

**EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
KUNGSVÄGEN I  
EDSVIKEN**

**SOLLENTUNA KOMMUN  
(769633-3868)**



*Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:**

A	Allmänna förutsättningar	sid 3-4
B	Beskrivning av fastigheten	sid 5-6
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 7
D	Finansieringsplan	sid 7
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 8-10
F,G	Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt avgifter	sid 11-12
H	Ekonomisk prognos	sid 13
I	Känslighetsanalys	sid 14
J	Särskilda förhållanden	sid 15

Bilagor:	50-årig underhållsplan Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
----------	--

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kungsvägen i Edsviken, org.nr. 769633-3868 i Sollentuna kommun som registrerats hos Bolagsverket 2016-11-25 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning samt markområde.

Bebyggelsen utgörs av 12 bostäder i tre flerbostadshus i upp till tre plan. Byggplatsarbetena för projektet startade under februari 2023. Tillträde till lägenheterna startar under kvartal 4 2024. Upplåtelse sker från och med kvartal 3 2024.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden, augusti 2024.

Den 22 december 2016 har **Bostadsrättsföreningen** tecknat andelsöverlåtelseavtal med Patriam I Holding AB, org. nr 556985-8649, Patriam Edsviken AB, org. nr 556950-8962 och Viva Active i Stockholm AB, org.nr 556740-2622 avseende överlåtelse av samtliga andelar i bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 3. Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 3 var ägare till fastigheten Sollentuna Tårpilen 7.

Den 20 november 2020 har Edsviken Holding AB, org.nr 559282-6183 (namnändrat från Goldcup 26758) och Kärnhem Markprojekt 7 AB org.nr 559239-5015 tecknat ett aktieöverlåtelseavtal där Edsviken Holding AB säljer samtliga aktier i Kärnhem Edsviken AB, org.nr 556950-8962 (namnändrat från Patriam Edsviken AB). Kärnhem Edsviken AB ägde vid detta tillfälle samtliga andelar i **Bostadsrättsföreningen**.

Den 12 maj 2021 tecknar **Bostadsrättsföreningen** ett tilläggsavtal till andelsöverlåtelseavtalet med Kärnhem Edsviken AB, org.nr 556950-8962 (namnändrat från Patriam Edsviken AB) avseende andelarna i bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 3. Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 3 var vid tidpunkten för ingåendet av andelsöverlåtelseavtalet, civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheten Sollentuna Tårpilen 7, vilken numera utgörs av fastigheten Sollentuna Tåtörten 2. Genom fusionen av Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 3 blev **Bostadsrättsföreningen** fastighetsägare till Sollentuna Tåtörten 2.

Vid extra föreningsstämma 18 februari 2022 beslutade stämman enhälligt om att ansöka om namnändring från Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 5 till Bostadsrättsföreningen Kungsvägen i Edsviken.

Bostadsprojektet upphandlas av OBOS Nya Hem Produktion AB, org.nr 559305-0940 och genomförs på totalentreprenad. Den 20 december 2022 tecknades ett totalentreprenadkontrakt avseende uppförandet av tre flerbostadshus samt ett avropsavtal avseende tjänster hänförliga till fastighetsutvecklingsprojekt mellan **Bostadsrättsföreningen** och OBOS Nya Hem Produktion AB. Enligt totalentreprenadkontraktet svarar OBOS Nya Hem Produktion AB för årsavgifter för osålda lägenheter under 6 månader efter att entreprenaden godkänts vid slutbesiktning och att inom denna tid även teckna upplåtelseavtal och därvid förvärva bostadsrättsföreningens osålda lägenheter.

Den 20 december 2022 tecknade **Bostadsrättsföreningen** och Brf Strandvägen i Edsviken 4 (grannföreningen), org.nr 769633-3876 ett aktieöverlåtelseavtal med Nya Hem UH 4 AB, org. nr 559340-0145 avseende samtliga 250 aktier i Nya Hem NYAB 41 AB, org.nr 559339-9925.

20 december 2022 tecknade **Bostadsrättsföreningen** ett aktieägaravtal med Bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 4 avseende aktierna i Nya Hem NYAB 41AB, org. nr 559339-9925. **Bostadsrättsföreningen** innehar 37 aktier (14,8%) och Brf Strandvägen i Edsviken 4 213 (85,2%) av totalt 250 aktier. Bostadsrättsföreningarna är överens om att bolaget ska bedriva garage- och parkeringsverksamhet på fastigheterna Tätörten 1 och Tätörten 3.

20 december 2022 tecknade bostadsrättsföreningen Strandvägen i Edsviken 4, org.nr 769633-3876 och Nya Hem NYAB 41 AB, org. nr 559339-9925 ett hyresavtal avseende hyra av parkeringsgarage. Hyresavtalet avser upplåtelse av del av fastigheterna Sollentuna Tätörten 1 och Sollentuna Tätörten 3 för att användas i Nya Hem NYAB 41 ABs parkeringsverksamhet.

Vid extra bolagsstämma daterad 27 september 2023 i Nya Hem NYAB 41 AB beslutade stämman enhälligt att ändra bolagsnamnet till Edsvikens Garagebolag AB. Edsvikens Garagebolag har sitt säte i Sollentuna kommun och det bokförda värdet av eget kapital per 2023-12-31 uppgår till 59 578 kr.

Om **Bostadsrättsföreningen** i framtiden avyttrar fastigheten eller del av fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst och en latent skatt blir aktuell. Den latent skatten uppskattas till ca 3,2 mkr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Under entreprenadtiden har en entreprenadförsäkring tecknats med Protector försäkring.

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring av fastigheten med bostadsrättstillägg för medlemmar genom Dina Försäkringar, som börjar gälla från och med slutbesiktningen.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Tätörten 2, innehas med äganderätt
Adress:	Gärdesvägen 1C, Kungsvägen 4A -D, 6A-D och 8A-C 191 48 Sollentuna
Fastighetens areal:	1 321 kvm
Bostadsarea :	1 677 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov:	Beviljat 2021-10-25

Bebyggelsen utgörs av 12 bostadsrättslägenheter i 3 flerbostadshus med vardera 4 lägenheter. Byggnaderna kommer som högst att vara 3 våningar.

### Tomtmark/trädgård

Föreningens tomtmark består till största delen av själva bostadshusen. Samtliga lägenheter har enskilda entréer från markplan. Till varje lägenhet uppläts mark som det åligger respektive bostadsrättsinnehavare att ansvara för skötsel och underhåll för.

Hushållsavfall lämnas på gemensam plats utmed Kungsvägen.

### Parkering

Parkering kommer att erbjudas till bostadsrättsinnehavaren i ett parkeringsgarage beläget under grannföreningen Brf Strandvägen i Edsviken 4 och nås via separat entré. Det kommer vara möjligt att teckna separat hyreskontrakt för garageplats genom garagebolaget (Edsvikens Garagebolag AB, org. nr. 559339 9925). 12 garageplatser varav 6 med elanslutning av de totala 81 platserna är reserverade för föreningens medlemmar. Preliminär hyreskostnad för garage är 1 755 kr per månad respektive 1 885 kr för plats med elanslutning (kostnad för elförbrukning tillkommer). Hyran för garaget tillfaller Brf Strandvägen i Edsviken 4 och grannföreningen står även för driftkostnader och eventuellt intäktsbortfall på grund av vakans.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Tätörten 2 är delägare i en gemensamhetsanläggning (Sollentuna Tätörten GA:1) som är delägarförvaltd tillsammans med grannfastigheterna Tätörten 1 och Tätörten 3. I gemensamhetsanläggningen ingår innergården, växthus, dagvattenledningar och cykelställ med mera. Tätörten 2 innehar 1677 andelar, Tätörten 1 innehar 4 944 andelar och Tätörten 3 innehar 4 779 andelar av gemensamhetsanläggningens totala 11 400 andelar.

### Servitut

Servitut 0163-2021/75.2, beskrivning: Uteplats. Rätt att anlägga, bibehålla och förnya uteplats. Till förmån för: Tätörten 2, belastar: Tätörten 1.

Servitut 0163-2021/75.3, beskrivning: undercentral samt ledningar. Rätt att anlägga, använda och underhålla undercentral i rum. Till förmån för: Tätörten 2, belastar: Tätörten 1.

Servitut 01-IM3-21/237.1, beskrivning: ledningar. Belastar: Tätörten 2.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Antal våningar	3
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Platsgjuten betong
Bjälklag	Prefabricerade plattbärlag med betongpågjutning
Yttertak	Falsad plåt
Terrasser	Belysningsarmatur och eluttag
Fasad	Puts med plåtdetaljer
Dörrsnickerier	Entrédörr med fönsterparti
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Innerväggar i lägenhet	Gipsväggar, förstärkningsvägg för tv
Lägenhetsavskiljande väggar	Betongvägg
Kök	Bänkskiva i natursten. Vitvaror rostfritt. Dimbar ledbelysning under köksskåp
Badrum:	Handukstork. Infälld belysning vid nedbyggda tak. Ej komfortvärme i golv.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation (FTX)	Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Entré, kapprum	Klinker	Målade	Målat
Kök	Ekgolv	Målade	Målat
Bad, WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Målat
Vardagsrum	Ekgolv	Målade	Målat
Sovrum	Ekgolv	Målade	Målat

## C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet fördelat på fastighetsförvärv, entreprenadkontrakt med OBOS Nya Hem Produktion AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 70 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 107 194 700 kr**

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

### Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde vid färdigställande

	Bostäder	Totalt
Mark	10 800 000	10 800 000
Byggnad	44 000 000	44 000 000
<b>Totalt</b>	<b>54 800 000</b>	<b>54 800 000</b>

## D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån, insatser och upplåtelseavgifter som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt	10 229 700 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	
Insatser	71 988 000 kr
Upplåtelseavgifter	24 977 000 kr
<b>Summa beräknad finansiering</b>	<b>107 194 700 kr</b>

Pantbrev i fastigheten kommer ligga som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastighet.

## E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

	Belopp kronor	Löptid år	Bind.tid	Ränta %	Amortering	Ränta Kronor	Amortering kronor	Summa Kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	3 409 900	120	2 år	4,00%	rak	136 396	28 416	164 812
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	3 409 900	120	3 år	4,00%	rak	136 396	28 416	164 812
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	3 409 900	120	4 år	4,00%	rak	136 396	28 416	164 812
<b>Summa lån</b>	<b>10 229 700</b>		<b>snitt</b>	<b>4,00%</b>		<b>409 188</b>	<b>85 248</b>	<b>494 436</b>
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	96 965 000							
<b>Föreningens projektkostnad</b>	<b>107 194 700</b>							
<b>Kapitalutgifter</b>						<b>409 188</b>	<b>85 248</b>	<b>494 436</b>
Driftkostnader, föreningens gemensamma								469 750
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll								93 912
Driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare								238 232
<b>Summa årsutbetalningar och fondavsättningar</b>								<b>1 296 330</b>

Beräkningarna baseras på första året efter slutfinansieringen.

Ränteutgift för totalt lån om 10 229 700	<u>kronor</u>
Snittränta, 4,00%	409 188
Amortering 120 år enligt erhållen offert	85 248

**Beräknad kapitalutgift år 1** **494 436**

Driftkostnader och övriga kostnader	469 750
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (56 kr/m <sup>2</sup> BOA)	93 912
Driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare	238 232
Fastighetsavgift bostäder (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1** **1 296 330**

Insatser och lån kommer tillföra att föreningen vid övertagande har 70 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Den offererade snitträntan är 3,17 % enligt SBAB:s offert daterad 2024-08-22.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider samt olika fördelningar av lånet. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sidan 13.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 69 890 244 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 582 419 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.



## Föreningens förväntade driftskostnader

### Förvaltningskostnader

Ekonomisk förvaltning	30 000
Teknisk förvaltning	15 000
Styrelsearvoden inkl soc kost	6 000
Revision	20 000
Fastighetsförsäkring	23 500
Övriga förvaltningskostnader inkl mätning	3 250

### Förbrukningskostnader

Vatten, avlopp	55 000
Fastighetsel	15 000
Sophämtning, avfall	30 000
Uppvärmning	112 000

### Skötsel

Fastighetsskötsel inkl sandning/snöröjning	70 000
Löpande underhåll	40 000
Driftreserv	50 000

**Summa** **469 750**

Varmvatten (faktureras br-havare i samband med mån.avg.)	52 000
Hushållsel (faktureras br-havare i samband med mån.avg.)	157 000
IT (faktureras br-havare i samband med mån.avg.)	29 232

**Summa** **707 982**  
Kr/m2 BOA 422

De två första åren ingår trädgårdsskötsel av gemensamhetsanläggningen i totalentreprenaden. Från och med år 3 betalar föreningen utifrån sitt andelstal i gemensamhetsanläggningen en kostnad om 16 167 kr för trädgårdsskötseln. Se ekonomisk prognos, sid 13.

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge augusti 2024.

### Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av respektive bostadsrättslägenhet
- ansvarar för skötsel och underhåll i de fall det finns upplåten tomtmark i anslutning till lägenheten
- kommer att inneha fiberabonnemang som har tecknats av bostadsrättsföreningen i sin helhet. Därmed tillkommer en kostnad, oavsett nyttjande, så länge bostadsrättsföreningen har avtal med aktuell leverantör.

**Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)**

(beräknat på en BOA om 1 677)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	63 921
Belåning (slutfinansiering)	6 100
Insats och upplåtelseavgift	57 821
Årsavgift exkl. varmvatten, hushållsel samt IT, snitt	631
Föreningens driftkostnad exkl. varmvatten, hushållsel samt IT	280
Förenings driftskostnad varmvatten, hushållsel samt IT <sup>1)</sup>	142
Lägenhetshavarnas beräknade drift	142
Avsättning till yttre underhåll	56
Avskrivning byggnader	347
Amortering	51

<sup>1)</sup> Kostnaden för varmvatten, hushållsel samt IT som debiteras från föreningen ingår i bostadrättshavarens drift.

**F FÖRENINGENS INBETALNINGAR ÅR 1**

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter exkl. varmvatten, hushållsel och IT, 12 lägenheter	1 058 098
Årsavgifter, varmvatten, hushållsel och IT för vidaredebitering till bostadsrättshavare	238 232
<b>Summa beräknade inbetalningar, totalt år 1</b>	<b>1 296 330</b>

## G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m <sup>2</sup>	Lägenhets- beskrivning Antal RoK	Upplåtten markyta	Insats			Insats kr/m <sup>2</sup>	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Prel.		Summa beräknad månads- kostnad	
				Insats Kr	Upplåtelse- avgift	Summa insats & upplåtelseavgift					månadsavgift varmvatten kr/mån	månadsavgift hushållsel kr/mån		Månadsavgift IT kr/mån
1	140	6 RoK	M	6 009 732	1 585 268	7 595 000	42 927	8,3482%	88 333	7 361	362	1 092	203	9 018
2	142	5 RoK	M	6 095 585	1 399 415	7 495 000	42 927	8,4675%	89 594	7 466	367	1 108	203	9 144
3	137	5 RoK	M	5 880 952	1 614 048	7 495 000	42 927	8,1694%	86 440	7 203	354	1 069	203	8 829
4	140	6 RoK	M	6 009 732	1 585 268	7 595 000	42 927	8,3482%	88 333	7 361	362	1 092	203	9 018
5	140	6 RoK	M	6 009 732	2 485 268	8 495 000	42 927	8,3482%	88 333	7 361	362	1 092	203	9 018
6	142	5 RoK	M	6 095 585	2 374 415	8 470 000	42 927	8,4675%	89 594	7 466	367	1 108	203	9 144
7	137	5 RoK	M	5 880 952	2 414 048	8 295 000	42 927	8,1694%	86 440	7 203	354	1 069	203	8 829
8	140	6 RoK	M	6 009 732	2 285 268	8 295 000	42 927	8,3482%	88 333	7 361	362	1 092	203	9 018
9	140	6 RoK	M	6 009 732	2 260 268	8 270 000	42 927	8,3482%	88 333	7 361	362	1 092	203	9 018
10	142	5 RoK	M	6 095 585	2 099 415	8 195 000	42 927	8,4675%	89 594	7 466	367	1 108	203	9 144
11	137	5 RoK	M	5 880 952	2 414 048	8 295 000	42 927	8,1694%	86 440	7 203	354	1 069	203	8 829
12	140	6 RoK	M	6 009 732	2 460 268	8 470 000	42 927	8,3482%	88 333	7 361	362	1 092	203	9 018
<b>BOA</b>	<b>1 677</b>			<b>71 988 000</b>	<b>24 977 000</b>	<b>96 965 000</b>		<b>100,0000%</b>	<b>1 058 098</b>	<b>88 175</b>	<b>4 333</b>	<b>13 083</b>	<b>2 436</b>	<b>108 027</b>
<b>Antal</b>	<b>12</b>													*M=upplåtten markyta

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade. Andelstalen är avrundade till 4 decimaler och bostadsarean är avrundat nedåt till närmaste heltal.

Kostnad för bostadsrättshavarnas förbrukning av tappvarmvatten och hushållsel samt gemensamt tecknat fiberabonnemang är en del av årsavgiften och redovisas som en preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Debitering av tappvarmvatten och hushållsel sker efter faktisk förbrukning och kostnad för IT betalas lika för varje lägenhet. Förbrukningskostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat som 100 % baserat på bostadens bostadsyta.

## H EKONOMISK PROGNOIS

### Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Räntor <sup>1)</sup>	409	406	402	399	396	392	378	344
Amortering <sup>2)</sup>	85	85	85	85	85	85	85	85
Driftskostnader <sup>4)</sup>	470	479	505	515	525	536	580	707
Varmvatten/Hushållse/IT <sup>4)</sup>	238	243	248	253	258	263	285	347
Fastighetsavgift bostäder								27
<b>Summa årsutbetalningar</b>	<b>1 202</b>	<b>1 213</b>	<b>1 240</b>	<b>1 252</b>	<b>1 264</b>	<b>1 276</b>	<b>1 328</b>	<b>1 510</b>
<b>Inbetalningar</b>								
Årsavgifter <sup>5)</sup>	1 058	1 079	1 101	1 123	1 145	1 168	1 265	1 541
Varmvatten/Hushållse/IT <sup>4)</sup>	238	243	248	253	258	263	285	347
<b>Årets nettobetalningar</b>	<b>94</b>	<b>109</b>	<b>108</b>	<b>124</b>	<b>139</b>	<b>155</b>	<b>221</b>	<b>378</b>
<b>Föreningens kassa</b>								
Ingående saldo	70							
<b>Kassabehållning <sup>6)</sup></b>	<b>164</b>	<b>273</b>	<b>381</b>	<b>505</b>	<b>644</b>	<b>799</b>	<b>1 343</b>	<b>2 520</b>
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond <sup>3)</sup>	94	190	287	387	489	592	788	151

### Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Räntor <sup>1)</sup>	409	406	402	399	396	392	378	344
Avsättning underhållsfond <sup>3)</sup>	94	96	98	100	102	104	112	137
Driftskostnader <sup>4)</sup>	470	479	505	515	525	536	580	707
Varmvatten/Hushållse/IT <sup>4)</sup>	238	243	248	253	258	263	285	347
Fastighetsavgift bostäder								27
Avskrivning byggnader 120 år	582	582	582	582	582	582	582	582
<b>Summa årskostnader</b>	<b>1 794</b>	<b>1 806</b>	<b>1 835</b>	<b>1 849</b>	<b>1 863</b>	<b>1 877</b>	<b>1 938</b>	<b>2 144</b>
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter <sup>5)</sup>	1 058	1 079	1 101	1 123	1 145	1 168	1 265	1 541
Varmvatten/Hushållse/IT <sup>4)</sup>	238	243	248	253	258	263	285	347
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-497</b>	<b>-484</b>	<b>-487</b>	<b>-473</b>	<b>-460</b>	<b>-446</b>	<b>-389</b>	<b>-256</b>
<b>Akkumulerat resultat</b>	<b>-497</b>	<b>-981</b>	<b>-1 468</b>	<b>-1 941</b>	<b>-2 400</b>	<b>-2 846</b>	<b>-4 487</b>	<b>-7 645</b>

### Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- Räntesats under prognosperioden är 4,0%  
Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
  - Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
  - Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2%.
  - Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2%. Från och med år 3 betalar föreningen utifrån sitt andelstal i gemensamhetsanläggningen en kostnad om 16 167 kr för trädgårdsskötsel.
  - Årsavgiften beräknas öka årligen med 2 %.
  - Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-9. År 10 antas att ett visst underhållsbehov kan ha uppstått. Den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 240 tkr år 10. År 20 beräknas en större underhållskostnad på ca 1,9 mkr vilket behöver finansieras genom antingen ackumulerad kassa eller nya lån.
- Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.  
Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

# I KÄNSLIGHETSANALYS

<b>Räntescenarios</b>				<b>Inflationsscenarios</b>			
Snittränta i prognosen ca 4,00%				Inflation i prognosen 2,00%			
<b>Årsavgift exkl. varmvatten, hushållsel och IT (kr/m<sup>2</sup>)</b>				<b>Årsavgift exkl. varmvatten, hushållsel och IT (kr/m<sup>2</sup>)</b>			
enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och				enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre			
	1 %-enhet	Ränta	1 %-enhet		1 %-enhet <b>lägre</b>	Inflation	1 %-enhet <b>högre</b>
<b>År</b>	<b>lägre ränta</b>	<b>prognos</b>	<b>högre ränta</b>	<b>År</b>	<b>inflation</b>	<b>prognos</b>	<b>inflation</b>
1	570	631	692	1	631	631	631
2	583	644	704	2	640	644	647
3	596	656	716	3	650	656	667
4	610	670	729	4	659	670	680
5	624	683	742	5	669	683	694
6	638	697	755	6	679	697	708
10	698	754	810	10	720	754	766
20	865	919	974	20	867	919	932

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 140 m<sup>2</sup> per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	8 540 / 712
1 % högre ränta, tillkommer	8 540 / 712
2 % högre ränta, tillkommer	17 080 / 1 423
3 % högre ränta, tillkommer	25 620 / 2 135

## J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för elförbrukning och tappvarmvatten kommer att debiteras månadsvis enligt individuell mätning, innan faktiska värden har inkommit sker debitering enligt schablon på sidan 11. Även kostnaden för fiberabonnemang via Telia kommer att debiteras utöver månadsavgiften.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Kungsvägen i Edsviken och OBOS Nya Hem Produktion AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Nya Hem Produktion AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 5 Parkering kommer att erbjudas i ett parkeringsgarage beläget under grannföreningen Brf Strandvägen i Edsviken 4 och nås via separat entré. Det kommer vara möjligt att teckna separat hyreskontrakt för garageplats genom ett garagebolag (Edsvikens Garagebolag AB, org. nr. 559339–9925). Föreningen äger garagebolaget tillsammans med Brf Strandvägen i Edsviken 4. Föreningen innehar 14,8% av aktierna i garagebolaget och grannföreningen 85,2%. Hyran för garaget tillfaller grannföreningen Brf Strandvägen i Edsviken 4 och det är även den föreningen som står för driftkostnader och eventuellt intäktsbortfall på grund av vakans.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 96 965 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSVÄGEN I EDSVIKEN

Styrelsen

\_\_\_\_\_  
Lena Fernander Lif

\_\_\_\_\_  
Göran Olsson

\_\_\_\_\_  
Hans Svedberg



# Underhållsplan

År 2024 till 2073

## BRF Kungsvägen

BRF Kungsvägen

Datum för utskrift: 2024-08-12



Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.  
Läs mer på [www.planima.se](http://www.planima.se)





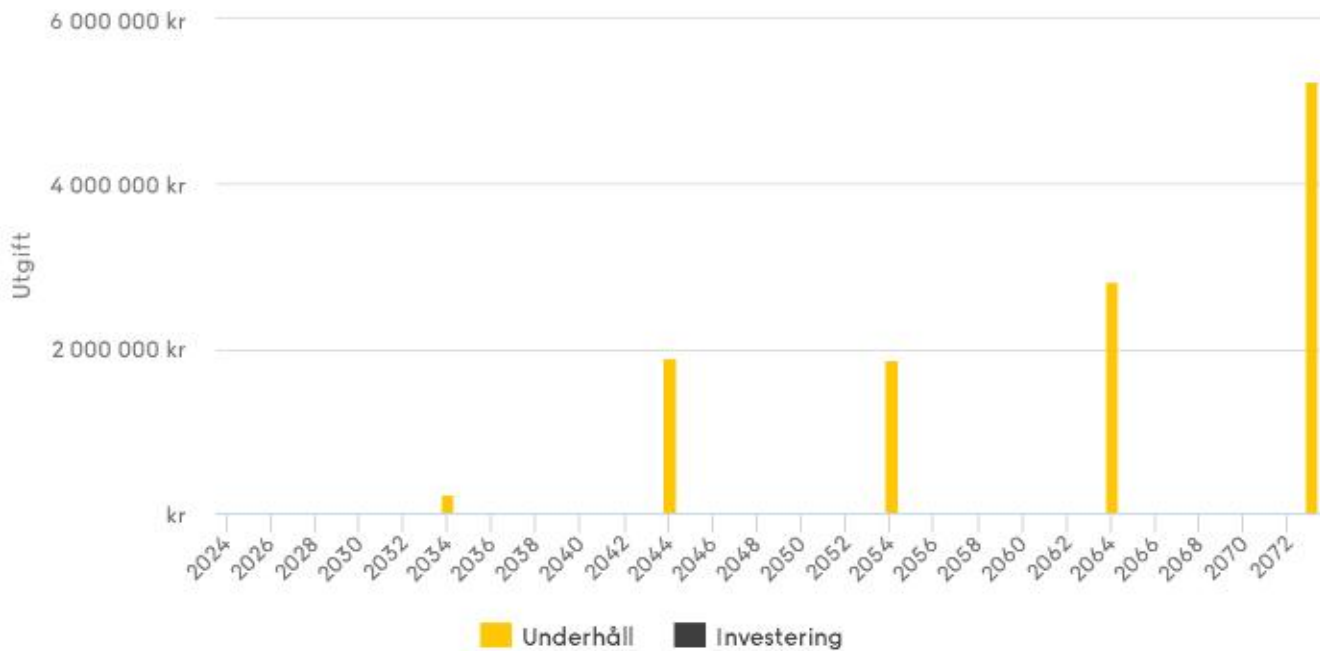
# Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

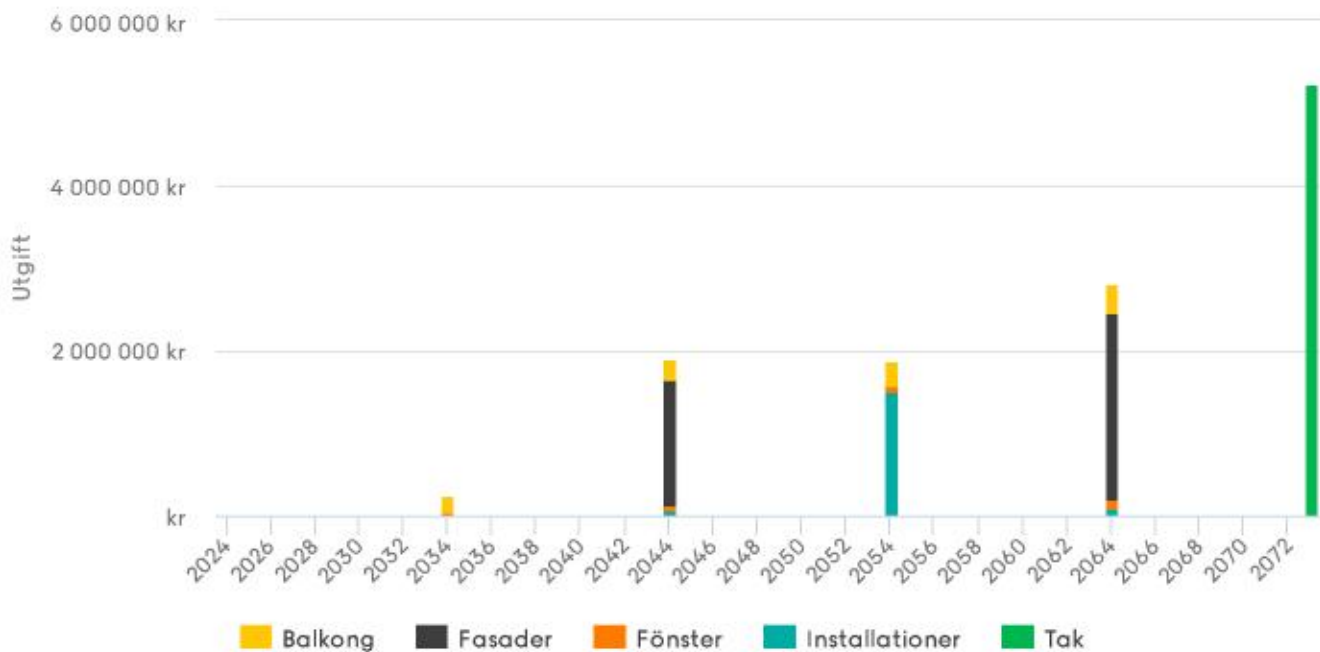




### Totala utgifter per utgiftstyp och år



### Totala utgifter per kategori och år





## 2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta tätningslist fönster och dörrar	Fönster	Fasad (Hus T1)	10 år	Planerad	15 000 kr
Byta tätningslist fönster och dörrar	Fönster	Fasad (Hus T3)	10 år	Planerad	16 000 kr
Byta tätningslist fönster och dörrar	Fönster	Fasad (Hus T2)	10 år	Planerad	16 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Balkong	Fasad (Hus T3)	10 år	Planerad	65 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Balkong	Fasad (Hus T1)	10 år	Planerad	63 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Balkong	Fasad (Hus T2)	10 år	Planerad	65 000 kr

**240 000 kr**

## 2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED utomhus	Installationer	Belysning (Hus T3)	20 år	Planerad	23 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus	Installationer	Belysning (Hus T2)	20 år	Planerad	23 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus	Installationer	Belysning (Hus T1)	20 år	Planerad	22 000 kr
Byta tätningslist fönster och dörrar	Fönster	Fasad (Hus T2)	10 år	Planerad	19 000 kr
Byta tätningslist fönster och dörrar	Fönster	Fasad (Hus T1)	10 år	Planerad	19 000 kr
Byta tätningslist fönster och dörrar	Fönster	Fasad (Hus T3)	10 år	Planerad	19 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Balkong	Fasad (Hus T2)	10 år	Planerad	79 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Balkong	Fasad (Hus T3)	10 år	Planerad	79 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Balkong	Fasad (Hus T1)	10 år	Planerad	77 000 kr
Måla fasadplåt	Fasader	Fasad (Hus T2)	20 år	Planerad	93 000 kr
Måla fasadplåt	Fasader	Fasad (Hus T3)	20 år	Planerad	93 000 kr
Måla fasadplåt	Fasader	Fasad (Hus T1)	20 år	Planerad	92 000 kr
Måla putsfasad	Fasader	Fasad (Hus T1)	20 år	Planerad	412 000 kr
Måla putsfasad	Fasader	Fasad (Hus T3)	20 år	Planerad	420 000 kr
Måla putsfasad	Fasader	Fasad (Hus T2)	20 år	Planerad	420 000 kr

**1 891 000 kr**



## 2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 100 kW)	Installationer	Installation (Gemensamt)	30 år	Planerad	583 000 kr
Byta tättningslist fönster och dörrar	Fönster	Fasad (Hus T3)	10 år	Planerad	23 000 kr
Byta tättningslist fönster och dörrar	Fönster	Fasad (Hus T1)	10 år	Planerad	23 000 kr
Byta tättningslist fönster och dörrar	Fönster	Fasad (Hus T2)	10 år	Planerad	23 000 kr
Byta ventilationsaggregat FTX	Installationer	Installation (Hus T1)	30 år	Planerad	304 000 kr
Byta ventilationsaggregat FTX	Installationer	Installation (Hus T2)	30 år	Planerad	310 000 kr
Byta ventilationsaggregat FTX	Installationer	Installation (Hus T3)	30 år	Planerad	310 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Balkong	Fasad (Hus T1)	10 år	Planerad	94 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Balkong	Fasad (Hus T2)	10 år	Planerad	96 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Balkong	Fasad (Hus T3)	10 år	Planerad	96 000 kr

**1 865 000 kr**



2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED utomhus	Installationer	Belysning (Hus T1)	20 år	Planerad	33 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus	Installationer	Belysning (Hus T2)	20 år	Planerad	34 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus	Installationer	Belysning (Hus T3)	20 år	Planerad	34 000 kr
Byta tätningslist fönster och dörrar	Fönster	Fasad (Hus T3)	10 år	Planerad	28 000 kr
Byta tätningslist fönster och dörrar	Fönster	Fasad (Hus T2)	10 år	Planerad	28 000 kr
Byta tätningslist fönster och dörrar	Fönster	Fasad (Hus T1)	10 år	Planerad	28 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Balkong	Fasad (Hus T1)	10 år	Planerad	115 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Balkong	Fasad (Hus T3)	10 år	Planerad	117 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Balkong	Fasad (Hus T2)	10 år	Planerad	117 000 kr
Måla fasadplåt	Fasader	Fasad (Hus T3)	20 år	Planerad	139 000 kr
Måla fasadplåt	Fasader	Fasad (Hus T1)	20 år	Planerad	136 000 kr
Måla fasadplåt	Fasader	Fasad (Hus T2)	20 år	Planerad	139 000 kr
Måla putsfasad	Fasader	Fasad (Hus T3)	20 år	Planerad	624 000 kr
Måla putsfasad	Fasader	Fasad (Hus T1)	20 år	Planerad	612 000 kr
Måla putsfasad	Fasader	Fasad (Hus T2)	20 år	Planerad	624 000 kr

**2 810 000 kr**



## 2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta komplett wiresystem taksäkerhet	Tak	Tak (Hus T2)	50 år	Planerad	58 000 kr
Byta komplett wiresystem taksäkerhet	Tak	Tak (Hus T1)	50 år	Planerad	57 000 kr
Byta komplett wiresystem taksäkerhet	Tak	Tak (Hus T3)	50 år	Planerad	58 000 kr
Byta takplåt (bandtäckning, inkl underlagsspapp)	Tak	Tak (Hus T2)	50 år	Planerad	1 699 000 kr
Byta takplåt (bandtäckning, inkl underlagsspapp)	Tak	Tak (Hus T1)	50 år	Planerad	1 666 000 kr
Byta takplåt (bandtäckning, inkl underlagsspapp)	Tak	Tak (Hus T3)	50 år	Planerad	1 699 000 kr

**5 237 000 kr**



# Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.





## Balkong

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<b>Fasad (Hus T1)</b>							
Måla balkongräcke aluminium	2034	10 år		62	m	600 kr	63 000 kr
<b>Fasad (Hus T2)</b>							
Måla balkongräcke aluminium	2034	10 år		62	m	600 kr	65 000 kr
<b>Fasad (Hus T3)</b>							
Måla balkongräcke aluminium	2034	10 år		62	m	600 kr	65 000 kr

## Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<b>Fasad (Hus T2)</b>							
Måla fasadplåt	2044	20 år		110	m	400 kr	93 000 kr
Måla putsfasad	2044	20 år		495	m2	400 kr	420 000 kr
<b>Fasad (Hus T1)</b>							
Måla fasadplåt	2044	20 år		110	m	400 kr	92 000 kr
Måla putsfasad	2044	20 år		495	m2	400 kr	412 000 kr
<b>Fasad (Hus T3)</b>							
Måla fasadplåt	2044	20 år		110	m	400 kr	93 000 kr
Måla putsfasad	2044	20 år		495	m2	400 kr	420 000 kr

## Fönster

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<b>Fasad (Hus T2)</b>							
Byta tättningslist fönster och dörrar	2034	10 år	2034	300	m	30 kr	16 000 kr
<b>Fasad (Hus T3)</b>							
Byta tättningslist fönster och dörrar	2034	10 år		300	m	30 kr	16 000 kr
<b>Fasad (Hus T1)</b>							
Byta tättningslist fönster och dörrar	2034	10 år		300	m	30 kr	15 000 kr





## Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<b>Belysning (Hus T1)</b>							
Byta belysningsarmatur LED utomhus	2044	20 år		4	st	2 700 kr	22 000 kr
<b>Belysning (Hus T2)</b>							
Byta belysningsarmatur LED utomhus	2044	20 år		4	st	2 700 kr	23 000 kr
<b>Belysning (Hus T3)</b>							
Byta belysningsarmatur LED utomhus	2044	20 år		4	st	2 700 kr	23 000 kr
<b>Installation (Gemensamt)</b>							
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 100 kW)	2054	30 år		1	st	230 000 kr	583 000 kr
<b>Installation (Hus T2)</b>							
Byta ventilationsaggregat FTX	2054	30 år		4	st	30 000 kr	310 000 kr
<b>Installation (Hus T1)</b>							
Byta ventilationsaggregat FTX	2054	30 år		4	st	30 000 kr	304 000 kr
<b>Installation (Hus T3)</b>							
Byta ventilationsaggregat FTX	2054	30 år		4	st	30 000 kr	310 000 kr

## Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<b>Tak (Hus T1)</b>							
Byta komplett wiresystem taksäkerhet	2073	50 år		17	m	900 kr	57 000 kr
Byta takplåt (bandtäckning, inkl underlagsspapp)	2073	50 år		205	m <sup>2</sup>	2 200 kr	1 666 000 kr
<b>Tak (Hus T2)</b>							
Byta komplett wiresystem taksäkerhet	2073	50 år		17	m	900 kr	58 000 kr
Byta takplåt (bandtäckning, inkl underlagsspapp)	2073	50 år		205	m <sup>2</sup>	2 200 kr	1 699 000 kr
<b>Tak (Hus T3)</b>							
Byta komplett wiresystem taksäkerhet	2073	50 år		17	m	900 kr	58 000 kr
Byta takplåt (bandtäckning, inkl underlagsspapp)	2073	50 år		205	m <sup>2</sup>	2 200 kr	1 699 000 kr





# Ekonomisk analys

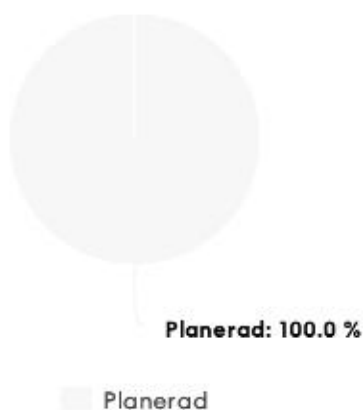
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.



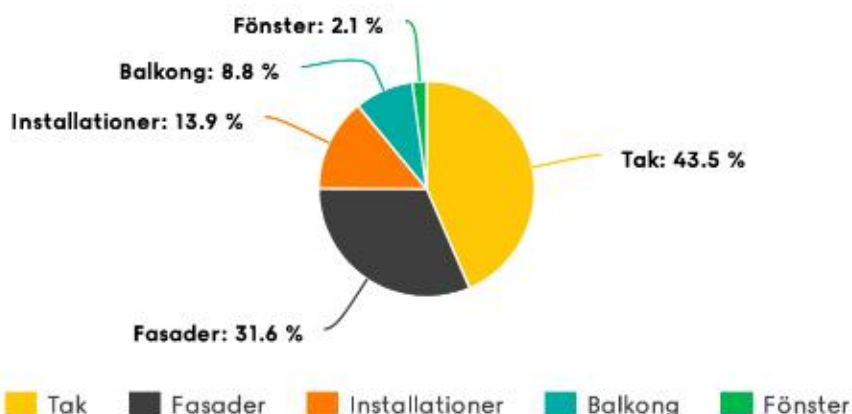


Total utgift	12 041 883 kr
Utgift per år	240 838 kr
Utgift per år och m <sup>2</sup>	144 kr / m <sup>2</sup>
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m <sup>2</sup>	0 kr / m <sup>2</sup>

## Utgift per status

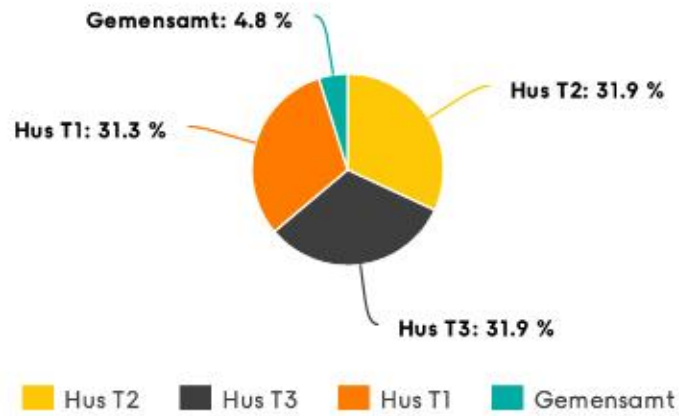


## Utgift per kategori





## Utgift per byggnad



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kungsvägen i Edsviken med org.nr 769633-3868, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. 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 vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

Denis Matenda  
Civilekonom

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

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Registreringsbevis för föreningen	
Stadgar för föreningen registrerade	2023-05-04
Andelsöverlåtelseavtal	2016-12-22
Aktieöverlåtelseavtal	2020-11-20
Tilläggsavtal till ovan aktieöverlåtelseavtal	2021-05-12
Bygglov	2021-10-25
Stämmoprotokoll	2022-02-18
Totalentreprenadkontrakt	2022-12-20
Avropsavtal	2022-12-20
Aktieöverlåtelseavtal garage	2022-12-20
Aktieägaravtal avseende garage	2022-12-20
Hysesavtal garage	2022-12-20
Offert för finansieringen av föreningen	2023-08-14
Uppdaterade räntor	2024-02-05
Avtal ekonomisk förvaltning	2024-02-12
Balansrapport Edsvikens garagebolag AB	2024-02-19
Stämmoprotokoll	2024-02-23
Underhållsplan	2024-08-12
Styrelseprotokoll	2024-08-20
Beslut gällande intygsgivare	2024-01-17
Försäkringsbrev	2024-07-05
Avtal fastighetsförvaltning	2024-02-29
Årsredovisning Edsvikens Garagebolag AB	
Fastighetsutdrag	
Lantmäteriakt servitut	
Lägenhetsförteckning	
Offert förvaltning av GA	
Bekräftelse skötsel av trädgård	
Registreringsbevis Edsvikens garagebolag	
Byggherreansvarsförsäkring	
Beräkning latent skatt	
Beräkning taxeringsvärde	
Beräkning avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen	



# Verifikat

Transaktion 09222115557525614677

## Dokument

**Brf Kungsvägen i Edsviken ek plan inkl intyg**  
Huvuddokument  
30 sidor  
Startades 2024-08-29 12:52:11 CEST (+0200) av Per  
Envall (PE)  
Färdigställt 2024-08-30 15:06:08 CEST (+0200)

## Signerare

**Per Envall (PE)**  
GarBo  
per.envall@gar-bo.se  
+46706647348  
Signerade 2024-08-30 15:06:08 CEST (+0200)

**Denis Matenda (DM)**  
denismatenda@yahoo.com  
Signerade 2024-08-30 12:59:12 CEST (+0200)

**Göran Olsson (GO)**  
goran.olsson@mrbostadsratt.se  
Signerade 2024-08-29 17:58:20 CEST (+0200)

**Lena Fernander Lif (LFL)**  
Lena.fernander@gmail.com  
Signerade 2024-08-30 11:44:34 CEST (+0200)

**Hans Svedberg (HS)**  
hans.svedberg@canseko.se  
Signerade 2024-08-29 13:08:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Denis Matenda, Matenda Produktions, som intygsgivare för Brf Kungsvägen i Edsviken, organisationsnummer 769633-3868.

### Ärendet

Brf Kungsvägen i Edsviken har den 3 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Denis Matenda som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 15 januari 2024.

### Bestämmelser

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

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

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

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



Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

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

#### Skäl för beslutet

Per Envall och Denis Matenda har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Kungsvägen i Edsviken ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har tf enhetschef Frida Jonsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Frida Jonsson  
tf enhetschef

Hans Lindgren  
utredare