

# EKONOMISK PLAN

för

## BRF RÖNNINGE ÄNG 769636-3451

Planen innehåller följande huvudrubriker:

1	Allmänt.....	2
2	Beskrivning av fastigheten.....	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
4	Taxeringsvärde.....	7
5	Föreningens anskaffningskostnad.....	7
6	Finansiering .....	7
7	Föreningens utgifter .....	8
8	Föreningens inkomster.....	10
9	Nyckeltal, Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys .....	10
10	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser .....	15

### Bilagor:

Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen  
Besiktningssprotokoll  
Teknisk underhållsplan  
Beslut Boverket  
Karta

## 1 Allmänt

Brf Rönninge Äng med org.nr. 769636-3451 har registrerats hos Bolagsverket 2018-05-25. Nuvarande firma, dvs namn registrerades 2025-01-09. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

Affären kommer att ske genom att bostadsrättsföreningen av D.Berg Förvaltning AB, 556932-8916, och Maderna Capital AB, 559240-0872, förvärvar aktierna till Amoeba 28 AB, 559497-2720. Bolagets enda tillgång är fastigheterna (6 st) Salem Uttringe 1:301, Salem Dånängen 10 - 14. Föreningen förvärvar sedan fastigheten (interntransaktion) från detta AB. Detta sker samtidigt med tillträdet till aktierna. Inom fastigheterna finns 6 st parhus med 12 bostadslägenheter samt en komplementbyggnad med 1 lägenhet. Av sammanlagt 13 lägenheter är 3 st upplåtna med hyresrätt. Övriga lägenheter har under 2025 färdigställts av säljarna.

Föreningens medlemmar kommer efter övertagande att ombilda nuvarande hyresrätter till bostadsrätter. Upplåtelse beräknas ske under mars 2025. Säljarna har i tillägg till aktieöverlåtelseavtal garanterat föreningens slutliga anskaffningskostnad. Ej uthyrda lägenheter kommer efter tillträde och slutfinansiering upplåtas med bostadsrätt. Samtliga fastigheter utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Amoeba 28 AB kommer därefter att säljas till av säljaren hänvisad part och likvideras.

Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga restvärde, ca 45 mkr. För det fall att

bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheter kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheterna. Inflyttning har skett i 3 lägenheter.

## 2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Salem Uttringe 1:301, Salem Dånängen 10 - 14
Kommun	Salem
Församling	Rönninge
Adress/belägenhet	Dånängsstigen 1, 2, 3, 4, 5, 7
Tomtarea	6 fastigheter <sup>1</sup> med sammanlagt 3 144 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan fastställd Detaljplan Karlskronaviken akt 0128-P2017/2, Laga kraft 2017-06-30
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Ledningsrätt, Va ledningar akt 0128-2017/23.1.
Gemensamhetsanläggningar	Bostadsrättsföreningens fastigheter deltar i Salem Dånängen GA:1. Anläggningen omfattar anslutningsväg samt anordningar för behövs för vägens nyttjande enligt Lantmäteriets akt 0128-2019/28.
Försäkring	Fastigheten kommer från tillträdet att bli försäkrad till fullvärde, inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen  Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

## 3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnads/värdeår	2025
Byggnadstyp	Småhus/parhus med vind.
Uthyrningsbar area	1 621 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	13 lägenheter i 6 parhus samt 1 komplementbyggnad om sammanlagt 1 621 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	Tomtmark vilken ej ingår i upplåtelser, tillfartsväg inklusive vändplan. Utrustning för sophantering.
Uppvärmningssystem	FTX system, vattenburen golvvärme
Ventilation	Mekanisk frånluftventilation.
Grundläggning	Betongplatta på mark.
Stomme	Trä.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Sadeltak med galvaniserad plåt.
Fasader	Träpanel
Fönster	Isolerade 3-glasfönster.
Trapphus, entré	Varje lägenhet har egen entré.
Tvättstuga	Tvättutrustning i badrum.
Sophantering	Kärl på gård.
Övrigt	Fastigheterna deltar i Salem Dånängen GA:1 för anslutningsväg. Bostadsrättsföreningen svarar för drift och underhåll av körytor inom fastigheterna.

### 3.2 Teknisk underhållsplan

Föreningen har upprättat en teknisk underhållsplan som 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. Underhållsplanen indikerar ett genomsnittligt underhållsbehov motsvarande ca 109 kr/m<sup>2</sup>/år i 2025 år penningvärde.

Tabellen och diagrammet visar föreningens prognostiserade underhållsbehov och sparande under 10, 20 och 50 år med hänsyn en årlig inflationstakt om 2%/år.

	10 år	20 år	50 år
Kassabehållning	1 273 105	3 989 335	25 550 730
Amortering	1 600 000	3 200 000	8 000 000
<b>Summa sparande</b>	<b>2 873 105</b>	<b>7 189 335</b>	<b>33 550 730</b>
<i>kr/m<sup>2</sup></i>	<i>1 772</i>	<i>4 435</i>	<i>20 698</i>
Ack underhållsbehov	2 129 616	4 947 453	8 912 271
<i>kr/m<sup>2</sup></i>	<i>1 314</i>	<i>3 052</i>	<i>5 498</i>
Överskott av sparande	743 489	2 241 882	24 638 459
<i>kr/m<sup>2</sup></i>	<i>459</i>	<i>1 383</i>	<i>15 200</i>



Till denna plan är bifogat ett besiktningsprotokoll vilken visar hyreslägeheters skick samt slutbesiktningsprotokoll rörande ej inflyttade lägenheter. I tillägg till aktieöverlåtelseavtal har säljarna, till bostadsrättsföreningen garanterat att såväl ej

inflyttade som uthyrda lägenheter ej har några kvarvarande brister konstaterade vid slutbesiktning eller vid besiktning av befintliga hyreslägenheter.

### 3.2 Generell lägenhetsbeskrivning

Hall	Golv Klinker Vägg Målad Tak Målat
Vardagsrum	Golv Parkett Vägg Målade Tak Målat
Sovrum	Golv Parkett Vägg Målade Tak Målat
Kök	Golv Parkett Vägg Tapet Tak Målat Köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, köksfläkt, kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn
Badrum	Golv Klinker Vägg Kakel Tak Målat Badrumsinredningen med dusch eller badkar, WC och tvättställ och handdukstork.
Klädvård	Golv Klinker Vägg Målad Tak Målat Övrigt Dusch, Tvättmaskin, Torktumlare

## 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2025 är 40 275 000 kr, fördelat på byggnader 28 800 000 kr och mark 11 475 000 kr. Typkod är 220 (Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer).

Taxeringsvärdet är framtaget vid den förenklade fastighetstaxeringen 2024. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2027.

## 5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	59 049 175	kr	36 428	kr/kvm
Lagfartskostnad <sup>1</sup>	450 825	kr		
<hr/>				
Anskaffningskostnad	59 500 000	kr	36 706	kr/kvm

Föreningen blir ägare till fastigheterna via köp av ett aktiebolag. Ovanstående anskaffningskostnad avser summan av vad föreningen erlägger för fastigheterna vid en interöverlåtelse från förvärvat aktiebolag och köpeskillning för aktierna. Enligt tillägg till aktieöverlåtelseavtalet åtar sig säljarna att bistå och finansiera en avveckling av det aktiebolag föreningen förvärvat.

## 6 Finansiering

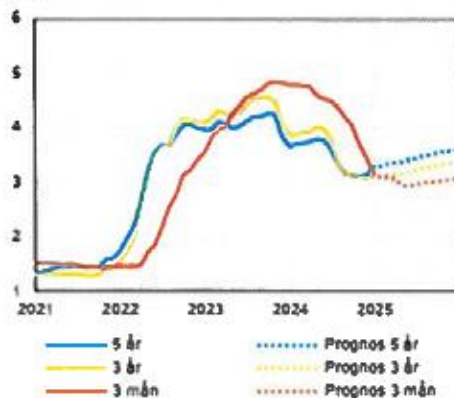
Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- utgift kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	16 000 000	Rörlig <sup>2</sup>	3,50	560 000	160 000	720 000	3,50
Summa lån år 1	16 000 000	<b>Snittränta:</b>	<b>3,50</b>	560 000	160 000	720 000	
<hr/>							
Insatser:	6 150 000						
Upplåtelseavgifter:	37 350 000						
Summa finansiering år 1	59 500 000						

<sup>1</sup> Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet för fastigheten vid den sk underprisöverlåtelsen/transportköpet.

<sup>2</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

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: Matrebond, SCB och SBAB

## 7 Föreningens utgifter

### 7.1 Kapitalkostnader

Räntekostnader	560 000	kr
Avskrivning (Linjär 100 år)	422 251	kr
<b>Summa kapitalkostnad år 1</b>	<b>982 251</b>	<b>kr</b>

Avskrivningarna är beräknade från ett kalkylerat anskaffningsvärde av byggnader om 42,2 mkr. kr. 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 ett genomsnitt motsvarande ca 1 procent per år. Med årliga avskrivningar om 422 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 initialt förslag till fondavsättning.

## 7.2 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	15 000	kr	9	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	25 000	kr	15	kr/kvm
Vatten	72 000	kr	44	kr/kvm
El	20 000	kr	12	kr/kvm
Renhållning	40 000	kr	25	kr/kvm
Fast skötsel	70 000	kr	43	kr/kvm
Försäkring	50 000	kr	31	kr/kvm
Övrigt	10 000	kr	6	kr/kvm
Löpande underhåll	90 000	kr	56	kr/kvm
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>392 000</b>	<b>kr</b>	<b>242</b>	<b>kr/kvm</b>
Avsättning yttre underhåll:	81 050	kr	50	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren/projektutvecklaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga byggnader. 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. Den bedömda avsättningen till yttre underhåll baseras på en uppskattning av den genomsnittliga kostnader per år för kommande ca 50 år. Enligt stadgarna ska styrelsen upprätta en underhållsplan med årlig budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av kalkylerad kostnad för löpande underhåll tillsammans med den årliga avsättningen till den yttre fonden. Då säljarna lämnat garantier rörande befintliga hyreslägenheters underhållsstandard avsätts inga extra medel till en reparationsfond vid kalkylstarten. Ej inflyttade lägenheter har slutbesiktigats inför bostadsrättsföreningens köp.

### 7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	40 275 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	130 962	kr

Enligt gällande regelverk kommer bostadsrättsföreningen vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år från färdigställande av bostäderna.

## 8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	1 142 805	kr	705	kr/kvm
Årlig konstant höjning av avgifter:	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna 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 11 samt år 16 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.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 90 % anslutning att 90 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering.

Inom föreningens tjugo första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 5 mkr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att initialt avsätta 81 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får finansieras med sparade medel och nyupplåning.

Baserat på beräknad anskaffningskostnad erhålls följande nyckeltal:

Anskaffningskostnad kr/m <sup>2</sup> (BOA)	36 706
Lån kr/m <sup>2</sup> (BOA)	9 870
Insatser och upplåtelseavgifter kr/m <sup>2</sup> (BOA)	26 835
Årsavgift kr/ m <sup>2</sup> (BOA)	705
Driftskostnader kr/m <sup>2</sup> (BOA)	242
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (BOA)	50
Avskrivningar kr/m <sup>2</sup> (BOA)	260
Amortering + avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (BOA)	149
Kassaflöde kr/m <sup>2</sup> (BOA)	19

## 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
<b>KASSAFLÖDE</b>								
Ränta	-560 000	-554 400	-548 800	-543 200	-537 600	-532 000	-509 600	-453 600
Amorteringar	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Driftskostnader	-392 000	-399 840	-407 837	-415 994	-424 313	-432 800	-468 476	-571 070
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	-190 787
Avsättning till yttre underhåll	-81 050	-82 671	-84 324	-86 011	-87 731	-89 486	-96 862	-118 075
<b>Avgift för att täcka utgifter och fondavsättning</b>	<b>1 193 050</b>	<b>1 196 911</b>	<b>1 200 961</b>	<b>1 205 204</b>	<b>1 209 645</b>	<b>1 214 285</b>	<b>1 234 939</b>	<b>1 493 531</b>
Kalkylerad avgift	1 142 805	1 165 661	1 188 974	1 212 754	1 237 009	1 261 749	1 365 758	1 664 851
<b>Kassaflöde före fondavsättning</b>	<b>30 805</b>	<b>51 421</b>	<b>72 338</b>	<b>93 560</b>	<b>115 095</b>	<b>136 949</b>	<b>227 681</b>	<b>289 394</b>
Akkumulerat kassa före fondavs.	30 805	82 226	154 564	248 124	363 219	500 169	1 273 105	3 989 335
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder	1 142 805	1 165 661	1 188 974	1 212 754	1 237 009	1 261 749	1 365 758	1 664 851
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 142 805</b>	<b>1 165 661</b>	<b>1 188 974</b>	<b>1 212 754</b>	<b>1 237 009</b>	<b>1 261 749</b>	<b>1 365 758</b>	<b>1 664 851</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>								
Ränta	560 000	554 400	548 800	543 200	537 600	532 000	509 600	453 600
Avskrivningar	422 251	422 251	422 251	422 251	422 251	422 251	422 251	422 251
Driftskostnader	392 000	399 840	407 837	415 994	424 313	432 800	468 476	571 070
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	190 787
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 374 251</b>	<b>1 376 491</b>	<b>1 378 888</b>	<b>1 381 445</b>	<b>1 384 164</b>	<b>1 387 051</b>	<b>1 400 327</b>	<b>1 637 708</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-231 446</b>	<b>-210 830</b>	<b>-189 914</b>	<b>-168 691</b>	<b>-147 156</b>	<b>-125 302</b>	<b>-34 570</b>	<b>27 143</b>
Balanserat resultat	-231 446	-442 276	-632 190	-800 880	-948 036	-1 073 338	-1 349 406	-1 255 687
Avgift för att täcka utgifterna kr/m <sup>2</sup>	736	738	741	743	746	749	762	921
Avgift för att täcka kostnaderna kr/m <sup>2</sup>	848	849	851	852	854	856	864	1 010
Kalkylerad avgift kr/m <sup>2</sup>	705	719	733	748	763	778	843	1 027
Genomsnittlig låneränta	3,5%	3,5%	3,5%	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
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>								
Ränta %	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 193 050	1 196 911	1 200 961	1 205 204	1 209 645	1 214 285	1 234 939	1 493 531
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m <sup>2</sup>	736	738	741	743	746	749	762	921
Årsavgift enligt prognos kr/m <sup>2</sup>	705	719	733	748	763	778	843	1 027
<b>Med låneränta + 1,00% från start</b>								
Ränta %	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 353 050	1 355 311	1 357 761	1 360 404	1 363 245	1 366 28	1 380 539	1 623 131
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m <sup>2</sup>	835	836	838	839	841	843	852	1 001
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	18,4%	16,3%	14,2%	12,2%	10,2%	8,3%	1,1%	-2,5%
<b>Med låneränta + 3,00% från start</b>								
Ränta %	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 673 050	1 672 111	1 671 361	1 670 804	1 670 445	1 670 28	1 671 739	1 882 331
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m <sup>2</sup>	1 032	1 032	1 031	1 031	1 031	1 030	1 031	1 161
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	46,4%	43,4%	40,6%	37,8%	35,0%	32,4%	22,4%	13,1%
<b>Med inflation + 2,00% från start</b>								
Ränta %	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 193 050	1 206 372	1 220 451	1 235 317	1 251 002	1 267 538	1 342 898	1 886 162
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m <sup>2</sup>	736	744	753	762	772	782	828	1 164
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	4,4%	3,5%	2,6%	1,9%	1,1%	0,5%	-1,7%	13,3%
<b>Med inflation + 3,00% från start</b>								
Ränta %	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 193 050	1 212 805	1 233 948	1 256 557	1 280 716	1 306 511	1 427 986	2 233 467
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m <sup>2</sup>	736	748	761	775	790	806	881	1 378
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	4,4%	4,0%	3,8%	3,6%	3,5%	3,5%	4,6%	34,2%

### 9.3 Känslighetsanalys II

Förändrad anslutningsgrad enligt nedan. I samband med föreningens köp av fastigheter har säljarna garanterat att teckna eventuellt ej sålda andelar.

Anslutningsgrad	100%	90%	80%	70%	60%	50%
<b>KASSAFLÖDE</b>						
Räntekostnader	-560 000	-581 525	-603 050	-624 575	-646 100	-667 625
Amorteringar	-160 000	-166 150	-172 300	-178 450	-184 600	-190 750
Drift- och underhållskostnader	-392 000	-392 000	-392 000	-392 000	-392 000	-392 000
Avsättning till yttre underhåll	-81 050	-81 050	-81 050	-81 050	-81 050	-81 050
Hyror	0	1	2	4	5	6
<b>Avgift för att täcka utgifter</b>	<b>1 193 050</b>	<b>1 220 724</b>	<b>1 248 398</b>	<b>1 276 071</b>	<b>1 303 745</b>	<b>1 331 419</b>
Kronor per m <sup>2</sup> (bostäder)	736	837	963	1 125	1 340	1 643
- erforderlig förändring / år 1	4,4%	18,7%	36,5%	59,5%	90,1%	133,0%
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>						
Årsavgifter bostäder	1 193 050	1 220 724	1 248 398	1 276 071	1 303 745	1 331 419
Hysesintäkter bostäder	0	1	2	4	5	6
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 193 050</b>	<b>1 220 725</b>	<b>1 248 400</b>	<b>1 276 075</b>	<b>1 303 750</b>	<b>1 331 425</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>						
Räntekostnader	560 000	581 525	603 050	624 575	646 100	667 625
Avskrivningar	422 251	422 251	422 251	422 251	422 251	422 251
Drift- och underhållskostnader	392 000	392 000	392 000	392 000	392 000	392 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 374 251</b>	<b>1 395 776</b>	<b>1 417 301</b>	<b>1 438 826</b>	<b>1 460 351</b>	<b>1 481 876</b>
<b>Årets resultat (år 1)</b>	<b>-181 201</b>	<b>-175 051</b>	<b>-168 901</b>	<b>-162 751</b>	<b>-156 601</b>	<b>-150 451</b>

Känslighetsanalysen förutsätter att de lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt har samma insats och hyra per kvadratmeter som genomsnittet i fastigheten

## Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Upplåtelseavgift	Avgift kr/månad
1 A			133	8,2048	8,2048	500 000		7 814
1 B			133	8,2048	8,2048	500 000	4 000 000	7 814
2 A			133	8,2048	8,2048	500 000	4 000 000	7 814
2 B			133	8,2048	8,2048	500 000	4 000 000	7 814
3 A			133	8,2048	8,2048	500 000	4 000 000	7 814
3 B			133	8,2048	8,2048	500 000	4 000 000	7 814
4 A			133	8,2048	8,2048	500 000		7 814
4 B			133	8,2048	8,2048	500 000	4 000 000	7 814
5 A			133	8,2048	8,2048	500 000		7 814
5 B			133	8,2048	8,2048	500 000	4 000 000	7 814
7 A			133	8,2048	8,2048	500 000	4 000 000	7 814
7 B			133	8,2048	8,2048	500 000	4 000 000	7 814
5 C			25	1,5423	1,5423	150 000	1 350 000	1 469
Tot:			1 621	100,0000	100,0000	6 150 000	37 350 000	95 234

Avgifterna är baserade på lägenheternas boarea. Insatser och upplåtelseavgifter är baserade på bedömda marknadsvärden. .

Bostadsrättsinnehavare tecknar egna abonnemang för hushållsel och hemförsäkring. Utifrån aktuella elavtal vid kalkylens upprättande beräknas hushållselen och el till uppvärmning kosta 200 – 275 kr/kvm/år beroende på avtalsform. Hemförsäkring beräknas enligt jämförelse på [www.compricer.se](http://www.compricer.se) kosta från 1 000 kr – 5 000 kr/år beroende på antal boende, självrisknivå mm.

## *10 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrätts-havarnas ekonomiska förpliktelser*

- A. Insats, andelstal avseende årsavgift, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av insats beslutas av föreningsstämman enligt regler i bostadsrättslagen.
- B. Föreningens verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift samt genom eventuella hyresintäkter och övriga intäkter. Årsavgifter ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till bostadsrätternas andelstal avseende årsavgift.



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

Elektronisk underskrift

\_\_\_\_\_  
Stefan Engberg

\_\_\_\_\_  
Andreas Wimmer)

\_\_\_\_\_  
Bertil Nilsson

## Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Rönninge Äng, Salem

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Brf Rönninge Äng (769636-3451) och vi får avge följande intyg.

Föreningen har förvärvat fastigheterna genom förvärv av aktierna i det bolag som äger desamma samt sedan transporterat fastigheterna till föreningen för att därefter likvidera aktiebolaget. Detta anses vara ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningen består av sex parhus och ett Attefallshus med totalt tretton bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Planen redovisar den slutliga kostnaden för föreningens anskaffning samt innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av dess verksamhet.

Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi kan på grund av den företagna granskningen som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och ändamålsenlig samverkan kommer att uppnås. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm och Uppsala datum enligt digital signering

Claes Mörk  
jurist

Lennart Fällström  
civ.ing./fastighetsekonom

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer

### *Tillgängliga handlingar vid vår granskning*

Registreringsbevis	2025-01-09
Stadgar	2025-01-09
Protokoll extrastämma nya stadgar	2024-12-10
Fastighetsdata	2025-01-21
Ritningar	2020-09-14
Överlåtelseavtal	2024-12-04
Köpebrev	2024-12-04
Akticöverlåtelseavtal	2025-02-19
Energiberäkning, OVK	2022-11-22
Försäkringsbrev	2024-12-01
Ränteoffert	2025-02-19
Garantiåtagande underskrivet	2025-02-19
Underhållsplan	2025-02-17

# Certification

Reference: cm7bvyxy009d101eigb3c2ou



## Document

Filename: Miracle\_protokoll.pdf

Fingerprint: 6WCQRjM+ha4GmUeL+bn5zVMU6u61mUOD9Gi24tM1cLI=



**Mats Evert Persson**

Signer

### Personal number

19500919-\*\*\*\*

### Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

### Signed at

2025-02-19 13:49:36

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 



# Underhållsplan Brf Rönninge Äng

HUVUDAKTIVITET	TOT SUM	2025-27	2028	2035	2045	2055	2065	2075
MARK								
Dränering mm	1003000	200000	80000	205000	209000	214000	140000	160000
Mark och Gata	1350000	200000	80000	220000	209000	214000	219000	223000
Buskar och träd	392000	250000	20000	20000	25000	25000	25000	25000
Lekutrustning	240000	50000	50000	100000	24000	28000	32000	36000
STOMME								
Fuktskador	300000	200000						
YTERTAK								
Täthet	40000			10000	10000	10000	10000	10000
Plåt								
FASAD								
Kompl målning	500000			30000	250000		250000	
Stuprör, plåt	55000			25000			25000	
Fönster o Ytterdörrar	65000						40000	
ALLMÄNNA UTRYMMEN								
Soporstation	189000	30000	30000	20000	20000	24000	30000	35000
Värmeproduktion								
Stammledningar	320000			50000	150000			170000



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

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Claes Mörk, Claes Mörk Fastighetsjuridik, och Lennart Fällström, L Fällström AB, som intygsgivare för BRF Funästerassen, organisationsnummer 769636-3451.

### Bakgrund

BRF Funästerassen har ansökt om godkännande av intygsgivarna Claes Mörk och Lennart Fällström 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 ersättningskyldighet 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

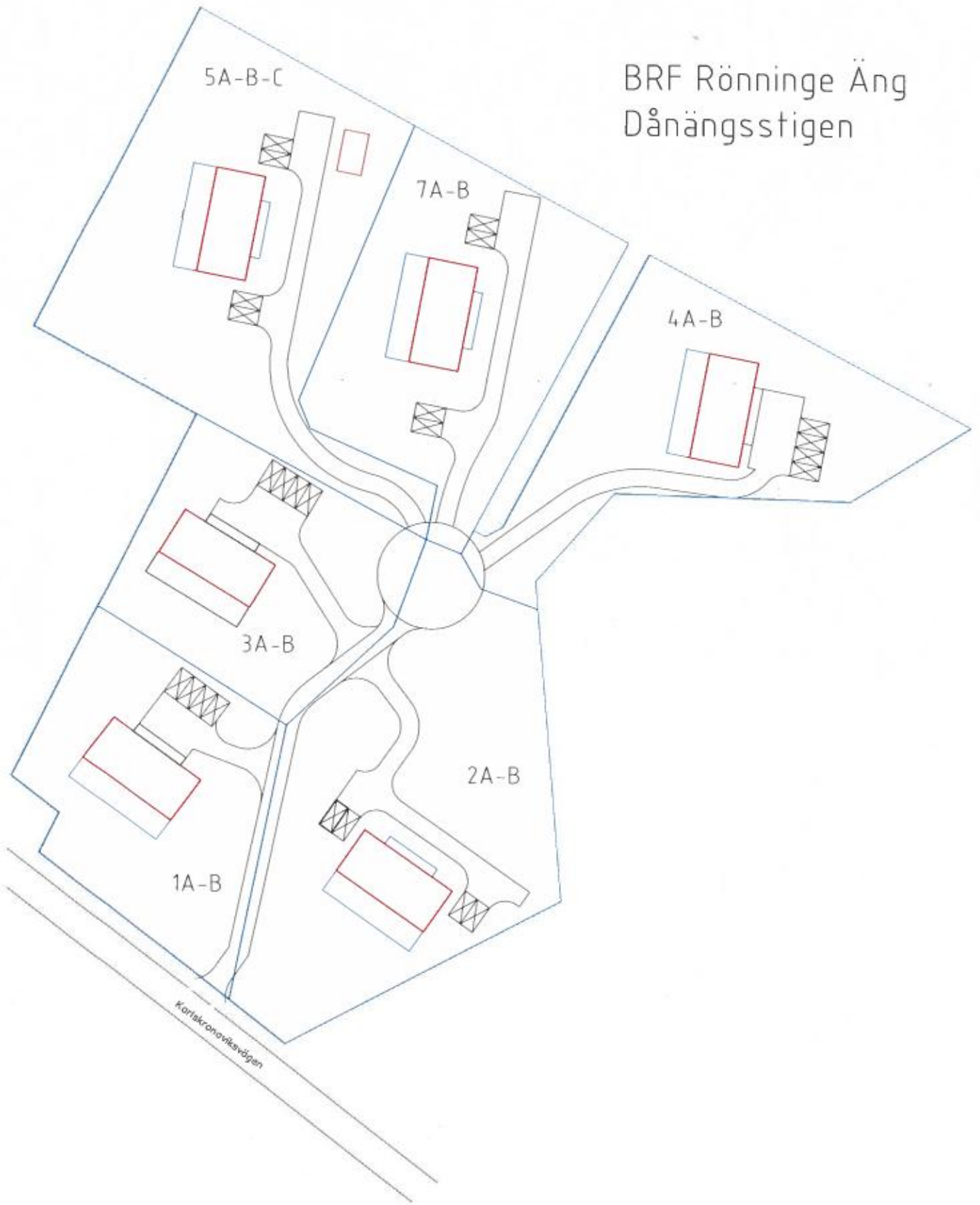
Claes Mörk och Lennart Fällström har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från BRF Funästerassen om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Mölnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Agneta Bruno.

Joacim Mölnhoff  
enhetschef

Agneta Bruno  
handläggare

# BRF Rönninge Äng Dånängsstigen



# Certification

Reference: cm7sst2zg0125u7kme7clb8ho



## Document

Filename: Ekonomisk\_Plan\_Brf\_Rönninge\_Äng.pdf

Fingerprint: 1vFXvPsTCPRSol5wCE2Vq5ekgC4Kb+8ywMNUUnO1ygzl=



**Stefan Olof Engberg**

Signer

### Personal number

19600502-\*\*\*\*

### Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

### Signed at

2025-03-03 09:33:43



**Andreas Wimmer**

Signer

### Personal number

19920528-\*\*\*\*

### Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

### Signed at

2025-03-03 09:43:03



**Claes Bertil Olov Nilsson**

Signer

### Personal number

19620910-\*\*\*\*

### Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

### Signed at

2025-03-03 10:03:28



**Claes Gunnar Mörk**

Signer

### Personal number

19431227-\*\*\*\*

### Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

### Signed at

2025-03-03 12:40:28



**Nils Lennart Fällström**

Signer

### Personal number

19480401-\*\*\*\*

### Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

### Signed at

2025-03-03 13:04:40

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

# 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](https://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](https://zigned.se).