

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö

Org. nummer: 769641-8230

Ekerö kommun

Innehåll

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	3
B.	Beskrivning av fastigheten	4
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	8
D.	Finansieringsplan	8
E.	Årliga löpande intäkter och kostnader	9
F.	Nyckeltal	10
G.	Lägenhetsförteckning	11
H.	Ekonomisk prognos	12
I.	Känslighetsanalys	13
J.	Särskilda förhållanden	14

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö, ("Föreningen"), org. nr. 769641-8230 som registrerades hos Bolagsverket 2023-03-10, har enligt stadgarna, registrerade 2023-03-10, till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för bostadsändamål åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i Föreningen enligt sådan upplåtelse kallas "Bostadsrätt" och medlem som innehar Bostadsrätt kallas "Bostadsrättshavare".

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavare kan ske.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Kaggeholm 5:7, Kaggeholm 5:18 och Kaggeholm 5:19. Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö avser att upplåta 14 lägenheter belägna i fastigheterna med bostadsrätt. Upplåtelse och tillträde av lägenheterna beräknas ske i augusti 2024 efter godkänd slutbesiktning. Köpeskillingen för fastigheterna kommer att motsvara bokfört värde.

Föreningen kommer att tillämpa avskrivning med 1 % av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med Bokföringsnämndens rekommendation. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat, men ha en balanserad likviditet. Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Föreningens fastigheter är belägna i Kaggeholm, Ekerö kommun.

Fastighetsbeteckning	Ekerö Kaggeholm 5:7 Ekerö Kaggeholm 5:18 Ekerö Kaggeholm 5:19
Upplåtelseform	Äganderätt (föreningen kommer att äga fastigheterna)
Adresser	Kaggeholm 5:7 Kaggeholm 14 (901, 902, 1001, 1002, 1101, 1102) Kaggeholm 5:18 Kaggeholm 15 A-B, 17 A-B Kaggeholm 5:19 Kaggeholm 19 A-D Postadress: 178 54 Ekerö
Interna benämningar	Kaggeholm 5:7 Slottsbacken 14 Kaggeholm 5:18 Slottsbacken 15 och 17 Kaggeholm 5:19 Strandhyllan 19
Planbestämmelser	Detaljplan saknas för Kaggeholm 5:7, 5:18 och 5:19
Bygglov	Ombyggnad av befintliga bostäder utanför detaljplan. Bygglov behövs ej.
Gemensamhetsanläggningar	GA 6 Vatten och avlopp GA 7 Vägar i området
Tomtarea	Kaggeholm 5:7 1849 m ² Kaggeholm 5:18 1769 m ² Kaggeholm 5:19 2287 m ² Totalt för föreningens fastigheter: 5905 m ²
Area bostäder:	Totalt 1194 m ² boarea. Lägenheternas ytor har uppmätts på ritningar och har inte kontrollmätts. Se även avsnitt G.
Antal bostäder	14 st
Förråd	1 st (förråd till lägenheterna på Kaggeholm 5:19)
Antal byggnader	5 st
Byggnadsutformning	Flerbostadshus/radhus/parhus.
Typkod	320: Hyreshusenhet, bostäder (för Kaggeholm 5:7) 220: Småhusenhet, bebyggd (för 5:18 och 5:19)
Byggnadsår	Kaggeholm 5:7 1944, renoverat 1995 Kaggeholm 5:18 1972, renoverat 1995 Kaggeholm 5:19 1979
Parkering	14 utomhusparkeringar tillhandahålls för 500 kr/mån

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp (GA 6)
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem. Kaggeholm 5:7: Bergvärme Kaggeholm 5:18: Bergvärme Kaggeholm 5:19: Värmepump Luft/Vatten Uppvärmningen betalas av föreningen.
Ei	Individuell mätning av hushållsel för varje lägenhet. Betalas individuellt till tredje part.
Ventilation	Mekanisk frånluft med separat fläkt i respektive lägenhet. Utsugspunkter i kök och bad.
Sophantering	Gemensam per fastighet.
Utvändig mark	Hårdgjorda ytor och naturmark.

Kortfattad byggnadsbeskrivning Kaggeholm 5:7 - Kaggeholm / Slottsbacken 14

Grundläggning	Grundlagt med källare/suterräng med grundmurar av armerad betong.
Stomme och ytterväggar	Befintlig stomme, betong i källarväggar, träregelstomme i övrigt. Sockel och suterrängyttervägg av leca. Träreglar, isolering, träpanel.
Bjälklag	Befintligt bjälklag i betong/trä.
Yttertak	Befintligt tak med betongtakpannor.
Fönster	Tre & tvåglasfönster.
Ytterdörrar lägenheter	Stål.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning Kaggeholm 5:7 - Kaggeholm / Slottsbacken 14

Invändiga väggar	Målade.
Invändiga tak	Målade.
Golv	Parkett, klinkers i badrum
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl-och frys, micro, DM, kolfilter köksfläkt, skåpinredning.
Badrum & WC	Klinkers på golv, kakel på väg TM & TT, Kombinerad TT/TM

Kortfattad byggnadsbeskrivning Kaggeholm 5:18 – Kaggeholm / Slottsbacken 15 & 17

Grundläggning	Platta på mark med källare
Stomme och ytterväggar	Befintlig stomme betong/mursten i källarväggar, trä i övrigt.
Bjälklag	Befintligt bjälklag i betong.
Yttertak	Befintligt tak i trapetskorrugerad plåt
Fönster	Tre & tvåglasfönster.
Ytterdörrar lägenheter	Trä

Kortfattad lägenhetsbeskrivning Kaggeholm 5: 18 - Kaggeholm / Slottsbacken 15 & 17

Invändiga väggar	Målade.
Invändiga tak	Målade.
Golv	Parkett, klinkers i badrum
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl-och frys, micro, DM, kolfilter köksfläkt, skåpinredning.
Badrum & WC	Klinkers på golv, kakel på väg TM & TT, Kombinerad TT/TM

Kortfattad byggnadsbeskrivning Kaggeholm 5:19 - Kaggeholm / Strandhyllan 19

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme och ytterväggar	Befintlig trästomme och nymålade träpanel, träreglar, isolering
Bjälklag	Befintligt bjälklag i betong.
Yttertak	Befintligt tak med betongpannor.
Fönster	Tvåglasfönster.
Ytterdörrar lägenheter	Trä

Kortfattad lägenhetsbeskrivning Kaggeholm 5: 19 - Kaggeholm / Strandhyllan 19

Invändiga väggar	Målade.
Invändiga tak	Målade.
Golv	Parkett, klinkers i badrum
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl-och frys, micro, DM, köksfläkt med imkanal, skåpinredning.
Badrum & WC	Klinkers på golv, kakel på väg TM & TT, Kombinerad TT/TM

Underhållsbehov och fondavsättning

Byggnaderna är genomgripande renoverade under våren 2024 varför något större underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under prognosperioden år 1-20.

Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan för att beräkna nödvändig avsättning till yttre underhåll.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att fullvärdeförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen. I försäkringen ingår en styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Fastighetsskatt / fastighetsavgift kommer att utgå från år 1 för Kaggeholm 5:18 och Kaggeholm 5:19. Kaggeholm 5:7 kommer att taxeras som flerbostadshus med värdeår 2024 och kommer att vara befriad från fastighetsskatt / fastighetsavgift de första femton åren.



C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Slutlig anskaffningskostnad ¹⁾	41 690 000 kr	
Initial kassa	100 000 kr	
Summa beräknad anskaffningskostnad inklusive initial kassa		41 790 000 kr

¹⁾ Anskaffningskostnad inkluderar köpeskilling för fastigheten, slutförd entreprenad, lagfart och pantbrev.

D. Finansieringsplan

Insatser	41 790 000 kr	
Lån	0 kr	
Summa finansiering		41 790 000 kr

Finansiering, bank

Föreningen kommer inte att ha några lån. Förvärv av föreningens fastighet sker helt genom medlemmarnas insatser.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

BERÄKNADE KOSTNADER, UTGIFTER OCH AVSÄTTNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR UTTAG AV ÅRSavgIFTER, ÅR 1

Kapitalkostnader, år 1

Ränta, beräknad med hänsyn till kvartalsvisa amorteringar	0	
Amortering (bokförs ej som kostnad men ligger till grund för årsavgifter)	0	0

Driftkostnader ¹⁾, inkl. eventuell mervärdesskatt, år 1

Ekonomisk förvaltning och administration	30 000	
Arvode styrelse och revisor	30 000	
Uppvärmning och varmvatten	100 000	
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	10 000	
Markskötsel, snöröjning	10 000	
Renhållning, sophämtning	23 000	
El gemensamma utrymmen	10 000	
Avgift gemensamhetsanläggning för vägar (GA 6)	63 000	
Avgift gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp (GA 7)	105 000	
Försäkringar	35 000	
Småreparationer och utförsett	30 786	446 786

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift	76 200	76 200
------------------	--------	--------

Avsättningar för yttre underhåll

Avsättning till framtida fastighetsunderhåll enligt underhållsplan	121 000	121 000
--	---------	---------

SUMMA UNDERLAG FÖR ÅRSavgIFTER OCH VIDAREDEBITERINGAR, ÅR 1 **567 786**

BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

Årsavgifter ²⁾	559 986	
Parkeringsintäkter	84 000	643 986

SUMMA UNDERLAG FÖR ÅRSavgIFTER OCH VIDAREDEBITERINGAR, ÅR 1 **643 986**

BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

643 986

BERÄKNING AV BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT, ÅR 1

Återföring av amortering, som inte är en bokföringsmässig kostnad	0
Återföring av fondavsättning, som inte är en bokföringsmässig kostnad	121 000
Tillkommer: Avskrivningar ³⁾ som är en bokföringsmässig kostnad, men som ej ingår i underlaget för avgiftsuttag.	-208 450

SUMMA BERÄKNAT BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT, ÅR 1 **-87 450**

¹⁾ Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet och storlek. Det faktiska värdet för driftkostnad kan bli högre eller lägre än den beräknade driftkostnaden.

²⁾ I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt lägenhetsförteckning i avsnitt G.

Underlaget för fördelning av årsavgiften enligt andelstal utgörs av kapitalkostnad, driftkostnad, fondavsättning och eventuell fastighetsskatt minskat med intäkter för parkeringar. Bostadsrättstillägg till medlemmarnas hemförsäkring ingår inte. Uppskattad kostnad för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är 200-300 kr/mån.

³⁾ Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet och inte heller underlaget för uttag av årsavgifter. Föreningen avser att redovisa komponentavskrivning enligt K3-regelverket.

F. Nyckeltal

Föreningens totala bostadsarea:	1 194 m ²
Anskaffningskostnad per m ² bostadsarea:	34 916 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift per m ² bostadsarea, genomsnitt:	35 000 kr/m ²
Belåning per m ² bostadsarea, år 1:	0 kr/m ²
Årsavgift per m ² bostadsarea, år 1:	469 kr/m ²
(exklusive uppvärmning, hushållsel, uppvärmning av varmvatten och eventuell parkering)	
Årsavgifter och förbrukningsavgifter per m ² bostadsarea, år 1:	769 kr/m ²
(inklusive beräknade kostnader för uppvärmning, hushållsel, uppvärmning av varmvatten men exklusive ev. parkering)	
Beräknad genomsnittlig kostnad för uppvärmning per m ² bostadsarea år 1:	172 kr/m ²
Föreningens driftkostnader per m ² bostadsarea, år 1:	374 kr/m ²
Föreningens totala kostnader per m ² bostadsarea, år 1:	476 kr/m ²
Avsättning till yttre fond per m ² bostadsarea år 1:	101 kr/m ²
Avsättning till yttre fond och amortering per m ² bostadsarea år 1:	101 kr/m ²
Avsättning till yttre fond och amortering per m ² bostadsarea, i genomsnitt för år 1-16:	121 kr/m ²
Avskrivning per m ² bostadsarea, år 1:	175 kr/m ²
Belåning i procent av förvärvskostnad:	0 %
Kapitalkostnad i procent av årsavgift, år 1:	0 %

G. Lägenhetsförteckning

Lghnr	Våningsplan ¹	Bostadsarea	Antal rum	Uteplats / Balkong ²	Insats	Andelstal ³	Årsavgift ⁴	Månadsavgift	Del av föreningens lån
		(m ²)			(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)
L1101	1	53	2 RoK	B	1 855 000	5,196	29 097	2 425	0
L1102	1	76	3 RoK	B	2 660 000	6,583	36 864	3 072	0
L1001	0	99	4 RoK	U	3 465 000	7,970	44 631	3 719	0
L1002	0	151	4 RoK	U	5 285 000	11,103	62 175	5 181	0
L901	-1	55	3 RoK	U	1 925 000	5,317	29 774	2 481	0
L902	-1	84	3 RoK	U	2 940 000	7,065	39 563	3 297	0
L15A	1	95	4 RoK	U	3 325 000	7,729	43 281	3 607	0
L15B	1	95	4 RoK	U	3 325 000	7,729	43 281	3 607	0
L17A	1	95	4 RoK	U	3 325 000	7,729	43 281	3 607	0
L17B	1	95	4 RoK	U	3 325 000	7,729	43 281	3 607	0
L19A	1	66	2 RoK	U	2 310 000	5,980	33 487	2 791	0
L19B	1	82	3 RoK	U	2 870 000	6,945	38 891	3 241	0
L19C	1	82	3 RoK	U	2 870 000	6,945	38 891	3 241	0
L19D	1	66	2 RoK	U	2 310 000	5,980	33 487	2 791	0
Summa		1194			41 790 000	100,000	559 986	46 666	0

¹⁾ Våningsplan följer ordningen: Souterängplan (-1), Entréplan (Våning 0), En trappa upp (Våning 1)

²⁾ U = Uteplats. B = Balkong.

³⁾ Andelstalet för respektive lägenhet är till 72% beräknat efter lägenhetens boarea i förhållande till föreningens totala boarea och till 28% beräknat proportionellt mot antalet lägenheter i föreningen. För att kompensera för avrundningsdifferenser har föreningen största lägenhet, L1002, fått ett minskat andelstal med tre tusendels procent.

⁴⁾ Årsavgift är exklusive hushållsel. Medlemmarna debiteras individuellt från tredje part. Eventuell hyra av parkeringsplats tillkommer. Abonnemang för TV och Internet samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg tecknas individuellt av respektive bostadsrättshavare. Kostnad varierar beroende på vald tjänst/leverantör.

H. Ekonomisk prognos

Resultatprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
KOSTNADER, UTGIFTER OCH FONDAVSÄTTNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR UTTAG AV ÅRSavgIFTER								
Kapitalkostnader								
Räntor ¹	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader								
Bostäder och gemensamma ytor	446 786	455 722	464 836	474 133	483 616	493 288	533 951	650 883
Fastighetsavgift ³	76 200	77 724	79 278	80 864	82 481	84 131	91 066	236 266
Avsättning för underhåll								
Fondavsättningar enligt underhållsplan	121 000	123 420	125 888	128 406	130 974	133 594	144 606	176 274
SUMMA AVGIFTSUNDERLAG	643 986	656 866	670 003	683 403	697 071	711 013	769 623	1 063 423
INTÄKTER								
Årsavgifter	559 986	571 186	582 609	594 262	606 147	618 270	669 235	815 794
Intäkter parkeringar	84 000	85 680	87 394	89 141	90 924	92 743	100 388	122 372
SUMMA INTÄKTER	643 986	656 866	670 003	683 403	697 071	711 013	769 623	938 166
Årsavgift kr/m²								
	469	478	488	498	508	518	560	683
BERÄKNING AV BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT:								
Intäkter minus kostnader enl. ovan:	0	0	0	0	0	0	0	-125 257
Avskrivningar	-208 450	-208 450	-208 450	-208 450	-208 450	-208 450	-208 450	-208 450
Återföring amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Återföring fondavsättning	121 000	123 420	125 888	128 406	130 974	133 594	144 606	176 274
Bokföringsmässigt resultat ⁴	-87 450	-85 030	-82 562	-80 044	-77 476	-74 856	-63 844	-157 432
Akkumulerat fondbelopp för underhåll ⁵	121 000	244 420	370 308	498 715	629 689	763 283	1 324 916	2 939 982
Kassaflöde	121 000	123 420	125 888	128 406	130 974	133 594	144 606	51 018
Akkumulerad kassa	221 000	344 420	470 308	598 715	729 689	863 283	1 424 916	2 437 782
Akkumulerat resultat ⁴	-87 450	-172 480	-255 042	-335 085	-412 561	-487 417	-759 584	-1 831 218
Akkumulerade amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Låneskuld	0	0	0	0	0	0	0	0

Prognosen bygger på en årlig inflation om 2% och en årlig höjning av årsavgifter med 2%

¹⁾ Föreningen är obelånad. Räntekostnaden blir 0:-/år

²⁾ Amortering behöver ej ske eftersom föreningen inte har några lån.

³⁾ Föreningen kommer från år 16 betala kommunal fastighetsavgift. Jämförelsebelopp för år 1 är beräknad med 1 630 kr/lgh för lägenheterna i Kaggeholm 5. samt 9 252 kr/lgh för övriga lägenheter. År 1-15 utgår ingen avgift. Belopp år 16 och framåt är beräknat på jämförelsebelopp år 1, uppräknad med 2% årligen

⁴⁾ Eftersom föreningens årsavgifter täcker den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar till yttre underhåll, är det för läsaren av prognosen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, i stället för föreningens årliga resultat samt föreningens ackumulerade resultat.

⁵⁾ Hänsyn ej tagen till eventuella underhållskostnader under prognosperioden. Normalt är underhållsbehovet begränsat år 1-16.

I. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Genomsnittliga årsavgifter¹ per m² vid:								
Antagen inflationsnivå ² och								
Antagen räntenivå ³	469	478	488	498	508	518	560	683
Antagen räntenivå + 1%	469	478	488	498	508	518	560	683
Antagen räntenivå + 2%	469	478	488	498	508	518	560	683
Antagen räntenivå - 1%	469	478	488	498	508	518	560	683
Antagen räntenivå - 2%	469	478	488	498	508	518	560	683
Antagen räntenivå ³ och								
Antagen inflationsnivå + 1%	474	484	495	506	517	529	577	720
Antagen inflationsnivå + 2%	479	490	502	514	527	540	595	764
Antagen inflationsnivå + 5%	493	508	523	540	557	575	657	947
Antagen inflationsnivå - 1 %	464	473	481	490	498	507	545	651

Om känslighetsanalysen:

Känslighetsanalysen visar hur den genomsnittliga årsavgiften påverkas om ränteläget förändras under år 1-16 eller om inflationen ökar utöver den förväntade inflation kostnadskalkylen bygger på.

Förutsättningar:

- ¹⁾ Årsavgift är exklusive hushållsel. Medlemmarna debiteras individuellt från tredje part.
- ²⁾ Känslighetsanalysen bygger på en årlig inflation om 2% och en årlig höjning av årsavgifterna med 2%.
- ³⁾ Föreningen är obelånad. Räntekostnaden blir 0:-/år oavsett förändringar av marknadsräntan.

J. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga insats eller upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut i enlighet med föreningens stadgar, efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna, eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte eventuellt tillhörande förråd, uteplats och/eller balkong som ingår i upplåtelsen i gott skick.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Likaså kommer stora anläggningsarbeten och byggnationer pågå i fastighetens absoluta närhet vid inflyttningstillfället och under lång tid därefter. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Bostadsrättsföreningen kommer tillämpa K2-regelverket gällande avskrivning. Avskrivningen resulterar i bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan av likviditeten (kassabehållningen) och därmed inte årsavgiften.

Kaggeholm

Brf Kaggeholm i Ekerö

Aster Eckerström

Camilla Strate

Jenny Larsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö, org.nr. 769641-8230, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömning av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgått. Med anledning av att en teknisk statusbesiktning av byggnaden har utförts har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka driftkostnader och fondavsättningar. Beräknade avskrivningar kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm dag enligt digital signatur

Stockholm dag enligt digital signatur

.....
Hans Lindström

.....
Kent Ahrling

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

**Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Kaggeholm i Ekerö,
org. nr. 769641-8230**

- Registreringsbevis Brf Kaggeholm i Ekerö, 2024-06-05
- Stadgar Brf Kaggeholm i Ekerö, 2023-03-07
- Fastighetsdatautdrag, 2024-06-04
- Driftkostnader GA, odaterad
- Protokoll teknisk statusbesiktning inklusive 50-årig underhållsplan, 2024-05-21
- Garanti och utfästelse, Sisyfos Kaggeholm AB, 2024-06-10
- Beslut taxeringsvärde 2024-06-13
- Garanti entreprenad 2024-06-15
- Värderingsintyg, 2024-06-20
- Förrättningskarta, 2023
- Fotografier 4 st, odaterade



Verifikat

Transaktion 09222115557521249006

Dokument

EkPlanKaggeholm240627 (1)
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2024-06-28 08:48:58 CEST (+0200) av Camilla Strate (CS)
Färdigställt 2024-06-28 14:50:33 CEST (+0200)

Signerare

Camilla Strate (CS)
Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö
Personnummer 7605100085
Org. nr 769641-8230
camillastrate@sisyfos.se
+46704659311
Signerade 2024-06-28 08:48:59 CEST (+0200)

Aster Eckerström (AE)
Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö
aster@sisyfos.se
+46739073951
Signerade 2024-06-28 10:45:07 CEST (+0200)

Jenny Larsson (JL)
Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö
jenny@sisyfos.se
+46708401041
Signerade 2024-06-28 12:03:35 CEST (+0200)

Hans Lindström (HL)
halifastighetskonsult@gmail.com
+46704159079
Signerade 2024-06-28 14:50:33 CEST (+0200)

Kent Ahrling (KA)
kent@ahrling.se
+46733442365
Signerade 2024-06-28 10:23:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ekerö Kaggeholm 5:7; 5:18, 5:19 UH-plan (2024-2033, detaljerad); (2034-2073, överslagsmässig)														Kostnadsläge januari 2024	
Åtgärd	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	2034-2043	2044-2053	2054-2063	2064-2073	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Mark:															
Allmän finplanering															Ingår allmän avsättning nedan
Dränering												100			Avser Linden
Byggnadsdel:															
Yttertak											750	550			
Fasader											560	600	560	560	
Underhåll utvändiga trätappor											x	x	x	x	ingår ovan
Fönster											10	10	10	10	
Installationer:															
OVK-besiktningar							20				40	20	40	40	utförs varje 6:e år, Linden
Rensning ventilationskanaler												25		25	
Utbyte frånluftsfläkt													200		Avser Linden
Utbyte bergvärmepumpar											400		400		Bedömd tidpunkt
Utbyte radiatorventiler												75			
Utbyte värmesystem												500			Avser Björken o Eken
Rensning avloppsstammar											30	30	30	30	
Re-lining bottenavlopp												150			Avser Radhusen
Elinstallationer, fastighet												300			Avser Parhusen och Linden
Övrigt:															
Årlig allmän avsättning			30	30	30	30	30	30	30	30	300	300	300	300	
Summa exkl allmän avsättning	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	1790	2360	1240	665	
Summa	0	0	30	30	30	30	50	30	30	30	2090	2660	1540	965	



Verifikat

Transaktion 09222115557520871536

Dokument

Statusbesiktning Brf Kaggeholm i Ekerö 240624-del 2
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2024-06-24 14:59:27 CEST (+0200) av Camilla Strate (CS)
Färdigställt 2024-06-25 12:24:44 CEST (+0200)

Signerare

Camilla Strate (CS)
Sisyfos Kaggeholm AB
Personnummer 7605100085
Org. nr 559159-1861
camillastrate@sisyfos.se
+46704659311
Signerade 2024-06-24 14:59:27 CEST (+0200)

Aster Eckerström (AE)
Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö
aster@sisyfos.se
+46739073951
Signerade 2024-06-24 19:24:24 CEST (+0200)

Jenny Larsson (JL)
Bostadsrättsföreningen Kaggeholm i Ekerö
jenny@sisyfos.se
+46708401041
Signerade 2024-06-25 08:37:54 CEST (+0200)

Hans Lindström (HL)
halifastighetskonsult@gmail.com
+46704159079
Signerade 2024-06-25 12:24:44 CEST (+0200)

Kent Ahrling (KA)
kent@ahrling.se
+460733442365
Signerade 2024-06-24 17:13:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

