Registrerades av Bolagsverket
2025-04-17 11:09
R222235/25

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Talldungen i Hemmestorp Etapp 1

Organisationsnummer 769640–1186

Sjöbo

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheterna

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

D. Taxeringsvärde

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

F. Föreningens kostnader

G. Föreningens intäkter

H. Redovisning av lägenheterna

I. Ekonomisk prognos

J. Känslighetsanalys

K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan
Bifall intygsgivare
Underhållsplan

Transaktion 09222115557544333951 Signerat HL, JB, AA, MJ, MH

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Talldungen i Hemmeslöv etapp 1 som har sitt säte i Sjöbo kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2021-06-18, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Våren 2023 påbörjades byggnationen av de hus som föreningen senare har förvärvat enligt nedan, 8 stycken parhus med 16 bostadslägenheter på fastigheterna Sjöbo Hemmestorp 3:11-3:12.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Sjöbo Hemmestorp 3:11-3:12 2024-08-30 genom att förvärva 29 av 50 aktier i Talldungen i Hemmestorp Projekt AB (org.nr 559488-4578) från SFG Talldungen AB (org.nr 559245-1776). Antalet aktier fördelas utifrån antal hus mellan bostadsrättsföreningarna i etapp 1 (8 av 14) och etapp 2 (6 av 14). Efter föreningens förvärv av del av bolaget så har fastigheterna att överlåtits genom transportköp, 2024-08-30, så att fastigheterna är direktägda av föreningen. Totalentreprenadavtal tecknades mellan Kreativt Bygg Skåne AB (org.nr 559212-3052) och bostadsrättsföreningen den 9 september 2024.

Föreningen erbjuder blivande medlemmar en rabatt genom att upplåtelseavgiften reduceras. För att föreningens anskaffningskostnad inte skall påverkas härav, och därmed föreningens ekonomi så reduceras den köpeskilling som föreningen har att utge för det ovan nämnda bolagsförvärvet krona för krona mot den lämnade sammanlagda rabatten.

Slutbesiktningen av föreningens hus blev godkänd den 21 mars 2025. Registrering av ekonomisk plan kommer att ske så snart den ekonomiska planen blivit intygsgiven. Samtliga eventuellt osålda lägenheter kommer förvärvas av SBP Kredit AB, org nr 559242-5945, senast 6 månader efter tillträdet vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutgiltiga köparna. Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket. Preliminär inflyttning beräknas ske i 29 april 2025.

Föreningen har anlitat CMB Projekt AB för upprättandet av en 50-årig underhållsplan. Föreningen kommer att finansiera kommande underhåll dels genom att använda underhållsfonden och extra likviditet för framtida underhåll och dels också kunna ta nya lån allteftersom de befintliga lånen minskas genom amorteringar.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheterna (Sjöbo Hemmestorp 3:11-3:12) kommer det inte att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheterna.

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Sjöbo Hemmestorp 3:11
	Sjöbo Hemmestorp 3:12
Adresser	Nässelvägen 1A-8B, 275 63 Blentarp
Tomtens areal	Sjöbo Hemmestorp 3:11 (3 851 kvm)
	Sjöbo Hemmestorp 3:12 (3 796 kvm)
Bostadsarea	ca 1 824 kvm
	Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	8 parhus
Byggår	2023-2025
Antal bostadslägenheter	16 stycken
Detaljplan	Hemmestorp 3:1 och 8:1 i Sjöbo, akt 1265-P257

Bygglov	BYGG.2021.2516
Upplåtelseform	Föreningen äger marken
Gemensamhetsanläggning	Sjöbo Hemmestorp ga:16 (8+8 andelar) avseende väg och naturområde Sjöbo Hemmestorp ga:17 (8+8 andelar) avseende Vatten och avlopp
Samfälligheter	Sjöbo Hemmestorp sa:13 (8+8 andelar) avseende väg och naturområde
Rättigheter	Avtalsservitut (last) avseende kraftledning Akt: 1265IM-09/4247.1 Avtalsservitut (last) avseende elledning, elanläggning Akt: D202300253707:1.1
Vatten/avlopp	Samfällighetsförening (Sjöbo Hemmestorp ga:17) med undermätare till varje bostadsrätt. Samfälligheten är ansluten till det kommunala VA-nätet med enbart en anslutningspunkt

Byggnadsbeskrivning för projektet

El	Varje bostadsrättslägenhet har eget elabonnemang med mätare placerad i fasadmätarskåp
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump till vattenburen golvvärme plan 1 och vattenburna radiatorer plan 2
Ventilationssystem	Frånluftvärmepump med värmeåtervinning på frånluften. Tilluft via friskluftsdon i fasaden
Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Prefabricerade trästommar
Ytterväggar	Trä
Lägenhetsskiljande väggar	Trä & gips
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Trä
Fasad	Målad träpanel
Yttertak	Svart papp
Ytterdörr	Vitlackad furu
Fönster	Trä
Terrass/Entrétak	Brunoljat trä med impregnerad trall
Avfall	Egna abonnemang
Parkering	Parkering i anslutning till varje bostad

Lägenhetsbeskrivning (generell)

Golv	Parkettfanér
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i kvartkomposit

Entré/Hall

Golv	Keramiska plattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning

Kök

Släta beiga luckor
Bänkskiva laminat med infälld diskho
Inbyggnadsugn och spishäll
Separat kyl och frys

	Diskmaskin Mikrovågsugn (tillval) Fläkt
	Släta beiga luckor Bänkskiva laminat med infälld diskho Inbyggnadsugn och spishäll Separat kyl och frys Diskmaskin Mikrovågsugn (tillval) Fläkt
Badrum	Klinkerplattor på golv Kakel på vissa väggar, resterande är målade Golvmonterad toalett
	Klinkerplattor på golv Kakel på vissa väggar, resterande är målade Golvmonterad toalett
Förvaring	Fristående kallförråd
Solcellsanläggning	Separat anläggning till varje bostad. Omvandlare placerad i förråd

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	62 842 000
Likvidreserv/dispositionsfond/Fastskatt 2025	80 000
Totalkostnad slutlig	**62 922 000**

**Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader*

D. Taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	21 496 000
Markvärde	4 096 000
Totalt	**25 592 000**

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	**Summa/Total**
Belopp kr	**19 152 000**
Säkerhet	**pantbrev**
Bindningstid, beslutas vid inflytt av styrelsen	
Räntesats*	**3,00%**
Amortering år 1 (0,5% som ökar till 1% år 6 och framåt)	**0,50%**
Belopp amortering år 1	**95 760**
Räntekostnad år 1	**574 560**
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	**670 320**

**Räntegaranti under 3 år lämnas av SBP Kredit 2025-03-19, dvs fast ränta 3,0%*

Finansiering	
Insatser	33 470 000
Upplåtelseavgifter	10 300 000
Föreningens lån	19 152 000
Summa finansiering	**62 922 000**

Nyckeltal (BOA)	
Totalkostnad per kvm	34 497
Lån per kvm	10 500
Genomsnittsinsats per kvm	18 350
Upplåtelseavgift per kvm	5 647
Årsavgift per kvm	509
Driftskostnader per kvm	89
Tillägg VA	79
Underhållsavsättning + amortering per kvm	102
Kassaflöde per kvm	50

Transaktion 09222115557544333951 Signerat HL, JB, AA, MJ, MH

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1 *Kvm bostad 1 824*

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	439 868
Räntor	574 560
Summa finansiella kostnader:	**1 014 428**

Driftkostnader *(inkl moms i förekommande fall)*		*kr/kvm*
Fastighetsel (ej hushålls)-ingen gemensam	0	*0*
Fastighetsförsäkring	25 000	*14*
Fastighetsskötsel	25 000	*14*
Ekonomisk Förvaltning	40 000	*22*
Arvode (revision)	22 000	*12*
Löpande underhåll/diverse/SA/GA	50 000	*27*
Summa drift:	**162 000**	***89***

Driftkostnaderna är baserade utifrån husens utformning, föreningens storlek och att den stora delen av skötsel åligger respeketive bostadsrättshavare. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering		
Underhållsfond	91 000	*50*

I enlighet med föreningens stadgar §15

Driftkostnader genom tillägg efter förbrukning		
VA genom samfällighet	144 000	*79*

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift	0
Summa skatter och avgifter:	**0**

Fastigheten bedöms få värdeår 2025 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	**397 000**

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	929 320
VA-tillägg	144 000
Summa intäkter:	**1 073 320**

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Adress	Vån plan	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Andelstal	Tillägg VA kr/mån	Andel av föreningslån	Upplåten mark
1	Nässelv 2a	2	5	127	2 245 000	750 000	59 781	4 982	0,0643	800	1 231 994	ja
2	Nässelv 2b	2	5	127	2 175 000	750 000	59 781	4 982	0,0643	800	1 231 994	ja
3	Nässelv 4a	2	5	127	2 175 000	750 000	59 781	4 982	0,0643	800	1 231 994	ja
4	Nässelv 4b	2	5	127	2 175 000	450 000	59 781	4 982	0,0643	800	1 231 994	ja
5	Nässelv 6a	2	5	127	2 175 000	750 000	59 781	4 982	0,0643	800	1 231 994	ja
6	Nässelv 6b	2	5	127	2 175 000	750 000	59 781	4 982	0,0643	800	1 231 994	ja
7	Nässelv 8a	2	5	127	2 045 000	450 000	59 781	4 982	0,0643	800	1 231 994	ja
8	Nässelv 8b	2	5	127	2 345 000	750 000	59 781	4 982	0,0643	800	1 231 994	ja
9	Nässelv 1a	1,5	4	101	2 095 000	650 000	56 384	4 699	0,0607	700	1 162 006	ja
10	Nässelv 1b	1,5	4	101	1 975 000	650 000	56 384	4 699	0,0607	700	1 162 006	ja
11	Nässelv 3a	1,5	4	101	1 975 000	350 000	56 384	4 699	0,0607	700	1 162 006	ja
12	Nässelv 3b	1,5	4	101	1 975 000	650 000	56 384	4 699	0,0607	700	1 162 006	ja
13	Nässelv 5a	1,5	4	101	1 975 000	650 000	56 384	4 699	0,0607	700	1 162 006	ja
14	Nässelv 5b	1,5	4	101	1 975 000	650 000	56 384	4 699	0,0607	700	1 162 006	ja
15	Nässelv 7a	1,5	4	101	1 845 000	650 000	56 384	4 699	0,0607	700	1 162 006	ja
16	Nässelv 7b	1,5	4	101	2 145 000	650 000	56 384	4 699	0,0607	700	1 162 006	ja
				1 824	**33 470 000**	**10 300 000**	**929 320**	**77 443**	**1,0000**	**12 000**	**19 152 000**	

***Förklaring avgifter och tillägg**

Avgiften är exklusive hushållsel, värme, varmvatten, avfall/sophämtning, VA samt TV/bredband.

1. Bostadsrättshavare bekostar hushållsel, värme/varmvatten (frånluftsvärmepump går på lägenhetens el), genom eget abonnemang
2. Bostadsrättshavare bekostar avfall/sophämtning genom eget abonnemang
3. Bostadsrättshavare bekostar VA genom tillägg (undermätare för VA inklusive avgifter och skatter)
4. Bostadsrättshavare bekostar TV/bredband genom eget abonnemang
5. Föreningen kommer att erbjuda blivande medlemmar en rabatt genom att upplåtelseavgiften reduceras. För att inte föreningens ekonomi ska påverkas härav, reduceras den köpeskilling som föreningen har att utge för det ovan nämnda bolagsförvärvet krona för krona mot den köpeskilling som föreningen har att utge för det ovan nämnda bolagsförvärvet krona för krona mot den lämnade sammanlagda rabatten

Varje bostadsrättshavare har skötsel och underhållsansvar för den upplåtna marken.

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	1 824	Amortering 0,5% som ökar till 1% år 6 och framåt

	2025	2026	2027	2028	2029	**2030**	**2034**	**2040**	**2044**
Genomsnittsränta	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*
Procentuell årlig höjning av årsavgift		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Lån kvar	19 152 000	19 056 240	18 941 328	18 807 264	18 654 048	18 481 680	17 715 600	16 566 480	15 800 400
KOSTNADER									
Ränta	574 560	571 687	568 240	564 218	559 621	554 450	531 468	496 994	474 012
Avskrivningar	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868
Driftkostnader	162 000	165 240	168 545	171 916	175 354	178 861	193 605	218 031	236 003
VA genom samfällighet	144 000	146 880	149 818	152 814	155 870	158 988	172 093	193 805	209 781
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	205 110	222 018
Summa kostnader	**1 320 428**	**1 323 675**	**1 326 470**	**1 328 815**	**1 330 713**	**1 332 167**	**1 337 034**	**1 553 808**	**1 581 682**
INTÄKTER									
Årsavgifter bostäder kr/kvm	509	520	530	541	551	563	609	686	742
Årsavgifter	929 320	947 906	966 865	986 202	1 005 926	1 026 044	1 110 623	1 250 742	1 353 844
VA-tillägg	144 000	146 880	149 818	152 814	155 870	158 988	172 093	193 805	209 781
Summa intäkter	**1 073 320**	**1 094 786**	**1 116 682**	**1 139 016**	**1 161 796**	**1 185 032**	**1 282 717**	**1 444 547**	**1 563 625**
Årets resultat	**-247 108**	**-228 889**	**-209 788**	**-189 800**	**-168 917**	**-147 135**	**-54 317**	**-109 261**	**-18 057**
KASSAFLÖDESKALKYL									
Årets resultat enligt ovan	-247 108	-228 889	-209 788	-189 800	-168 917	-147 135	-54 317	-109 261	-18 057
Återföring avskrivningar	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868
Amorteringar lån	-95 760	-114 912	-134 064	-153 216	-172 368	-191 520	-191 520	-191 520	-191 520
Amortering i % per år	0,50%	0,60%	0,71%	0,81%	0,92%	1,04%	1,08%	1,16%	1,21%
Betalnetto före avsättning till uhfond	**97 000**	**96 067**	**96 016**	**96 852**	**98 582**	**101 213**	**194 030**	**139 087**	**230 290**
Avsättning till yttre underhåll	**-91 000**	-92 820	-94 676	-96 570	-98 501	-100 471	-108 753	-122 474	-132 570
Betalnetto efter avsättning till uhfond	**6 000**	**3 247**	**1 339**	**282**	**81**	**742**	**85 277**	**16 613**	**97 721**
Ingående saldo kassa	**80 000**								
Ackumulerat saldo kassa	**177 000**	**273 067**	**369 083**	**465 935**	**564 518**	**665 731**	**1 300 898**	**2 778 873**	**3 561 541**
Ackumulerad yttre underhållsfond	91 000	183 820	278 496	375 066	473 568	574 039	996 425	1 696 175	2 211 061

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2040	2044
Genomsnittsränta (+1 %)	*4,00%*	*4,00%*	*4,00%*	*4,00%*	*4,00%*	*4,00%*	*4,00%*	*4,00%*	*4,00%*
Inflationsantagande	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Kapitalskuld	19 152 000	19 056 240	18 941 328	18 807 264	18 654 048	18 481 680	17 715 600	16 566 480	15 800 400
KOSTNADER									
Ränta	766 080	762 250	757 653	752 291	746 162	739 267	708 624	662 659	632 016
Avskrivningar	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868
Driftkostnader	162 000	165 240	168 545	171 916	175 354	178 861	193 605	218 031	236 003
VA genom samfällighet	144 000	146 880	149 818	152 814	155 870	158 988	172 093	193 805	209 781
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	205 110	222 018
Summa kostnader	**1 511 948**	**1 514 237**	**1 515 883**	**1 516 888**	**1 517 254**	**1 516 984**	**1 514 190**	**1 719 473**	**1 739 686**
INTÄKTER									
Årsavgifter bostäder kr/kvm	509	520	530	541	551	563	609	686	742
Årsavgifter	929 320	947 906	966 865	986 202	1 005 926	1 026 044	1 110 623	1 250 742	1 353 844
VA-tillägg	144 000	146 880	149 818	152 814	155 870	158 988	172 093	193 805	209 781
Summa intäkter	**1 073 320**	**1 094 786**	**1 116 682**	**1 139 016**	**1 161 796**	**1 185 032**	**1 282 717**	**1 444 547**	**1 563 625**
Årets resultat	**-438 628**	**-419 451**	**-399 201**	**-377 872**	**-355 458**	**-331 952**	**-231 473**	**-274 926**	**-176 061**
Kassaflödeskalkyl									
Årets resultat enligt ovan	-438 628	-419 451	-399 201	-377 872	-355 458	-331 952	-231 473	-274 926	-176 061
Återföring avskrivningar	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868	439 868
Amorteringar	-95 760	-114 912	-134 064	-153 216	-172 368	-191 520	-191 520	-191 520	-191 520
Amortering i % per år	0,50%	0,60%	0,71%	0,81%	0,92%	1,04%	1,08%	1,16%	1,21%
Betalnetto före avsättning till underhållsfon	**-94 520**	**-94 495**	**-93 397**	**-91 220**	**-87 958**	**-83 604**	**16 874**	**-26 578**	**72 286**
Avsättning till yttre underhåll	-91 000	-92 820	-94 676	-96 570	-98 501	-100 471	-108 753	-122 474	-132 570
Betalnetto efter avsättning till underhållsfon	**-185 520**	**-187 315**	**-188 074**	**-187 790**	**-186 459**	**-184 075**	**-91 879**	**-149 052**	**-60 283**
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:									
Ränta +1%	**611**	**622**	**633**	**644**	**654**	**663**	**659**	**767**	**775**
Ränta +2%	**716**	**727**	**737**	**747**	**756**	**765**	**756**	**858**	**862**
Inflation +1%	**506**	**519**	**532**	**545**	**557**	**570**	**577**	**724**	**749**
Inflation +2%	**506**	**521**	**535**	**549**	**564**	**578**	**594**	**778**	**820**

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel, avfall, TV/bredband samt värme/varmvatten (erhålls via frånluftsvärmepump på el-abonnemanget).
2. Bostadsrättshavare bekostar VA (inkl avgifter och skatter) efter förbrukning, undermätare finns till varje bostadsrätt.
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
4. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna och/eller årsavgifterna.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning *(väljs i samråd med föreningens revisor/ekonomiska förvaltare)*. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Talldungen i Hemmestorp Etapp 1

Johan Boman

Henrik Lindblad

Andreas Ask

Transaktion 09222115557544333951 Signerat HL, JB, AA, MJ, MH

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-11-01	3.5.3.4	7079/2024

Pauline Berglund
pauline@berglundfastek.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Monica Johnson, Agidel konsult AB, och Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB, som intygsgivare för Brf Talldungen i Hemmestorp etapp 1, organisationsnummer 769640-1186.

Bakgrund

Brf Talldungen i Hemmestorp etapp 1 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Monica Johnson och Mats Hallberg som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, 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.

Fastställd: dat 30/09/2024

Transaktion 09222115557544333951 Signerat HL, JB, AA, MJ, MH

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
   a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
   b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL 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 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Monica Johnson och Mats Hallberg har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan

anses uppfyllda. Ansökan från Brf Talldungen i Hemmestorp etapp 1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare

Transaktion 09222115557544333951 Signerat HL, JB, AA, MJ, MH

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Talldungen i Hemmestorp Etapp 1, 769640-1186, Sjöbo kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har fler än ett hus, det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag 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 bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Brantevik

_____
Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Agidel konsult AB
Branteviksvägen 109
272 38 Brantevik

Transaktion 09222115557544333951 Signerat HL, JB, AA, MJ, MH

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Talldungen i Hemmestorp Etapp 1, 769640-1186

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Talldungen i Hemmestorp Etapp 1, 2025-04-14
- Stadgar registrerade, 2024-09-19
- Fastighetsutdrag Sjöbo Hemmestorp 3:11 och 3:12, 2025-03-11
- Fastighetsutdrag Sjöbo Hemmestorp GA16, GA17, S13, 2024-10-30
- Aktieöverlåtelseavtal, SFG Talldungen AB / Brf Talldungen i Hemmestorp Etapp 1, 2024-08-30
- Köpebrev fastigheter, SFG Talldungen AB / Talldungen i Hemmestorp Projekt AB, 2024-08-30
- Fastighetsöverlåtelseavtal, 2024-08-30
- Transportköp fastigheter, 2024-08-30
- Totalentreprenadkontrakt, Kreativt Bygg Skåne AB / Brf Talldungen i Hemmestorp Etapp 1, 2024-09-09
- Beslut om marklov och startbesked Sjöbo kommun, 2022-06-07
- Beslut bygglov, 2023-01-23
- Beslut om startbesked, 2023-03-01
- Energiberäkning, Kihlström bygg- och fastighetskonsult AB, 2025-03-13
- Finansieringsförslag, SBP Kredit AB, 2025-03-19
- Försäkringsbrev, Written Insurance Sweden AB, 2024-09-06
- Avtal ekonomisk förvaltning, Nabo group AB, 2025-03-25
- Utlåtande över slutbesiktning, Adeb Byggkonsulterna AB, 2025-03-23
- Stämmoprotokoll extra föreningsstämma avseende slutlig kostnad, 2025-04-10
- Garantiavtal avseende icke upplåtna lägenheter samt anskaffningskostnad, SBP Kredit AB, 2025-04-14
- Underhållsplan år 2025-2074, upprättad av Anders Lood, 2025-04-03
- Värdeintyg, Svensk fastighetsförmedling, 2025-04-14
- Ritningar, mätbevis, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Agidel konsult AB
Branteviksvägen 109
272 38 Brantevik

Transaktion 09222115557544333951 Signerat HL, JB, AA, MJ, MH

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Talldungen i Hemmestorp etapp 1, 769640-1186.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas och innehåller såväl kända som preliminära uppgifter, vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för mig.

Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Jag har besökt fastigheten och min bild av denna är att den stämmer väl överens med de handlingar som jag tagit del av.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som för mig är kända. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och baserade på såväl kända som preliminära uppgifter varför den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Kostnaden för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Efter den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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

Enligt planen kommer det i föreningens fastighet minst 3 st bostadsrätter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Åkarp

Mats Hallberg

Hallberg BBF Konsult AB

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Brunius Residens, 769641–2332.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis daterat 2025-04-14
- Stadgar antagna 2024-08-26
- Fastighetsinformation Sjöbo Hemmestorp 3:11 daterat 2025-03-11
- Fastighetsinformation Sjöbo Hemmestorp 3:12 daterat 2025-03-11
- Taxeringsvärdesberäkning daterad 2024-12-06
- Avskrivningsplan
- Aktieöverlåtelseavtal daterat 2024-08-30
- Köpebrev Sjöbo Hemmestorp 3:11daterat 2024-08-30
- Transportköp Sjöbo Hemmestorp 3:11daterat 2024-08-30
- Köpebrev Sjöbo Hemmestorp 3:12 daterat 2024-08-30
- Transportköp Sjöbo Hemmestorp 3:12 daterat 2024-08-30
- Fastighetsöverlåtelseavtal daterat 2024-08-30
- Mail om latent skatt daterat 2025-04-14
- Bygglov BYGG.2021.2516 inkl. bygglovsritningar
- Relationshandling Markplanering daterad 2025-02-20
- Slutbesiktningsprotokoll upprättat av ADEB 2025-03-22
- Finansieringsoffert SBP Kredit AB 2025-03-19
- Värdeintyg upprättat av Svensk fastighetsförmedling 2025-04-14
- Avtal ekonomisk förvaltning Nabo Group AB daterad 2025-03-21
- Försäkringsbrev Accelerant Insurance Europe SA daterad 2024-09-06
- Faktura Tallarnas Samfällighetsförening 2025-03-10
- Energiberäkning Kihlström bygg- och fastighetskonsult AB daterad 2025-03-13
- Underhållsplan upprättad 2025-04-03
- Protokoll från extra föreningsstämma 2025-04-10
- Garantiavtal avseende icke upplåtna lägenheter samt anskaffningskostnad 2025-04-14
- Foto exteriört och interiört

Transaktion 09222115557544333951 Signerat HL, JB, AA, MJ, MH

Brf Talldungen i Hemmestorp Etapp 1

Underhållsplan - 50 årsplan del 1/5

Delbelopp i 50 årsplanen är exkl moms

Datum: 2025-04-03

NR	BYGGDEL	TILLVERKNING SÅR/UTBYTT/RENOVERAD	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	ANTAL/KVM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar	
	Utvändigt																
	Fasader													0			
	Sockel/grund													0			
	Fönster													0			
	Entrépartier/dörrar													0			
	Balkonger													0			
	Yttertak/ papp													0			
	plåt													0			
	oljning trädäck 8 hus							50 000						50 000			
	oljning av pergola 8 hus							50 000						50 000			
	Invändigt													0			
SUMMA: Beräknad kostnad														**100 000**			
OSÄKERHET 10%														**10 000**			
TOTALT EXKL: MOMS														**110 000**			

Upprättad av: Anders lood

Totalt bedömt underhållsbehov 50 år **16 135 900 kr** **Exkl moms**

OBS **Underhållsplanen behöver uppdateras ca vart 5e år med en okulär besiktning och justering av underhållsplanen**

Transaktion 09222115557544333951 Signerat HL, JB, AA, MJ, MH

Underhållsplan - 50 årsplan del 2/5

Datum: 2024-04-02

Delbelopp i 50 årsplanen är exkl moms

NR	BYGGDEL	TILLVERKNING SÅR/UTBYTT/RENOVERAD	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	ANTAL /KVM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar	
	Utvändigt																
	Fasader Målning														0		
	Litet hus 4 st (inkl förråd)		200 000												200 000		
	stort hus 4 st (inkl Förråd)		250 000												250 000		
	Byte skadad träpanel CA 5 % av ytan samtliga hus		300 000												300 000		
															0		
	Sockel/grund														0		
															0		
	Fönster Målning														0		
	Litet hus 23st x4 hus		160 000												160 000		Utvändig målning av fönster
	Stort hus 28st x4		200000												200 000		Utvändig målning av fönster
															0		
	Entrépartier/dörrar 4 st x 8 hus		35 000												35 000		Utvändig målning av dörrar
															0		
															0		
															0		
	Yttertak														0		
															0		
	oljning av trädcäck		55 000						57 000						112 000		
	oljning av pergola		55 000						57 000						112 000		
															0		
	Invändigt																
	Installationer																
SUMMA: Beräknad kostnad															**1 369 000**		
OSÄKERHET 10%															**136 900**		
TOTALT EXKL: MOMS															**1 505 900**		

Upprättad
av: Anders
lood

Transaktion 09222115557544333951 Signerat HL, JB, AA, MJ, MH

Underhållsplan - 50 årsplan del 3/5

Datum: 2024-04-02

Delbelopp i 50 årsplanen är exkl moms

NR	BYGGDEL	TILLVERKNINGS ÅR/UTBYTT/RENOVERAD	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	ANTAL/ KVM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar	
	Utvändigt																
	Fasader														0		
	Litet hus 4 st (inkl förråd)		205 000												205 000		Målning av fasader
	stort hus 4 st (inkl Förråd)		255 000												255 000		Målning av fasader
	Byte skadad träpanel CA 25 % av ytan samtliga hus		600 000												600 000		
	Sockel/grund mindre lagningar (8hus)		80 000												80 000		mindre sprikor och bom skador
															0		
	Fönster														0		
	Litet hus 23st x4 hus		165000												165 000		Målning fönster utvändigt
	Stort hus 28st x4		205000												205 000		Målning fönster utvändigt
	Byte tätningslister 8 hus							100 000							100 000		
															0		
	Entrépartier/dörrar		37 000												37 000		Målning utvändigt
	Byte tätningslister							20 000							20 000		
															0		
															0		
	Yttertak														0		
	papp																
	Litet hus 4 st (inkl förråd)ca 600 m2							250 000							250 000		Ny papp
	stort hus 4 st (inkl Förråd) ca 650 m2							300 000							300 000		Ny papp
	Hängrännor /stuprör 8 st hus inkl förråd							225 000							225 000		
	Nya stuprör 8 hus inkl förråd							305 000							305 000		Byte hängrännor /stuprör
	Ny plåt på vindskivor							250 000							250 000		
															0		
	oljning av trädäck		59 000					61 000							120 000		
	oljning av pergola		59 000					61 000							120 000		
															0		
															0		
	Invändigt																
															0		
	Installationer																
SUMMA: Beräknad kostnad															**3 237 000**		
OSÄKERHET 10%															**323 700**		
TOTALT EXKL: MOMS															**3 560 700**		

Upprättad
av: Anders
lood

Transaktion 09222115557544333951 Signerat HL, JB, AA, MJ, MH

Underhållsplan - 50 årsplan del 4/5

Datum: 2024-04-02

Delbelopp i 50 årsplanen är exkl moms

NR	BYGGDEL	TILLVERKNINGS ÅR/UTBYTT/RENOVERAD	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	ANTAL/ KVM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar	
	Utvändigt																
	Fasader														0		
	Litet hus 4 st (inkl förråd)		210 000												210 000		Målning av fasader
	stort hus 4 st (inkl Förråd)		260 000												260 000		Målning av fasader
	Byte skadad träpanel CA 25 % av ytan samtliga hus		615 000												615 000		
	Sockel/grund mindre lagningar (8hus)		85 000												85 000		mindre sprikor och bom skador
	Fönster																
	Litet hus 23st x4 hus		170000												170 000		Målning fönster utvändigt
	Stort hus 28st x4		210000												210 000		Målning fönster utvändigt
															0		
	Entrépartier/dörrar		39 000												39 000		Målning utvändigt
															0		
															0		
															0		
	Yttertak														0		
	Plåt																
	Byte övrig plåt Kupor mm småhus 4 st								200 000						200 000		
	Nya Fönsterbleck								100 000						100 000		
	Byte trädäck		150 000												150 000		
	Oljning trädäck								65 000						65 000		
	Byte pergola		85 000												85 000		
	oljning av pergola								65 000						65 000		
															0		
	Invändigt																
	Installationer																
SUMMA: Beräknad kostnad															**2 554 000**		
OSÄKERHET 10%															**255 400**		
TOTALT EXKL: MOMS															**2 809 400**		

Upprättad
av: Anders
lood

Transaktion 09222115557544333951 Signerat HL, JB, AA, MJ, MH

Underhållsplan - 50 årsplan del 5/5

Datum: 2024-04-02

Delbelopp i 50 årsplanen är exkl moms

NR	BYGGDEL	TILLVERKNINGS ÅR/UTBYTT/RENOVERAD	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	ANTAL/ KVM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar	
	Utvändigt																
	Fasader														0		
	Byte av panel samt målning Litet hus 4 st (inkl förråd)		1 150 000												1 150 000		Byte panel och målning 2 gg strykning
	Byte av panel samt målning stort hus 4 st (inkl Förråd)		1 800 000												1 800 000		Byte panel och målning 2 gg strykning
	Sockel/grund mindre lagningar (8hus)		87 000												87 000		
	Fönster /Fönsterdörrar Byte fönster Litet hus 23st x1 hus inkl förråd		1 500 000												1 500 000		
	Byte fönster Stort hus 28st x1 hus inkl förråd		1 900 000												1 900 000		
	Byte Entrépartier/dörrar inkl förråd 8 hus		700 000												700 000		
	Yttertak														0		
															0		
	Plåt														0		
															0		
															0		
															0		
															0		
															0		
	Ytbertak														0		
															0		
	oljning av trädwäck		67 000						69 000						136 000		
	oljning av pergola		67 000						69 000						136 000		
															0		
	Invändigt																
	Installationer																
SUMMA: Beräknad kostnad															**7 409 000**		
OSÄKERHET 10%															**740 900**		
TOTALT EXKL: MOMS															**8 149 900**		

Upprättad
av: Anders
lood

Transaktion 09222115557544333951 Signerat HL, JB, AA, MJ, MH

Verifikat

Transaktion 09222115557544333951

Dokument

Ek.plan Brf Talldungen i Hemmestorp etapp 1
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-15 17:15:26 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)
Färdigställt 2025-04-15 18:50:12 CEST (+0200)

Initierare

Pauline Berglund (PB)
P Berglund AB
pauline@paberglund.se

Signerare

Henrik Lindblad (HL)
henrik@fbbostad.se
Signerade 2025-04-15 17:16:42 CEST (+0200)

Johan Boman (JB)
johan@skanskafastigheter.se
Signerade 2025-04-15 17:46:30 CEST (+0200)

Andreas Ask (AA)
andreas@fbbostad.se
Signerade 2025-04-15 17:21:45 CEST (+0200)

Monica Johnson (MJ)
mj@agidel.se
Signerade 2025-04-15 18:50:12 CEST (+0200)

Mats Hallberg (MH)
hallbergbbl@outlook.com
Signerade 2025-04-15 18:14:28 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