

EKONOMISK PLAN

för

BRF NORASKÖLD
769641-4593

Planen innehåller följande huvudrubriker:

1	Allmänt.....	2
2	Beskrivning av fastigheten.....	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk underhållsplan.....	4
4	Taxeringsvärde.....	6
5	Föreningens anskaffningskostnad.....	6
6	Finansiering	7
7	Föreningens utgifter	7
8	Föreningens inkomster	9
9	Nyckeltal, Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
10	Lägenhetsredovisning.....	12
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	13

Bilagor:

Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen
Generell lägenhetsbeskrivning
Underhållsplan
Beslut Boverket
Kartbilaga

1 Allmänt

Brf Norasköld med org.nr. 769641-4593 har registrerats hos Bolagsverket 2022-08-29. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen beräknas komma att uppfylla kraven för att bli betraktad som en s.k. äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) i skattemässigt hänseende, då föreningens verksamhet till övervägande del (minst 60 %) består i att tillhandahålla bostäder åt medlemmar som är fysiska personer.

Föreningen har förvärvat fyra fastigheter inom ett sammanhängande markområde. Förvärvet skedde via en bolagsaffär under 2022. Ett totalentreprenadavtal till fast pris har tecknats för uppförande av sammanlagt 4 byggnader med vardera 3 lägenheter. En varaktig samverkan mellan fastigheterna och bostadsrättsinnehavarna uppstår bland annat via gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp samt väg.

Lägenheterna kommer efter avslutad entreprenad att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas till säkerhet för föreningens lån.

Föreningens fastighetsköp skedde genom att bostadsrättsföreningen via köp av samtliga aktier blev ägare till Sköldnora Fastighetsutveckling AB, org.nr 559351-6734, Bolagets enda tillgång var de fyra fastigheterna Upplands Väsby Sköldnora 1:17 1:20, 1:21, 1:22. Föreningen förvärvade sedan fastigheterna från bolaget. Detta genom en s.k. underprisöverlåtelse där fastighetens skattemässiga värde överförs till bostadsrättsföreningen mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kapitlet i inkomstskattelagen (1999:1229). Detta sker samtidigt med tillträdet till aktierna. Då bostadsrättsföreningens förvärv sker genom så kallad underprisöverlåtelse av fastigheten övertas dess skattemässiga restvärde för marken ca 16 650 000 kr. För det fall att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet plus entreprenadkostnader att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Ovanstående köp finansieras genom att säljarna utfärdade skuldebrev, säljarreverser, vilka faller till betalning vid utbetalning av föreningens bottenlån och inkommande insatser. Säljarreversen löper utan ränta. Maderna Fonder AB och dess dotterbolag ersätter föreningen för

kostnader i samband med avveckling av dotterbolag och uppläggningsavgifter mm i samband med tecknande av långfristig finansiering.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga. Enligt tillägg till aktieöverlåtelseavtal garanterar Amoeba 26 AB, 559497 – 2730, och NKP 2 AB, 559152-5612, den slutliga anskaffningskostnaden samt att de tecknar eventuellt osålda andelar vid slutavräkning. Inflyttning och upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske från och med juni 2025.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Sköldnora 1:17, 1:20, 1:21, 1:22
Kommun	Upplands Väsby
Adress/belägenhet	Kocktorp 1 - 4, 192 48 Sollentuna
Tomtarea	3 671 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Fastigheterna är belägna utanför detaljplanlagt område.
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheterna belastas av avtalsservitut avseende, elledning, Lantmäteriets akt nr D-2022-00260293:1
Gemensamhetsanläggningar	Fastigheterna deltar i gemensamhetsanläggningar GA1 samt GA2 för vatten; avlopp samt väg. Anläggningsbeslut Lantmäteriets akt nr O114-2017/2.
Försäkring	Fastigheterna kommer från tillträdet att bli försäkrade till fullvärde inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk underhållsplan

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2024-2025
Bygglov, startbesked	Uppförandet sker enligt bygglov beviljat 2024-05-20 och startbesked 2024-09-24 med Dnr 2023-000439.
Byggnadstyp	Fyra flerbostadshus i 2 våningsplan.
Uthyrningsbar area	1 280 m ² .
Bostadslägenheter	12 lägenheter om sammanlagt 1 280 m ² .
Lägenhetsbeskrivning	I varje byggnad finns en lägenhet om 160 m ² i två plan och 2 lägenheter om 60 m ² belägna i markplan respektive 1 trappa. Generell lägenhetsbeskrivning finns i bilaga.
Gemensamma utrymmen	Va-anläggning med hantering av spillvatten och vattenrening mm. Tillfartsväg, vändplan, parkeringar samt trädgård. Samtliga lägenheter har egen entré mot gård vilket medför att gemensamma byggnadsdelar ej finns.
Uppvärmningssystem	Direktverkande el samt golvvärme via värmepump.
Ventilation	Mekanisk frånluftventilation.
Grundläggning	Betongplatta på mark.
Stomme	Trä.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Betongpannor/asfaltspapp
Fasader	Träpanel
Fönster	Isolerade 3-glasfönster.
Trapphus, entré	Varje lägenhet har egen entré.
Tvättstuga	Tvätt utrustning i badrum.
Sophantering	Kärl på gård.

Övrigt

Fastigheterna är ej anslutna till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Fastigheterna är belägna i Upplands Väsby kommun. Postadressen är dock Sollentuna.

3.2 Teknisk underhållsplan

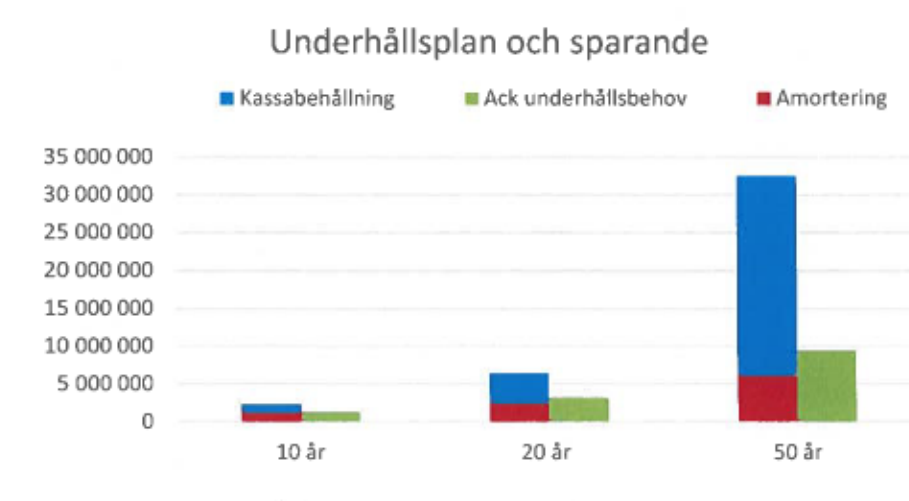
Föreningen har via extern konsult, (se bilaga) upprättat en teknisk underhållsplan vilken visar det långsiktiga underhållsbehovet under de kommande 50 åren.

Finansieringen av underhållet säkerställs genom dels den löpande avsättningen till underhållsfonden, dels det utrymme som frigörs när föreningen amorterar på sina lån . Underhållsbehovet (planerat underhåll) under kalkylperioden (50 år) uppgår enligt utlåtandet i genomsnitt till ca 166 kr/ m²/år inkl moms (i prisläge 2024). Då tillträdet sker i anslutning till avslutad nyproduktion avsätts inga medel till en initial reparationsfond.

Finansieringen av underhållet säkerställs genom avsättningen till löpande underhåll och till underhållsfonden, dels genom det belåningsutrymme vilket frigörs när föreningen amorterar på sitt långfristiga bottenlån. Underhållsbehovet kan stämmas av mot sparande i samma penningvärde (2%/år i inflationstakt) enligt nedan. Tabellen och diagrammet visar föreningens prognostiserade ackumulerade underhållsbehov och sparande under 10, 20 och 50 år.

Tabellen och diagrammet visar föreningens prognostiserade underhållsbehov och sparande under 10, 20 och 50 år.

	10 år	20 år	50 år
Kassabehållning	1 095 599	4 034 525	26 543 387
Amortering	1 216 000	2 432 000	6 080 000
Summa sparande	2 311 599	6 466 525	32 623 387
<i>kr/m2</i>	<i>1 806</i>	<i>5 052</i>	<i>25 487</i>
Ack underhållsbehov	1 285 000	3 210 000	9 423 000
<i>kr/m2</i>	<i>138</i>	<i>2 508</i>	<i>7 362</i>
Överskott av sparande	1 026 599	3 256 525	23 200 387
<i>kr/m2</i>	<i>802</i>	<i>2 544</i>	<i>18 125</i>



4 Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för år 2025 är 33 060 000 kr, fördelat på byggnader 28 800 000 kr och mark 4 260 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är beräknat utifrån Skatteverkets prognos för taxeringsvärden inom aktuellt värde-område. Ett slutligt taxeringsvärde kommer att fastställas efter avslutad byggnation.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	66 309 725	kr	51 804	kr/kvm
Lagfartskostnad	250 575	kr		
Anskaffningskostnad	66 560 300	kr	52 000	kr/kvm

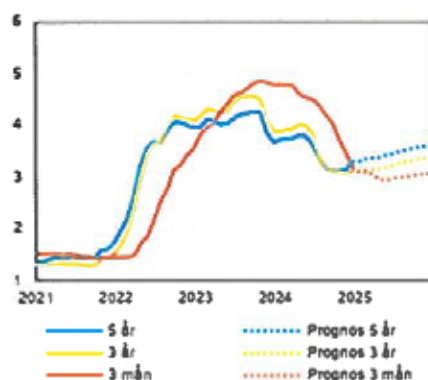
Föreningens slutliga anskaffningskostnad inkluderar all betalning för fastigheterna samt byggnation. Av inköpspriset utgörs 16 650 000 kr köp av fastigheterna. Entreprenadkostnader 28 080 000 kr och köp av aktier 21 579 725 kr. Kostnader för administration av förvärv av aktier, lösen av reverser, upplägg av slutlig finansiering mm finansieras av tidigare ägare av fastigheterna/förvärvade aktiebolag.

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- utgift kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	12 160 000	ca 3 år	3,80	462 080	121 600	583 680	3,50
Summa lån år 1	12 160 000	Snittränta: 3,80		462 080	121 600	583 680	
Insatser:	43 520 300						
Upplåtelseavgifter:	10 880 000						
Summa finansiering år 1	66 560 300						

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år. Ovanstående antaganden om lånevillkor är baserade på offerter från banker/låneinstitut inhämtade under januari 2025. Föreningens slutliga räntekostnader fastställs vid utbetalning av krediten och kan komma att avvika från antaganden i den ekonomiska planen. Figuren nedan visar ett antal prognoser för bostadskrediter upprättad i januari 2025.

Diagram 16. Boräntor – historik och prognos
Procent



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

7 Föreningens utgifter

7.1 Kapitalkostnader

Räntekostnader	462 080	kr
Avskrivning (Linjär 100 år)	577 653	kr
Summa kapitalkostnad år 1	1 039 733	kr

Avskrivningarna är beräknade från ett kalkylerat anskaffningsvärde av byggnader om 57 765 tkr. Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens anvisningar göra bokföringsmässig avskrivning på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har för avsikt att i framtida årsredovisningar tillämpa redovisningsreglerna enligt K3-

regelverket, vilket innebär att avskrivning på byggnaden sker uppdelat på huvudsakliga komponenter under respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Kalkylens avskrivning motsvarar sammanlagt ca 1 procent per år. Med årliga avskrivningar om 577 tkr/år kommer föreningen redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Detta underskott påverkar dock ej föreningens likviditet. I planen angivna årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utgifter, amorteringar samt förslag till fondavsättning.

7.2 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	10 000	kr	8	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	20 000	kr	16	kr/kvm
Vatten	30 000	kr	23	kr/kvm
El	15 000	kr	12	kr/kvm
Renhållning	25 000	kr	20	kr/kvm
Fast skötsel	35 000	kr	27	kr/kvm
Försäkring	25 000	kr	20	kr/kvm
Löpande underhåll	35 000	kr	27	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	195 000	kr	152	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	64 000	kr	50	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från projektutvecklaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdig bebyggelse. Bostadsrättsinnehavarna tecknar individuella avtal för el till uppvärmning och till hushållsel. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Enligt stadgarna ska styrelsen upprätta en underhållsplan med budget för att årligen kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek. Finansieringen av underhållet säkerställs genom avsättningen till löpande underhåll och till underhållsfonden, dels genom det belåningsutrymme vilket frigörs när föreningen amorterar på sitt långfristiga bottenlån. Underhållsbehovet kan stämmas av mot sparande i samma penningvärde (2%/år i inflationstakt) enligt stycke 3.2.

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	33 060 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	19 560	kr

Enligt gällande regelverk kommer föreningen att vara befriad från att erlägga kommunal fastighetsavgift under 15 år efter avslutad byggnation.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	787 200	kr	615	kr/kvm
Årlig konstant höjning av avgifter:	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna ej utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen välja en annan ökningstakt för årsavgiften.

9 Nyckeltal, Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år, år 10 samt år 20 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* i utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli 0 varje år i kalkylen.

Baserat på föreningens anskaffningskostnad erhålls följande nyckeltal:

Anskaffningskostnad kr/m ² (BOA)	52 000
Lån kr/m ² (BOA)	9 500
Insatser och upplåtelseavgifter kr/m ² (BOA)	42 500
Årsavgift kr/m ² (BOA)	615
Driftskostnader kr/m ² (BOA)	152
Avsättning underhållsfond kr/m ² (BOA)	50
Avskrivningar kr/m ² (BOA)	451
Amortering + avsättning till underhållsfond kr/m ² (BOA)	145
Kassaflöde kr/m ² (BOA)	7

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	10 2034	20 2044
KASSAFLÖDE								
Ränta	-462 080	-457 459	-452 838	-412 832	-408 576	-404 320	-387 296	-344 736
Amorteringar	-121 600	-121 600	-121 600	-121 600	-121 600	-121 600	-121 600	-121 600
Driftskostnader	-195 000	-198 900	-202 878	-206 936	-211 074	-215 296	-233 043	-284 078
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	-28 495
Avsättning till yttre underhåll	-64 000	-65 280	-66 586	-67 917	-69 276	-70 661	-76 486	-93 236
Avgift för att täcka utgifter och fondavsättning	842 680	843 239	843 902	809 285	810 526	811 877	818 425	872 145
Kalkylerad avgift	787 200	802 944	819 003	835 383	852 091	869 132	940 777	1 146 802
Kassaflöde före fondavsättning	8 520	24 985	41 686	94 015	110 840	127 917	198 838	367 892
Ackumulerat kassa före fondavs.	8 520	33 505	75 191	169 207	280 047	407 964	1 095 599	4 034 525
FÖRENINGENS INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder	787 200	802 944	819 003	835 383	852 091	869 132	940 777	1 146 802
Summa intäkter	787 200	802 944	819 003	835 383	852 091	869 132	940 777	1 146 802
FÖRENINGENS KOSTNADER								
Ränta	462 080	457 459	452 838	412 832	408 576	404 320	387 296	344 736
Avskrivningar	577 653	577 653	577 653	577 653	577 653	577 653	577 653	577 653
Driftskostnader	195 000	198 900	202 878	206 936	211 074	215 296	233 043	284 078
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	28 495
Summa kostnader	1 234 733	1 234 012	1 233 369	1 197 420	1 197 303	1 197 269	1 197 992	1 234 962
Årets resultat	-447 533	-431 068	-414 366	-362 037	-345 212	-328 136	-257 215	-88 160
Balanserat resultat	-447 533	-878 601	-1 292 967	-1 655 004	-2 000 217	-2 328 353	-3 464 929	-5 086 531
Avgift för att täcka utgifterna kr/m ²	658	659	659	632	633	634	639	681
Avgift för att täcka kostnaderna kr/m ²	965	964	964	935	935	935	936	965
Kalkylerad avgift kr/m ²	615	627	640	653	666	679	735	896
Genomsnittlig låneränta	3,8%	3,8%	3,8%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

År	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	10 2034	20 2044
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	3,80%	3,80%	3,80%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	842 680	843 239	843 902	809 285	810 526	811 877	818 425	872 145
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	658	659	659	632	633	634	639	681
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	615	627	640	653	666	679	735	896
Med låneränta + 1,00% från start								
Ränta %	4,80%	4,80%	4,80%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	964 280	963 623	963 070	927 237	927 262	927 397	929 081	970 641
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	753	753	752	724	724	725	726	758
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	22,5%	20,0%	17,6%	11,0%	8,8%	6,7%	-1,2%	-15,4%
Med låneränta + 3,00% från start								
Ränta %	6,80%	6,80%	6,80%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 207 480	1 204 391	1 201 406	1 163 141	1 160 734	1 158 437	1 150 393	1 167 633
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	943	941	939	909	907	905	899	912
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	53,4%	50,0%	46,7%	39,2%	36,2%	33,3%	22,3%	1,8%
Med inflation + 2,00% från start								
Ränta %	3,80%	3,80%	3,80%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	842 680	848 419	854 573	825 772	833 169	841 033	877 534	1 053 220
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	658	663	668	645	651	657	686	823
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	7,0%	5,7%	4,3%	-1,2%	-2,2%	-3,2%	-6,7%	-8,2%
Med inflation + 3,00% från start								
Ränta %	3,80%	3,80%	3,80%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	842 680	852 353	862 837	838 792	851 405	864 978	930 060	1 244 121
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	658	666	674	655	665	676	727	972
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	7,0%	6,2%	5,4%	0,4%	-0,1%	-0,5%	-1,1%	8,5%

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal	Insats	Upplåtelse- avgift	Avgift kr/månad
1 A	3 rok	80	6,25	2 720 019	680 000	4 100
1 B	3 rok	80	6,25	2 720 019	680 000	4 100
1 C	5 rok	160	12,50	5 440 038	1 360 000	8 200
2 A	3 rok	80	6,25	2 720 019	680 000	4 100
2 B	3 rok	80	6,25	2 720 019	680 000	4 100
2 C	5 rok	160	12,50	5 440 038	1 360 000	8 200
3 A	3 rok	80	6,25	2 720 019	680 000	4 100
3 B	3 rok	80	6,25	2 720 019	680 000	4 100
3 C	5 rok	160	12,50	5 440 038	1 360 000	8 200
4 A	3 rok	80	6,25	2 720 019	680 000	4 100
4 B	3 rok	80	6,25	2 720 019	680 000	4 100
4 C	5 rok	160	12,50	5 440 038	1 360 000	8 200
Tot:		1 280	100,00	43 520 300	10 880 000	65 600

Avgifter och insatser är baserade på lägenheternas boarea.

Bostadsrättsinnehavare tecknar egna abonnemang för fiber/tv/tele, hushållsel, el för uppvärmning samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utifrån aktuella elavtal vid kalkylens upprättande beräknas hushållsel och el för uppvärmning kosta 100 – 150 kr/kvm/år beroende på avtalsform. Hemförsäkring beräknas enligt jämförelse på www.compricer.se kosta från 1 500 kr – 3 000 kr/år beroende på antal boende, självrisknivå mm.

11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Styrelsen kan enligt stadgarna besluta att kostnaderna för värme, vatten, hushållsel och bredband kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften får högst vara 2,5 % av det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften får vara högst 1,5 % av det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten i andra hand. Upplåtelse i andra hand under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som upplåter lägenheten i andra hand.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för el.
- F. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- G. I planen redovisade boareor baseras på uppgifter från bygglovshandlingar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- H. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

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

Stockholm / Upplands Väsby 2025 (digitalt signerat)

Stefan Engberg

Ole Lien

Bertil Nilsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Norasköld*, organisationsnummer 769641-4593, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig 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. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Bostadsrättsföreningen kommer i fyra huskroppar ha tolv bostäder så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2025, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte 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, 2025 (digitalt signerad)

Anders Uby

Claes Mörk

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 avseende samtliga aktier i Sköldnora Fastighetsutveckling AB mellan Flate Table Förvaltning AB och Brf Norasköld, 2024-10-24
Beräkningar taxeringsvärden
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-02-22
Bygglov, Upplands Väsby kommun, 2024-05-20
Ekonomisk plan
Försäkringsoffert, Trygg Hansa, 2025-02-06
Köpekontrakt fastigheter till Brf Norasköld, 2022-10-25
Registreringsbevis, Brf Norasköld, 2025-01-31
Registreringsbevis, NKP2 AB, 2025-01-31
Registreringsbevis, Amoeba 26 AB, 2024-09-19
Ritningar och Situationsplan
Rumsbeskrivning, 2025-02-03
Ränteoffert, Solifast, 2025-01-02
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2022-08-29
Startbesked, Upplands Väsby kommun, 2024-09-24
Tilläggsavtal aktieöverlåtelseavtal mellan Brf Norasköld, NKP2 AB samt Amoeba 26 AB, 2025-01-28
Totalentreprenadkontrakt, Amoeba 26 AB, 2024-10-04
Transportköpshandlingar, 2022-10-25
Utdrag ur Fastighetsregistret, Upplands Väsby Sköldnora 1:17 samt 1:20-1:22, 2025-04-28
Utlåtande över godkänd slutbesiktning, Grandahl Konsult AB, 2025-05-16

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.

Rumsbeskrivning

Om inget nedan anges så gäller för utförandet kraven enligt BBR (enligt gällande bygglov) samt gällande Hus AMA 17, AF AMA 12, EL AMA 19, VVS AMA 19. Generellt gäller angivet fabrikat alt. likvärdigt.

I rumsbeskrivningen används följande förkortningar:

G	Golv
S	Golvsockel
V	Väggar, pelare, smyggar, nischer
T	Tak, takbalkar, trummor mot tak
I	Skåp och inredningssnickerier
Ö	Rumskomplettering ink. Fönsterbänkar mm
VV	Vitvaror

GOLVBELÄGGNINGAR

Golvbeläggningar och ytbehandling i LGH skall utföras även under garderober.

Parkett fabrikat: Bjeling, Perquet 3 strip. 3-stav med ca 13 mm lamellparkett, med ca 3-4 mm slitskikt, mattlackad.

SOCKEL

Sockel av Målad furu utförs i dimension ca 12x56.

DÖRRAR

Ytterdörr med sidoljus vit, Innerdörrar, släta lättdörrar med trycken och kromade beslag. Invändiga foder av Målad furu, ca 12x56.

FÖNSTERBÄNKAR

Fönsterbänkar: Fabrikat: TechniStone, Gobigray eller likvärdigt.

ELCENTRAL

Elcentral / multimediacentral infälld i vägg. Placering ca 1000mm ö fg, mätarskåp i yttervägg

BESLAGNING

Övrig beslagning såsom kapphylla i hall, handdukskrokar etc.

INVÄNDIG TRAPP

Utförs i trä, vitmålade vangstycken NCS 0500-N, steg & handledare av ek

MÅLNING

För all målning inom lägenheter gäller om inget annat anges utförande med referens ytor med I kulör, NCS S 0500-N (Vit)

ALLMÄNNA YTOR

Enligt A-ritningar

HALL

G	Klinker i Entredel strl 600 x 600 Höganäs el. likv. Utseende av ljusgrå natursten.
S	Målad Furu
V	Målat
T	Målat
I	Leverans och montage av Garderober

KÖK

G	Parkettgolv
S	Målad Furu
T	Målat
Ö	Marbodal
-	Stänkskydd i kök vit blank 10 x 20 i halvförband, blandare Tapwell eller likvärdig
-	Belysning under överskåp
-	Bänkskiva Natursten Steel Grey, kulör- Sand
-	Luckor- Med ram (spegel)
WV.	Spishäll, Ugn, Fläktkåpa, Kyl/Frys, Diskmaskin, Micro. Av fabrikat Cylinda i rostfritt utförande. Då modellbeteckningar byts ut kontinuerligt går det ej med säkerhet att ange modeller som kommer finnas tillgängliga vid installation., Beteckningar Cylinda eller motsvarande av annat fabrikat.

VARDAGSRUM

G	Parkettgolv
S	Målad Furu
V	Målat
T	Målat

ALLRUM

G	Parkettgolv
S	Målad Furu
V	Målat
T	Målat

SOVRUM

G	Parkettgolv
S	Målad
V	Målat
T	Målat
I	Leverans och montage av fristående garderober, antal enligt A.

FÖRRÅD

G	Parkettgolv
S	Målad Furu
V	Målat vit
T	Målat vit
Ö	Hyllsystem i varmförråd ingår ej

WC/DUSCH

G	Klinker typ Höganäs eller likvärdigt utförande, utseende av mörkgrå natursten strl 20 x 20 (10 x 10 mindre plattor vid fall)
V	Kakel typ Höganäs eller likvärdigt utförande, 20 x 20 vit matt
Ö	Blandare typ Tapwel, Toapappershållare samt handdukskrokar enligt Byggbeslag std. Vikbar duschvägg i klarglas, spotlight belysning i erforderligt antal
I	Leverans och montage av skåpsutrustning badrumsskåp samt kommod typ Alterna eller likvärdigt i vitt utförande.

BADRUM/TVÄTT

- G** Klinker typ Höganäs eller likvärdigt utförande, utseende av mörkgrå natursten strl 20 x 20 (10 x 10 mindre plattor vid fall)
- V** Kakel typ Höganäs eller likvärdigt utförande, 20 x 20 vit matt
- S** Keramiska plattor lika vägg
- T** Slätmålat vitt
- Ö** Blandare typ Tapwel, Toapappershållare samt handuuskrokar enligt Byggbeslag std. Badkar typ Svedbergs el. likv. enligt A ritning, Downlight belysning i erforderligt antal
- I** Leverans och montage av skåpsutrustning Badrumsskåp samt kommod typ Alterna eller likvärdigt i vitt utförande.
- Kv** Tvättmaskin & torktumlare av fabrikat Cylinda

FÖRRÅD/KLK

- G** Parkettgolv
- S** Målad
- V** Målat
- T** Målat

PASSAGE/TRAPPHUS

- Ö** Hyllsystem i varmförråd ingår ej
- G** Parkettgolv
- S** Målad Furu
- V** Målat
- T** Målat

VS- Värmesystem - uppvärmning

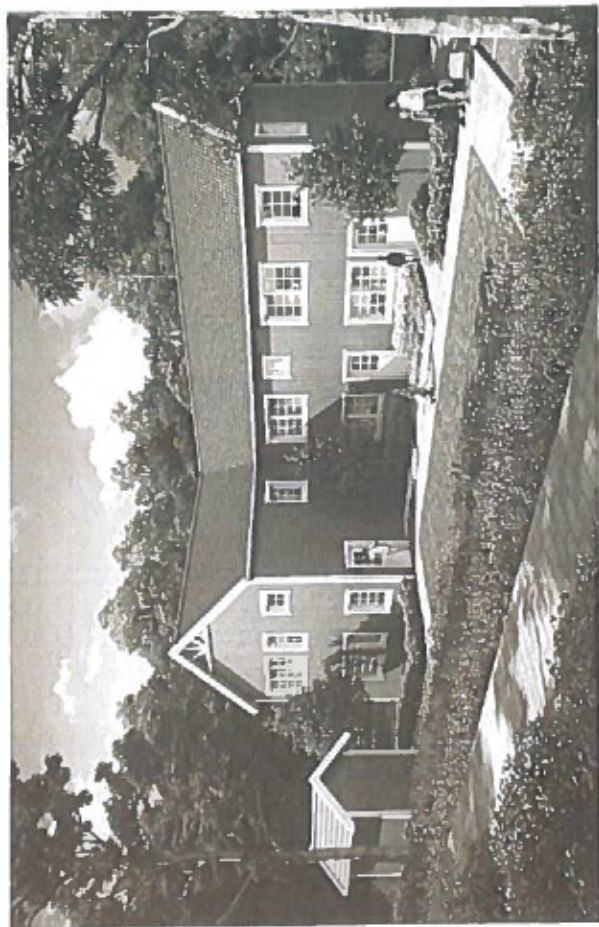
Värmepanna typ NIBE S735-4 KW, radiatorer, porslin samt badrumsutrustning enligt specifikation. Vattenutkastare på baksida.

Utförande enligt svensk standard inkl. utebelysning entré, altan inkl. dubbeluttag framsida/baksida

Handukstork samt komfortvärme i badrum

El-central med plats för inkommande fiber

Ventilation: Tilluftdon i samtliga rum. Köksfläkt enligt köksbeskrivning



(Illustration från produktkatalog)

Underhållsplan

År 2025 - 2075

Brf Norasköld

EB

Innehåll

Översikt	3
Introduktion.....	3
Syfte.....	3
Metod.....	3
Om fastigheten.....	4
Åtgärder per år.....	5
Åtgärder per kategori.....	6

EB

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Namn:	Brf. Norasköld
Fastighetsbeteckningar:	Sköldnora 1:17, 1:20, 1:21 & 1:22
Startår:	2025
Slutår:	2075

Angivna summor inklusive Moms.

Introduktion

I underhållsplanen beskrivs åtgärder som visar hur fastighetsägare avser att underhålla fastigheten. Skälet till varför en underhållsplan skapas är att erhålla en långsiktig kontroll på åtgärder och kostnader vilka väntas. Detta för att bibehålla funktionen, kvalitén och värdet på fastigheterna. Med en väl utarbetad underhållsplan beräknas vilka avsättningar det sannolikt krävs för en bostadsrättsförening.

Syfte

En väl genomförd underhållsplan ger många fördelar både ekonomiskt och praktiskt. Planen förebygger akuta och oväntade reparationer, skapar trygghet för de boende, jämnar ut underhållskostnaderna och bibehåller eller höjer fastighetens värde på sikt. Därför är det viktigt att fram en underhållsplan och ständigt hålla den uppdaterad. Denna underhållsplan är skapad för att utgöra bilaga till en Ekonomisk plan för Brf Norasköld.

Metod

Till grund för denna underhållsplan ligger platsbesök vid fastigheterna samt mängdning från bygglovshandlingar.

EB

Denna rapport är upprättad av Byggnads Ingenjör Erik Bylund, MKP 1 AB.
Stockholm den 15 januari 2025



Erik Bylund

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Fastighetsbeteckning:

Sköldnora 1:17, 1:20, 1:21 & 1:22

Adresser:

Kocktorp 1, 2, 3 & 4

Boarea:

1 280 m²

Byggår:

2025

192 48 Sollentuna, Upplands Väsby

Åtgärder per år.

Denna del sammanställer samtliga åtgärder per år.

Åtgärder	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035-2044	2045-2054	2055-2064	2065-2075
Mark	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek
Altman finplanering	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10	10	10	10
Väghåll + parkering	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	170	170	170	170
Dränering														270
Byggnadsdel														
Ommålning fasad										1000	1000	1000	1000	1000
Byte av tak														1280
Ommålning plåtdetaljer												150		150
Övrigt														
Underhåll VA	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	50	50	50	50
Spotning						6					12	12	6	12
avloppstammar						2			2		6	6	6	6
Vattenprover			2			8					16	16	8	16
OVK														
Rensning vent.kanaler											40	40	40	40
Summa	23	23	25	23	23	39	23	23	25	1023	1304	1454	1290	3004

EB

Åtgärder per kategori.

Mark:

Namn	År	Intervall	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad (inkl moms)
Allmän finplanering	2035	1 år	50	St	1 000 SEK	50 000 SEK
Vägunderhåll	2025	1 år	50	St	17 000 SEK	850 000 SEK
Dränering	2075	50 år	1	St	270 000 SEK	270 000 SEK

Byggnadsdel:

Namn	År	Intervall	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad (inkl moms)
Ommålning fasad	2035	10 år	5	St	1 000 000 SEK	5 000 000 SEK
Ommålning plåtdetaljer	2045	25 år	2	St	150 000 SEK	300 000 SEK
Byte av tak	2075	50 år	1	St	1280 000 SEK	1280 000 SEK

Övrigt:

Namn	År	Intervall	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad (inkl moms)
Underhåll VA	2025	1 år	50	St	5 000 SEK	2 50 000 SEK
Spolning avloppsstammar	2031	6 år	8	St	6 000 SEK	48 000 SEK
Vattenprover	2025	3 år	15	St	2 000 SEK	30 000 SEK
OVK	2030	6 år	16	Lgh	500 SEK	64 000 SEK
Rensning vent. kanaler	2037	12	4	St	40 000 SEK	160 000 SEK

EB

Beslut

Datum
2024-02-22

Processnummer
3.5.3.4

Diarienummer
942/2024

Stefan Engberg
stefan.engberg@fau.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Claes Mörk, Claes Mörk Fastighetsjuridik, som intygsgivare för Brf Norasköld, organisationsnummer 769641-4593.

Ärendet

Brf Norasköld har den 1 februari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Claes Mörk som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 15 februari 2024.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

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

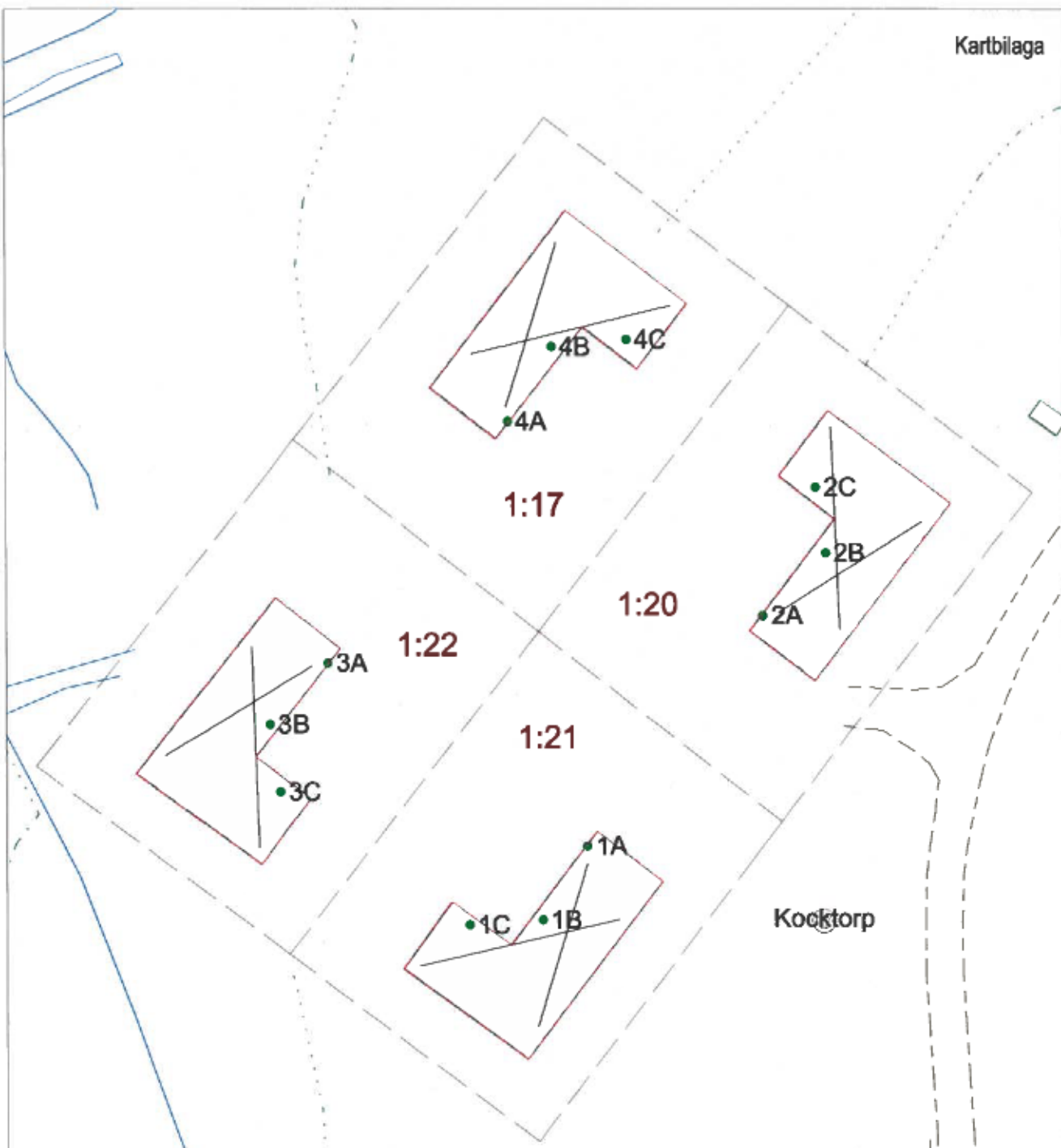
Skäl för beslutet

Anders Uby och Claes Mörk har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Noraskölds ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare



UPPLANDS VÄSBY KOMMUN
BYGG OCH MILJÖKONTORET

NY ADRESS:
Kocktorp 1A-4C

Datum 2024-12-17

Sign. PeFr

Certification

Reference: cmautx8gt01vl7wetvtw1rsjf



Document

Filename: Ek_plan_769641_4593.pdf

Fingerprint: eapuzqY5DAxWaqGCJMUHSqx89yuaMKvORTyy5SBZudY=



Stefan Olof Engberg

Signer

Personal number

19600502-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-05-19 10:38:38



Claes Bertil Olov Nilsson

Signer

Personal number

19620910-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-05-19 10:38:51



Jan Ole Halvar Lien

Signer

Personal number

19520929-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-05-19 11:03:05



Claes Gunnar Mörk

Signer

Personal number

19431227-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-05-19 11:04:26



Anders Olof Uby

Signer

Personal number

19630526-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-05-19 11:33:25

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



Zigned

Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.