

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Tunaborgen

Org. Nr. 769641-5723

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	3
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	3
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	3
2.6	Försäkring	3
2.7	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	4
4	Finansiering	4
4.1	Finansieringsplan	4
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	5
5.1	Kapital - och driftskostnader	5
5.2	Föreningens intäkter	5
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	6
6.1	Nyckeltal	7
7	Särskilda förhållanden	7

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
----------	-------------------------------

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tunaborgen, org. nr. 769641-5723, med säte i Österåkers kommun registrerades hos Bolagsverket 2022-10-12. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har för avsikt att på föreningens fastigheter uppföra totalt 5st parhus samt 5 studiohus med en total lägenhetsarea om 1 600 m². Föreningen har i detta skede av projektet beviljats bygglov för enbostadshus. Husen kommer vid erhållet slutbevis delas av och färdigställas till parhus. Detta i enlighet med gällande byggregler. Upplåtelse och inflyttning av bostadsrätterna sker med start under första kvartalet 2024. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheterna kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett.

Byggnationen är upphandlad med en totalentreprenad av BWN Bygg AB.

Sethmark Inter 1 AB och JÅB Holding AB, har genom en garantiutfästelse garanterat föreningens totala anskaffningskostnad för fastighet och entreprenad, samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter. Föreningens angivna anskaffningskostnad är i nuläget preliminär.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Österåker Tuna 4:11, 4:156-4:159
Adress:	Allévägen 1, Allévägen 3 A-C, Generalsvägen 13
Kommun:	Österåker
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	4 236 m ²
Lägenhetsarea:	1 600 m ²
Antal lägenheter:	15 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2023-2024
Byggnadstyp:	Parhus och studiohus
GA:	Österåker Tuna GA:4
Servitut:	Officialservitut Last 0117-2022/79.1 Officialservitut Last 0117-2022/79.2 Officialservitut Förmån 0117-2022/79.1 Officialservitut Förmån 0117-2022/79.2
Detaljplan:	Byggnadsplan: Västra delen av österskär 1964-08-06 01-ÖST-2960
Status Projekt:	Bygglov erhöles 2023-04-27

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Trä.
Mellanbjälklag:	Trä.
Ytterväggar:	Linoljebehandlad furupanel.
Yttertak:	Plåttak i svart kulör.
Fönster:	Trä/aluminium.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme på entréplan, radiatorer på plan 2.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.
Media:	Tv, telefoni och data via fiber.
Parkering:	Egen parkering vid huset.
Avfall:	Separat sopkärl.
Förråd:	Externa förråd om ca 3 m ² .
Rumshöjd:	270cm på entréplan och 250cm på plan 2.

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Tak:	Målade släta innertak.
Väggar:	Målade väggar.
Innerdörrar:	Vita släta innerdörrar.
Foder och lister:	Vita släta.
Golv:	3-stavig mattlackerad ekparkett. I hall läggs klinkergolv.
Trappa:	Steg och sättsteg i massiv mattlackad ek.
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning.
Kök:	Kökssnickerier från Nordanro med släta luckor. Sandfärgad laminatskiva till bänk och stänkskydd. Induktionshäll, fläkt, inbyggnadsugn, mikrovågsugn Integrerad kyl, frys samt diskmaskin.
Badrum:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Spotlights i tak. Takdusch och duschväggar i glas. Tvättställs-kommod, spegel med belysningsarmatur. Tvättmaskin och torktumlare. Bänkskiva i laminat. Vattenburen golvvärme.
Badrum ÖP:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Spotlights i tak. Badkar. Tvättställs-kommod, spegel med belysningsarmatur. El golvvärme.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2021 – 2023, beräknats till 36 700 000 kr, varav 12 720 000 kr avser mark och 23 980 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Vid beräkning har vi antagit typkod 230.

Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNIGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som ägde fastigheterna. Fastigheterna överläts sedan till föreningen genom en internttransaktion från bolaget. Överlåtelse av fastighet mellan bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheterna kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheterna kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	56 059 375
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	41 725 000
Lagfart & Pantbrev	565 625
Summa	98 350 000
Dispositionsfond	50 000
Summa	98 400 000

*Varav det skattemässiga värdet är 16 375 000 kr

**Entreprenadform: Totalentreprenad

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	16 000 000
Insatser	77 500 000
Upplåtelseavgifter	4 900 000
Summa	98 400 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen räknar i denna ekonomiska plan med att årligen amortera 0,5 % under år 1-16, därefter ökar amorteringen till 1,25 % per år, se närmare i Bilaga 1.

Föreningen räknar i denna ekonomiska plan med att föreningens lån får en snittränta om 4,5 %. Den faktiska räntan fastställs först vid upptagandet av lånen, i offertunderlaget till denna ekonomiska plan landar snitträntan på 4 %. Eventuellt överskott mellan beräknad ränta och den faktiska ränta som föreningen får när lån upptas beräknas gå till amortering eller till kassa.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket motsvarar ca 417 250 kr per år. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 4,5 %	720 000
-----------------------------------	---------

Amortering	80 000
------------	--------

Driftskostnader*	259 000
-------------------------	----------------

Administration förvaltning	45 000
----------------------------	--------

Fastighetsskötsel	30 000
-------------------	--------

Försäkring	35 000
------------	--------

Löpande underhåll	30 000
-------------------	--------

Vägförening	15 000
-------------	--------

VA	42 000
----	--------

Renhållning	40 000
-------------	--------

Övrigt	22 000
--------	--------

Fastighetsskatt	0
-----------------	---

Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**	64 000
--	--------

Summa kostnader	1 123 000
------------------------	------------------

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet. Kostnad för vatten och renhållning vidare debiteras varje hushåll efter schablon.

** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	1 041 000
-----------------------	-----------

Vatten och avlopp	42 000
-------------------	--------

Renhållning	40 000
-------------	--------

Summa intäkter	1 123 000
-----------------------	------------------

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Area	Biarea	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift
nr	m ²	m ²	%	kr	kr	kr	kr/mån
1	135		8,0188%	6 500 000	450 000	6 950 000	6 956
2	135		8,0188%	6 500 000	250 000	6 750 000	6 956
3	135		8,0188%	6 500 000	450 000	6 950 000	6 956
4	135		8,0188%	6 500 000	250 000	6 750 000	6 956
5	135		8,0188%	6 500 000	250 000	6 750 000	6 956
6	135		8,0188%	6 500 000	250 000	6 750 000	6 956
7	135		8,0188%	6 500 000	250 000	6 750 000	6 956
8	135		8,0188%	6 500 000	250 000	6 750 000	6 956
9	135		8,0188%	6 500 000	250 000	6 750 000	6 956
10	135		8,0188%	6 500 000	250 000	6 750 000	6 956
11	25	25	3,9624%	2 500 000	400 000	2 900 000	3 437
12	25	25	3,9624%	2 500 000	400 000	2 900 000	3 437
13	25	25	3,9624%	2 500 000	400 000	2 900 000	3 437
14	25	25	3,9624%	2 500 000	400 000	2 900 000	3 437
15	25	25	3,9624%	2 500 000	400 000	2 900 000	3 437
15	1 475	125	100,00%	77 500 000	4 900 000	82 400 000	86 750

Kostnaden för värme, hushållsel, VA, renhållning, bredband och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan.

Uppskattad värmekostnad är 85 kr/kvm

Uppskattad elkostnad 60 kr/kvm

Uppskattad hemförsäkringskostnad 42 kr/kvm

Uppskattad bredbandskostnad 399 kr/mån

Uppskattad vattenkostnad 26 kr/kvm

Uppskattad renhållningskostnad 25 kr/kvm

6.1 NYCKELTAL

Insats och upplåtelse i snitt per m ²	51 500 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	162 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	651 kr
Anskaffningskostnad per m ²	61 469 kr
Föreningslån per m ²	10 000 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	261 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

*Nyckeltalen är beräknade på totalytan

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlægga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.
- D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- E. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.

Österskär den

Bostadsrättsföreningen Tunaborgen

Hannah Kleiner

Henrik Gibrand

Anna Bolin

BILAGA 1 PROGROS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Kapitalkostnader (kr)													
Räntor	720 000	716 400	712 800	709 200	705 600	702 000	698 400	694 800	691 200	687 600	684 000	666 000	633 718
Avskrivningar	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250
Driftkostnader (kr)													
Driftkostnader	259 000	264 180	269 464	274 853	280 350	285 957	291 676	297 510	303 460	309 529	315 720	348 580	377 314
Övriga kostnader													
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	192 291	208 142
Intäkter exkl årsavgifter													
Vatten	42 000	42 840	43 697	44 571	45 462	46 371	47 299	48 245	49 210	50 194	51 198	56 526	61 186
Renhållning	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760	53 835	58 272
Amorteringar/Avsättningar													
Avsättning underhåll	64 000	65 280	66 586	67 917	69 276	70 661	72 074	73 516	74 986	76 486	78 016	86 136	93 236
Amortering	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	176 005
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 041 000	1 042 220	1 043 536	1 044 951	1 046 466	1 048 083	1 049 805	1 051 633	1 053 570	1 055 617	1 057 778	1 262 645	1 368 957
Årsavgift kr/kvm/år	651	651	652	653	654	655	656	657	658	660	661	789	856
Bokfört resultat	- 273 250	- 271 970	- 270 664	- 269 333	- 267 974	- 266 589	- 265 176	- 263 734	- 262 264	- 260 764	- 259 234	- 251 114	- 148 009
Nödvändig nivå på årsavgifter													
Årsavgifter medlemmar	1 041 000	1 042 220	1 043 536	1 044 951	1 046 466	1 048 083	1 049 805	1 051 633	1 053 570	1 055 617	1 057 778	1 262 645	1 368 957
Kassaflöde													
Intäkter	1 123 000	1 125 860	1 128 849	1 131 970	1 135 226	1 138 618	1 142 150	1 145 825	1 149 646	1 153 615	1 157 735	1 373 006	1 488 415
Kostnader	- 1 396 250	- 1 397 830	- 1 399 514	- 1 401 303	- 1 403 200	- 1 405 207	- 1 407 326	- 1 409 560	- 1 411 910	- 1 414 379	- 1 416 970	- 1 624 121	- 1 636 424
Återinförda avskrivningar	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250	417 250
Kassaflöde för löpande drift	144 000	145 280	146 586	147 917	149 276	150 661	152 074	153 516	154 986	156 486	158 016	166 136	269 241
Amorteringar	- 80 000	- 80 000	- 80 000	- 80 000	- 80 000	- 80 000	- 80 000	- 80 000	- 80 000	- 80 000	- 80 000	- 80 000	- 176 005
Summa kassaflöde	64 000	65 280	66 586	67 917	69 276	70 661	72 074	73 516	74 986	76 486	78 016	86 136	93 236
Akkumulerat kassaflöde	64 000	129 280	195 866	263 783	333 059	403 720	475 794	549 310	624 296	700 782	778 798	1 192 914	1 555 032
Prognosförutsättningar													
Ränteantagande	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning											
Taxeringsvärde	36 700 000	37 434 000	38 182 680	38 946 334	39 725 260	40 519 765	41 330 161	42 156 764	42 999 899	43 859 897	44 737 095	49 393 368	53 464 970
Föreningslån	16 000 000	15 920 000	15 840 000	15 760 000	15 680 000	15 600 000	15 520 000	15 440 000	15 360 000	15 280 000	15 200 000	14 800 000	14 082 629

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 417 250 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå													
årsavgift enligt	651	651	652	653	654	655	656	657	658	660	661	789	856
ovanstående prognos kr/kvm/år													
Årsavgifter om:													
Dagens inflationsnivå och													
1. Dagens räntenivå +1%	651	751	751	752	752	753	753	754	754	755	756	882	944
2. Dagens räntenivå +2%	651	850	850	850	850	850	850	850	850	851	851	974	1 032
1. Dagens räntenivå - 1%	651	552	553	555	556	558	559	561	562	564	566	697	768
2. Dagens räntenivå - 2%	651	452	454	456	458	460	462	464	466	469	471	604	680
Dagens räntenivå och													
1. Dagens inflationsnivå +1%	651	653	656	659	662	665	668	672	675	679	683	847	938
2. Dagens inflationsnivå +2%	651	655	659	664	669	675	681	687	693	700	707	910	1 028
3. Dagens inflationsnivå +3%	651	657	663	670	677	685	694	703	712	722	733	983	1 090
1. Dagens inflationsnivå -1%	651	650	649	648	647	646	645	644	643	642	641	740	790
2. Dagens inflationsnivå -2%	651	648	645	642	640	637	634	631	628	625	623	698	735

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan Brf Tunaborgen 2024-01-03

Unikt dokument-id:

c7ab87bf-f3b3-4df4-af09-e3be462deb22

Dokumentets fingeravtryck:

ea9bd72e03f381c92c27e12fff7d181a06a8c66a7e1341fafb2bec72c765da8b2c3e1ab14627959ada87ba
44938e0ff4580cb53c909b88961544a6d215c5123c

Undertecknare



Anna Rask

E-post: info@wipe.nu

Enhet: Safari 17.2 on iPhone iOS 17.2.1 (smartphone)

IP nummer: 94.234.105.211

Betrodd tidsstämpel:
2024-01-23 07:33:21 UTC



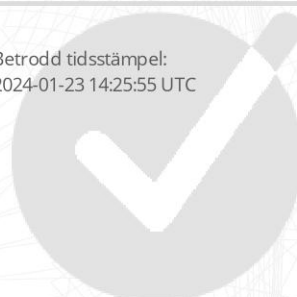
Hannah Kleiner

E-post: hannah.kleiner@live.se

Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartphone)

IP nummer: 81.227.90.72

Betrodd tidsstämpel:
2024-01-23 14:25:55 UTC



Henrik Gibrand

E-post: henrik@lydinge.com

Enhet: Firefox 121.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)

IP nummer: 62.109.58.34

Betrodd tidsstämpel:
2024-01-24 15:22:29 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-01-24 15:22:29 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Tunaborgen med organisationsnummer 769641-5723. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 15 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de uppgifter som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Tunaborgen, daterad 2024-01-23.
- Stadgar för Brf Tunaborgen, daterade 2023-11-22.
- Registreringsbevis för Brf Tunaborgen, daterat 2023-11-22.
- Godkännande intygsgivare från Boverket, daterat 2024-01-11.
- FDS-utdrag för Österåker Tuna 4:11 & 4:156-159, daterade 2023-06-08.
- Bygglov, daterade 2023-04-27.
- Startbesked, daterade 2023-06-18.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2022-10-20.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Offert finansiering, daterad 2024-01-12.
- Entreprenadavtal, daterat 2023-01-25.
- Ändringsavtal gällande entreprenad, daterat 2023-05-30.
- Garanti gällande anskaffningskostnad och osålda bostadsrätter, daterad 2024-01-18.
- Fullmakt, daterad 2022-11-11.
- Underhållsplan 50 år, daterad 2024-01-19.
- Karta, odaterad.
- Nybyggnadskarta, daterad 2023-01-11.
- Situationsplan och ritningar, olika dateringar.
- Mäklarstatistik för Österåkers kommun, daterad 2024-01-12.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöri att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Tunaborgen 240126

Unikt dokument-id:

4ec1d0f0-367c-4dc7-931d-a7fa43a3222a

Dokumentets fingeravtryck:

1becbe5aa74542e1c4daaef0d4fe259815a9453659fce4548c917e48070ed1b38d6fa2f5664c81318dc095
e153c4528ed25daa83f123ae3935ce00032012ec75

Undertecknare



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Chrome 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 83.233.138.123

Betrodd tidsstämpel:
2024-01-26 10:09:20 UTC



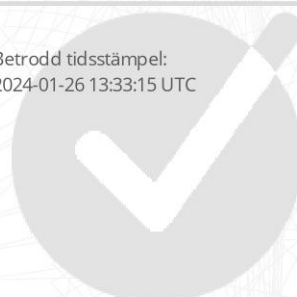
Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 51.124.61.85

Betrodd tidsstämpel:
2024-01-26 13:33:15 UTC



Roberth Wallin

Bolevo Sverige AB

E-post: roberth@bolevokonsult.se

Enhet: Edge 120.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.68.170.246

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2024-01-26 10:03:12 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-01-26 13:33:15 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Förening	Tunaborgen
Byggnadsår	2024
Plan upprättad, datum	2024-01-19
Upprättad, namn	
Senast uppdaterad, datum	
Uppdaterad av, namn	
Antal bostadsrättslägenheter	15
Antal hyreslägenheter	0
Antal kommersiella lokaler	0
Antagen inflation/index i %	
Version	4.2

Årssammanställning

	Totalt exkl. moms.	Totalt inkl. moms
10	15 000 kr	18 750 kr
15	675 000 kr	843 750 kr
20	69 000 kr	86 250 kr
25	300 000 kr	375 000 kr
30	1 005 000 kr	1 256 250 kr
40	15 000 kr	18 750 kr
50	690 000 kr	862 500 kr
(tom)	0 kr	0 kr
Totalsumma	2 769 000 kr	3 461 250 kr

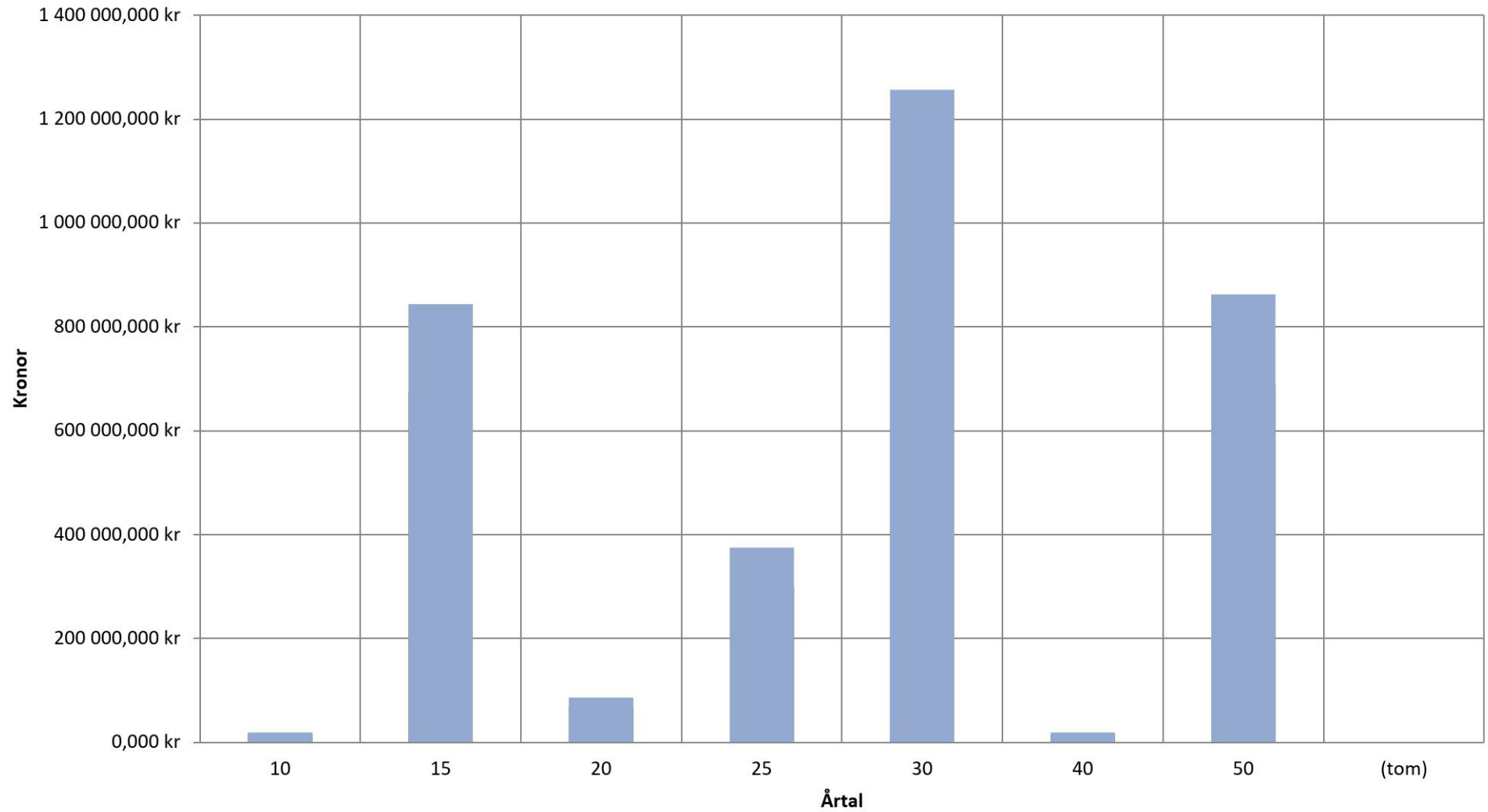
Brf Tunaborgen

baserat på föreslaget åtgärdsår (kolumn L)

[illegible]

Totalt exkl. moms.	Totalt...
--------------------	-----------

Total underhållskostnad inkl. moms



Förslag åtgärdsår	Byggdel	Åtgärd
-------------------	---------	--------

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-01-11	3.5.3.4	29/2024

Roberth Wallin
roberth@bolevo.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB, som intygsgivare för Brf Tunaborgen, organisationsnummer 769641-5723.

Ärendet

Brf Tunaborgen har den 3 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Fredrik Wirf som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 10 januari 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen

bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Fredrik Wirf har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Tunaborgens ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Frida Jonsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Frida Jonsson
enhetschef

Hans Lindgren
utredare