Registrerades av Bolagsverket
2026-06-12 14:15
R337032/26

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden

org.nr. 769636-0895

2026-06-05

Innehåll

1 Allmänna förutsättningar 3

2 Beskrivning av fastigheter 4

3 Byggnadsbeskrivning 4

4 Förvärvskostnader 5

5 Finansieringsplan 5

6 Beräkning av föreningens årliga kostnader 6

6.1 Kapitalkostnader 6

6.2 Driftskostnader 6

6.3 Kommunal fastighetsavgift 6

6.4 Avsättning till fond för underhåll 6

6.5 Avskrivningar 7

7 Beräkning av föreningens årliga intäkter 7

8 Nyckeltal 7

9 Ekonomisk prognos 9

10 Stresskalkyl 10

10.1 Scenario 1 10

10.2 Scenario 2 11

10.3 Scenario 3 12

11 Lägenhetsförteckning 13

12 Särskilda förhållanden 14

Bilaga 1 Underhållsplan 50 år

Bilaga 2 Föreningens registreringsbevis

Bilaga 3 Boverkets beslut om intygsgivare

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

1 Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden, 769636-0895, registrerades den 19 mars 2018 vid Bolagsverket.

Föreningen 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 som ligger 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.
Styrelsen har sitt säte i Haninge kommun.

Bolagsverket registrerade föreningens Ekonomiska plan den 1 februari 2023. Föreliggande nya Ekonomiska plan är upprättad till följd av att nya omständigheter som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet har uppstått.

Föreningen har genom ombyggnation och nybyggnation uppfört 29 bostadsrättslägenheter vilka samtliga upplåtes med bostadsrätt på Solhagen i Haninge kommun. Lägenheterna nr 1 – 27 är upplåtna och inflyttade sedan tidigare. Lägenheterna nr 28 och 29 beräknas att upplåtas och flyttas in till under kvartal 2 2026.

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Haninge Kolartorp 2:15, 2:20, 2:33, 2:97, 2:99, 2:103, 2:104, 4:5, 4:86 och 4:95. Fastighetsförvärven har delvis skett genom att föreningen förvärvade samtliga aktier i Haninge Skender AB, 559004-4813, ("Bolaget") som ägde tre fastigheter. Föreningen förvärvade fastigheterna från Bolaget för av Bolaget bokfört värde, 8 200 000 kr. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Fastighetsförvärv har delvis skett genom en s.k. underprisöverlåtelse. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Bedömt aktuellt marknadsvärde för de aktuella fastigheterna är 12 000 000 kr och den latenta skatten uppgår till 782 800 kr.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 och 2 §§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på de vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Den slutliga årsavgiften är avhängig av slutplacering av föreningens lån och driftskostnader och kan eventuellt justeras.

Varje lägenhet har separat anläggning för uppvärmning och framställan av varmvatten utom parhuslägenheter på fastigheten Kolartorp 4:86. Detta parhus har en värmepanna som försörjer båda lägenheterna. Föreningen har el-abonnemang för värmepannan, kostnaden delas lika mellan lägenheterna som betalar den till föreningen. Varje lägenhet innehar egen vattenmätare för VA och bekostar sitt respektive abonnemang, utom parhuslägenheter på fastigheten Kolartorp 4:86 där står abonnemanget på föreningen som efter avläsning från mätaren fakturerar lägenheterna förbrukning efter självkostnad. Varje bostadsrättshavare ombesörjer själv abonnemang för hushållsel, TV och internet. Varje medlem svarar för inre underhåll inkl. värmepanna. Varje lägenhet i föreningen skall tillförsäkras minst en parkeringsplats som ingår i årsavgiften.

LBG, DIB, SS, FFM, MS — Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

2 Beskrivning av fastigheter

Beteckningar, tomtaria, adress Haninge Kolartorp, 10 fastigheter	2:15, 1 445 kvm, Kolarslingan 22 2:20, 1 008 kvm, Kolarbacken 34 2:33, 1 423 kvm, Milavägen 31 2:97, 1 400 kvm, Milavägen 91 2:99, 1 170 kvm, Kolarslingan 20 2:103, 1 015 kvm, Kolarbacken 32 2:104, 1 014 kvm, Kolarbacken 30 4:5, 1 705 kvm, Rörkärrsvägen 1 4:86, 1 363 kvm, Solhagen 2 4:95, 1 223 kvm, Kolarslingan Totalt 10 fastigheter, samtliga belägna i Kolartorp i Haninge kommun.
Servitut	Kolartorp 2:20 förmån gällande väg, vattenledning, avlopp och kanalisation Kolartorp 2:33 last gällande väg samt vatten och avlopp Kolartorp 2:103 förmån och last gällande väg, vattenledning, avlopp och kanalisation Kolartorp 2:104 last gällande vägslänt, väg, vattenledning, avlopp och kanalisation Kolartorp 4:5 äldre avtalsservitut gällande vatten- och avloppsledning vilken ej längre är aktuell
Typkod	220
Ägandestatus	Äganderätt
Försäkring	Fastigheterna är försäkrade till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett bostadsrätts-tillägg.

3 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår parhus	1948 Kolartorp 4:5, 2015 Kolartorp 4:86, 2019 Kolartorp 4:95, 2020 Kolartorp 2:99, 2021 Kolartorp 2:15, 2023 Kolartorp 2:97, 2024 Kolartorp 2:33, 2025 Kolartorp 2:103 och 2:104 samt 2026 Kolartorp 2:20
Byggnadsår småhus/Attefallshus	2015 Kolartorp 4:86, 2024-2025 Kolartorp 2:15, 2:20, 2:33, 2:97, 2:99, 2:103, 2:104, 4:95
Byggnadstyp	10 parhus med vardera två lägenheter. 9 småhus/Attefallshus varav en med källare (Kolartorp 4:86). Totalt 29 lägenheter i 19 huskroppar
Lägenhetsyta	3 061 kvm
Boyta (BOA)	2 763 kvm
Övrig golvyta	298 kvm
Antal bostadsrättslägenheter	29
Antal förråd, utomhus	29, ca 3 kvm st
Antalet parkeringsplatser	29
Källarvåning	Endast i lägenhet nr 4, Solhagen 2C
Grundläggning	Betongplatta på mark

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

Stomme	Trähus/lättbetong
Ytterväggar	Träfasad/putsfasad
Bjälklag	Trä/betongbjälklag
Yttertak	Betongpannor/papp
Altaner	Tryckimpregnerat virke
Källare	Endast lägenhet nr 4 har källare
Fönster	Trä/PWC 3-glas.
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump, varje lägenhet är försedd med egen varmvattenberedare. Parhuset på Kolartorp 4:86 har bergvärme.
Vatten/avlopp	Anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät.
Ventilation	FX: Mekaniskt frånluft och reglerbara ventiler för tilluft.
Sophantering	Gemensam sophantering med uppställningsplats intill kommunal väg.

Lägenheter

Vitvaror	Siemens eller motsvarande.
Invändiga väggar	Målat.
Invändigt tak	Målade gipstak.
Golv	Parkett klick.
Badrum	Helkaklade väggar och klinker på golv, i varje lägenhet finns tvätt/torkmaskin

4 Förvärvskostnader

Fastighetsinköp och övriga kostnader	81 957 825
Lagfarter & pantbrev	1 153 343
Entreprenadkostnad och anslutningskostnader	45 354 107
Mäklare & bildande av Brf	384 175
Kassa i bostadsrättsföreningen	50 000
Summa	**128 899 450**

Anskaffningskostnad är 42 110 kr/lägenhetsyta och 46 652 kr/boa.

5 Finansieringsplan

Insatser bostadsrätter	18 825 000
Upplåtelseavgifter	71 965 000
Lån	38 109 450
Summa	**128 899 450**

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

6.1 Kapitalkostnader

	Belopp	Räntesats	Räntekostnad år 1	Amortering
Lån	38 109 450 kr	3,15%	1 200 448 kr	0 kr år 1 - 3

Föreningslån motsvarar 12.450 kr per kvm lägenhetsyta och 13.792 kr per kvm BOA. Den ekonomiska planen utgår från 3,15% ränta och 3 årigt bundet lån. Lånet är amorteringsfritt år 1-3. År 4 amorteras 95 274 kr vilken under åren 5 till 7, årligen ökas med samma belopp för att det från och med år 7 sker årlig amortering med 381 095 kr. Vid slutlig placering av föreningslånet kan annan fördelning och bindningstid komma att beslutas, räntan kan också variera beroende på marknadsläget vid placering av lån. Säkerhet för lån utgörs av pantbrev i föreningens fastigheter.

6.2 Driftskostnader

Försäkring	63 156
Ekonomisk och teknisk förvaltning	36 250
Löpande underhåll	61 220
Summa	**160 626**

Driftkostnaden för år 1 uppgår till 52 kr/lägenhetsyta och 58 kr/BOA som ingår i avgiften. Utöver månadsavgift tillkommer för varje bostadsrättshavare att betala för uppvärmning och för VA för sin lägenhet. Kostnaden för uppvärmning debiteras på hushållselen och uppgår till ca 55 kWh/kvm och år utom för parhuslägenheter på fastigheten Kolartorp 4:86. Elabonnemanget på den fastigheten står föreningen för som därefter vidare fakturerar kostnaden till bostadsrättshavaren. Kostnaden för en 1 kWh är ca 2,5 kr. Alla lägenheter har egna vattenmätare och egna abonnemang utom parhuslägenheter på fastighet Kolartorp 4:86. Föreningen debiterar dessa bostadsrättshavare kostnad efter förbrukning av vatten som fast avgift enligt självkostnad för föreningen. Kostnaden är fn ca 50 kr/kubikmeter vatten samt ca 2000 kr/lägenhet och år. Ett normalt hushåll förbrukar ca 3 kubikmeter vatten per person och månad i hushållet. Varje hushåll ansvarar själv för kostnader för tv och internet och sophantering. Varje hushåll ansvarar själv för snöröjning av altan/mark och parkeringsplats som ingår i upplåtelsen.

6.3 Kommunal fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för småhus och tvåfamiljshus med taxeringskod 220 har för år 2026, takbeloppet 10 425 kr per fastighet. För nybyggnation tas ingen kommunal fastighetsavgift ut de första 15 åren från och med år 2015. Föreningens äldsta hus är byggt 1948 (1 fastighet). Övriga är från år 2015 (1 fastighet), 2019 (1 fastighet), 2020 (1 fastighet), 2021 (1 fastighet), 2023 (1 fastighet), 2024 (1 fastighet), 2025 (2 fastigheter) och 2026 (1 fastighet).

6.4 Avsättning till fond för underhåll

Fondavsättning med 50 kr/kvm lägenhetsyta och år görs från och med dag för överlämning av

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

föreningen. Dessa skall utgöra föreningens underhållsfond.

Fond för yttre underhåll: 50 kr/kvm x 3 061 kvm 153 050 kr

6.5 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Redovisningsmetod K3 kommer att tillämpas för föreningen varför avskrivningen kommer att redovisas som negativt resultat men att föreningen uppnår ett positivt kassaflöde. Entreprenadkostnaden uppgår till 45 354 107 kr. Avskrivningen kommer att differentieras mellan olika byggnadsdelar samt nyttjandeperiod enligt nedan vilket innebär att avskrivningen kommer att bli 1 % per år.

Byggnadsdel	Andel %	Nyttjandeperiod (år)
Stomme och grund	70%	200
Rör, värme, ventilation	10%	50
El	3%	40
Fasad	5%	50
Fönster	5%	50
Yttertak	7%	40
	100%	

Summa beräknad årlig avskrivning är 453 541 kr.

7 Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter.

Årsavgifter	1 524 548 kr
Uthyrning p-platser	0 kr
Summa	**1 524 548 kr**

8 Nyckeltal, år 1

	Totalt	Per kvm lägenhetsyta	Per kvm BOA
Beräknad slutlig kostnad	128 899 450	42 110	46 652
Föreningslån	38 109 450	12 450	13 793
Insats och upplåtelse	90 790 000	29 660	32 859
Föreningens driftskostnad	160 626	52	58

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

Årsavgifter	1 524 548	498	552
Kassaflöde	153 050	50	55
Avsättning till underhållsfond	153 050	50	55
Avskrivningar	453 541	148	164

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

9 Ekonomisk prognos

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 2 % och banklåneränta om 3,15 %. Lånet är amorteringsfritt år 1-3, år 4 amorteras 95 274 kr vilken under åren 5 till 7, årligen ökas med samma belopp för att det från och med år 7 sker amortering med 381 095 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 1 för 1 fastighet, år 6 för 2 fastigheter, år 10 för 3 fastigheter, år 11 för 4 fastigheter, år 12 för 5 fastigheter, år 14 för 6 fastigheter, år 15 för 7 fastigheter, år 16 för 9 fastigheter och slutligen år 17 för 10 fastigheter, 10 425 kr/år per fastighet räknat från år 1, hänsyn tas till inflationen.

FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR												
	År 1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**20**
Räntekostnader	1 200 448	1 200 448	1 200 448	1 197 447	1 191 444	1 182 441	1 170 436	1 158 432	1 146 428	1 134 423	1 122 419	1 026 383
Amortering	0	0	0	95 274	190 547	285 821	381 095	381 095	381 095	381 095	381 095	381 095
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	10 425	10 634	10 846	11 063	11 284	23 020	23 480	23 950	24 429	37 377	50 832	128 521
Driftskostnader	160 625	163 838	167 115	170 457	173 866	177 344	180 890	184 508	188 198	191 962	195 802	234 001
Avsättning till yttre fond	153 050	156 111	159 233	162 418	165 666	168 980	172 359	175 806	179 322	182 909	186 567	222 965
Summa årliga utbetalningar	**1 524 548**	**1 531 030**	**1 537 642**	**1 636 658**	**1 732 808**	**1 837 605**	**1 928 261**	**1 923 791**	**1 919 472**	**1 927 765**	**1 936 714**	**1 992 964**
FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR												
Årsavgifter	1 524 548	1 531 030	1 537 642	1 636 658	1 732 808	1 837 605	1 928 261	1 923 791	1 919 472	1 927 765	1 936 714	1 992 964
Summa årliga inbetalningar	**1 524 548**	**1 531 030**	**1 537 642**	**1 636 658**	**1 732 808**	**1 837 605**	**1 928 261**	**1 923 791**	**1 919 472**	**1 927 765**	**1 936 714**	**1 992 964**
Årsavgifter	1 524 548	1 531 030	1 537 642	1 636 658	1 732 808	1 837 605	1 928 261	1 923 791	1 919 472	1 927 765	1 936 714	1 992 964
Årsavgifter / lägenhetsyta	498	500	502	535	566	600	630	628	627	630	633	651
Årsavgifter / BOA	552	554	557	592	627	665	698	696	695	698	701	721
Driftskostnader / lägenhetsyta	52	54	55	56	57	58	59	60	61	63	64	76
Driftskostnader / BOA	58	59	60	62	63	64	65	67	68	69	71	85

LBG, DIB, SS, FFM, MS — Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

10 Stresskalkyl

10.1 Scenario 1

Prognosen visar beräknad årsavgift vid oförändrad årlig inflation om 2% och banklåneränta om 3,15%. Byggnadens avskrivningsunderlag utgör 1 % och uppgår årligen till 453 541 kr. Lånet är amorteringsfritt år 1-3, år 4 amorteras 95 274 kr vilken under åren 5 till 7, årligen ökas med samma belopp för att det från och med år 7 sker amortering med 381 095 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 1 för 1 fastighet, år 6 för 2 fastigheter, år 10 för 3 fastighet, år 11 för 4 fastigheter, år 12 för 5 fastigheter, år 14 för 6 fastigheter, år 15 för 7 fastigheter, år 16 för 9 fastigheter och slutligen år 17 för 10 fastigheter, 10 425 kr/år per fastighet räknat från år 1, hänsyn tas till inflationen.

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER												
	År 1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**20**
Räntekostnad	1 200 448	1 200 448	1 200 448	1 197 447	1 191 444	1 182 441	1 170 436	1 158 432	1 146 428	1 134 423	1 122 419	1 026 383
Avskrivning	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	10 425	10 634	10 846	11 063	11 284	23 020	23 480	23 950	24 429	37 377	50 832	128 521
Driftskostnader	160 626	163 838	167 115	170 457	173 856	177 344	180 890	184 508	188 198	191 962	195 802	234 001
Kostnader för yttre underhåll	153 050	156 111	159 233	162 418	165 656	168 980	172 359	175 806	179 322	182 909	186 567	222 965
Summa kostnader	**1 978 089**	**1 984 571**	**1 991 183**	**1 994 926**	**1 995 802**	**2 005 325**	**2 000 708**	**1 996 238**	**1 991 919**	**2 000 212**	**2 009 160**	**2 065 411**
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER												
Årsavgifter	1 524 548	1 531 030	1 537 642	1 636 658	1 732 808	1 837 605	1 928 261	1 923 791	1 919 472	1 927 765	1 936 714	1 992 964
Summa årliga intäkter	**1 524 548**	**1 531 030**	**1 537 642**	**1 636 658**	**1 732 808**	**1 837 605**	**1 928 261**	**1 923 791**	**1 919 472**	**1 927 765**	**1 936 714**	**1 992 964**
RESULTAT	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-358 267**	**-262 994**	**-167 720**	**-72 447**	**-72 447**	**-72 447**	**-72 447**	**-72 447**	**-72 447**
Årsavgifter	1 524 548	1 531 030	1 537 642	1 636 658	1 732 808	1 837 605	1 928 261	1 923 791	1 919 472	1 927 765	1 936 714	1 992 964
Årsavgift / lägenhetsyta	498	500	502	535	566	600	630	628	627	630	633	651
Årsavgift / kvm BOA	552	554	557	592	627	665	698	696	695	698	701	721
Driftskostnader / lägenhetsyta	52	54	55	56	57	58	59	60	61	63	64	76
Driftskostnader / BOA	58	59	60	62	63	64	65	67	68	69	71	85

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

10.2 Scenario 2

Prognosen visar beräknad årsavgift vid höjning av låneräntan från 3,15% till 4,00% år 4 samt höjd årlig inflation år 2 från 2% till 3%. Byggnadens avskrivnings-underlag utgör 1 % och uppgår årligen till 453 541 kr. Lånet är amorteringsfritt år 1-3, år 4 amorteras 95 274 kr vilken under åren 5 till 7, årligen ökas med samma belopp för att det från och med år 7 sker amortering med 381 095 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 1 för 1 fastighet, år 6 för 2 fastigheter, år 10 för 3 fastigheter, år 11 för 4 fastigheter, år 12 för 5 fastigheter, år 14 för 6 fastigheter, år 15 för 7 fastigheter, år 16 för 9 fastigheter och slutligen år 17 för 10 fastigheter, 10 425 kr/år per fastighet räknat från år 1, hänsyn tas till inflationen.

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER												
	År 1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**20**
Räntekostnad	1 200 448	1 200 448	1 200 448	1 520 567	1 512 945	1 501 512	1 486 269	1 471 025	1 455 781	1 440 537	1 425 293	1 303 343
Avskrivning	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	10 425	10 738	11 060	11 392	11 733	24 171	24 896	25 643	26 412	40 807	56 041	182 803
Driftskostnader	160 626	165 444	170 408	175 520	180 785	186 209	191 795	197 549	203 476	209 580	215 867	281 658
Kostnader för yttre underhåll	153 050	157 642	162 371	167 242	172 259	177 427	182 750	188 232	193 879	199 696	205 686	268 374
Summa kostnader	**1 978 089**	**1 987 812**	**1 997 827**	**2 328 262**	**2 331 264**	**2 342 860**	**2 339 251**	**2 335 990**	**2 333 089**	**2 344 161**	**2 356 430**	**2 489 719**
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER												
Årsavgifter	1 524 548	1 534 271	1 544 286	1 874 720	1 877 723	1 889 319	1 885 710	1 882 449	1 879 548	1 890 619	1 902 888	2 036 178
Summa årliga intäkter	**1 524 548**	**1 534 271**	**1 544 286**	**1 874 720**	**1 877 723**	**1 889 319**	**1 885 710**	**1 882 449**	**1 879 548**	**1 890 619**	**1 902 888**	**2 036 178**
RESULTAT	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**
Årsavgifter	1 524 548	1 534 271	1 544 286	1 874 720	1 877 723	1 889 319	1 885 710	1 882 449	1 879 548	1 890 619	1 902 888	2 036 178
Årsavgifter / lägenhetsyta	498	501	505	612	613	617	616	615	614	618	622	665
Årsavgifter / BOA	552	555	559	679	680	684	682	681	680	684	689	737
Driftskostnader/ lägenhetyta	52	54	56	57	59	61	63	65	66	68	71	92
Driftskostnader / BOA	58	60	62	64	65	67	69	71	74	76	78	102

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

10.3 Scenario 3

Prognosen visar beräknad årsavgift vid höjning av låneräntan från 3,15% till 5,00% år 4 samt höjd årlig inflation år 2 från 2% till 4%. Byggnadens avskrivnings-underlag utgör 1 % och uppgår årligen till 453 541 kr. Lånet är amorteringsfritt år 1-3, år 4 amorteras 95 274 kr vilken under åren 5 till 7, årligen ökas med samma belopp för att det från och med år 7 sker amortering med 381 095 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 1 för 1 fastighet, år 6 för 2 fastigheter, år 10 för 3 fastigheter, år 11 för 4 fastigheter, år 12 för 5 fastigheter, år 14 för 6 fastigheter, år 15 för 7 fastigheter, år 16 för 9 fastigheter och slutligen år 17 för 10 fastigheter, 10 425 kr/år per fastighet räknat från år 1, hänsyn tas till inflationen.

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER												
	År 1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**20**
Räntekostnad	1 200 448	1 200 448	1 200 448	1 900 709	1 891 181	1 876 890	1 857 836	1 838 781	1 819 726	1 800 672	1 781 617	1 629 179
Avskrivning	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541	453 541
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	10 425	10 842	11 276	11 727	12 196	25 367	26 382	27 437	28 535	44 514	61 726	201 347
Driftskostnader	160 626	167 051	173 733	180 682	187 909	195 426	203 243	211 372	219 827	228 620	237 765	338 414
Kostnader för yttre underhåll	153 050	159 172	165 539	172 160	179 047	186 209	193 657	201 403	209 459	217 838	226 551	322 453
Summa kostnader	**1 978 089**	**1 991 053**	**2 004 536**	**2 718 819**	**2 723 874**	**2 737 433**	**2 734 658**	**2 732 535**	**2 731 089**	**2 745 185**	**2 761 200**	**2 944 934**
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER												
Årsavgifter	1 524 548	1 537 512	1 550 995	2 265 278	2 270 333	2 283 892	2 281 117	2 278 994	2 277 548	2 291 644	2 307 659	2 491 393
Summa årliga intäkter	**1 524 548**	**1 537 512**	**1 550 995**	**2 265 278**	**2 270 333**	**2 283 892**	**2 281 117**	**2 278 994**	**2 277 548**	**2 291 644**	**2 307 659**	**2 491 393**
RESULTAT	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**	**-453 541**
Årsavgifter	1 524 548	1 537 512	1 550 995	2 265 278	2 270 333	2 283 892	2 281 117	2 278 994	2 277 548	2 291 644	2 307 659	2 491 393
Årsavgifter / lägenhetsyta	498	502	507	740	742	746	745	745	744	749	754	814
Årsavgifter / BOA	552	556	561	820	822	827	826	825	824	829	835	902
Driftskostnader / lägenhetsyta	52	55	57	59	61	64	66	69	72	75	78	111
Årsavgift / kvm BOA	58	60	63	65	68	71	74	77	80	83	86	122

LBG, DIB, SS, FFM, MS — Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

11 Lägenhetsförteckning

Lägenhetsnummer	Adress	Andelstal i procent	Lägenhetsyta	Varav BOA	Årsavgifter	Årsavgifter per månad (avrundat)	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift kr/kvm lägenhetsyta
1	Kolarslingan 1 A	4,3415%	135	135	66 189	5 516	0	5 400 000	5 400 000	40 000
2	Kolarslingan 1 B	4,3415%	135	135	66 189	5 516	3 200 000	1 050 000	4 250 000	31 481
3	Kolarslingan 1 C	1,7511%	40	25	26 696	2 225	0	1 150 000	1 150 000	28 750
4	Solhagen 2 C	1,7511%	55	24	26 696	2 225	495 000	1 730 000	2 225 000	40 455
5	Kolarbacken 34 C	4,3415%	129	129	66 189	5 516	0	4 050 000	4 050 000	31 395
6	Solhagen 2 A	4,3415%	141	141	66 189	5 516	3 200 000	1 050 000	4 250 000	30 142
7	Solhagen 2 B	4,3415%	128	128	66 189	5 516	3 200 000	1 050 000	4 250 000	33 203
8	Kolarslingan 22 C	1,7511%	35	25	26 696	2 225	0	550 000	550 000	15 714
9	Kolarslingan 20 A	4,3415%	129	129	66 189	5 516	180 000	4 050 000	4 230 000	32 791
10	Kolarslingan 20 B	4,3415%	129	129	66 189	5 516	945 000	4 050 000	4 995 000	38 721
11	Kolarslingan 20 C	1,7511%	40	25	26 696	2 225	0	550 000	550 000	13 750
12	Kolarslingan 22 A	4,3415%	129	129	66 189	5 516	945 000	4 050 000	4 995 000	38 721
13	Kolarslingan 22 B	4,3415%	129	129	66 189	5 516	0	3 825 000	3 825 000	29 651
14	Kolarbacken 34 A	4,3415%	129	129	66 189	5 516	0	4 050 000	4 050 000	31 395
15	Kolarbacken 34 B	1,7511%	41	26	26 696	2 225	0	550 000	550 000	13 415
16	Milavägen 33A	4,3415%	129	129	66 189	5 516	0	4 000 000	4 000 000	31 008
17	Milavägen 33B	4,3415%	129	129	66 189	5 516	750 000	4 050 000	4 800 000	37 209
18	Kolarbacken 32A	4,3415%	129	129	66 189	5 516	450 000	4 050 000	4 500 000	34 884
19	Milavägen 31A	4,3415%	184	151	66 189	5 516	200 000	4 050 000	4 250 000	23 098
20	Milavägen 31B	4,3415%	184	151	66 189	5 516	810 000	4 050 000	4 860 000	26 413
21	Milavägen 31C	1,7511%	36	24	26 696	2 225	0	550 000	550 000	15 278
22	Milavägen 33C	1,7511%	36	24	26 696	2 225	0	550 000	550 000	15 278
23	Kolarbacken 32B	4,3415%	129	129	66 189	5 516	450 000	3 260 000	3 710 000	28 760
24	Kolarbacken 32C	1,7511%	35	24	26 696	2 225	0	550 000	550 000	15 714
25	Kolarbacken 30A	4,3415%	129	129	66 189	5 516	0	4 050 000	4 050 000	31 395
26	Kolarbacken 30B	4,3415%	129	129	66 189	5 516	0	4 050 000	4 050 000	31 395
27	Kolarbacken 30C	1,7511%	35	24	26 696	2 225	0	550 000	550 000	15 714
28	Rörkärrsvägen 1A	4,3415%	217	129	66 189	5 516	4 000 000	500 000	4 500 000	20 737
29	Rörkärrsvägen 1B	1,7511%	36	24	26 696	2 225	0	550 000	550 000	15 278
		100,00%	**3061**	**2763**	**1 524 548**	**127 046**	**18 825 000**	**71 965 000**	**90 790 000**	

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

12 Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.

2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Andelstalen har fastställts utifrån respektive lägenhets insats, boarea, byggnadsår, upplåten mark samt lägenhetens läge, standard och beskaffenhet. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna efter andelstal.

3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för internet, el och vatten för sin individuella lägenhet utom parhuslägenheter på Kolartorp 4:86, där bostadsrättshavare ersätter föreningen för sin del av förbrukningen av el och VA enligt självkostnad. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet i detta inkluderas värmepanna och ventilationsfläkt. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens carport, förråd, altaner och uteplatser som eventuellt ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren ansvarar även för snöröjning av altan/uteplats och parkeringsplats som eventuellt ingår i upplåtelsen.

4. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnationen av området är avslutad. Vissa arbeten så som markarbeten, yttre målning, anslutning av bredband och TV, förråd kan komma att färdigställas efter tillträdet. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter eller att samtliga arbeten på fastigheten inte är klara föreligger inte.

5. Angiven boarea och biarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelser påverkar inte fastställda insatser. Vid överlämnande stämma kommer 50 000 kr att vara i föreningens kassa.

6. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen efter styrelsens beslut. Föreningen får upplåta medlemskap till juridiska personer men till mindre än 40% av lägenheter eller den totala lägenhetsytan i föreningen.

Haninge, datum enligt digital signering

BRF Norrskensstaden

……..	……	……..
Musa Sener	Ferhan Fahri Mustafa	Selim Samanci

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

Bilaga 1

Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden
769636-0895

Underhållsplan 50 år

1. Underhållsplan 50 år

Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden 769636-0895

2. Berörda fastigheter

Kolartorp 2:15, 2:20, 2:33, 2:97, 2:99, 2:103, 2:104, 4:5, 4:86 och 4:95 i Haninge kommun.

3. Underlag för Underhållsplanen

Åtgärder i underhållsplanen är baserade på tillhandahållna tekniska beskrivningar, entreprenadbesiktningsprotokoll, ritningsstudier samt annan skriftlig dokumentation. Samtliga bostäder är färdigställa, har erhållit slutbesked och är tillträdda.

I underhållsplanen redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärlden avseende konkurrensupphandling av likartade åtgärder för ingående bygg- och installationsdelar och åtgärdspunkterna baseras på normala tekniska livslängder för ingående material.

I underhållsplanen har enbart beaktats åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen enligt stadgarna har underhållsansvar.

4. Föreningens fastigheter

Fastighetsbeteckningar: Haninge Kolartorp 2:15, 2:20, 2:33, 2:97, 2:99, 2:103, 2:104, 4:5, 4:86 och 4:95.

Adresser: Kolarslingan 1 A&B&C, 20 A&B&C, 22 A&B&C, Milavägen 31 A&B&C, 33 A&B&C, Solhagen 2 A&B&C och Kolarbacken 30 A&B&C, 32 A&B&C, 34 A&B&C och Rörkärrsvägen 1 A&B.

Byggnader:	Ett småhus med en lägenhet och nio parhus med vardera två lägenheter i samt en lägenhet med källare (i Kolartorp 4:86) och nio Attefallshus, totalt 29 lägenheter i 19 huskroppar
Areor:	Lägenhetsyta 3 061 m² Boarea 2 763 m²
Lägenheter:	29 st, från 35 till 217 m² lägenhetsyta. (Boarea från 24 till 141 m²)
Parkering:	Utvändiga platser. En garanterad plats per bostad.

LBG, DIB, SS, FFM, MS — Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Undergrund:	Morän.
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Mark, tomt:	Grusade ytor (transportvägar och parkeringar mm), gräsmatta, planteringar, träd och uteplatser
Stomme:	Bärande väggar och bjälklag av trä.
Yttertak:	Lutande del, platta betongpannor, platt del papp.
Fasad:	Betongsockel, putsfasad (fem fastigheter) träpanel (en fastighet).
Fönster/fönsterdörrar:	3-glas, trä/plåt.
Entrédörrar:	Trä med glas.
Sophantering:	Utvändiga behållare med uppställningsplats på varje fastighet intill kommunala gatan.
Lägenheter:	Samtliga lägenheter är upplåtna med Bostadsrätt och har eget inre underhållsansvar. Beskrivning av lägenheternas ytskikt mm framgår av föreningens Ekonomiska plan.

Installationer:

Värme:	Separata frånluftsvärmepumpar för varje lägenhet. Vattenburen golvvärme i samtliga rum, i entréplan och övre plan.
VA-installationer:	Avlopp av plast. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med separat aggregat för varje lägenhet.
Elinstallationer:	3-fas jordade elinstallationer till och i lägenheterna.

Övrigt:

OVK-status:	OVK utfördes vid färdigställandet av husen och är därefter OVK-befriade
Energideklaration:	Utfördes vid färdigställandet och ska därefter utföras med 10 års intervall.
Radon:	Radonmätningar utfördes i samband med husens färdigställande.

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

5. Utlåtande / Normala tekniska livslängder

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Samtliga byggnader:
Grundlagda med platta på mark med grundmurar av betong direkt mot friktionsmark. Teknisk livslängd överskrider 50 år.

Hårdgjorda gemensamma ytor:
Grusbeläggning på parkeringar. Inget underhållsbehov under den 50-åriga kalkylperioden.

Finplanering / uteplatser / hårdgjorda egna ytor:
Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för underhåll av sin "egen tomt".

5.1b Stomme

Inget underhållsbehov under den 50-åriga kalkylperioden.

5.1c Fasad

Betongsocklar: Inget åtgärdsbehov under den 50-åriga kalkylperioden.

Putsfasad (åtta fastigheter): Totalt ca 2 080 kvm
Ommålning med ca 20 års intervall.

Träpanel (två fastigheter, Kolartorp 4:5 och 4:86), totalt ca 460 kvm
Ommålning med ca 12 års intervall.

5.1d Tak

Tak belagda med betongpannor och papp:
Utbyte av papp och läkt samt omläggning pannor efter ca 50 år.

Smärre plåtdetaljer på taken:
Ommålning om ca 25 år.

Tak belagda med papp:
Omläggning om drygt 20 år samt återigen om ca 45 år

Vindskivor etc ingår i träpanelsfasad ovan och utförs med samma periodicitet som fasaderna.

5.1e Fönster / fönsterdörrar

3-glas trä- / pwc och fönsterdörrar:
Teknisk livslängd bedöms överskrida 50 år.

Om bedömningsvis 25 år rekommenderas tätningslisterna bytas ut. Hanteras av respektive lägenhetsägare.

Bostadsrättsföreningens underhållsansvar avseende fönster och fönsterdörrar är begränsat till yttre båge och karm. Eventuellt underhåll av insidor / persienner etc hanteras av respektive enskild lägenhetsägare.

LBG, DIB, SS, FFM, MS — Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

5.1f Gemensamma utrymmen

Fastighets- / trädgårdsförråd:

Inget bedömt invändigt underhåll under den 50-åriga kalkylperioden. Utvändigt underhåll enligt 5.1c och 5.1d ovan.

5.1g Lägenheter

Allt inre underhållsansvar åligger enligt föreningens stadgar respektive Bostadsrättshavare,

Det inre underhållsansvaret innefattar också enligt stadgarna luftvärmepumpar och frånluftsvärmepumpar. Även underhåll av entrépartier inklusive ytterdörr åligger Bostadsrättshavaren.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion och -distribution

Individuella frånluftsvärmepumpar i respektive lägenhet. Underhålls- och utbytesansvaret åligger respektive Bostadsrättshavare. Det bedöms däremot som rimligt att åtminstone kompressorenheterna i värmepumparna behöver bytas ut med ca 15 års intervall.

Vattenburen golvvärme med en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens kalkylperiod.

5.2b Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:
Avlopp med statistisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod. Spolning / rensning av avloppen rekommenderas däremot utföras om ca 10 år och därefter med ca 10 års intervall.

Vatten:
Kall- och varmvatteninstallationer av koppar med mycket lång återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov under Underhållsplanens kalkylperiod.

5.2c Ventilation

Mekanisk frånluft med frånluftsfläkt som är integrerad i frånluftsvärmepumpen, För erforderlig teknisk åtgärd se 5.2a ovan.

Rensning av frånluftskanalerna rekommenderas utföras med ca 20 års intervall..

5.3 EI-installationer

Elinstallationer med mycket lång återstående teknisk livslängd.

Inget statistiskt åtgärdsbehov under den här Underhållsplanens kalkylperiod.

Underhållsansvaret för installationer inne i lägenheterna ligger enligt föreningens stadgar på

LBG, DIB, SS, FFM, MS — Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

respektive Bostadsrättshavare.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge mars 2026)

angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdeskatt

6.1 Byggnad

6.1a Mark / grundläggning

Grusade parkeringsplatser

Har beräknad livslängd om mer än 50 år eller så ansvara respektive bostadsrättsinnehavare för underhållet efter exempelvis egen asfaltering.

Övrig mark / grundläggning

Har beräknad livslängd om mer än 50 år eller så ansvar respektive bostadsrättsinnehavare för underhållet.

6.1b Stomme

Inget underhållsbehov under den 50-åriga kalkylperioden

6.1c Fasad

Ommålning av träpanelsfasader (två fastigheter, plus 10 st Attefallshus), bedömt 2027
ca 450 000 kr, (ca 500 kr/m^2)
Upprepas med ca 12 års intervall, dvs 2039, 2051, 2063

Ommålning av putsfasader (8 fastigheter), bedömt 2040 ca 1 040 000 kr
(ca 500 kr/m^2)
Upprepas med ca 20 års intervall, dvs 2060, 2080

6.1d Tak

Ommålning plåtdetaljer på tak ca 170 000 kr
(tak med betongpannor)
Upprepas var 30-år

Utbyte papptak ca 400 000 kr
(ca 450 m^2)
Upprepas var 20-år

Omläggning av betongpannor, 9 tak, bedömt 2056 ca 900 000 kr
Upprepas var 30-år

Takvård/ommålning av plåttak, 1 tak, bedömt 2056 ca 75 000 kr
Upprepas var 15-år

6.1e Fönster / fönsterdörrar

Utbyte av tätningslister. Bekostas av bostadsrättsinnehavarna

6.1f Gemensamma utrymmen

Inget bedömt invändigt underhåll under den 50-åriga kalkylperioden. Utvändigt underhåll enligt 6.1c och 6.1d ovan.

LBG, DIB, SS, FFM, MS — Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion och -distribution

Utbyte frånluftsvärmepumpar, ca 2039 (upprepas med ca 15-20 års intervall)	Bekostas av bostadsrättsinnehavarna
Utbyte luftvärmepumpar, ca 2044 (upprepas med ca 20 års intervall)	Bekostas av bostadsrättsinnehavarna

6.2b Avlopp / vatten

Rensning av avlopp, ca 2034 (upprepas med ca 10 års intervall)	ca 65 000 kr

6.2c Ventilation

Utbyte frånluftsfläktar, ca 2055	Bekostas av bostadsrättsinnehavarna
Rensning av frånluftskanaler, ca 2040 (upprepas med ca 20 års intervall)	ca 65 000 kr

Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader, färdigställda 2015-24. En mycket stor del av det planerade underhållsansvaret ligger enligt Bostadsrättsföreningens stadgar på respektive Bostadsrättshavare.

Tekniskt underhållsbehov som åligger Bostadsrättsföreningen inom nära framtid är av naturliga skäl begränsat. Garantitiden för föreningens hus löper i 5 år efter färdigställande.

Löpande kommer naturligtvis oförutsedda reparationsåtgärder att uppkomma. Det är rimligt att avsätta ungefär 150.000 kr/år (153.500 kr/år enligt föreningens Ekonomiska plan) för detta ändamål.

Allt underhåll inne i lägenheterna åligger enligt stadgarna respektive Bostadsrättshavare.

Underhållsplanens kalkylperiod är 50 år. Tidpunkterna för framtida fastighetsunderhåll är baserade på normala statistiska tekniska livslängder och det är rimligt att förnyade bedömningar / uppdateringar av Underhållsplanen utföras med ungefär 10 års intervall.

Alla redovisade kostnader är i kostnadsläge mars 2026 som är den senast kända vid upprättandet av Underhållsplanen. Inga spekulationer över hur den nominella kostnadsutvecklingen förändras i framtiden har utförts då kostnadsförändringar framledes helt är beroende av tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster vid genomförandetidpunkten.

Kostnaderna är sammanställda enligt tabell på omstående sida:

LBG, DIB, SS, FFM, MS — Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

BRF Norrskensstaden, 769636-0895: Underhållsplan 2026 - 2075

Kostnadsläge mars 2026

Åtgärd	2026-2030 tkr	2031-2035 tkr	2036-2040 tkr	2041-2045 tkr	2046-2050 tkr	2051-2055 tkr	2056-2060 tkr	2061-2065 tkr	2066-2070 tkr	2071-2075 tkr	Anmärkning
Mark:											
Allmän finplanering											Ingår i allmän avsättning nedan
Vägar och VA i mark											Ingår i allmän avsättning nedan
Byggnadsdel:											
Fasad trä			-450		-450			-450		-450	Vart 12:e år för träfasad (två fastigheter) och vart 20 år för putsfasad (8 fastigheter)
Fasad puts					-1040				-1040		Vart 20:e år för putsfasad
Vindskivor	x			x		x		x			Ingår i ovan fasad
Ommålning plåtdetaljer på tak							-170				Ommålning plåtdetaljer på tak och utbyte av takpapp
Utbyte papptak					-400				-400		Omläggning av betongpannor (9 fastigheter), samt plåttak (1 fastighet)
Omläggning av betongpannor							-900				
Takvård/ommålning av plåttak				-75			-75			-75	
Fönster / fönsterdörrar											Tätningslister bekostas av bostdsrättshavaren
Entrépartier											Underhåll dörrar åligger bostadsrättshavaren
Innstallationer:											
Utbyten frånluftsvärmepumpar											Bekostas av bostdsrättshavaren
Utbyten luftvärmepumpar											Bekostas av bostdsrättshavaren
Rensning avloppstammar	-65		-65		-65		-65		-65		Utförs vart 10:e år
Rensning ventilationskanaler				-65				-65			Utförs vart 20:e år
Utbyte frånluftsfläktar											Bekostas av bostdsrättshavaren
Övrigt:											
Allmän avsättning	765	765	765	765	765	765	765	765	765	765	153 500 kr i avsättning per år (innan justering för aktuell inflation)
Summa	**700**	**765**	**250**	**625**	**-1 190**	**765**	**-445**	**250**	**-740**	**240**	
Accumulerad summa	**700**	**1 466**	**1 716**	**2 341**	**1 151**	**1 917**	**1 472**	**1 722**	**982**	**1 223**	

LBG, DIB, SS, FFM, MS — Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer	
769636-0895	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2018-03-19	2018-03-19
Dokumentet nedladdat	Dokumentet visar senaste registreringen
2026-04-22	2024-11-20

Org.nummer:	769636-0895
Företagsnamn:	Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden
Adress:	Box 1542 183 15 TÄBY
Säte:	Stockholms län, Haninge kommun
Registreringslän:	Stockholms län
Anmärkning:	

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE
840105-4195 Sener, Musa, Milavägen 31 B, 136 48 HANDEN

STYRELSELEDAMÖTER
840310-2638 Mustafa, Ferhan Fahri, Kolarslingan 20 B, 136 48 HANDEN
810404-8411 Samanci, Selim, Kolarslingan 1 Lgh 0002, 136 48 HANDEN

Firmateckning
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas av
Sener, Musa
i förening med en av
ledamöterna

Föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter
Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 8 ledamöter
med högst 3 suppleanter.

Stadgar
Senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar:
2019-03-20, 2019-03-22

VERKSAMHET
Föreningen 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 som ligger 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.

LBG, DIB, SS, FFM, MS — Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Organisationsnummer	
769636-0895	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
2018-03-19	2018-03-19
Dokumentet nedladdat	Dokumentet visar senaste registreringen
2026-04-22	2024-11-20

Räkenskapsår
0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA
Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

Kallelse
Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast tvåeckor före föreningsstämma.
Kallelse skall ske genom utdelning, brev med posten eller via e-post.
Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

EKONOMISK PLAN
Ekonomisk plan har registrerats.

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.

LBG, DIB, SS, FFM, MS — Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

Signerat dokument

via https://min.ebox.nu

Brf Norrskensstaden Ekonomisk plan - för digital signering av föreningens styrelse samt intygsgivare

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande
Namn: 260605 EkonomiskPlan inkl 50 årig underhållsplan mfl samt intyg.pdf
Storlek: 1019934 byte
Hashvärde SHA256:
661c3e47ef413f6d4a9447d789cac49f438cdbcd1b7efd1c0944f8289d4c59b9

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 5:

Leif Bengt-Göran Grenander 19460906-3559
Signerat med BankID 2026-06-06 11:34 Ref: 019e9c48-48e7-7af3-bf15-ec25030f390a

Daniel Ingemar Bjerkborn 19491123-3510
Signerat med BankID 2026-06-06 11:21 Ref: 019e9c3c-68c5-7257-87c3-7d581580494d

SELIM SAMANCI 19810404-8411
Signerat med BankID 2026-06-05 14:50 Ref: 019e97d6-107c-708d-82bb-34b545ee14aa

FERHAN FAHRI MUSTAFA 19840310-2638
Signerat med BankID 2026-06-05 13:31 Ref: 019e978d-aa50-7347-b364-13eb5792bafc

MUSA SENER 19840105-4195
Signerat med BankID 2026-06-05 13:27 Ref: 019e978a-1ed5-7459-9c8e-7a0a27b67b44

LBG, DIB, SS, FFM, MS — Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

Undertecknad, för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen (BRL 191:614) granskat ekonomisk plan för **Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden**, 769636-0895, Haninge kommun, Stockholms län, och får härmed avge följande intyg.
Föreningen har tidigare upprättat ekonomisk plan men då nu förvärvat nya fastigheter och gjort nya upplåtelser är detta en förändring till denna plan.

Bostadsrättsförenings fastighet består av 10 fastigheter och 29 lägenheter.
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Föreningen redovisar resultatmässigt underskott på grund av avgifter inte täcker avskrivningar. Underskottet belastar inte föreningens likviditet och avsättning görs till framtida underhåll. Lägenheterna bedöms upplåtas till satta insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. De faktiska uppgifterna som lämnats till mig i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållande om av mig kända. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anses uppfyllda. Platsbesök har inte gjorts. Google Maps har använts.

Den antagna inflationen om 2% i planen kan anses korrekt då den överensstämmer med Riksbankens antagande och inflationsmål. Reporänta 1,75% bör riktas på kalkylräntan 3,15% i planen.

Med ovanstående som underlag till min granskning kan jag ge omdömet att planen vilar på vederhäftiga grunder.

Dock vill jag ge följande synpunkter och rekommendationer till styrelsen:

Likviditet 50 000 kronor anser jag är i underkant.
Revidering av stadgarna bör ske.
Likvidering av transportbolaget bör ske.
Sammanläggning av fastigheterna bör ske.
Omtaxering av fastigheterna bör ske.

Tomelilla dag enligt digital signering

Bengt-Göran Grenander

Av Boverket utsedd intygsgivare avseende ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrätter. Ansvarsförsäkring finns.

Handlingar som varit tillgängliga för mig har varit bland annat:

Tidigare Ekonomisk Plan.
Stadgar.
Registreringsbevis.
Entreprenadavtal.

LBG, DIB, SS, FFM, MS — Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

Aktieöverlåtelseavtal
Bokslut inklusive revisionsberättelser – 7år
Fastighetsutdrag.
Tomtkartor.
Ritningar.
Låneoffert Solifast.
Bygglovsbeslut.
Slutbesked.
Underhållsplan.
Försäkringsbrev.
Mätbevis.
Köpekontrakt.
Köpebrev.
Transportköp.
Komponentavskrivning.
Beräknat taxeringsvärde.
Beskrivning av fastigheten.
Finansieringsplan.
Föreningens kostnader och intäkter.
Lägenhetsredovisning.
Ekonomisk prognos.
Känslighetsanalys.
Särskilda förhållanden.

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknad vilken för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen har granskat förestående ekonomiska plan för ***Brf Norrskensstaden***, 769636-0895, och får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad. Föreningen har tidigare upprättat ekonomisk plan men då föreningen förvärvat fler fastigheter och gjort nya upplåtelser är detta en förändring till nuvarande omständigheter. Föreningen har tidigare gjort bokslut under sju års tid.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten. Google Maps och övrigt digitalt material.

Bostadsrättsföreningens fastighet består av 10 fastigheter och 29 lägenheter

Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen redovisar 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.

Sverige har vid tidpunkten för planens upprättande en inflation under Riksbankens inflationsmål om 2% vilket kalkylen baseras. Med rådande omvärldsläge under senare tid gör att fokus bör riktas på kalkylräntan 3,15 % i planen. I normalfallet kan detta anses rimligt med under senare tids uttalande från Riksbanken.

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

Jag vill avslutningsvis avge följande rekommendationer och synpunkter till styrelsen:

- Genomgång av fastighetsbestånd bör ske med inriktning på ev. sammanläggning.
- Omtaxering bör genomföras.
- Likvidering av transportbolaget bör ske och därmed renodla balansräkningen.
- Lösen av nuvarande lån med Solifast bör ske i närtid.
- Det redovisade fria likviditeten om 50.000:- torde vara i underkant men då boksluten påvisar 5 ggr. högre belopp finns ingen anledning till synpunkter.
- Revision av stadgarna bör ske.

Malmö dag enlig digital signering

_____

D Ingemar Bjerkborn

LBG, DIB, SS, FFM, MS — Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

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

Vid granskningen har jag bl.a. tagit del av följande handlingar

- Fasighetsutdrag
- Aktieöverlåtelseavtal
- Köpekontrakt / Köpebrev / Transportköp
- Relevanta registreringsbevis
- Underhållsplan
- Stadgar
- Låneoffert Solifast
- Beräknat tax.värde
- Bygglovsbeslut/Slutbesked
- Ritningar
- Beslut Boverket avseende intygsgivare
- Tidigare Ekonomisk Plan
- Komponent avskrivning
- Bokslut inkl. revisionsberättelser från tiden för föreningens start – 7 år.
- Mätbevis
- Försäkringsbrev
- Entreprenadavtal
- Tomtkartor

Anm. Då fastighetsinnehavet uppgår till 10 fastigheter har mängden handlingar varit omfattande.

LBG, DIB, SS, FFM, MS — Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2026-05-11	3.5.3.4	1578/2026

Dan Cramling
dan.cramling@smg.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Ingemar Bjerkborn, Bjerkborn Innovation AB, och Bengt-Göran Grenander, B-G Grenader Consulting AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden, organisationsnummer 769636-0895.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden har ansökt om godkännande av intygsgivarna Ingemar Bjerkborn och Bengt-Göran Grenander 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.

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

Fastställd: dat 30/09/2024

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

Ingemar Bjerkborn och Bengt-Göran Grenander 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

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq

inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Norrskensstaden om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

My Kennerwall
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist

LBG, DIB, SS, FFM, MS – Powered by TellusTalk: ID fz4gmrq