

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSVYN 3

HANINGE KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Bostadsrättsföreningens syfte	3
Förvärv av fast egendom	3
Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt	4
Övrigt	4
2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETERNA	7
Fastigheterna	7
Byggnaderna	9
Lägenheterna	9
Gemensamma anordningar på tomtmark	11
Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra	11
Underhållsbehov	12
3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD	13
4. FINANSIERINGSPLAN	14
Övriga upplysningar	14
5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	16
Kapitalkostnader År 1	16
Driftkostnader & övriga kostnader År 1	16
Kostnader som debiteras separat	18
6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOSTISERADE FLÖDEN	20
Flöden år 1	20
Flöden år 1 – 20	21
Ställda antaganden	22
7. KÄNSLIGHETSANALYS	23
Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation	23
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING	24
9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	26
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	27
11. BILAGOR	28
BILAGA 1 – Underhållsplan	28
BILAGA 2 – Avskrivningsunderlag	28

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningens syfte

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ängsvyn 3. Styrelsen har sitt säte i Haninge kommun, Stockholms län. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut p-platser och garageplatser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Ängsvyn 3 har organisationsnummer 769641-5855

(**"Bostadsrättsföreningen"**).

Bostadsrättsföreningen avser uppföra 29 bostadsrätter i form av tvåbostadshus och studiohus på fastigheterna Haninge Hermanstorp 1:37, 1:23, 1:24, 1:109, 1:110, 1:111, 1:112, 1:113, 1:123 och 1:125 (**"Fastigheterna"**) genom totalentreprenad. Bostadsrättsföreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Förvärv av fast egendom

Bostadsrättsföreningen har förvärvat Fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i CEF Ängsvyn Mark AB, org.nr 559247-2020, Ameralia 2 AB, org.nr 559388-4702 och CEF Projekt 17 AB, org.nr 559543-3748 (**"Bolagen"**) från SHFACASA AB, org.nr 559223-0543.

Bostadsrättsföreningen är, vid upprättandet av denna ekonomiska plan, lagfaren ägare till samtliga Fastigheter. Bolagens enda tillgångar har vid förvärvstidpunkten varit Fastigheterna. Bostadsrättsföreningen har därefter förvärvat Fastigheterna från Bolagen till Fastigheternas bokförda värde. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för Bostadsrättsföreningen. För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den skattepliktiga vinsten bedöms, baserat på ett uppskattat marknadsvärde för Fastigheterna per tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande, juli 2026, uppgå till 32 351 646 kronor innebärandes en uppskattad latent skatteskuld om 6 644 439 kronor. Det betonas att den latent skatteskulden som

framgår av denna ekonomiska plan är preliminär och beräknad utifrån uppskattningar och antaganden om Fastigheternas marknadsvärde och förutsättningarna för projektet baserat på information och omständigheter som är kända av Bostadsrättsföreningen vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Eventuell slutlig skatteskuld kommer att fastställas baserat på den eventuella skattepliktiga vinst som Bostadsrättsföreningen faktiskt gör vid en eventuell framtida försäljning av Fastigheterna.

Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt

Bygglov för Haninge Hermanstorp 1:23 beviljades den 2025-06-13. Bygglov för Haninge Hermanstorp 1:24 beviljades den 2025-06-11. Bygglov för Haninge Hermanstorp 1:111 beviljades 2025-06-13. Bygglov för Haninge Hermanstorp 1:109 och 1:110 beviljades den 2025-06-18. Bygglov för Haninge Hermanstorp 1:37, 1:112 och 1:113 beviljades den 2025-06-25. Bygglov för Haninge Hermanstorp 1:123 beviljades den 2025-08-21. Startbesked för Haninge Hermanstorp 1:37, 1:23, 1:24, 1:109, 1:110, 1:111, 1:112 och 1:113 erhöles 2025-07-14 och för Haninge Hermanstorp 1:123 2025-09-30. Samtliga ovan angivna bygglov och startbesked har beslutats av Stadsbyggnadsförvaltningen i Haninge Kommun och har vunnit laga kraft. Bygglov för Haninge Hermanstorp 1:125 förväntas erhållas under Q3 2026 och startbesked under Q3-Q4 2026.

Byggstart på de fastigheter där bygglov och startbesked erhållits skedde i Q1 2026. Färdigställande och inflyttning i bostäderna beräknas preliminärt ske under (i) Q3 2026 för lägenhet nr 40-45 och 54-57, (ii) Q4 2026 för lägenhet nr 46-53 och 64, (iii) Q1 2027 för lägenhet nr 58-61 och 65-66 (iv) Q2 2027 för lägenhet nr 62-63 och 67-68. Upplåtelse av bostadsrätt förväntas ske cirka en månad innan inflyttning.

Övrigt

För det fall så krävs för att kunna (i) träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens (1991:614) 5 kap. 4 § eller (ii) upplåta bostadsrätt i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap. 2 § kommer säkerhet för inbetalda förskott och insatser lämnas av försäkringsbolag, exempelvis Nordic Guarantee, GarBo eller Gallagher. Den ekonomiska planen är baserad på de vid den ekonomiska planens upprättande, juli 2026, bedömda förutsättningarna för projektet.

SHFACASA AB, org.nr 559223-0543 ("Projektbolaget") har lämnat en garantiutfästelse till Bostadsrättsföreningen som innebär att Projektbolaget åtar sig gentemot Bostadsrättsföreningen att tillse att Projektbolaget, eller bolag inom Projektbolagets koncern, senast sex månader efter godkänd slutbesiktning av entreprenaden avseende uppförande av Bostadsrättsföreningens samtliga bostäder, förvärvar de osålda lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt till insats jämte eventuell upplåtelseavgift enligt ekonomisk plan. Vid sådant förvärv svarar Projektbolaget även för årsavgifterna för förvärvade lägenheter.

Bostadsrättsföreningen har accepterat ett erbjudande från Projektbolaget gällande en räntegaranti under de två (2) första åren, se mer under punkt 4. Finansieringsplan nedan.

Bostädernas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av Skatteverkets beräkningssystem, d.v.s. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

Beräknat slutgiltigt taxeringsvärde

Lägenhetsnummer	Byggnad	Tomt	Summa
Lägenhet 40	2 469 000	1 284 000	3 753 000
Lägenhet 41	2 469 000	1 284 000	3 753 000
Lägenhet 42	2 469 000	1 288 000	3 757 000
Lägenhet 43	2 469 000	1 288 000	3 757 000
Lägenhet 44	2 469 000	1 287 000	3 756 000
Lägenhet 45	2 469 000	1 287 000	3 756 000
Lägenhet 46	2 493 000	1 289 000	3 782 000
Lägenhet 47	2 493 000	1 289 000	3 782 000
Lägenhet 48	2 469 000	1 289 000	3 758 000
Lägenhet 49	2 469 000	1 289 000	3 758 000
Lägenhet 50	2 493 000	1 289 000	3 782 000
Lägenhet 51	2 493 000	1 289 000	3 782 000
Lägenhet 52	2 469 000	1 290 000	3 759 000
Lägenhet 53	2 469 000	1 290 000	3 759 000
Lägenhet 54	2 469 000	1 281 000	3 750 000

Lägenhet 55	2 469 000	1 281 000	3 750 000
Lägenhet 56	2 469 000	1 291 000	3 760 000
Lägenhet 57	2 469 000	1 291 000	3 760 000
Lägenhet 58	512 000	1 024 000	1 536 000
Lägenhet 59	819 000	1 638 000	2 457 000
Lägenhet 60	512 000	1 024 000	1 536 000
Lägenhet 61	512 000	1 024 000	1 536 000
Lägenhet 62	512 000	1 024 000	1 536 000
Lägenhet 63	512 000	1 024 000	1 536 000
Lägenhet 64	512 000	1 024 000	1 536 000
Lägenhet 65	512 000	1 024 000	1 536 000
Lägenhet 66	819 000	1 638 000	2 457 000
Lägenhet 67	2 469 000	1 312 000	3 781 000
Lägenhet 68	2 469 000	1 312 000	3 781 000
Summa	54 698 000	36 244 000	90 942 000



2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETERNA

Fastigheterna

Fastigheterna är belägna i nära anslutning till varandra på Gräsvretsvägen i området Vega i Haninge Kommun. Vega ligger med närhet till skog och grönområden. Kommunikationerna till centrala Stockholm är goda via såväl pendeltåg som buss och en egen av- och påfart till motorvägen. Varje bostad kommer att disponera över en egen uteplats och varje tvåbostadshusbostad har därutöver en stor privat takterass. Till bostäderna kommer det att finnas parkeringsplatser, två (2) per tvåbostadshusbostad och en (1) per studiohus.

Fastighetsbeteckningar	Haninge Hermanstorp 1:37, 1:23, 1:24, 1:109, 1:110, 1:111, 1:112, 1:113, 1:123 och 1:125.
Adresser	Gräsvretsvägen 4A-C, 5A-C, 6A-C, 7A-C, 8A-C, 9A-C, 10A-C, 12A-C, 14A-C, 23A-B, 136 48 Handen.
Tomtareal	1 056 kvm, 1 010 kvm, 1 008 kvm, 1 011 kvm, 1 015 kvm, 1 040 kvm, 1 014 kvm, 1 012 kvm, 1 024 kvm och 1 049 kvm.
Planbestämmelser	Detaljplan för Hermanstorp 1:1 m.fl., DP 280, 0136K-P2021/D280
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Gemensamhetsanläggningar	Fastigheterna Haninge Hermanstorp 1:23, 1:24, 1:111, 1:112 och 1:113 är delägare i gemensamhetsanläggningen Haninge Hermanstorp GA:3. Fastigheterna Haninge Hermanstorp 1:37, 1:109 och 1:110 är delägare i gemensamhetsanläggningen Haninge Hermanstorp GA:6. Fastigheten Haninge Hermanstorp 1:125 är delägare i gemensamhetsanläggningen Haninge Hermanstorp GA:8. Fastigheten Haninge Hermanstorp 1:123 är inte delägare i någon gemensamhetsanläggning.

Servitut	Fastigheten Haninge Hermanstorp 1:123 är tjänande fastighet för ett avtalsservitut avseende väg och VA-ledningar där fastigheten Haninge Hermanstorp 1:22 är härskande fastighet. Fastigheterna Haninge Hermanstorp 1:37, 1:23 och 1:24 är härskande fastigheter för officialservitut avseende väg och grönområde. Fastigheterna Haninge Hermanstorp 1:109, 1:110, 1:111, 1:112 och 1:113 är varken tjänande eller härskande fastigheter under några servitut.
Lägenheter	29 stycken
Lokaler	0 stycken
Byggnadsutformning	10 st tvåbostadshus i tre plan (vindsplan översta våningen) och 9 st studiohus i två plan varav 2 studiohus i sutteräng och 7 med loftvåning. Därutöver 10 fristående förrådsbyggnader.
Taxeringsmässigt värdeår	2026-2027
Kommunalt vatten och avlopp	Kommer att vara ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, hanteras av Bostadsrättsföreningen. Fasta VA-kostnader ingår i avgiften, förbrukningskostnader debiteras respektive hushåll baserat på schablon som beslutas av Bostadsrättsföreningens styrelse.
Försäkring	Fullvärdesförsäkring genom Söderberg & Partners från och med avslutad slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som är allrisk- och egendomsförsäkring. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring föreligger även för tiden innan och under entreprenadtiden.

Hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för.
Även bostadsrättstillägg är bostadsrättshavarnas ansvar att ha tecknat.

Byggnaderna

Byggnadsår	2026/2027
Uppförande	Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad följt av fem års ansvarstid för väsentliga fel.
Grundläggning	Gjuten betongplatta på mark
Bärande konstruktioner	Ytterväggar i trä, vissa innerväggar i trä
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongtakpannor
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas, trä och aluminium
Ytterdörrar	Aluminiumbeklädda HDF-skivor
Uteplatser	Varje lägenhet kommer att ha en egen uteplats med möjlighet till altan och samtliga tvåbostadshusbostäder därutöver en privat takterass.
Källare	Nej.
Vind	Plan 3 i samtliga tvåbostadshusbostäder är vindsvåning.
Total boarea	3 244 kvm
Boarea per lägenhet	Se 8. <i>Lägenhetsförteckning</i> i denna ekonomiska plan.

Lägenheterna

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av tio (10) tvåbostadshus och nio (9) studiohus.
Tvåbostadshusen kommer att omfatta två (2) bostäder vardera, studiohusen kommer att omfatta en (1) bostad vardera. I tvåbostadshusen kommer respektive bostad att vara ca 149 respektive 150 kvm BOA. Två (2) studiohus kommer att uppföras i suterräng och kommer vara ca 46 kvm BOA

och övriga studiohus kommer att uppföras i två plan med loftvåning och vara 40 kvm varav 24 kvm BOA.*

Vatten och avlopp	Kommer vara ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, vilken hanteras av Haninge Kommun. Förbrukningskostnader för vatten debiteras respektive hushåll baserat på schablon som beslutas av Bostadsrättsföreningens styrelse.
Uppvärmning	Respektive tvåbostadshuslägenhet har en egen frånluftsvärmepump och vattenburen golvvärme på nedervåning samt vattenburna radiatorer på övervåning där respektive lägenhet debiteras kostnaden för detta via sina respektive el-abonnemang. Respektive studiohus har en egen luftvärmepump med värmeåtervinning och elpatron och elburen golvvärme i badrum där respektive lägenhet debiteras kostnaden för detta via sina respektive el-abonnemang.
Fastighetsel	Belysning i förråden kopplas till enskild bostad som debiteras för förbrukningen. Mätare placeras för de bostäder som belastas. Berörda boende ombeds att skicka in underlag till styrelsen avseende denna elkostnad, årligen för att få återbetalning.
El	3-fas el, separata abonnemang
Ventilation	För tvåbostadshuslägenhet: frånluft i värmepumpen & tilluft via ventiler För studiohus: Frånluftsfläkt i badrum, tilluft via ventiler.
Hall	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak

*Mätning har gjorts på ritning

Badrum	Klinkers på golv, kakel på väggar, vitmålat tak; wc, dusch/badkar, handfat med skåp och spegel
Tvätttrum	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak, kombimaskin.
Sovrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Vardagsrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Kök	Ekparkett på golv, vitmålade väggar med stänkskydd, målade tak; skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys
Förvaring	I tvåbostadslägenheterna förvaringsmöjligheter i tvättstugan samt en klädkammare på entréplan. Vidare finns möjlighet till garderober i två av tre sovrum på övervåningen. I studiohusen finns möjlighet till garderober i hallen samt på loft. Utvändiga kallförråd ingår till varje bostadsrätt.
Invändiga väggar & tak	Vitmålade
Golv	Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum; klinkers i hall, badrum, tvättstuga
Tomtmark	Gräsmatta
Bredband	Fiber dras till respektive bostad.
Sophämtning	Gemensamma kärl.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomtmark	Grusgångar och vägar, plats för soptunnor
----------	---

Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra

Husen är belägna så att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske. Samtliga hus är belägna maximalt ca 25 meter ifrån varandra, med undantag för husen på Fastigheten Haninge Hermanstorp 1:125 vilka är belägna cirka 100 meter från resterande hus. Bedömning har gjorts att detta inte utgör ett hinder för ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Underhållsbehov

Av Bostadsrättsföreningens stadgar följer att avsättning göras i enlighet med Bostadsrättsföreningens underhållsplan eller, om ingen underhållsplan finns, med som lägst 20 kronor/kvm BOA. Det åligger styrelsen att på längre sikt anpassa underhållsavsättningen så att erforderliga medel finns för att säkerställa Fastigheternas funktion. För inre underhåll, uteplatserna och uppvärmning ansvarar bostadsrättshavarna själva för underhåll. Underhåll för interiöra installationer efter ansvarstiden ansvarar respektive bostadsrättshavare själv för. Bifogat till denna ekonomiska plan finns en underhållsplan, Bilaga 1 och med anledning av denna görs avsättning om 25 kronor/kvm BOA.

3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt 3 244 kvm, vilket Bostadsrättsföreningen anskaffat genom ett s.k. indirekt förvärv (se 1. *Förvärv av fast egendom*). Lägenheterna säljs till slutkund med bostadsrätt. Förvärvskostnaden nedan utgör den beräknade preliminära kostnaden för Bostadsrättsföreningen.

Förvärv av fastighet vid nybyggnad

Anskaffningsvärde (preliminärt)	Belopp
<i>Varav:</i>	
Köpeskilling mark	30 020 000
Entreprenad	97 106 248
Lagfart	450 300
Pantbrev	940 630
Rörelsekostnader (netto)	1 500 000
Räntekostnader (netto)	2 000 000
Övriga kostnader (köpeskilling aktier etc.)	32 301 646
Summa total anskaffningsutgift	164 318 824
<i>Kassabehållning</i>	50 000

Finansiering	Belopp	Per kvm BOA
Insatser & upplåtelseavgifter	117 337 312	36 171
Lån	47 031 512	14 498
Summa finansiering	164 368 824	

Bostadsyta	Area
Bostadsarea	3 244
Biarea	228
Totalarea	3 472

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsplan	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering år 1-3
Banklån år 1*	47 031 512	3,148%	1 480 552	-
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter	117 337 312			
Summa lån, insatser & upplåtelseavgifter	164 368 824			

Amorteringsplan och kapitalkostnader, år 1–3

Föreningens lån är amorteringsfritt under de tre första åren, amortering sker först efter 10 år i enlighet med vad som anges under "övriga upplysningar" nedan. Kapitalkostnaden (räntekostnader och planenliga avskrivningar) för samma period framgår nedan. Avskrivning och amortering görs med utgångspunkt i vad som följer av Bilaga 2, avskrivningsunderlag.

År	Amortering	Räntekostnader	Avskrivningar	Summa
1	0 kr (amorteringsfritt)	1 480 552 kr	1 492 232 kr	2 972 784 kr
2	0 kr (amorteringsfritt)	1 540 752 kr	1 492 232 kr	3 032 985 kr
3	0 kr (amorteringsfritt)	1 569 912 kr	1 492 232 kr	3 062 144 kr

Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev[†]. Amortering sker efter år 10 med ca 1,1 % av det utestående lånebeloppet. Räntenivåer i denna ekonomiska plan har utgått ifrån ränteffert (2 juni 2026) och räntegaranti enligt nedan. Eventuell uppläggningsavgift för Bostadsrättsföreningens lån kommer att bäras av Projektbolaget.

Löptid	Ränta i offert	Vikt av totalt lån	Viktad ränta
3 månader	3,066%	50%	
3 år	3,55%	25%	
5 år	3,67%	25%	
Totalt:		100%	3,338%

* Amortering sker efter år 10 med ca 1,1 % av det utestående lånebeloppet.

[†] Bostadsrättsföreningen har genom avtal förbundit sig att, till initiativtagaren av projektet, återföra hela det överhypotek som föreningen kan komma att ha efter att Bostadsrättsföreningens långfristiga finansiering har slutplacerats hos bank. Bostadsrättsföreningens åtagande innefattar en plikt för Bostadsrättsföreningen att medverka till att eventuellt överhypotek återförs utan kostnad för initiativtagaren av projektet.

Projektbolaget har tecknat ett garantiavtal med bostadsrättsföreningen om räntekompensation under de första 24 månaderna. Det innebär att Projektbolaget betalar den del av räntekostnaden som överstiger den ränta som anges i den ekonomiska planen (se tabellen nedan).

Kompensationen gäller dock endast upp till en taksränta på 3,338 %. Blir den faktiska räntan högre än 3,338 % betalar Projektbolaget således räntan enligt den ekonomiska planen samt den faktiska räntan upp till 3,3338 % – men inte den del som överstiger 3,338 %.

Period	Ränta i kalkyl	Taksränta för räntekompensation	Räntekompensation
År 1	3,148%	3,3338%	0,190%
År 2	3,276%	3,3338%	0,062%

5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

År 1

Räntor

1 480 552 kr

Baserad på ränteoffert (2 juni 2026) och räntegaranti år 1 – 2. Projektbolaget garanterar i en separat räntegaranti att ersätta Bostadsrättsföreningen för räntekostnader överstigande kalkylräntan 3,148%-3,276%*, dock maximalt upp till, den för Bostadsrättsföreningens viktade lån, genomsnittliga offererade bankräntan 3,34%. Räntegarantin gäller under de 2 första åren dvs 24 månader.

Planenliga avskrivningar

1 492 232 kr

Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K3 regelverket som Bostadsrättsföreningen tillämpar. Detta innebär att Bostadsrättsföreningens kostnad för uppförande av byggnaderna (entreprenadkostnad, projektkostnader m.m.), pantbrev och lagfart skrivs av linjärt med en nyttjandeperiod om 66 år. Planenliga avskrivningar påverkar Bostadsrättsföreningens resultat men inte likviditet.

Driftkostnader & övriga kostnader

År 1

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning

45 000 kr

Baserad på offert från Nabo (9 juni 2026)

Försäkring

26 872 kr

Baserad på offert från Söderberg & Partners (8 juni 2026)

Vatten & avlopp exkl. förbrukning

56 532 kr

Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa hos Haninge Kommun, förbrukningskostnaden som Haninge Kommun debiterar per förbrukad m³ ligger utanför årsavgiften och debiteras separat av Bostadsrättsföreningen enligt schablon som bestäms av Bostadsrättsföreningens styrelse.

Skötsel & renhållning

20 000 kr

Uppskattad utifrån andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och karaktär. Inkluderar skötsel av gemensamma ytor, parkeringsplatser m.m. Skötsel av bostäder, förråd och egen tomt ansvarar respektive bostadsrättshavare för.

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift

0 kr

Bostadsrättsföreningar med nyproduktion är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren

Övrigt

20 000 kr

* Se ovan under punkt 4 Finansieringsplan för ytterligare detaljer kring räntegarantin.

Driftkostnader år 1

Driftkostnader	År 1
Försäkringar	26 872 kr
Ekonomisk förvaltning	45 000 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	56 532 kr
VA-förbrukning (schablon)	233 240 kr
Sophämtning (schablon)	133 400 kr
Skötsel & renhållning	20 000 kr
Övrigt	20 000 kr
Summa driftkostnader	535 044 kr

Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt	0 kr
Fastighetsavgift	0 kr
Summa övriga externa kostnader	0 kr

Räntenetto

Ränteintäkter	0 kr
Räntekostnader	1 480 552 kr
Summa räntenetto	1 480 552 kr

Kostnader som debiteras separat

Utöver kostnaderna redovisade ovan kommer följande beräknade kostnader att tillkomma för bostadsrättshavaren, vilka betalas direkt till leverantör:

Värme

Tvåbostadshuslägenhet: ca 844 kr/mån med en förbrukning om 5062 kWh/år och en kostnad per kWh om 2 kronor.

Studiohuslägenhet: ca 228 kr/mån med en förbrukning om 1367 kWh/år och en kostnad per kWh om 2 kronor.

Hushållsel

Tvåbostadshuslägenhet: ca 774 kr/mån med en förbrukning om 4 644 kWh/år och en kostnad per kWh om 2 kronor.

Studiohuslägenhet: ca 209 kr/mån med en förbrukning om 1 253 kWh/år och en kostnad per kWh om 2 kronor.

Hemförsäkring

Tvåbostadshuslägenhet ca 340 kr/månad

Studiohuslägenhet ca 162 kr/månad

Uppskattningar gjorda av Compricer.se

Utöver kostnader ovan ligger förbrukningskostnaden för vatten och avlopp samt sophämtning utanför årsavgiften. Förbrukningskostnaden för vatten och avlopp samt sophämtning debiteras separat av Bostadsrättsföreningen enligt schablon som bestäms av Bostadsrättsföreningens styrelse.

Vatten & avlopp-förbrukningskostnad

Tvåbostadshuslägenhet ca 793 kr/mån

Studiohuslägenhet ca 396 kr/mån

Beräknad med grund i gällande VA taxa hos Haninge Kommun utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om ca 40 m³/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per tvåbostadshuslägenhet och 2 personer per studiohuslägenhet. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

Sophämningskostnad

Per lägenhet

ca 384 kr/mån med (i) kärl för källsortering av matavfall i en storlek motsvarande max 75 liter per hushåll och (ii) kärl för färgsortering av avfall i en storlek motsvarande max 75 liter per hushåll.

Beräknad med grund i gällande avfallstaxa hos SVR Återvinning AB. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

Flöden år 1

Resultatprognos	År 1	Per kvm BOA
Årsavgifter	1 733 316 kr	534 kr
Hysesintäkter/lokal	- kr	
Årsavgift VA-förbrukning & sophämtning (schablon)	366 640 kr	
Summa intäkter	2 099 956 kr	
Driftkostnader	-168 404 kr	(52) kr
VA-förbrukning	-233 240 kr	
Sophämtning	-133 400 kr	
Reparationer och underhåll	- kr	
Övriga externa kostnader	- kr	
Avskrivningar	-1 492 232 kr	
Räntekostnader	-1 480 552 kr	
Summa kostnader	-3 507 828 kr	
Årets resultat	-1 407 872 kr	
Avsättning underhållsfond	81 100 kr	
	- kr	
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 099 956 kr	
Summa kostnader	-3 507 828 kr	
Återföring avskrivningar	1 492 232 kr	
Kassaflöde från löpande drift	84 360 kr	26 kr
Amorteringar	- kr	
Summa kassaflöde	84 360 kr	
Ytor	Area (kvm)	
Bostadsarea	3 244	
Biarea	228	
Totalarea	3 472	

Flöden år 1 – 20

Resultatprognos										
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20
Årsavgifter	1 733 316 kr	1 793 982 kr	1 856 771 kr	1 921 758 kr	1 989 020 kr	2 058 636 kr	2 362 332 kr	2 445 013 kr	2 903 909 kr	3 332 302 kr
Hyresintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Årsavgift VA och Sophämtning (Schablon)	366 640 kr	373 973 kr	381 452 kr	389 081 kr	396 863 kr	404 800 kr	438 169 kr	446 932 kr	493 449 kr	534 125 kr
Summa intäkter	2 099 956 kr	2 167 955 kr	2 238 224 kr	2 310 840 kr	2 385 883 kr	2 463 436 kr	2 800 501 kr	2 891 946 kr	3 397 358 kr	3 866 428 kr
Driftkostnader	-168 404 kr	-171 772 kr	-175 207 kr	-178 711 kr	-182 286 kr	-185 931 kr	-201 258 kr	-205 283 kr	-226 649 kr	-245 332 kr
VA-förbrukning	-233 240 kr	-237 905 kr	-242 663 kr	-247 516 kr	-252 466 kr	-257 516 kr	-278 743 kr	-284 318 kr	-313 910 kr	-339 787 kr
Sophämtning	-133 400 kr	-136 068 kr	-138 789 kr	-141 565 kr	-144 396 kr	-147 284 kr	-159 425 kr	-162 614 kr	-179 539 kr	-194 339 kr
Reparationer och underhåll	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-100 123 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-406 890 kr	-440 430 kr
Avskrivningar	-1 492 232 kr	-1 492 232 kr	-1 492 232 kr	-1 492 232 kr	-1 492 232 kr	-1 492 232 kr	-1 492 232 kr	-1 492 232 kr	-1 492 232 kr	-1 492 232 kr
Räntekostnader	-1 480 552 kr	-1 540 752 kr	-1 569 912 kr	-1 569 912 kr	-1 569 912 kr	-1 569 912 kr	-1 569 912 kr	-1 561 328 kr	-1 475 487 kr	-1 406 815 kr
Summa kostnader	-3 507 828 kr	-3 578 729 kr	-3 618 804 kr	-3 629 937 kr	-3 641 293 kr	-3 652 876 kr	-3 801 694 kr	-3 705 775 kr	-4 094 707 kr	-4 118 935 kr
Årets resultat	-1 407 872 kr	-1 410 774 kr	-1 380 580 kr	-1 319 097 kr	-1 255 410 kr	-1 189 440 kr	-1 001 193 kr	-813 830 kr	-697 349 kr	-252 507 kr
Avsättning underhållsfond	81 100 kr	81 100 kr	81 100 kr	81 100 kr	81 100 kr	81 100 kr	81 100 kr	81 100 kr	81 100 kr	81 100 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	514 324 kr	514 324 kr	514 324 kr

Kassaflödesprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20	Per kvm BOA år 1
Summa intäkter	2 099 956 kr	2 167 955 kr	2 238 224 kr	2 310 840 kr	2 385 883 kr	2 463 436 kr	2 800 501 kr	2 891 946 kr	3 397 358 kr	3 866 428 kr	
Summa kostnader	-3 507 828 kr	-3 578 729 kr	-3 618 804 kr	-3 629 937 kr	-3 641 293 kr	-3 652 876 kr	-3 801 694 kr	-3 705 775 kr	-4 094 707 kr	-4 118 935 kr	
Återföring avskrivningar	1 492 232 kr	1 492 232 kr	1 492 232 kr	1 492 232 kr	1 492 232 kr	1 492 232 kr	1 492 232 kr	1 492 232 kr	1 492 232 kr	1 492 232 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	84 360 kr	81 458 kr	111 652 kr	173 135 kr	236 822 kr	302 792 kr	491 039 kr	678 402 kr	794 883 kr	1 239 725 kr	26 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-514 324 kr	-514 324 kr	-514 324 kr	
Summa kassaflöde	84 360 kr	81 458 kr	111 652 kr	173 135 kr	236 822 kr	302 792 kr	491 039 kr	164 079 kr	280 559 kr	725 401 kr	
Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	134 360 kr	215 818 kr	327 471 kr	500 606 kr	737 428 kr	1 040 221 kr	2 859 515 kr	3 023 594 kr	4 976 496 kr	7 193 715 kr	
Ackumulerat resultatmässigt underskott	-1 407 872 kr	-2 818 646 kr	-4 199 226 kr	-5 518 323 kr	-6 773 733 kr	-7 963 173 kr	-12 112 807 kr	-12 926 637 kr	-15 863 277 kr	-17 557 692 kr	
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 573 332 kr	1 573 332 kr	1 573 332 kr	1 573 332 kr	1 573 332 kr	1 573 332 kr	1 573 332 kr	1 573 332 kr	1 573 332 kr	1 573 332 kr	
Prognosförutsättningar											
Räntesats lån	3,15%	3,28%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	
Inflationstakt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	

Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteoffert (daterad 2 juni 2026) och räntegaranti (år 1-2).

7. KÄNSLIGHETSANALYS

Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation

Beräknade årsavgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20
<i>Förändring årsavgifter vid ränta</i>	1 733 316 kr	1 793 982 kr	1 856 771 kr	1 921 758 kr	1 989 020 kr	2 058 636 kr	2 362 332 kr	2 445 013 kr	2 903 909 kr	3 332 302 kr
<i>upp 1%</i>	2 203 631 kr	2 264 297 kr	2 327 087 kr	2 392 074 kr	2 459 335 kr	2 528 951 kr	2 832 647 kr	2 912 757 kr	3 345 936 kr	3 753 757 kr
<i>upp 2%</i>	2 673 946 kr	2 734 612 kr	2 797 402 kr	2 862 389 kr	2 929 650 kr	2 999 266 kr	3 302 962 kr	3 380 500 kr	3 787 964 kr	4 175 211 kr
<i>upp 3%</i>	3 144 261 kr	3 204 927 kr	3 267 717 kr	3 332 704 kr	3 399 965 kr	3 469 581 kr	3 773 277 kr	3 848 244 kr	4 229 991 kr	4 596 665 kr
<i>upp 4%</i>	3 614 576 kr	3 675 243 kr	3 738 032 kr	3 803 019 kr	3 870 280 kr	3 939 896 kr	4 243 592 kr	4 315 987 kr	4 672 018 kr	5 018 120 kr
<i>Förändring årsavgifter vid inflation</i>										
<i>upp 1%</i>	1 735 811 kr	1 796 511 kr	1 859 335 kr	1 924 357 kr	1 991 654 kr	2 061 306 kr	2 365 155 kr	2 447 877 kr	2 906 986 kr	3 335 567 kr
<i>upp 2%</i>	1 738 306 kr	1 799 039 kr	1 861 898 kr	1 926 955 kr	1 994 288 kr	2 063 976 kr	2 367 979 kr	2 450 741 kr	2 910 064 kr	3 338 831 kr
<i>upp 3%</i>	1 740 801 kr	1 801 568 kr	1 864 461 kr	1 929 553 kr	1 996 922 kr	2 066 647 kr	2 370 803 kr	2 453 605 kr	2 913 141 kr	3 342 095 kr
<i>upp 4%</i>	1 743 296 kr	1 804 097 kr	1 867 024 kr	1 932 151 kr	1 999 555 kr	2 069 317 kr	2 373 626 kr	2 456 469 kr	2 916 219 kr	3 345 360 kr
<i>ned 1%</i>	1 730 821 kr	1 791 453 kr	1 854 208 kr	1 919 160 kr	1 986 386 kr	2 055 965 kr	2 359 508 kr	2 442 150 kr	2 900 831 kr	3 329 038 kr
<i>ned 2%</i>	1 728 326 kr	1 788 925 kr	1 851 645 kr	1 916 562 kr	1 983 752 kr	2 053 295 kr	2 356 685 kr	2 439 286 kr	2 897 754 kr	3 325 774 kr

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Antal RoK	BOA (kvm)	Insats	Per kvm BOA	Andelstal	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift VA (schablon)	Årsavgift sophämtning (schablon)
40	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
41	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
42	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
43	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
44	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
45	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
46	7	150	4 000 000	26 667 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
47	7	150	4 000 000	26 667 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
48	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
49	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
50	7	150	4 000 000	26 667 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
51	7	150	4 000 000	26 667 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
52	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
53	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
54	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
55	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
56	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
57	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	2 104 870 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
58	1	24	1 666 556	69 440 kr	1,73%	0 kr	29 988	2 499	4 760	4 600
59	2	46	2 330 777	50 669 kr	2,42%	0 kr	41 940	3 495	4 760	4 600
60	1	24	1 666 556	69 440 kr	1,73%	0 kr	29 988	2 499	4 760	4 600
61	1	24	1 666 556	69 440 kr	1,73%	0 kr	29 988	2 499	4 760	4 600
62	1	24	1 666 556	69 440 kr	1,73%	0 kr	29 988	2 499	4 760	4 600
63	1	24	1 666 556	69 440 kr	1,73%	0 kr	29 988	2 499	4 760	4 600
64	1	24	1 666 556	69 440 kr	1,73%	0 kr	29 988	2 499	4 760	4 600

65	1	24	1 666 556	69 440 kr	1,73%	0 kr	29 988	2 499	4 760	4 600
66	2	46	2 330 777	50 669 kr	2,42%	0 kr	41 940	3 495	4 760	4 600
67	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
68	6	149	4 000 000	26 846 kr	4,15%	995 000 kr	71 976	5 998	9 520	4 600
29		3 244	96 327 442	1 123 614	100%	21 009 870	1 733 316	144 443	233 240	133 400

Årsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. Alla bostadsrättshavare skall till Bostadsrättsföreningen erlägga årsavgift, årsavgift VA samt årsavgift sophämtning.

UNDERHÅLLSPLAN

Brf Ängsvyn 3
Org nr 769641-5855



Innehållsförteckning

Brf Ängsvyn 3	1
Översikt	3
Om fastigheterna	3
Fastighetsbeteckningar	3
Adresser	3
Tomtareal	3
Åtgärder/perioder	4
Åtgärdshistorik	4

Översikt

Bostadsrättsföreningen består av 29 bostadsrätter i form av tvåbostadhus och studiohus på fastigheterna Haninge Hermanstorp 1:37, 1:23, 1:24, 1:109-113, 1:123, 1:125. Underhållsplanen omfattar ett 50-årsperspektiv.

Startår	2026
Slutår	2075
Moms på kostnadssummor	25%
Kostnadstillägg byggherrekostnader	8%
Årlig uppräkning	2%
Basår för indexering	2024

Om fastigheterna

Fastigheterna är belägna i det nybyggda och naturnära Vega i Haninge i formen av av parhus och studiohus i natursköna omgivningar. Här bor du med ängsmark och skog som dina direkta grannar. Samtidigt kan du från den nya pendeltågstationen ta dig in till Stockholm C på 20 minuter..

Fastighetsbeteckningar

Haninge Hermanstorp 1:37, 1:23, 1:24, 1:109-113, 1:123, 1:125

Adresser

Gräsvretsvägen 4-10 (A-C), 12 A-C, 14 A-C, 23 A-B, 136 48 Handen.

Tomtareal

1 056 m², 1 010 m², 1 008 m², 1 011 m², 1 015 m², 1 050 m², 1 014 m², 1 012 m², 1 024 m² och 1 049 m²

Åtgärder/perioder

Tabell 1

Mark	Underhåll dagvattenssystem	40 år	441 496 kr
	Underhåll avloppsledningar	40 år	233 160 kr
Fasad	Fönster	40 år	840 420 kr
	Fasadpanel	40 år	1 162 465 kr
Tak	Byta ytskikt (inkl byte av papp och ev läkt)	40 år	968 233 kr
VENT	Rensa ventilationskanaler	10 år	100 123 kr
EL	Elstambyte, installationer	50 år	201 533 kr
Investe ringar			

Åtgärdshistorik

Inga åtgärder vid rapporttillfället

Avskrivningsunderlag

Förutsättningar

Byggnadens ålder (år)	-
Avskrivningsgrundande belopp byggnad (projektentreprenad, pantbrev, lagfart)	98 497 178
Årlig avskrivning (SEK)	1 492 232
Årlig avskrivning (% från år 1)	1,52%
Tid, rak avskrivning	60
Amorteringstid (år 11 till slut)	56
Årlig amortering (SEK)	1 738 671
Årlig amortering (%)	1,79%
Akkumulerade avskrivningar	-
Redovisat värde	98 497 178

Amorteringsunderlag

Total anskaffningsutgift	164 318 824
Rörelsekostnader (netto)	1 500 000
Räntekostnader (netto)	2 000 000
Kvar till mark och byggnad	100 818 824
Byggnad	98 497 178
Byggnad (andel)	61,2%
Mark (enl. uppskrivningsfond K3)	62 321 646
Mark (andel)	38,8%
Totalt lån	47 031 512
Lån att amortera under avskrivningsperioden	28 805 528
Amortering (år 11 till 66, SEK)	514 324
Amortering (år 11 till 66, %)	1,09%

Komponenter & dess andel av byggnaderna

Komponent	Bedömd andel 1	Teoretisk del av anskaffningsvärde	Bedömd total nyttjandeperiod (år)	Bedömd kvarvarande nyttjandeperiod	Teoretiskt restvärde	Årlig avskrivning
Stomme	70%	68 948 025	75	75	68 948 025	919 307
Stamledning värme	0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Stamledning VA	6%	5 909 831	50	50	5 909 831	118 197
Fasad	5%	4 924 859	40	40	4 924 859	123 121
Fönster	5%	4 924 859	60	60	4 924 859	82 081
Yttertak	8%	7 879 774	60	60	7 879 774	131 330
El	6%	5 909 831	50	50	5 909 831	118 197
Balkong	0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ventilation	0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Sum	100%	98 497 178			98 497 178	1 492 232

9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Nyckeltal (år 1 om inget annat anges)

1. Anskaffningsvärde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA).	50 653 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA).	36 171 kr
3. Årsavgift* per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA).	647 kr
4. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.	100%
5. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).	14 498 kr
6. Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).	26 kr
7. Föreningens energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).	130 kr
8. Föreningens driftskostnader inklusive energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).	165 kr
9. Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA).	113 kr
10. Intäkter, exklusive årsavgifter, till exempel hyresintäkter och intäkter från solceller, per kvadratmeter upplåten med hyresrätt (BOA + LOA).	- kr
11. Kassaflöde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).	26 kr

* I årsavgift ingår årsavgift VA-förbrukning och årsavgift sophämtning.

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga *insats* och *upplåtelseavgift* med belopp som angivits i denna ekonomiska plan samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att Bostadsrättsföreningens ekonomi inte skall äventyras.
2. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med Bostadsrättsföreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
3. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för dessa avvikelser sker ingen justering av årsavgifter, insatser och/eller upplåtelseavgifter.
4. I övrigt hänvisas till Bostadsrättsföreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Bostadsrättsföreningens upplösning.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående Fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.
6. Tillstånd att ta emot förskott kommer att sökas hos Bolagsverket i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 5 kap, 8 §.
7. Tillstånd att upplåta bostadsrätt kommer att sökas hos Bolagsverket i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap, 2 §.
8. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.
9. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, Bostadsrättsföreningens Fastigheter föreligger inte.

Signeras digitalt, datum enligt signeringscertifikat

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSVYN 3

William Lundgren

William Lundgren

AW

Annie Wattström

Carl Johan Chambers

Carl-Johan Chambers

11. BILAGOR

BILAGA 1 – Underhållsplan

BILAGA 2 – Avskrivningsunderlag



Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Ängsvyn 3*, organisationsnummer 769641-5855, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Intygsgivaren Gustav Lasota har gjort besök på platsen varvid han konstaterat att den lämpar sig väl för planerad byggnation.

Bostadsrättsföreningens byggnation kommer bestå av 10 parhus och 9 enbostadshus med totalt 29 lägenheter, så belägna att en ändamålsenlig samverkan kan uppnås mellan bostadsrättshavarna. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2026, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatomässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm, 2026 (digitalt signerad)



Anders Uby

Stockholm, 2026 (digitalt signerad)



Gustav Lasota

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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar

Aktieöverlåtelseavtal, samtliga aktier i Ameralia 2 AB från SHFACASA AB till
Brf Ängsvyn 3, signerat men odaterat
Aktieöverlåtelseavtal, samtliga aktier i CEF Projekt 17 AB från SHFACASA AB till
Brf Ängsvyn 3, 2026-05-06
Aktieöverlåtelseavtal, samtliga aktier i CEF Ängsvyn Mark AB från SHFACASA AB till
Brf Ängsvyn 3, 2025-08-15
Allriskförsäkring entreprenadverksamhet giltig till 2026-09-01, TB Tyresöbyggarna AB, 2025-10-06
Avskrivningsunderlag, odaterat
Beräkningar taxeringsvärden i Skatteverkets beräkningstjänst för småhus 2027-2029
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2026-06-23
Beviljade bygglov, Haninge kommun, Haninge Hermanstorp 1:23 2025-06-13, 1:24 2025-06-11,
1:37 2025-06-25, 1:109-1:110 2025-06-18, 1:111 2025-06-13, 1:112-1:113 2025-06-25
samt 1:123 2025-08-21
Entreprenadkontrakt (ABT 06) med bifogade utredningar och ritningar, Tyresöbyggarna AB,
för Haninge Hermanstorp 1:23, 1:24, och 1:37, 1:109-1:113, 1:123, 2025-10-09
Fastighetsöverlåtelseavtal, Haninge Hermanstorp 1:23, 1:24, och 1:37 från Ameralia 2 AB till
Brf Ängsvyn 3, 2022-10-22
Förtydligande garantiutfästelse osålda bostäder, SHFCASA AB, 2024-12-03
Offert ekonomisk förvaltning, Nabo Group AB, 2026-06-09
Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätterna, 2026-06-08
Projektbilder pågående byggnation
Registreringsbevis Brf Ängsvyn 3, 2026-02-17

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Registreringsbevis Ameralia 2 AB, 2024-08-21

Registreringsbevis CEF Projekt 17 AB, 2026-05-06

Registreringsbevis SFHCASA AB, 2024-10-28

Registreringsbevis Ängsvyn Mark AB, 2025-08-15

Ritningar, bilder och renderingar

Räntegaranti, SHFACASA AB, 2026-07-07

Ränteoffert, Solifast, 2026-06-02

Situationsplaner

Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2026-02-17

Startbesked, Haninge kommun, Haninge Hermanstorp 1:23, 1:24, 1:37, 1:109-1:113, 2025-07-14 och
Haninge Hermanstorp 1:123, 2025-09-30

Tilläggsavtal till entreprenadkontrakt (ABT 06), Tyresöbyggarna AB, avseende byggnation på
Fastigheten Haninge Hermanstorp 1:125, 2026-05-29

Transportköpshandling Haninge Hermanstorp 1:123 till Brf Ängsvyn 3, 2025-08-20

Transportköpshandling Haninge Hermanstorp 1:125 till Brf Ängsvyn 3, 2026-05-07

Underhållsplan 50 år, Ingenjörsfirma Magnus Stålbrandt, 2026-06-13

Utdrag ur Fastighetsregistret, Haninge Hermanstorp 1:23, 1:24, och 1:37, 1:109-1:113, 1:123
samt 1:125, 2026-06-25

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 bedömning av föreningens verksamhet, måste en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registreras av Bolagsverket innan föreningen får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Carl Johan Ivar Jedvall

carl@carlekfastigheter.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Gustav Lasota, Lasota Bygg och Marin AB, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Ängsvyn 3, organisationsnummer 769641-5855.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Ängsvyn 3 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Gustav Lasota och Anders Uby 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. 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

Gustav Lasota och Anders Uby 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 Bostadsrättsföreningen Ängsvyn 3 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef My Kennerwall beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

My Kennerwall
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist

Verifikat

Dokument-ID 09222115557583527927

Dokument

BRF Ängsvyn 3_Ekonomisk plan Huvuddokument 33 sidor Startades 2026-07-13 15:16:25 CEST (+0200) av Carl Jedvall (CJ) Färdigställt 2026-07-14 15:44:05 CEST (+0200)	Bilaga 1_Underhållsplan Bilaga 1 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Carl Jedvall (CJ)
Bilaga 2_Avskrivningsunderlag.pdf Bilaga 2 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Carl Jedvall (CJ)	

Initierare

Carl Jedvall (CJ) Carl Fk Fastigheter Org. nr 559110-0028 carl@carlekfastigheter.se +46706452748

Signerare

William Lundgren (WL) Personnummer 9203272019 william@carlekfastigheter.se   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig William Lundgren" Signerade 2026-07-13 19:18:52 CEST (+0200)	Annie Wattström (AW) Personnummer 199503102965 annie@carlekfastigheter.se   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIE WATTSTRÖM" Signerade 2026-07-14 12:49:09 CEST (+0200)
--	---



Verifikat

Dokument-ID 09222115557583527927

Carl-Johan Chambers (CC)
Personnummer 9705198993
carljohan@carlekfastigheter.se



Carl-Johan Chambers

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-Johan Martin Norman Chambers"
Signerade 2026-07-13 15:20:02 CEST (+0200)

Anders Uby (AU)
Personnummer 196305261130
anders.uby@efin.se



Anders Uby

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Olof Uby"
Signerade 2026-07-14 13:06:06 CEST (+0200)

Gustav Lasota (GL)
Personnummer 194806063030
gustav@lasota.se



Gustav Lasota

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bronislaw Gustav Wladyslaw Lasota"
Signerade 2026-07-14 15:44:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

