

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LOTSUDDEN

ORG.NR 769642-8528

Innehållsförteckning	Sida
1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN	5
4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER	6
5. NYCKELTAL	8
6. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOZ OCH KÄNSLIGHETSANALYS	9
7. LÄGENHETSFÖRTECKNING	10
8. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

BILAGOR:

Underhållsplan

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lotsudden (769642-8528) som registrerades 2025-01-13, har enligt stadgarna registrerade 2025-01-13, 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 som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fastigheten har förvärvats genom förvärv av Attender Fastighets AB vars enda tillgång var fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar fastighetens marknadsvärdet reducerat med fastighetens bokförda värde med tillägg av bokfört eget kapital. Fastigheten har därefter genom en underprisöverlåtelse överförs till bostadsrättsföreningen. Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande i RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. I det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Bygglov och entreprenad

Föreningen har erhållit bygglov och startbesked.

Byggbolaget lämnar fem års garanti för totalentreprenaden enligt ABT06 och säljaren står för samtliga kostnader för lagfart, pantbrev för föreningens lån och arvode till mäklare för försäljning av bostadsrätterna.

Vid framtagandet av planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening.)

Anskaffningskostnaden avser den slutliga anskaffningskostnaden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde att vara försäkrade till fullvärde.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätter för etapp 1 (Hus A&F) beräknas ske under december 2025 och inflyttning från kvartal 1/2026. För etapp 2 (Hus B-E) beräknas upplåtelse ske från kvartal 1/2026 och inflyttning från kvartal 2/2026.

Taxeringsvärdet är inte fastställt men beräknat till:

	Mark	Byggnad
Bostäder	27 000 000	86 000 000
Lokaler	480 000	4 096 000
Summa:	117 576 000	27 480 000 90 096 000

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Tomt och läge

Huset är beläget i Nacka kommun.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Nacka Baggensudden 7:8
Adress	Vikingavägen 17 A - F, 133 33 Saltsjöbaden
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Planbestämmelser	Detaljplan för Nacka Baggensudden 7:8 m fl. 2025-08 , MSN-2025-00040
Samfällighet	
Servitut	Servitut för vägar, ledning, utrymmen, brygganläggning, VA.
Tomtareal	11 103 kvm
Bostadsarea	2 914 kvm
Lokalarea	310 kvm
Lägenheter	27 bostadslägenheter
Byggnadsutformning	Sex byggnadskroppar med två våningsplan och vind
Typkod	325
Byggnadsår	2025
Parkering	79 parkeringsplatser varav 19 platser under carport

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt vatten och avlopp
El	Egna abonnemang och debitering efter hushållets förbrukning.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning
Renhållning	Miljöhus
Uppvärmning	Bergvärpump

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme och ytterväggar	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Liggande träpanel
Yttertak	Sadeltak med röd bandplåt
Fönster	Elitfönster el motsvarande, aluminiumbeklädd utsida och insida av trä.
Dörrar	Trä

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Innerväggar	Målat / Kakel
Tak	Målat
Golv	Enstavsparkett / Klinker
Kök	Över- och underskåp, kolfilterfläkt, bänkskiva, induktionshäll, inbyggd ugn och micro, inbyggd diskmaskin, inbyggt kylskåp och frysskåp
Badrum	Komod, wc-stol, duschplats med glasväggar alt. badkar
Övrigt	Tvättmaskin och torktumlare

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

I fond för yttre underhåll avsätts årligen motsvarande 40 kronor per kvm BOA. Då byggnaderna är nyproducerade bedöms att inget underhållsbehov, utöver löpande underhåll, föreligger under kommande tioårsperiod. För det inre underhållet i lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva. Till den ekonomiska planen är en underhållsplan bilagd.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Slutlig förvärvskostnad

Köpeskilling aktier, fastighet, stämpelskatter	273 900 000 kr
Kassa	100 000 kr
Summa slutlig anskaffningskostnad:	274 000 000 kr

Finansieringsplan

Medlemsinsatser	242 000 000 kr
Banklån	32 000 000 kr
Summa finansiering	274 000 000 kr

Kapitalkostnad och amortering

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats %	Räntekostnad	Amortering
Banklån	32 000 000	5 år	3,20%	1 024 000	320 000

Räntekostnader och amortering avser år 1. Lotshammar Gruppen AB garanterar att föreningens slutfinansiering binds på 5 år med högst 3,2 % ränta. Om ny ränteovert vid tidpunkten för slutfinansieringen är högre än 3,2 % lämnar Lotshammar Gruppen AB motsvarande belopp i föreningens kassa för att kompensera den eventuella högre räntekostnaden för de kommande fem åren.

4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER

Kapitalkostnader och driftskostnader

Kapitalkostnader	Kr/år	Kr/kvm
Räntor	1 024 000	351
Amortering	320 000	110
Avskrivning	4 197 675	1441
Totalt	5 541 675	

Driftskostnader	Kr/år	Kr/kvm
Fastighetsförsäkring	66 500	23
Avfallshantering	45 000	15
Uppvärmning och fastighetsel	320 000	110
VA	170 000	58
Admin, revisor	34 670	12
Snöröjning	50 000	17
Ekonomisk förvaltning	45 300	16
Städning	35 000	12
Hiss, besiktning	25 000	9
Trädgårdsskötsel	75 000	26
Fastighetsskatt	45 800	16
Fastighetsavgift	0	0
Momspliktig försäljning	160 270	55
Totalt	1 072 540	

I avgiften till föreningen ingår räntor, amortering samt driftskostnader enligt tabell ovan.

Energiförbrukningen för hushållsel är uppskattad enligt schablon och debiteras efter faktisk förbrukning.

Hushållsel beräknas som förbrukning för en genomsnittslägenhet om 108 kvm och år och 2,5 kr/Kwh

samt förbrukning 20 Kwh per kvm och år. Momspliktig försäljning avser moms för uthyrning av bil- och båtplatser och lokal med avdrag för del av ingående moms.

Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnaden och tecknar avtal för (bedömt belopp i kronor per år):

Bredband/TV/Tfn	Hemförsäkring	Hushållsel
5 000	3 000	5 400

Ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

Förändringen av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning (K3).

Det bokförda värdet på fastigheten fastställs slutligen i redovisningen och bedöms motsvara ca 274 mkr varav byggnad ca 210 mkr. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Bokfört värde byggnad kr	Avskrivning enl K3 kr/år	Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år
209 883 772	4 197 675	1 441

Amorteringar på lån	Kr/år
Amortering år 1	320 000

Amortering sker med 1 % årligen. Från år 2047 är amorteringen 2,67% per år. Lånet är slutligt avbetalt år 2076.

Fastighetsavgift	Kr/år
	0

Nyproducerade bostäder är befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Fondavsättning	Kr/år
Fondavsättning kr/kvm	40,00
Fondavsättning år 1	116 560

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska årligen ske enligt antagen underhållsplan.

Sammanställning	Kr/år
Kostnader exklusive avskrivning	2 096 540
Amortering	320 000
Fondavsättning	116 560
Kostnader totalt	2 533 100
Hysesintäkt p-platser mark	126 000
Hysesintäkt p-platser carport	159 600
Hysesintäkt lokal inkl p-platser	642 500
Hysesintäkt båtplatser	155 000
Årsavgift bostadsrätt	1 450 000
Intäkter totalt	2 533 100

5. NYCKELTAL

Nedanstående redovisas nyckeltal för bostadsrättsföreningen

Nyckeltal	Kr/kvm Boarea
BRF Anskaffningskostnad per kvm	94 029
BRF beläning	10 981
Insats	83 047
Driftskostnader	368
Avskrivning per kvm år 1	1 441
Årsavgift	498
Räntekostnad	351
Kassaflöde driftsutgifter per kvm/år 1	368
Kassaflöde amortering per kvm/år 1	110
Avsättning till yttre fond	40

6. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående prognos visas en sexårskalkyl samt år 10 och 20 avseende föreningens bedömda intäkter, kostnader, resultat och likviditet. Inflationsantagande: 2,00 %

ÅRLIGA KOSTNADER	1	2	3	4	5	6	10	20
Totalt lånebelopp	32 000 000	31 680 000	31 360 000	31 040 000	30 720 000	30 400 000	29 120 000	25 920 000
Kapitalkostnader								
Räntekostnad föreningslån	1 024 000	1 013 760	1 003 520	993 280	983 040	972 800	931 840	829 440
Amortering	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000
Avskrivning	4 197 675	4 197 675	4 197 675	4 197 675	4 197 675	4 197 675	4 197 675	4 197 675
Delsumma kap-kost.	5 541 675	5 531 435	5 521 195	5 510 955	5 500 715	5 490 475	5 449 515	5 347 115
Driftskostnader								
Fastighetsförsäkring	66 500	67 830	69 187	70 570	71 982	73 421	79 474	96 878
Avfallshantering	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	53 779	65 557
Uppvärmning och fastighetsel	320 000	326 400	332 928	339 587	346 378	353 306	382 430	466 180
VA	170 000	173 400	176 868	180 405	184 013	187 694	203 166	247 658
Admin, revisor	34 670	35 363	36 071	36 792	37 528	38 278	41 434	50 508
Snöröjning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	59 755	72 841
Ekonomisk förvaltning	45 300	46 206	47 130	48 073	49 034	50 015	54 138	65 994
Städning	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	41 828	50 988
Hiss, besiktning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	29 877	36 420
Trädgårdsskötsel	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	89 632	109 261
Fastighetsskatt	45 800	46 716	47 650	48 603	49 575	50 567	54 735	66 722
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	69 002
Momspliktig försäkring	160 270	163 475	166 745	170 080	173 481	176 951	191 537	233 483
Delsumma driftskostn.	1 072 540	1 093 991	1 115 871	1 138 188	1 160 952	1 184 171	1 281 785	1 631 490
Övriga kostnader								
Avsättning yttre underhåll	116 560	118 891	121 269	123 694	126 168	128 692	139 300	169 806
Delsumma övriga kostnader	116 560	118 891	121 269	123 694	126 168	128 692	139 300	169 806
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-4 197 675	-4 197 675	-4 197 675	-4 197 675	-4 197 675	-4 197 675	-4 197 675	-4 197 675
SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER	2 533 100	2 546 642	2 560 660	2 575 162	2 590 160	2 605 662	2 672 925	2 950 736
ÅRLIGA INTÄKTER								
Hysesintäkt p-platser mark	126 000	128 520	131 090	133 712	136 386	139 114	150 582	183 558
Hysesintäkt p-platser carport	159 600	162 792	166 048	169 369	172 756	176 211	190 737	232 507
Hysesintäkt lokal inkl p-platser	642 500	661 775	675 011	688 511	702 281	716 327	775 375	945 178
Hysesintäkt båtplatser	155 000	158 100	161 262	164 487	167 777	171 133	185 239	225 806
Årsavgift bostadsrätt	1 450 000	1 435 455	1 427 249	1 419 083	1 410 960	1 402 878	1 370 992	1 363 687
SUMMA INTÄKTER	2 533 100	2 546 642	2 560 660	2 575 162	2 590 160	2 605 662	2 672 925	2 950 736
Nettoårsavgift kr/kvm/år	498	493	490	487	484	481	470	468
SUMMA KASSAFLÖDE	116 560	118 891	121 269	123 694	126 168	128 692	139 300	169 806
ACKUMULERAD KASSA	216 560	335 451	456 720	580 415	706 583	835 275	1 376 299	2 932 101

Ekonomisk känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar vilken inverkan ändringar i inflationstakt och räntenivå kan få för årsavgiften.

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
Beräknad nivå på avgift inkl tillägg	1 450 000	1 435 455	1 427 249	1 419 083	1 410 960	1 402 878	1 370 992	1 363 687
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	1 770 000	1 752 255	1 740 849	1 729 483	1 718 160	1 706 878	1 662 192	1 792 693
+2%	2 090 000	2 069 055	2 054 449	2 039 883	2 025 360	2 010 878	1 953 392	2 051 893
-1%	1 130 000	1 118 655	1 113 649	1 108 683	1 103 760	1 098 878	1 079 792	1 274 293
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
+1%	1 450 000	1 447 346	1 439 378	1 431 455	1 423 578	1 415 749	1 384 924	1 551 153
+2%	1 450 000	1 459 237	1 451 507	1 443 826	1 436 197	1 428 620	1 398 856	1 568 813
-1%	1 450 000	1 423 564	1 415 120	1 406 712	1 398 341	1 390 007	1 357 060	1 515 833

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Adress	Rum	BOA kvm	BlA kvm	Tot. kvm	Andelstal *	Insats	Årsavgift	Årsavg/mån
1	Vikingavägen 17 A 3 ROK		90	0	90	3,1034%	7 000 000	45 000	3 750
2	Vikingavägen 17 A 4 ROK		120	0	120	4,1379%	12 000 000	60 000	5 000
3	Vikingavägen 17 A 3 ROK		101	0	101	3,4828%	10 000 000	50 500	4 208
4	Vikingavägen 17 A 4 ROK		122	0	122	4,1724%	12 000 000	60 500	5 042
5	Vikingavägen 17 B 3 ROK		91	0	91	3,1379%	6 500 000	45 500	3 792
6	Vikingavägen 17 B 4 ROK		144	6	150	4,9310%	10 000 000	71 500	5 958
7	Vikingavägen 17 B 4 ROK		100	0	100	3,4138%	9 500 000	49 500	4 125
8	Vikingavägen 17 B 4 ROK		118	0	118	4,0690%	9 750 000	59 000	4 917
9	Vikingavägen 17 C 2 ROK		88	0	88	3,0000%	6 500 000	43 500	3 625
10	Vikingavägen 17 C 2 ROK		76	0	76	2,6207%	5 100 000	38 000	3 167
11	Vikingavägen 17 C 3 ROK		68	0	68	2,3103%	5 900 000	33 500	2 792
12	Vikingavägen 17 C 2 ROK		70	0	70	2,3793%	5 000 000	34 500	2 875
13	Vikingavägen 17 C 3 ROK		91	0	91	3,0000%	7 250 000	43 500	3 625
14	Vikingavägen 17 C 3 ROK		101	0	101	3,3793%	8 000 000	49 000	4 083
15	Vikingavägen 17 D 5 ROK		148	0	148	5,0690%	10 500 000	73 500	6 125
16	Vikingavägen 17 D 5 ROK		163	0	163	5,6897%	11 000 000	82 500	6 875
17	Vikingavägen 17 D 4 ROK		116	0	116	4,0000%	9 500 000	58 000	4 833
18	Vikingavägen 17 D 4 ROK		117	0	117	3,9655%	9 250 000	57 500	4 792
19	Vikingavägen 17 E 3 ROK		89	28	117	3,0690%	8 200 000	44 500	3 708
20	Vikingavägen 17 E 3 ROK		103	22	125	3,5517%	9 200 000	51 500	4 292
21	Vikingavägen 17 E 5 ROK		112	0	112	3,8621%	9 250 000	56 000	4 667
22	Vikingavägen 17 E 4 ROK		136	0	136	4,6897%	12 500 000	68 000	5 667
23	Vikingavägen 17 E 3 ROK		86	0	86	2,9655%	8 600 000	43 000	3 583
24	Vikingavägen 17 F 5 ROK		131	57	188	4,5172%	11 750 000	65 500	5 458
25	Vikingavägen 17 F 5 ROK		127	50	177	4,3793%	11 250 000	63 500	5 292
26	Vikingavägen 17 F 4 ROK		108	36	144	3,7241%	8 500 000	54 000	4 500
27	Vikingavägen 17 F 3 ROK		98	47	145	3,3793%	8 000 000	49 000	4 083
			2 914	246	3 160	100%	242 000 000	1 450 000	120 833

* Årsavgiften fördelas efter andelstal som baseras på lägenhetens yta (Boarea och del av Biarea)

8. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Utöver årsavgiften skall medlemmarna betala för hushållsel, internet och försäkring.
- Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick
- Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- Bostadsrättsinnehavaren rekommenderas ha giltig hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens kostnader, ytuppgifter och intäkter m m hänför sig till de vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på ritningar.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Michael Hertin

Joakim Hermansson

Hadi Nowlu

[Denna ekonomiska plan undertecknas med elektronisk underskrift]



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.12.2025 13:27

SENT BY OWNER:

Daniel Nilsson • 05.12.2025 08:50

DOCUMENT ID:

Sy06CWxz-e

ENVELOPE ID:

rJM66A-xGbe-Sy06CWxz-e

DOCUMENT NAME:

251204 EP Brf Lotsudden.pdf

11 pages

SHA-512:

8dc98d3663bb8af037eff2b0b23dcfccb00f0d37a2ad806
26fe1379839525bd4faaf2b50e67d35487b17fe4687b4c7
69ada2991f0b90548f4d0ff2f23cb68132

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HADI NOWLU	Signed	05.12.2025 08:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/03/16)
hadi@lotshamn.se	Authenticated	05.12.2025 08:52	Low	IP: 145.14.118.237
Bengt Michael Hertin	Signed	05.12.2025 09:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/04/12)
michael.hertin@whitebay.se	Authenticated	05.12.2025 09:06	Low	IP: 192.71.43.123
JOAKIM HERMANSSON	Signed	05.12.2025 13:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/10/06)
joakim@hermannsson.at	Authenticated	05.12.2025 13:26	Low	IP: 94.234.76.203

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



HJb1NZLxzZe-rJbe4ZUIM-g



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

UNDERHÅLLSPLAN 2026 - 2076 Brf Lotsudden. Prisnivå 2026 alla belopp i kronor inklusive moms

Åtgärd	År 0-5 2025-2029	År 6-10 2030-2034	År 11-15 2035-2039	År 16-20 2040-2044	År 21-25 2045-2049	År 26-30 2050-2054	År 31-35 2055-2059	År 36-40 2060-2064	År 41-45 2065-2069	År 46-50 2070-2074
Mark/Grundläggning										
Allmän finplanering										
Spolning/rensning dagvattenledn brunnar		10 000		10 000		10 000		10 000		10 000
Trapphus, målning/underhåll				300 000				300 000		
Fasad										
Målning träpanel fasad				1 100 000				1 100 000		
Balkonger										
Hiss, 4st, renovering av drivlina och styrsystem						300 000				
Tak/takavvattning										
Rep./omläggning av tak						3 500 000				
Elserviser och sigare till bostäderna					700 000					
Fönster/Fönsterdörrar								7 000 000		
Bryggorna										
Förankringskedjor i bottenstenarna				15 000				15 000		
Nya flytbryggor						2 000 000				
Värmeproduktion										
Byte av bergvärmepumppump					600 000					600 000
Radiatorer & värmeledningar										
Avlopp/Vatten										
Spolning&filmning spillvattenavlopp		45 000		45 000		45 000		45 000		45 000
Komplett stambyte ink nya badrum										17 000 000
Spillvattenpumpar, 2st, en aktiv en resiliens						250 000				
Ventilation										
Reparation och underhåll ventilation		35 000		35 000		35 000		35 000		35 000
Byte ventaggregat i bostäderna				1 500 000				1 500 000		
Trall, uteplatser och balkonger						400 000				
Summa SEK	0	90 000	0	3 005 000	1 300 000	6 540 000	0	10 005 000	0	17 690 000

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Lotsudden, Saltsjöbaden

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Brf Lotsudden (769642-8528) och får i anledning härav avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheten genom köp av samtliga aktier i det aktiebolag som äger fastigheten, för att därefter överföra fastigheten till bostadsrättsföreningen genom underprisöverlåtelse och sen avveckla aktiebolaget. Detta är ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningens fastighet består av 6 huskroppar med 27 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har också en lokal som kommer att hyras ut. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och redovisade beräkningar är vederhäftiga. De faktiska uppgifter som har lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och planen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

Dag december 2025 enligt digitalsignering

Robert Wikström
advokat

Lennart Fällström
civ.ing. fastighetsekonom

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-01-13
Stadga	2025-01-13
Fastighetsdata & beräkning tax.värde	2024-11-05
Ritningar och planhandlingar	2024-12-20
Detaljplan med beskrivning, laga kraft	2025-10-10
Bygglov - startbesked	2025-11-06
Aktieöverlåtelseavtal	2024-11-17
Årsredovisning Lotshammar Gruppen AB 2024-06-01 – 2025-05-30, antagen	2025-06-23
Entreprenadavtal	2025-04-16
Låneoffert	2025-12-03
Försäkringsoffert	2024-12-19
Förvaltningsoffert	2024-12-17
Fastighetstjänstoffert	2025-01-09
Beräkning energi, avtal, VA-avgift	2024
Hysesavtal lokal inkl parkering	e-sign 2025
Underhållsplan	
Garanti köp oupplåtna bostadsrätter	2025-01-10
Räntegaranti 3,2 % 5 år	2025-01-19



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.12.2025 15:36

SENT BY OWNER:

Daniel Nilsson • 05.12.2025 13:33

DOCUMENT ID:

rJbe4ZUIM-g

ENVELOPE ID:

HJb1NZLxZe-rJbe4ZUIM-g

DOCUMENT NAME:

Intygö för sign.pdf

15 pages

SHA-512:

5cd65c19ce1bc4c97e616e47bb5022b24ea1a2aac857c
32546dc89d96e194ce330a36220dcd2c9576bddb31f89
04b0dca6f446ddaed530e4cf48e0ff9dc223

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Nils Lennart Fällström	Signed	05.12.2025 13:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1948/04/01)
lennart@lfallstrom.se	Authenticated	05.12.2025 13:38	Low	IP: 83.255.112.108
ROBERT WIKSTRÖM	Signed	05.12.2025 15:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/04/22)
robert.wikstrom@konradad vokater.se	Authenticated	05.12.2025 15:36	Low	IP: 185.205.48.200

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Lennart Fällström, L Fällström AB, och Robert Wikström, Konrad Advokater, som intygsgivare för Brf Lotsudden, organisationsnummer 769642-8528.

Bakgrund

Brf Lotsudden har ansökt om godkännande av intygsgivarna Lennart Fällström och Robert Wikström 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

Lennart Fällström och Robert Wikström 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 Lotsudden om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare