

# **Ekonomisk plan för**

# **Bostadsrättsföreningen Sjöklinten**

**Org. nr. 769641-0450**

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKLINTEN

---

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sid</b>
<b>1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA</b>	<b>2</b>
1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.5 Försäkringar	4
1.6 Taxeringsvärde	4
<b>2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING</b>	<b>4</b>
<b>3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA</b>	<b>5</b>
<b>4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN</b>	<b>5</b>
<b>5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE</b>	<b>5</b>
<b>6. FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>6</b>
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
<b>7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET</b>	<b>6</b>
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
<b>8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.</b>	<b>7</b>
8.1 Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften	7
8.2 Nyckeltal	8
<b>9. PROGNOSEN OCH KÄNSLIGHETSANALYS</b>	<b>9</b>
<b>10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>10</b>

**Bilaga 1** Boverkets godkännande av val av intygsgivare

**Bilaga 2** Underhållsplan

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKLINTEN

---

## Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sjöklinten, org.nr 769641-0450, som registrerats hos Bolagsverket 2022-03-28 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet i syfte att teckna upplåtelseavtal. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden för projektet är i planen slutlig.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till 4 fastigheter i Nacka kommun. På dessa fastigheter har föreningen uppfört 4 stycken tvåfamiljshus i souterräng samt 4 stycken fristående studiohus. Totalt är bostadsarean för de 12 lägenheterna ca 1.333 m<sup>2</sup>.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

## 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

### 1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Kummelnäs 1:373, Kummelnäs 1:1192, Kummelnäs 1:671 och Kummelnäs 1:522 ("Fastigheterna")
Kommun:	Nacka
Adress:	Lövbergavägen 6-8, A-F (adresserna är ännu inte bestämda)
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	5.995 m <sup>2</sup>
Detaljplan:	Dp 446, laga kraft 2008-06-20, Aktnr 0182K-2008/99
Bygglov:	B 2023-001628, B 2023-001629, B 2023-001630, B 2023-001631
Startbesked:	2024-07-03--2024-07-04 (DL 2024-001367, DL 2024-001362, DL 2024-001362, DL 2024-001362)
Byggnadsår:	2024-2025
Gemensamhetsanläggning:	Ingen inskriven
Servitut:	Inget inskrivet men ett servitut kommer eventuellt att skapas avseende del av ny infartsväg
Samfällighetsförening:	Nacka Kummelnäs S:22 avseende väg

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKLINTEN

---

### 1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnad:	4 tvåfamiljshus i souterräng och 4 studiohus
Antal lägenheter:	12 bostadslägenheter
Bostadsarea:	1 333 m <sup>2</sup>
Stomme:	Trä
Yttervägg:	Träpanel
Yttertak:	Papp
Fönster:	3-glas
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
Uppvärmningssystem:	Frånluftsvärmepump från Qvantum
Ventilation:	Frånluftsvärme via värmepump
El:	Föreningen har gemensam elmätare samt en undermätare för varje bostad
Parkering:	19 platser varav 5 handikapplatser
Förråd:	Finns på nedre plan.
TV/fiber:	Föreningen är ansluten för TV/fiber men bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/TV

### 1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

12 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum (se avsnitt 8).

Lägenhet, parhus	142,6 m <sup>2</sup>	8 st	1.140,8 m <sup>2</sup>
Lägenhet, studiohus	48,0 m <sup>2</sup>	4 st	192,0 m <sup>2</sup>
			<u>1.332,8 m<sup>2</sup></u>

#### Parhus, entréplan

Entréutrymme/hall:	Klinkergolv, målade väggar och tak.
Badrum:	Kommod med handfat, wc, dusch och kombimaskin. Klinkergolv och kaklade väggar.
Kök:	Köksskåp med målade luckor, bänkskiva med diskho, spishäll med fläkt, ugn, kyl, frys och diskmaskin. Trägolv och målade väggar.
Vardagsrum:	Trägolv samt målade väggar och tak. Öppen spis.

#### Parhus, nedre plan

Sovrum:	3 sovrum med garderober. Trägolv med målade väggar.
---------	---

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKLINTEN

---

Badrum:	2 handfat, badkar, wc, och bastu. Klinkergolv och kakel på väggarna.
Tvättstuga:	Tvättpelare, värmepump och högsåp. Klinkergolv och målade väggar.
Allrum:	Träggolv och målade väggar.

### Studiohusen

Badrum:	Handfat, wc, dusch, värmepump och tvättpelare. Klinkergolv och kakel på väggarna.
Kök:	Köksskåp med målade luckor, bänkskiva med diskho, spishäll med fläkt, ugn, kyl/frys och diskmaskin.

### 1.4 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

När bostadsrättshavarna flyttar in är byggnaderna helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan. Enligt föreningens stadgar skall en underhållsplan upprättas som ligger till grund för hur stora avsättningar som ska göras i framtiden. Underhållsplanen ligger med som bilaga 2. Kostnaderna för de framtida underhållen kommer främst att lånefinansieras. Låneräntorna och årsavgifterna kan därmed komma att bli högre.

### 1.5 Försäkring

Fastigheterna kommer att vara fullvärdesförsäkrade och i försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring där bostadsrättstillägg ingår.

### 1.6 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2024-2026 har taxeringsvärdet uppskattats till 85 904 000 kronor varav byggnad 30 044 000 kronor och mark 55 860 000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna taxerats som småhus (kedjehus/parhus m fl). Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheterna enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

Statlig fastighetsskatt erläggs för fastigheterna fram till den tidpunkt då dessa omtaxeras till bostadsfastigheter. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheterna slutbesiktats.

## 2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske under två etapper, kvartal 3 och kvartal 4 år 2025. Bostäderna beräknas att upplåtas när denna ekonomiska plan är registrerad, vilket beräknas ske under juni månad.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKLINTEN

---

### 3. SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av Fastigheterna. Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag, Nescap Projekt 1 AB, som ägde Fastigheterna. Bostadsrättsföreningen förvärvade därefter Fastigheterna genom en interntransaktion från nämnda bolag. Lägenheterna upplåts därefter med bostadsrätt och Fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier *	53 292 775 kr
Entreprenadkostnad **	53 350 000 kr
Lagfart	390 825 kr
Pantbrev	0 kr
<b>Summa anskaffningskostnad ***</b>	<b>107 033 600 kr</b>
Kassa	100 000 kr
<b>Summa att finansiera</b>	<b>107 133 600 kr</b>

\* varav det skattemässiga värdet uppgår till 26 000 000 kr

\*\* totalentreprenad, enligt ABT 06, med Nescap Exploatering AB

\*\*\* detta utgör den slutliga anskaffningskostnaden

### 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 107 133 600, i en garantiutfästelse från Nescap Utveckling 2 AB, (559331-5871), Nescap Utveckling 3 AB (559377-5850) och Yobtab AB, (559136-2511) "Garanterna". Garanterna garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna samt ansvarar även för skötsel och underhåll av den markyta som framgår av den situationsplan som bilagts respektive lägenhets förhandsavtal.

### 5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända. Framtida underhåll kommer med nuvarande avsättning att, åtminstone delvis, behöva lånefinansieras.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKLINTEN

### 6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	15 993 600 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	76 000 000 kr
Upplåtelseavgifter *	15 140 000 kr
<b>Finansiering av anskaffningskostnaden</b>	<b>107 133 600 kr</b>

\* Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

#### 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att uppta amorteringsfria lån under de första 5 åren. Därefter påbörjas en amortering enligt en 95-årig serieplan, se prognos bilaga 1.

### 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på Fastigheternas bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av byggnadernas värde. Sannolikt kommer avskrivningsbeloppet att ändras. Bostadsrättsföreningen avser att inte ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar varför ändring av avskrivningsbeloppet inte kommer att påverka föreningens likviditet. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastigheternas löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

#### 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *	511 795 kr
Amortering	0 kr
Driftkostnader **	145 000 kr
Administration & skötsel	45 000 kr
Försäkring	20 000 kr
Löpande underhåll	10 000 kr
Vatten	45 000 kr
Renhållning	25 000 kr
Kommunal fastighetsavgift ***	0 kr
Fond för yttre underhåll ****	53 312 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>710 107 kr</b>

\* bedömd ränta om 3,20%, vilket motsvarar en ränta med bindningstid 5 år enligt erhållen offert

\*\* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt. Snöröjning ombesörjs av medlemmarna.

\*\*\* befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

\*\*\*\* enligt föreningens stadgar § 15 ska avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Avsättning sker med 40 kr/m<sup>2</sup> BOA.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKLINTEN

### 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter	710 107 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>710 107 kr</b>

### 8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh.nr	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Upplåtelseavgift kr	Insatser kr	Insats och upplåtelseavgift kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	142,6	10,1309%	1 295 000	8 000 000	9 295 000	71 940	5 995
2	142,6	10,1309%	1 595 000	8 000 000	9 595 000	71 940	5 995
3	48,0	4,7383%	595 000	3 000 000	3 595 000	33 647	2 804
4	48,0	4,7383%	695 000	3 000 000	3 695 000	33 647	2 804
5	142,6	10,1309%	995 000	8 000 000	8 995 000	71 940	5 995
6	142,6	10,1309%	1 495 000	8 000 000	9 495 000	71 940	5 995
7	48,0	4,7383%	495 000	3 000 000	3 495 000	33 647	2 804
8	142,6	10,1309%	1 395 000	8 000 000	9 395 000	71 940	5 995
9	142,6	10,1309%	1 795 000	8 000 000	9 795 000	71 940	5 995
10	142,6	10,1309%	1 995 000	8 000 000	9 995 000	71 940	5 995
11	142,6	10,1309%	1 795 000	8 000 000	9 795 000	71 940	5 995
12	48,0	4,7383%	995 000	3 000 000	3 995 000	33 647	2 804
	<b>1 332,8</b>	<b>100,00%</b>	<b>15 140 000</b>	<b>76 000 000</b>	<b>91 140 000</b>	<b>710 107</b>	<b>59 176</b>

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, hushållsel, kabel-TV/ bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan.

#### 8.1 Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area, m <sup>2</sup>	Värmekostnad kr/mån*	Hushållsel kr/mån*	Hemförsäkring kr/mån**	Bredband/ TV kr/mån***
142,6	879	713	499	400
48,0	296	240	168	400

\* Uppvärmning via luftvärmepump betalas, liksom hushållselen, via elräkningen.

Värmekostnaden är beräknad till 74 kr/ m<sup>2</sup>/år och elkostnaden till 60 kr/ m<sup>2</sup>/år.

\*\* Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar även för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

\*\*\* Kostnaden för bredband/TV uppskattas till 400 kr/månad. Kostnaden är beroende av val av hastighet och kanalutbud.

Observera att kostnaderna kan variera och att de bland annat är beroende av hushållets storlek, konsumtionsmönster samt leverantör i de fall denna kan väljas.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKLINTEN

---

### 8.2 Nyckeltal (per m<sup>2</sup> BOA år 1)

Anskaffningskostnad	80 307 kr
Insats och upplåtelseavgift	68 382 kr
Belåning	12 000 kr
Driftkostnad	109 kr
Årsavgift	533 kr
Amortering	0 kr
Avsättning underhållsfond och avskrivning	440 kr
Kassaflöde	40 kr

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKLINTEN

## 9. Prognos och känslighetsanalys

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20	
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>										
Räntor	511 795	511 795	511 795	511 795	511 795	506 408	484 859	452 535	430 985	
Avskrivningar	533 500	533 500	533 500	533 500	533 500	533 500	533 500	533 500	533 500	
<b>Driftkostnader</b>										
Driftkostnader	145 000	147 900	150 858	153 875	156 953	160 092	173 288	195 151	211 238	
Kommunal fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	162 699	176 111	
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>										
Avsättning underhåll	53 312	54 378	55 466	56 575	57 707	58 861	63 713	71 751	77 666	
Amortering	-	-	-	-	-	168 354	168 354	168 354	168 354	
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>	<b>710 107</b>	<b>714 073</b>	<b>718 119</b>	<b>722 245</b>	<b>726 454</b>	<b>893 714</b>	<b>890 213</b>	<b>1 050 490</b>	<b>1 064 353</b>	
<b>Årsavgift kr/kvm/år</b>	<b>533</b>	<b>536</b>	<b>539</b>	<b>542</b>	<b>545</b>	<b>671</b>	<b>668</b>	<b>788</b>	<b>799</b>	
Bokfört resultat	- 480 188	- 479 122	- 478 034	- 476 925	- 475 793	- 306 286	- 301 434	- 293 395	- 287 481	
<b>Nödändig nivå på årsavgifter</b>										
Årsavgifter medlemmar	710 107	714 073	718 119	722 245	726 454	893 714	890 213	1 050 490	1 064 353	
<b>Kassaflöde</b>										
Intäkter	710 107	714 073	718 119	722 245	726 454	893 714	890 213	1 050 490	1 064 353	
Kostnader	- 1 190 295	- 1 193 195	- 1 196 153	- 1 199 170	- 1 202 248	- 1 200 000	- 1 191 647	- 1 343 885	- 1 351 834	
Återinförda avskrivningar	533 500	533 500	533 500	533 500	533 500	533 500	533 500	533 500	533 500	
<b>Kassaflöde för löpande drift</b>	<b>53 312</b>	<b>54 378</b>	<b>55 466</b>	<b>56 575</b>	<b>57 707</b>	<b>227 214</b>	<b>232 066</b>	<b>240 105</b>	<b>246 019</b>	
Amorteringar	-	-	-	-	-	- 168 354	- 168 354	- 168 354	- 168 354	
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>53 312</b>	<b>54 378</b>	<b>55 466</b>	<b>56 575</b>	<b>57 707</b>	<b>58 861</b>	<b>63 713</b>	<b>71 751</b>	<b>77 666</b>	
<b>Akkumulerat kassaflöde</b>	<b>53 312</b>	<b>107 690</b>	<b>163 156</b>	<b>219 731</b>	<b>277 438</b>	<b>336 299</b>	<b>383 752</b>	<b>493 698</b>	<b>571 364</b>	
<b>Prognosförutsättningar</b>										
Ränteantagande	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetskatt och fondsavsättning								
Hyrshöjning	7,0%									
Taxeringsvärde	85 904 000	87 622 080	89 374 522	91 162 012	92 985 252	94 844 957	102 663 232	115 615 474	125 145 907	
Föreningslån	15 993 600	15 993 600	15 993 600	15 993 600	15 993 600	15 825 246	15 151 832	14 141 709	13 468 295	
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 533 500 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.										
<b>KÄNSLIGHETSANALYS</b>										
<b>ÅR</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	533	536	539	542	545	671	668	788	799	
<b>Årsavgifter om:</b>										
Dagens inflationsnivå och										
1. Dagens räntenivå +1%	533	656	659	662	665	789	782	894	900	
2. Dagens räntenivå +2%	533	776	779	782	785	908	895	1 000	1 001	
1. Dagens räntenivå - 1%	533	416	419	422	425	552	554	682	688	
2. Dagens räntenivå - 2%	533	296	299	302	305	433	441	576	596	
Dagens räntenivå och										
1. Dagens inflationsnivå +1%	533	537	542	547	551	679	684	839	870	
2. Dagens inflationsnivå +2%	533	539	545	551	558	687	702	907	966	
1. Dagens inflationsnivå -1%	533	534	536	537	539	663	653	744	739	
2. Dagens inflationsnivå -2%	533	533	533	533	533	655	639	705	689	

### 10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och eventuell upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastigheter betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum enligt digitalt intyg

**Bostadsrättsföreningen Sjöklinten**

Adam Björnblod

Kent Eskilsson

David Seidel



### Beslut

Datum	Processnummer	Darienummer
2024-01-23	3.5.3.4	254/2024

David Seidel  
david@nescap.se

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Brf Sjöklinten, organisationsnummer 769641-0450.

### Ärendet

Brf Sjöklinten har den 15 januari 2024 och i komplettering den 22 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Anders Uby som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 17 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 ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

## Bilaga 1

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 Anders Uby 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 Sjöklintens ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Frida Jonsson  
tf enhetschef

Hans Lindgren  
utredare

År	Planerade åtgärder	Total kostnad	Total kostnad
		Föreningen	Boende (kr)
2025			
2030	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, OVK	35 000 kr	86 250 kr
2035	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, ny energideklaration, OVK	40 000 kr	86 250 kr
2040	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, byte av luft/luftvärmepumpar till minivillor, måla fasader, OVK	485 000 kr	236 250 kr
2045	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, Byte av frånluftsvärmepump i parhusen, ny energideklaration, OVK	40 000 kr	726 250 kr
2050	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning Byte av ljuskälla och kontrollidon på belysningspollare, OVK	60 000 kr	86 250 kr
2055	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, komplett takbyte, måla fasader, byte glasräcke, Byte trall och tätskikt på balkonger, Ny asfaltering, ny energideklaration, OVK	4 040 000 kr	1 086 250 kr
2060	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, byte av undercentraler, OVK	35 000 kr	206 250 kr
2065	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, ny energideklaration, OVK	40 000 kr	86 250 kr
2070	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, Måla fasader, OVK	485 000 kr	86 250 kr
2075	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, byte av träfasad, Byte pir isolering och tätskikt på betongbjälklaget, dränera om samtliga hus, ny energideklaration, OVK	4 590 000 kr	86 250 kr
<b>Summa alla kostnader för hela perioden 2025-2075</b>		<b>9 850 000 kr</b>	<b>2 772 500 kr</b>

År	Planerade åtgärder	Total kostnad Föreningen	Total kostnad Boende (kr)
2025			
2030	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, OVK	35 000 kr	86 250 kr
2035	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, ny energideklaration, OVK	40 000 kr	86 250 kr
2040	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, byte av luft/luft värmepumpar till minivillor, måla fasader, OVK	485 000 kr	236 250 kr
2045	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, Byte av frånluftsvärmepump i parhusen, ny energideklaration, OVK	40 000 kr	726 250 kr
2050	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning Byte av ljuskälla och kontrollidon på belysningspollare, OVK	60 000 kr	86 250 kr
2055	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, komplett takbyte, måla fasader, byte glasrücke, Byte trall och tätskikt på balkonger, Ny asfaltering, ny energideklaration, OVK	4 040 000 kr	1 086 250 kr
2060	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, byte av undercentraler, OVK	35 000 kr	206 250 kr
2065	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, ny energideklaration, OVK	40 000 kr	86 250 kr
2070	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, Måla fasader, OVK	485 000 kr	86 250 kr
2075	Byte kolfilter, rensning av ventkanaler, stamspolning, byte av träfasad, Byte pir isolering och tätskikt på betongbjälklaget, dränera om samtliga hus, ny energideklaration, OVK	4 590 000 kr	86 250 kr
<b>Summa alla kostnader för hela perioden 2025-2075</b>		<b>9 850 000 kr</b>	<b>2 772 500 kr</b>

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKLINTEN

## Bilaga 2

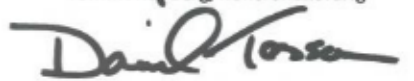
Byggnadsdel / System	Föreningens ansvar	Boendes ansvar	Kommentar
Tak	Ja	Nej	
Fasad	Ja	Nej	
Fönster och dörrar	Ja	ja	Dörrar boende, fönster BRF
Dränering	Ja	Nej	
Vatten- och avloppsstammar	Ja	Nej	
Elinstallationer	Nej	ja	Elcentraler invändigt boende
Ventilation	Ja	Nej	
Takavvattning	Ja	Nej	
Mark- och grundarbeten	Ja	Nej	
Gångvägar, plattor	Ja	Nej	
Gemensamma VA- och elledningar	Ja	Nej	
Innergård / tomtmark	Delvis	Delvis	Boende ansvarar för löpande skötsel av egen uteplats/tomt
Frånluftsvärmepump	Nej	Ja	Boende svarar själv för FVP
Kolfilter	Nej	Ja	

Nacka 2025-05-16

Upprättad och utförd av:



Tommt Kjellberg, Kontrollansvarig



David Tossou, Projektledare

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sjöklinten med organisationsnummer 769641-0450. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 12 bostadsrätter. Bostadsrätterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar 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 slutlig 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 Sjöklinten, enligt digital signering.
- Stadgar för Brf Sjöklinten 8, daterade 2022-06-29.
- Registreringsbevis för Brf Sjöklinten 8, daterat 2025-05-26.
- Registreringsbevis för Nescap Projekt 1 AB, daterat 2025-05-26.
- FDS-utdrag för Nacka Kummelnäs 1:373, 1:522, 1: 671 & 1:1192, daterade 2025-02-18.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2024-01-23.
- Beräkning taxeringsvärden, daterad 2024-01-29.
- Bygglov, daterat 2023-12-06.
- Startbesked, daterat 2024-07-03 och 2024-07-04.
- Underhållsplan 50 år, daterad 2025-05-16.
- Offert finansiering, daterad 2025-05-08.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2022-06-22.
- Köpebrev fastigheter, daterat 2022-06-22.
- Transportköpshandlingar, daterade 2022-04-28.
- Akt Lantmäteriet gällande fastighetsregleringar, daterad 2023-06-30.
- Entreprenadavtal, daterat 2024-07-08.
- Garanti gällande anskaffningskostnad och osålda bostadsrätter, daterad 2025-05-26.
- Slutbesiktningsprotokoll, daterat 2025-06-03.
- Kostnads kalkyl Brf Sjöklinten, daterad 2024-08-16.
- Karta, odaterad.
- Mäklarstatistik för Nacka kommun, daterad 2025-06-10.

Ort och datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Anders Uby

\_\_\_\_\_  
Daniel Karlsson

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

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Ekonomisk plan Sjöklinten 2025-06-12**

Unikt dokument-id:

**b0a1b844-65b9-44fd-88fa-70de6a9a2bc6**

Dokumentets fingeravtryck:

30568be9984cc641e8350460a0fec9a2ca83e66b77994e4a631cd73cec00c59500046d5f28bcf8a79  
483b852cf64f62f653f5c4159668fb1b54cb674085ca060

## Undertecknare

 <p><b>David Seidel</b> E-post: david@nescap.se Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone) IP nummer: 94.32.83.249</p>	<p>Verifierad med BankID: DAVID SEIDEL (198010308974)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-06-13 16:21:14 UTC</p> 
 <p><b>Adam Björnblod</b> E-post: adam@nescap.se Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone) IP nummer: 104.28.31.64</p>	<p>Verifierad med BankID: ADAM BJÖRNBLOD (199309243070)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-06-13 16:25:09 UTC</p> 
 <p><b>Kent Eskilsson</b> E-post: kent@nescap.se Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone) IP nummer: 85.230.186.197</p>	<p>Verifierad med BankID: KENT TOMAS ESKILSSON (198102060533)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-06-13 16:25:27 UTC</p> 
 <p><b>Anders Uby</b> <b>Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB</b> E-post: anders.uby@efin.se Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone) IP nummer: 90.129.220.238</p>	<p>Verifierad med BankID: Anders Olof Uby (196305261130)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-06-13 17:23:15 UTC</p> 



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

## Undertecknare



**Daniel Karlsson**

**HSB Östergötland**

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 194.22.29.190

Verifierad med BankID: DANIEL  
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-06-16 08:51:50 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2025-06-16 08:51:50 UTC**



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

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2025-06-16 08:51:50 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)  
Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 194.22.29.190 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-06-16 08:51:49 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Daniel Karlsson (DANIEL KARLSSON) (daniel.karlsson@hsb.se)  
Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 3.172.17.23 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-06-16 06:42:40 UTC

Dokumentet lästes igenom av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)  
Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 84.217.170.195 - IP Plats: Linköping, Sweden

2025-06-16 06:42:07 UTC

Dokumentet öppnades av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)  
Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 84.217.170.195 - IP Plats: Linköping, Sweden

2025-06-13 17:23:15 UTC

Dokumentet signerades av Anders Uby (anders.uby@efin.se)  
Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.220.238 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-06-13 17:23:15 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Anders Uby (Anders Olof Uby) (anders.uby@efin.se)  
Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)  
IP nummer: 3.172.17.10 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-06-13 17:22:42 UTC

Dokumentet öppnades av Anders Uby (anders.uby@efin.se)  
Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.220.238 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-06-13 16:25:30 UTC

Dokumentet skickades till Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)  
Enhet: ()

2025-06-13 16:25:29 UTC

Dokumentet skickades till Anders Uby (anders.uby@efin.se)  
Enhet: ()

2025-06-13 16:25:27 UTC

Dokumentet signerades av Kent Eskilsson (kent@nescap.se)  
Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)  
IP nummer: 85.230.186.197 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-06-13 16:25:27 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Kent Eskilsson (KENT TOMAS ESKILSSON) (kent@nescap.se)  
Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)  
IP nummer: 3.172.17.44 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-06-13 16:25:18 UTC

Dokumentet öppnades av Kent Eskilsson (kent@nescap.se)  
Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)  
IP nummer: 85.230.186.197 - IP Plats: Stockholm, Sweden



2025-06-13 16:25:09 UTC Dokumentet signerades av Adam Björnblod (adam@nescap.se)  
Enheter: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)  
IP nummer: 104.28.31.64 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-06-13 16:25:09 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Adam Björnblod (ADAM BJÖRNBLOD)  
(adam@nescap.se)  
Enheter: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)  
IP nummer: 3.172.23.51 - IP Plats: Helsinki, Finland

2025-06-13 16:25:01 UTC Dokumentet öppnades av Adam Björnblod (adam@nescap.se)  
Enheter: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)  
IP nummer: 104.28.31.64 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-06-13 16:21:14 UTC Dokumentet signerades av David Seidel (david@nescap.se)  
Enheter: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)  
IP nummer: 94.32.83.249 - IP Plats: Milan, Italy

2025-06-13 16:21:13 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av David Seidel (DAVID SEIDEL)  
(david@nescap.se)  
Enheter: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)  
IP nummer: 130.176.221.150 - IP Plats: Milan, Italy

2025-06-13 16:20:44 UTC Dokumentet lästes igenom av David Seidel (david@nescap.se)  
Enheter: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)  
IP nummer: 94.32.83.249 - IP Plats: Milan, Italy

2025-06-13 16:19:10 UTC Dokumentet öppnades av David Seidel (david@nescap.se)  
Enheter: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)  
IP nummer: 94.32.83.249 - IP Plats: Milan, Italy

2025-06-13 16:17:29 UTC Dokumentet skickades till Kent Eskilsson (kent@nescap.se)  
Enheter: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-06-13 16:17:29 UTC Dokumentet skickades till David Seidel (david@nescap.se)  
Enheter: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-06-13 16:17:27 UTC Dokumentet skickades till Adam Björnblod (adam@nescap.se)  
Enheter: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-06-13 16:17:26 UTC Dokumentet förseglades av Jonny Öhlander (jonny.ohlander@restate.se)  
Enheter: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-06-13 16:15:24 UTC Enheter: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-06-13 16:12:52 UTC Dokumentet skapades av Jonny Öhlander (jonny.ohlander@restate.se)  
Enheter: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

