Registrerades av Bolagsverket
2026-09-14 15:23
R506095/26

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

AROMA I TRÄKVISTA

EKERÖ KOMMUN

(769641-9238)



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar
B	Beskrivning av fastigheten
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
D	Beräknad finansieringsplan
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1
F	Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1
G	Lägenhetsredovisning
H	Nyckeltal
I	Ekonomisk prognos
J	Känslighetsanalys
K	50-årig underhållsplan
L	Särskilda förhållanden

Bilagor: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare (Boverket)

Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Aroma i Träkvista (769641–9238) i Ekerö kommun 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.

Byggplatsarbetena för projektet startades under kvartal 3 2025. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under kvartal 1 2027. Upplåtelse beräknas ske från och med kvartal 3 2026.

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, september 2026. Beräkningarna bygger på att föreningen klassificeras som ett äkta privatbostadsföretag.

Brf Aroma i Träkvista har genom ett partsbytesavtal ingått ett totalentreprenadkontrakt med OBOS Nya Hem Produktion AB tecknat 2025-07-04. Enligt totalentreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Nya Hem Produktion AB.

Fastigheten har förvärvats genom bolagsköp där Nya Hem UH 1 AB säljer samtliga aktier i Träkvista 1 Fastighets AB (tidigare fastighetsägare) till Brf Aroma i Träkvista. OBOS ombesörjer att bolaget Träkista 1 Fastighets AB blir likviderat. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Skatten blir aktuell att betala om föreningen ändrar syfte och säljer hel eller del av aktuell fastighet. Latenta skatten uppskattas till ca 6,9 mkr.

OBOS Nya Hem AB, genom helägda koncernbolag, svarar för kostnader för de bostadsrätter som eventuellt ej är upplåtna 6 månader efter det att entreprenaden godkänts vid slutbesiktning och att inom denna tid även köpa eventuellt osålda lägenheter.

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

Bostadsrättsföreningen har godkänt möjligheten att, för ett visst antal bostadsrättslägenheter, förvärva aktuell lägenhet tillsammans med OBOS Boköpsmodeller AB, enligt modellen Deläga. Deläga är en försäljningsmodell där OBOS Boköpsmodeller AB eller annat bolag inom OBOS-koncernen tillsammans med en eller flera fysiska personer gemensamt köper och äger en bostadsrätt.

Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ekerö Träkvista 3:284 i Ekerö Kommun
Adresser:	Klädesvägen 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 & 31
Fastighetens areal:	ca 6 702 kvm
Bostadsarea:	3 752 kvm, uppmätt på ritning
Biarea:	80 kvm, uppmätt på ritning
Parkeringsplatser:	52 platser
Bygglov:	Beviljat 2024-05-22. Laga kraft: 2024-06-20
Detaljplan:	Akt: 125-P2021/3. Laga kraft: 2021-11-04
Beräknat byggnadsår:	2027

Föreningens hus
Bebyggelsen utgörs av 46 bostadsrättslägenheter fördelat på tre huskroppar i 3-4 våningar där bostadsrättslägenheternas entréer är från gatan. Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma utrymmen
I flerbostadshusen finns 4 trapphus med hiss, cykelförrådsutrymmen, teknikrum och undercentral. Föreningen har en komplementbyggnad för miljörum.

Tomtmark/trädgård
Föreningens tomtmark består till största delen av själva bostadshuset. Gårdsmiljön innehåller gemensam innergård med planteringar, äppellund, lekyta, miljöstation samt cykelparkering.
För de lägenheter som har en upplåten uteplats mot innergården åligger det respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll.

Parkering
Biluppställningsplats kommer att finnas för uthyrning på ett parkeringsdäck med 12 vanliga platser och 12 elbilsplatser samt markparkering med 28 platser. Av de totalt 28 markparkeringsplatserna kommer 6 parkeringsplatser hyras ut till fastigheten Träkvista 1:677 genom servitutsupplåtelse. Hyra för dessa 6 parkeringsplatser utgår med 1 500 kr/mån exklusive moms och erläggs enligt servitutsavtal oavsett hur många av de 6 parkeringsplatserna som nyttjas. Kostnaden för elbilsplats på parkeringsdäcket är 1 050 kr/mån (el tillkommer efter faktiskt förbrukning) och för vanlig parkeringsplats på parkeringsdäck och markparkering 800 kr/mån.

Parkeringsintäkterna i kalkylen har beräknats utan moms. Om uthyrningen av parkeringsplatser enligt framtida lagstiftning, myndighetsbeslut eller rättspraxis blir momspliktig, kommer moms att debiteras utöver de angivna parkeringsavgifterna.

Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg

Gemensamhetsanläggning, servitut, ledningsrätt med mera
Officialservitut 01-EKE-1087.1. Ändamål: Väg
Avtalsservitut 01-IM6-86/2110.1. Ändamål: Vatten- och avloppsledningar
Officialservitut 0125-01/55.2. Ändamål: Röjningsrätt
Officialservitut 0125-2019/48.1. Ändamål: Väg
Ledningsrätt 0125-2022/154.1. Ändamål: Vatten och avlopp
Avtalsservitut D202600114972:1.1. Ändamål: Parkering

Försäkring
Föreningen kommer teckna fullvärdesförsäkring av fastigheten med bostadsrättstillägg för medlemmar hos Dina Försäkringar. Varje bostadsrättshavare ansvarar för att teckna egen hemförsäkring.

Beräknat taxeringsvärde
Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat för år 2025–2027 till ca 113 400 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till ca 95 000 000 kr och markvärdet beräknat till ca 18 400 000 kr för bostäderna. Inga lokaler finns på fastigheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Antal våningar	3-4
Grundläggning	Betongplatta på mark, delvis pålad
Stomme	Betong
Bjälklag	Prefabricerade plattbärlag med betongpågjutning
Yttertak	Plåt
Balkonger	Betongplatta
Fasad	Träpanel
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Innerväggar i lägenhet	Gipsväggar
Lägenhetsavskiljande väggar	Betongväggar
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Lägenhetsaggregat FTX med luftdon i fasad
Hushållsel	Varje lägenhet har individuell mätning av el efter förbrukning
Vatten	Varje lägenhet har individuell mätning av varmvatten efter förbrukning
Fastighetsel	Föreningen har ett gemensamt elavtal
TV/bredband	Kollektiv anslutning via Telia
Förråd	Förrådsutrymme finns i respektive lägenhet

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Parkett	Målade	Målat
Kök	Parkett	Målade	Målat
Bad, WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Målat
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat
Sovrum	Parkett	Målade	Målat

Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nedan visas föreningens totala anskaffnings- och förvärvskostnad för föreningens hus inkl. likviditetsreserv (kassa) på 80 000 kr. Den totala kostnaden består i köpeskillingen för förvärv av aktier i bolag (och fastighet) [1)], projektkostnader enligt totalentreprenadkontrakt och projektutvecklingsavtal samt övriga projektkostnader såsom lagfart, inteckningskostnader, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll- och besiktning, försäljningskostnader, finansiering och räntor, övriga bankkostnader, konsultkostnader och mervärdesskatt etc.

Beräknad anskaffnings- och förvärvskostnad	**255 605 920 kr**
Varav köp av fastighet	7 573 159 kr
Varav entreprenadkostnader	164 173 073 kr
Varav projektutvecklingskostnader	58 033 430 kr
Varav aktieköpeskilling	25 826 258 kr

D BERÄKNAD FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån, insatser och upplåtelseavgifter som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering. Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen.

År	Totalt fastighetslån (kr)	Kalkylränta (%)	Räntekostnader (kr)	Amortering (kr)	Summa (kr)
1	50 652 000	3,8%	1 924 776	422 100	2 346 876
2	50 229 900	3,8%	1 908 736	422 100	2 330 836
3	49 807 800	3,8%	1 892 696	422 100	2 314 796

Fastighetslån totalt	50 652 000 kr
Insatser	151 681 950 kr
Upplåtelseavgifter	53 271 970 kr
Summa beräknad finansiering	**255 605 920 kr**

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

Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Beräkningarna baseras på första året efter slutfinansieringen.

Räntekostnader, kalkylränta 3,8% *	1 924 776 kr
Amortering **	422 100 kr
Beräknad kapitalkostnad år 1	**2 346 876 kr**
Driftkostnader, föreningens gemensamma	1 412 000 kr
Driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare	498 808 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll (50 kr/m² BOA) ***	187 600 kr
Summa beräknade årliga kostnader totalt år 1	**4 445 284 kr**

* Kalkylräntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Den offererade snitträntan är 3,56% enligt SBAB's offert daterad 2026-08-13. Snittet är beräknat på räntan med 2 år, 3 år och 4 års löptider. Föreningens styrelse kan placera lånen med olika löptider samt olika fördelningar

** Amortering om ca 0,83 % år 1–20, den totala amorteringstiden är totalt 80 år.

*** Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (50 år) enligt underhållsplan.

Fastighetsavgift
Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. År 16 beräknas fastighetsavgiften till 100 935 kr.

Fastighetsskatt
Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

Avskrivningar
I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattas de resultatpåverkande bokföringsmässiga avskrivningarna enligt K3 regelverk. Vilket innebär att föreningens byggnader delas upp i olika komponenter med olika livslängder, där varje komponent skrivs av var för sig. Det totala avskrivningsunderlaget uppgår till 222 291 tkr och därmed ett årligt avskrivningsbelopp om 2 762 tkr. Det totala avskrivningsbeloppet är preliminärt då föreningens köpeskilling för aktiebolaget är preliminär. Den genomsnittliga nyttjandeperioden för byggnadskomponenterna uppgår till ca 84 år. Underlaget baseras på en komponentuppdelning fördelat på stomme/grund, stamledning värme, stamledning VA, fasad, fönster, yttertak, el och ventilation. Det kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomisk hållbarhet. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen har för ändamålet upprättat en underhållsplan.

Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg

Driftkostnader, föreningens beräknade gemensamma

Förvaltningskostnader	
Ekonomisk förvaltning a)	65 000 kr
Teknisk förvaltning b)	24 000 kr
Styrelsearvoden inkl. sociala kostnader	40 000 kr
Revision	25 000 kr
Fastighetsförsäkring c)	65 000 kr
Övriga förvaltningskostnader inkl. mätning	20 000 kr
Förbrukningskostnader	
Uppvärmning exkl. varmvatten d)	250 000 kr
Vatten, avlopp e)	400 000 kr
Fastighetsel, gemensam f)	100 000 kr
Sophämtning, avfall g)	100 000 kr
Skötsel	
Fastighetsskötsel inkl. städning, snöröjning h)	173 000 kr
Löpande underhåll	50 000 kr
Service tekniska installationer i)	50 000 kr
Driftreserv	45 000 kr
Summa:	**1 407 000 kr**

Beräknade driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare

Varmvatten j)	150 000 kr
Hushållsel k)	250 000 kr
IT l)	98 808 kr
Summa:	**498 808 kr**

Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variation över åren förekommer. Det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Samtliga priser är inklusive moms.

a) Pris enligt avtal med SBC
b) Pris enligt offert från Sweax
c) Pris enligt offert från Dina Försäkringar
d) Solör Bioenergi, 134 065 kWh * 1,38 kr/kWh. Fast avgift 11 159 kr/år.
e) Rörlig kostnad vattenförbrukning 3 983 m3*56,25 kr/m3 enligt Ekerö Vattens taxa 2026. Fast kostnad om 175 683 kr.
f) Ellevio nätägare samt elleverantör, 37 240 kWh/år *1,82 kr/kWh samt fast kostnad på 8 695 kr/år.
g) Enligt uträkning från avfallstaxa från Ekerö Kommun.
h) Pris enligt offert från Sweax. Första två åren ingår trädgårdsskötsel i entreprenaden. År 3 tillkommer kostnad om 82 000 kr för trädgårdsskötsel.
i) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören.
j) Solör Bioenergi, 121 797 kWh * 1,28 kr/kWh.
k) Ellevio nätägare samt elleverantör, 90 254 kWh/år *1,82 kr/kWh och fasta kostnader på 21 065 kr.
l) Pris enligt avtal med Telia

Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Beräkningarna baseras på första året efter slutfinansieringen.

Årsavgifter *	3 419 436 kr
Årsavgifter för vidaredebitering till bostadsrättshavare **	498 808 kr
Hyresintäkter, 52 parkeringsplatser ***	527 040 kr
Summa beräknade inbetalningar, totalt år 1	**4 445 284 kr**

* Exklusive månadsavgifter för hushållsel, varmvatten och IT

** Månadsavgifter för hushållsel, varmvatten och IT

*** Intäkten är beräknad för 12 elbilsplatser 1 050 kr/mån, 34 parkeringsplatser 800 kr/mån och 6 parkeringsplatser enligt servitutsavtal 1 500 kr/mån. Intäkten för parkering är beräknad med 10% vakansgrad.

Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg

G LÄGENHETSREDOVISNING

Nedan tabell redovisar andelstal, insatser, upplåtelseavgifter och beräknade årsavgifter mm.

Lgh nr	Bostads-area m^2	Biarea m2	Lägenhets-beskrivning	Upplåten markyta	**Insats Kr**	**Upplåtelse-avgift**	Insats kr/m2	Andelstal %	Års-avgift kr/år	**Månads-avgift kr/mån**	Månads-avgift ber. varmvatten kr/mån	Månads-avgift ber. el kr/mån	Månads-avgift IT kr/mån	Summa beräknad månads avgifter
1-0901	82		3 RoK	M	**3 315 011**	**1 479 989**	40 427	2,1809%	74 573	**6 214**	273	455	179	7 122
1-0902	46		2 RoK	M	**1 859 640**	**535 360**	40 427	1,6052%	54 888	**4 574**	153	255	179	5 162
1-0903	62		2 RoK	M	**2 506 471**	**988 529**	40 427	1,8610%	63 637	**5 303**	207	344	179	6 033
1-1001	80		3 RoK		**3 234 157**	**1 760 843**	40 427	2,1489%	73 480	**6 123**	267	444	179	7 013
1-1002	46		2 RoK		**1 859 640**	**635 360**	40 427	1,6052%	54 888	**4 574**	153	255	179	5 162
1-1003	95		4 RoK		**3 840 561**	**1 754 439**	40 427	2,3888%	81 682	**6 807**	316	527	179	7 830
1-1101	80		3 RoK		**3 234 157**	**1 960 843**	40 427	2,1489%	73 480	**6 123**	267	444	179	7 013
1-1102	46		2 RoK		**1 859 640**	**835 360**	40 427	1,6052%	54 888	**4 574**	153	255	179	5 162
1-1103	95		4 RoK		**3 840 561**	**1 854 439**	40 427	2,3888%	81 682	**6 807**	316	527	179	7 830
1-1201	120		5 RoK		**4 851 235**	**1 543 765**	40 427	2,7885%	95 352	**7 946**	400	666	179	9 191
1-1202	89		4 RoK		**3 597 999**	**2 597 001**	40 427	2,2928%	78 401	**6 533**	297	494	179	7 503
2-0901	62		2 RoK	M	**2 506 471**	**988 529**	40 427	1,8610%	63 637	**5 303**	207	344	179	6 033
2-0902	46		2 RoK	M	**1 859 640**	**435 360**	40 427	1,6052%	54 888	**4 574**	153	255	179	5 162
2-1001	95		4 RoK		**3 840 561**	**1 654 439**	40 427	2,3888%	81 682	**6 807**	316	527	179	7 830
2-1002	46		2 RoK		**1 859 640**	**536 360**	40 427	1,6052%	54 888	**4 574**	153	255	179	5 162
2-1003	80		3 RoK		**3 234 157**	**1 560 843**	40 427	2,1489%	73 480	**6 123**	267	444	179	7 013
2-1101	95		4 RoK		**3 840 561**	**1 754 439**	40 427	2,3888%	81 682	**6 807**	316	527	179	7 830
2-1102	46		2 RoK		**1 859 640**	**736 360**	40 427	1,6052%	54 888	**4 574**	153	255	179	5 162
2-1103	80		3 RoK		**3 234 157**	**1 510 843**	40 427	2,1489%	73 480	**6 123**	267	444	179	7 013
2-1201	89		4 RoK		**3 597 999**	**2 297 001**	40 427	2,2928%	78 401	**6 533**	297	494	179	7 503
2-1202	120		5 RoK		**4 851 235**	**1 343 765**	40 427	2,7885%	95 352	**7 946**	400	666	179	9 191
3-0901	82		3 RoK	M	**3 315 011**	**1 279 989**	40 427	2,1809%	74 573	**6 214**	273	455	179	7 122
3-0902	46		2 RoK	M	**1 859 640**	**435 360**	40 427	1,6052%	54 888	**4 574**	153	255	179	5 162
3-0903	62		2 RoK	M	**2 506 471**	**788 529**	40 427	1,8610%	63 637	**5 303**	207	344	179	6 033
3-1001	80		3 RoK		**3 234 157**	**1 560 843**	40 427	2,1489%	73 480	**6 123**	267	444	179	7 013
3-1002	46		2 RoK		**1 859 640**	**435 360**	40 427	1,6052%	54 888	**4 574**	153	255	179	5 162
3-1003	95		4 RoK		**3 840 561**	**1 154 439**	40 427	2,3888%	81 682	**6 807**	316	527	179	7 830
3-1101	80		3 RoK		**3 234 157**	**1 760 843**	40 427	2,1489%	73 480	**6 123**	267	444	179	7 013
3-1102	46		2 RoK		**1 859 640**	**735 360**	40 427	1,6052%	54 888	**4 574**	153	255	179	5 162
3-1103	95		4 RoK		**3 840 561**	**1 554 439**	40 427	2,3888%	81 682	**6 807**	316	527	179	7 830
3-1201	120		5 RoK		**4 851 235**	**1 043 765**	40 427	2,7885%	95 352	**7 946**	400	666	179	9 191
3-1202	89		4 RoK		**3 597 999**	**1 997 001**	40 427	2,2928%	78 401	**6 533**	297	494	179	7 503
4-0901	82		2 RoK	M	**2 506 471**	**788 529**	40 427	1,8610%	63 637	**5 303**	207	344	179	6 033
4-0902	46		2 RoK	M	**1 859 640**	**335 360**	40 427	1,6052%	54 888	**4 574**	153	255	179	5 162
4-1001	95		4 RoK		**3 840 561**	**1 454 439**	40 427	2,3888%	81 682	**6 807**	316	527	179	7 830
4-1002	46		2 RoK		**1 859 640**	**435 360**	40 427	1,6052%	54 888	**4 574**	153	255	179	5 162
4-1003	80		3 RoK		**3 234 157**	**1 260 843**	40 427	2,1489%	73 480	**6 123**	267	444	179	7 013
4-1101	95		4 RoK		**3 840 561**	**1 554 439**	40 427	2,3888%	81 682	**6 807**	316	527	179	7 830
4-1102	46		2 RoK		**1 859 640**	**635 360**	40 427	1,6052%	54 888	**4 574**	153	255	179	5 162
4-1103	80		3 RoK		**3 234 157**	**1 560 843**	40 427	2,1489%	73 480	**6 123**	267	444	179	7 013
4-1201	89		4 RoK		**3 597 999**	**1 997 001**	40 427	2,2928%	78 401	**6 533**	297	494	179	7 503
4-1202	120		5 RoK		**4 851 235**	**743 765**	40 427	2,7885%	95 352	**7 946**	400	666	179	9 191
5-1001	138	20	5 RoK	M	**5 578 920**	**516 080**	40 427	3,0764%	105 195	**8 766**	460	766	179	10 171
5-1002	138	20	5 RoK	M	**5 578 920**	**0**	40 427	3,0764%	105 195	**8 766**	460	766	179	10 171
5-1003	138	20	5 RoK	M	**5 578 920**	**266 080**	40 427	3,0764%	105 195	**8 766**	460	766	179	10 171
5-1004	138	20	5 RoK	M	**5 578 920**	**216 080**	40 427	3,0764%	105 195	**8 766**	460	766	179	10 171
BOA	**3 752**	**80**			**151 681 950**	**53 271 970**		**100,0000%**	**3 419 436**	**284 953**				
Antal	**46**													

*M=upplåten markyta

Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka och avrundad till närmaste heltal. Areamätning enligt SS 21054:2020.

Andelstalet är beräknat med 60% på bostadens bostadsyta och 40% på antalet lägenheter och är ett tal för beräkning av årsavgiften. Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

Månadsavgifter för hushållsel och varmvatten debiteras efter faktisk förbrukning. Förbrukningskostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Månadsavgift för bredband och tv debiteras lika för varje lägenhet.

Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde.

Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg

H NYCKELTAL

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)
(beräknat på en BOA om 3 752 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	68 125
Belåning (slutfinansiering)	13 500
Insats och upplåtelseavgift	54 625
Årsavgift, snitt	911
Årsavgifternas andel, % av rörelseintäkter	88%
Föreningens sparande	113
Föreningens driftkostnad exkl. varmvatten, hushållsel och IT	376
Förenings driftskostnad varmvatten, hushållsel samt IT [1)]	133
Föreningens energikostnader	307
Lägenhetshavarnas beräknade drift	133
Avsättning till yttre underhåll	50
Avskrivning byggnader	736
Amortering	113
Föreningens intäkter exklusive årsavgifter	140
Kassaflöde	50

[1)] Kostnaden för varmvatten, hushållsel samt IT som debiteras från föreningen ingår i bostadrättshavarens drift.

Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg

I EKONOMISK PROGNOS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 10**	**År 20**
Räntor [1]	1 925	1 909	1 893	1 877	1 861	1 845	1 780	1 620
Amortering [2]	422	422	422	422	422	422	422	422
Driftskostnader [4]	1 412	1 440	1 551	1 582	1 614	1 646	1 782	2 172
Varmvatten/Hushållsel/IT [4]	499	509	519	529	540	551	596	727
Fastighetsavgift bostäder								109
Summa årsutbetalningar	**4 258**	**4 280**	**4 385**	**4 410**	**4 436**	**4 463**	**4 580**	**5 050**
Inbetalningar								
Årsavgifter [6]	**3 419**	**3 488**	**3 558**	**3 629**	**3 701**	**3 775**	**4 087**	**4 981**
Varmvatten/Hushållsel/IT [4]	499	509	519	529	540	551	596	727
Parkeringsplatser [7]	527	538	548	559	570	582	630	768
Årets nettobetalningar	**188**	**254**	**240**	**307**	**375**	**445**	**732**	**1 426**
Föreningens kassa								
Ingående saldo	80							
Kassabehållning [8]	**268**	**522**	**724**	**1 031**	**1 406**	**1 812**	**4 266**	**11 237**
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond [3]	188	379	536	735	938	1 107	1 939	305

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

Kostnader	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 10**	**År 20**
Räntor [1]	1 925	1 909	1 893	1 877	1 861	1 845	1 780	1 620
Avsättning underhållsfond [3]	188	191	195	199	203	207	224	273
Driftskostnader [4]	1 412	1 440	1 551	1 582	1 614	1 646	1 782	2 172
Varmvatten/Hushållsel/IT [4]	499	509	519	529	540	551	596	727
Fastighetsavgift bostäder								109
Avskrivning byggnader K3	2 763	2 763	2 763	2 763	2 763	2 763	2 763	2 763
Summa årskostnader	6 786	6 812	6 921	6 950	6 980	7 011	7 145	7 664
Intäkter								
Årsavgifter [6]	3 419	3 488	3 558	3 629	3 701	3 775	4 087	4 981
Varmvatten/Hushållsel/IT [4]	499	509	519	529	540	551	596	727
Parkeringsplatser [7]	527	538	548	559	570	582	630	768
Bokföringsmässigt resultat	-2 341	-2 278	-2 296	-2 233	-2 168	-2 103	-1 833	-1 188
Ackumulerat resultat	-2 341	-4 618	-6 914	-9 147	-11 315	-13 419	-21 160	-35 963

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är 3,80%. Hänsyn har inte tagits till att lånen kommer vara bundna.
2) Amortering om ca 0,83% år 1-20. Den totala amorteringstiden är totalt 80 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2%.
4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2%. År 3 tillkommer kostnad för trädgårdsskötsel med 82 000 kr.
6) Årsavgiften beräknas öka årligen med 2 %.
7) Parkeringsintäkter beräknas öka årligen med 2%.
8) Kassabehållningen är reglerad utifrån underhållsplanen
Antagen inflation 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.
Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg

J KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognosen ca 3,80%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en och två procentenhet högre och en procentenhet lägre ränta

År	1 %-enhet **lägre** ränta	Ränta prognos	1 %-enhet **högre** ränta	2 %- enheter **högre** ränta
1	776	911	1 046	1 181
2	796	930	1 063	1 197
3	815	948	1 081	1 214
4	836	967	1 099	1 230
5	856	986	1 117	1 247
6	877	1 006	1 136	1 265
10	964	1 089	1 214	1 339
20	1 214	1 328	1 441	1 555

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet **lägre** inflation	Inflation prognos	1 %-enhet **högre** inflation
1	911	911	911
2	924	930	935
3	937	948	960
4	950	967	985
5	963	986	1 011
6	977	1 006	1 037
10	1 032	1 089	1 151
20	1 189	1 328	1 494

Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg

K 50-ÅRIG UNDERHÅLLSPLAN

Nedan tabell är ett utdrag från föreningens 50-åriga underhållsplan. Komplett underhållsplan överlämnas till föreningens styrelse.

Åtgärd	Material/Version	Mängd	Enhet	á pris kr	Summa kostnad	Nästa aktivitet år	Intervall, år	Bedömd Årlig kostnad kr	Summa bedömd kostnad 50 år
Fasader									
Träfasad	Tvättning, målning	2 934	m²	480	1 408 320	2041	15	93 888	4 694 400
Plåt	Renov, målning	292	m²	425	124 100	2056	30	4 137	206 833
Socklar	Tvätt, lagning	292	m²	608	177 536	2051	25	7 101	355 072
Entreparti	Alklädda, justering, smörjning	6	st	1 250	7 500	2041	15	500	25 000
Entredörr	Målning, bättring	6	st	3 200	19 200	2041	15	1 280	64 000
Fönster	Alklädda, justering, smörjning	381	st	331	126 187	2051	25	5 047	252 374
Fönsterdörr	Alklädda, justering, tätningslister	54	st	551	29 754	2041	15	1 984	99 180
Stuprör/Hängrännor	Justering	376	m	125	47 000	2041	15	3 133	156 667
Tak	**Falsad plåt på räspont/Btgpannor**								
Plåt	Renov, målning	2 052	m²	525	1 077 300	2056	30	35 910	1 795 500
Takluckor	Målning, översyn	6	st	1 500	9 000	2039	13	692	34 615
Rökluckor	Målning, översyn	4	st	843	3 372	2039	13	259	12 969
Rökluckor	Byte	4	st	25 475	101 900	2076	50	2 038	101 900
Venthuv	Målning,justering, översyn	12	st	5 000	60 000	2041	15	4 000	200 000
Balkonger									
Balkongplattor, flerbostadshus	Renovering, btg-platta	32	st	55 311	1 769 958	2076	50	35 399	1 769 958
Balkonger, räcken	Renovering, Målning	320	m²	1 200	384 000	2051	25	15 360	768 000
Uteplats?	Renovera, slipa, behandla	22	m²	498	10 956	2046	20	548	27 390
Trapphus									
Bättringsåtgärder	Målning	2	st	90 000	180 000	2046	20	9 000	450 000
Gemensamma utrymmen									
Hiss/Entre/Korridor	Målning vägg, tak, golv	88	m²	350	30 800	2066	40	770	38 500
Golv i entréer	Renovering, målning	88	m²	275	24 200	2041	15	1 613	80 667
Lgh Dörr	Målning, kontroll, justering	46	st	1 475	67 850	2051	25	2 714	135 700
Dörr skydd	Målning, kontroll, justering	14	st	2 000	28 000	2046	20	1 400	70 000
Dörrar	Målning, kontroll, justering	14	st	2 500	35 000	2046	20	1 750	87 500
Trätfasad garage och miljöhus	Tvättning, målning	380	m2	480	182 400	2041	15	12 160	608 000
Tak miljöhus och garage	Renov, målning	498	m²	570	283 860	2056	30	9 462	473 100
Hissar									
Hisskorgar	Modernisering	4	st	56 250	225 000	2056	30	5 625	281 250
Värme	**Fjärrvärme**								
Termostatventiler, byte ventil	komplett byte >5 samtidigt	230	st	949	218 213	2061	35	6 235	311 732
Stamventiler, byte ventil	Komplett byte	46	st	2 650	121 900	2061	35	3 483	174 143
Värmecentral	Service, underhåll	1	st	47 500	47 500	2051	25	1 900	95 000
Ventilation									
Läganhetsaggregat	Byte	46	st	30 000	1 380 000	2046	20	69 000	3 450 000
FT system	Injustering ventilation	3 840	m²	15	57 600	2041	15	3 840	192 000
Ventilationskanaler	Rengöring kanaler	3 840	m²	29	111 360	2041	15	7 424	371 200
OVK		3 840	m²	10	38 400	2029	3	12 800	640 000
Belysning armaturer	**Allmänna utrymmen**								
Utvändig belysning entrer	Uppskattad mängd	24	st	2 500	60 000	2056	30	2 000	100 000
Utvändig belysning	Uppskattad mängd	46	st	2 500	115 000	2056	30	3 833	191 667
Vatten och avlopp									
Stammar	Spolning	3 840	m²	15	57 600	2046	20	2 880	144 000
Mark och övrigt									
Tomtmark	Renovering, förbättring	4 700	m2	79	371 300	2041	15	24 753	1 237 667
Årlig beräkning underhållskostnader								**393 920**	**19 695 984**

Underhållskostnad per m2:	**102,6**

Kostnader i underhållsplanen är inklusive moms.

Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg

L SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift samt årsavgift med belopp som anges i denna ekonomiska plan eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna, upplåtelseavgifterna eller årsavgifterna.

3. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten 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. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.

6. Uteplats ingår med bostadsrätt.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser och upplåtelseavgifter om 204 953 920 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering,

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AROMA I TRÄKVISTA

Göran Olsson	Lena Fernander Lif	Hans Svedberg

Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.09.2026 22:17

SENT BY OWNER:
Vilma Nildén · 03.09.2026 14:37

DOCUMENT ID:
BytmqJw_fg

ENVELOPE ID:
Sy_7qkw_ze-BytmqJw_fg

DOCUMENT NAME:
Ekonomisk plan Aroma i Träkvista 260903.pdf
15 pages

SHA-512:
91ca980fc1fa903ce380d07e98368b605dbbc9945ad4a9
f53245db1092f8b149895fcf0811294b6c43111bc0b50d
e9949da82f35d1e3482405b7723093f01915

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Göran Ove Olsson	**Signed**	**03.09.2026 15:10**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1948/05/20)**
goran.olsson@mrbostadsratt.se	Authenticated	03.09.2026 15:10	Low	IP: 217.69.150.134
Lena Henriette Fernander Lif	**Signed**	**03.09.2026 18:48**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1950/01/03)**
lena.fernander@gmail.com	Authenticated	03.09.2026 18:46	Low	IP: 92.34.235.14
HANS SVEDBERG	**Signed**	**03.09.2026 22:17**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1952/10/13)**
hans.svedberg@canseko.se	Authenticated	03.09.2026 22:15	Low	IP: 194.237.235.198

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

INTYG av EKONOMISK PLAN enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL), granskat Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Aroma i Träkvista (org.nr 769641-9238) och får avge följande intyg.

Bostadsrättsföreningen kommer genom nyproduktion att omfatta 46 bostadslägenheter i 3 byggnadskroppar med parkeringsbyggnad samt komplementbyggnader inom fastigheten Träkvista 3:284 i Ekerö kommun. Placeringen av husen är så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Uppgifter i planen
Bedömning har gjorts att planen innehåller uppgifter som är riktiga samt av väsentlighet och betydelse för föreningens kommande verksamhet. Uppgifterna bedöms också samstämmiga med tillgängliga handlingar och övriga förhållanden som är kända av oss.

Granskning av gjorda beräkningar
Granskningen utgår från en beräknad anskaffningskostnad om 255 605 920 kr. Beräkningarna redovisar årsavgifter som täcker kalkylerade kostnader, amorteringar och avsättningar för framtida underhåll. Känslighetsanalysen beskriver på ett rimligt sätt avgifternas nivåer i händelse av förändringar i inflation och räntekostnader. Genomförda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Vi har inte ansett det nödvändigt att besöka fastigheten för vår bedömning av planen eftersom det rör sig om nyproduktion och ett flertal kontrollinstanser finns inbyggda i produktionsprocessen. Vi har även inhämtat utlåtande från kontrollansvarig att projektet genomförs enligt bygglov och plan. Något eget platsbesök har därför inte bedömts tillföra betydelse för granskningen.

Med bakgrund av den genomförda granskningen anser vi att planen vilar på tillförlitliga grunder och att lägenheterna efter färdigställande bedöms kunna upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi anser att förutsättningarna registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Vi erinrar dock om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och planen registrerats av Bolagsverket.

Granskningen är baserad på handlingar som anges nedan.

Underteckning med datum enl. digital signering

Per Morelius
Mascal AB

Per Envall
Envall BRF konsult AB

Behöriga av Boverket att enligt 3 kap 2§ bostadsrättslagen (1991:614) utfärda intyg för bostadsrättsföreningar samt omfattas av ansvarsförsäkring.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmlq4mcc03q4ncsqy3r8gt1v
Zigned

Förteckning över handlingar som legat till grund för granskningen

Handling	Datering	Parter, utställare
Stadgar brf (registrerade)	2023-05-03	Bolagsverket
Registreringsbevis brf	2026-01-26	Bolagsverket
Beslut om intygsgivare	2024-09-19	Boverket
Kostnadskalkyl (intygsgiven)	2024-10-21	Brf
Bygglov	2024-05-22	Ekerö kommun
Bygglovsritningar, inkl situationsplan	2023-10-10	
Startbesked	2025-08-08 (del 1) 2025-11-06 (del 2)	Ekerö kommun
Utlåtande av kontrollansvarig	2026-08-28	Martin Wallin
Stämmoprotokoll avseende avsikt att ingå avtal	2025-07-02	brf
Aktieöverlåtelseavtal avseende Träkvista 1 fastighets AB	2025-07-03	Nya Hem UH 1 AB / brf
Köpeavtal fastighet Träkvista 3:284	2025-07-04	Träkvista 1 Fastighets AB / brf
Köpebrev fastighet Träkvista 3:284	2025-07-04	Träkvista 1 Fastighets AB / brf
Entreprenad- och projektutvecklingsavtal inkl Partbytesavtal	2025-07-04	OBOS Nya Hem Produktion AB / brf
Fastighetsutdrag Träkvista 3:284	2026-08-17	Metria
Låneavtal	2025-11-19	SBAB
Meddelande om uppdaterade räntor	2026-08-13	SBAB
Utfästelse Räntegaranti		
Kontrakt Ekonomisk förvaltning	2024-10-31	SBC
Kontrakt Teknisk förvaltning	2026-07-24	Sweax
Fastighets- o ansvarsförsäkring inkl brf-tillägg (offert)	2026-08-28	Dina Försäkringar
Underhållsplan 2026-2076	2026-08-27	
Teknisk byggnadsbeskrivning	odaterat	
Amorteringsplan	odaterat	
Avskrivningsunderlag	odaterat	
Beräkning prel. taxeringsvärde	odaterat	

Med 'Brf' avses den granskade bostadsrättsföreningen.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmlq4mcc03q4rcsqy3r8gt1v

Certification

Reference: cmtq4mozt03q4hcsqy9n8gt1v

Document

Filename: 2026-09-06_Intyg_EkPlan_-_brf_Aroma_i_Träkvista.pdf

Fingerprint: 8oKpZSo7pudA/HTDWDBQSWuJz3BEMBcBBD7Ubx1ZRfw=

Per Magnus Morelius

Signer

Personal number

19690414-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-09-06 20:16:55

Per Anders Envall

Signer

Personal number

19680118-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2026-09-07 07:18:06

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

Zigned

Important Information About Your Digitally Signed Document

Treat with Care

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

Always Keep a Digital Copy of This Document

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

Handling and Storage

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

Verification

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

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

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

About Zigned

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

Zigned

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-09-19	3.5.3.4	5733/2024

Per Olof Andrén
vilma.nilden@obos.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Per Morelius, Mascal AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Aroma i Träkvista, organisationsnummer 769641-9238.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Aroma i Träkvista har ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Per Morelius som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

Fastställd: dnr 3009/2024

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

Per Envall och Per Morelius har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Aroma i Träkvista om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare