

**EKONOMISK PLAN**  
**FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**SOPHIA ALBERTINA**  
L I N K Ö P I N G   K O M M U N

ORG NR: 769635-0979



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

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4–6
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 inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 11
H	Ekonomisk prognos	sid 12
I	Känslighetsanalys	sid 13
J	Särskilda förhållanden	sid 14

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg och 50-årig underhållsplan.

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sophia Albertina org. nr. 769635–0979, i Linköpings kommun som registrerats hos Bolagsverket 2017-08-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av totalt 32 bostäder i form av 8 bostäder i 1-plansradhus om 77 kvm och 24 bostäder i 2-plansradhus om 107 kvm. Varje bostad har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under Q1 2024. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske under november/december 2024. Upplåtelse beräknas ske under september/oktober 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 kostnadsläge augusti 2024.

En 50-årig underhållsplan är upprättad och styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med amortering.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet som har upphandlats mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB, svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osälda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osälda bostadsrätterna.

Fastigheterna har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastigheternas marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheterna har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheterna, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 625 TSEK.

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

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Häradsjorden 1:95, Häradsjorden 1:106 samt Häradsjorden 1:107, Linköpings kommun. Innehas med äganderätt

Adress: Häradsvägen 30–44 samt Nydalsvägen 11–34  
583 37 Linköping

Fastigheternas areal:	Häradsjorden 1:95	3 558 kvm
	Häradsjorden 1:106	3 287 kvm
	Häradsjorden 1:107	3 301 kvm
Totalt		10 146kvm

Bostadsarea, BOA: 3 184 kvm, uppmätt på ritning

Bygglöv: Beviljat 2023-06-29 och 2023-06-30

Bebyggelsen utgörs av totalt 32 bostäder i form av 8 bostäder 1-plansradhus om 77kvm och 24 bostäder om 2-plansradhus om 107kvm. Varje bostad har även tillhörande förråd.

### Tomtmark/trädgård

#### Tomtmark/trädgård

För lägenheterna ingår i upplåtelsen ett förråd. För varje lägenhet ingår även i upplåtelsen tomtmarken i anslutning till respektive bostad. Uteplats med trätrall på husets fram och baksida, stenläggning/asfaltering på framsidan, samt finplanerad trädgård. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten".

### Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Föreningen har 2 parkeringar för varje lägenhet. Sophanteringen för 2-plansradhusen sker via respektive bostadsrättshavares eget tecknade abonnemang. Till respektive 2-plansradhus finns kärplats för avfallshantering. För 1-plansradhusen är det en gemensam yta för avfallshantering där föreningen står för abonnemang och bostadsrättsinnehavarna i 1-plansradhusen kommer få ett obligatoriskt tillägg på månadsavgiften.

### Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Föreningen ingår i del av Linköping Häradsjorden GA:2 och samfälligheten Linköping Häradsjorden S:1 som kommer att förvalta en lekplats. Fastigheten Häradsjorden 1:95 har ett andelstal om 8, Häradsjorden 1:106 har ett andelstal på 12 och Häradsjorden 1:107 har ett andelstal på 12. Totalt har föreningen ett andelstal på 32 av totalt 47 andelar. Gemensamhetsanläggningen består av en lekplats.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

### Radhus om 107 kvm

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymenheter i trä (start-living)
Bjälklag	Prefabricerade volymenheter i trä (start-living)
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor
Fasad	Liggande träpanel
Dörrsnickerier	Entrédörr med överljus
Fönster	Aluminiumklädda träfönster med spröjs av fabrikat Elitfönster
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från Vedum. Vitvaror: Fabrikat Bosch
Uppvärmningssystem	Värmepump Nibe 735
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

### Radhus om 77 kvm

Antal våningar	1
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymenheter i trä
Bjälklag	Prefabricerade volymenheter i trä
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor
Fasad	Stående träpanel
Dörrsnickerier	Entrédörr med glasruta
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från HTH. Vitvaror: Fabrikat Siemens
Uppvärmningssystem	Bergvärme
Ventilation	FTX, mekanisk från- och tilluft
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

### **Utvändiga förråd**

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Träregelstomme, isolerad
Yttertak	Plåttak
Golv	Betong
Väggar	Gips

## Kortfattad rumsbeskrivning

### Radhus om 107 kvm

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, hall	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Kök	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Bad, wc/dusch/ tvätt	Våtrumsmatta	Kakel	Gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Förråd, klädkammare	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank

### Radhus om 77 kvm

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, hall	Klinker	Målad gips	Gipsplank
Kök	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Bad, wc/dusch/ tvätt	Klinker	Kakel	Gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Förråd, klädkammare	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank

## C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, har skett genom köp av aktiebolaget Sophia Albertina Mark i Linköping AB samt genom reglering av köpeskilling enligt 6.2 tilläggsköpeskilling i aktieöverlåtelseavtal	20 525 000 kr - 685 000 kr
Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 160 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen	109 000 000 kr
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>128 840 000 kr</b>

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

## D FINANSIERINGSPLAN

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

Fastighetslån totalt	32 795 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	
Insatser	96 045 000 kr
<b>Summa beräknad finansiering</b>	<b>128 840 000 kr</b>

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

## E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 932 000	120	1 år	4,10	rak 120 år	448 212	91 100	539 312
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 932 000	120	2 år	4,10	rak 120 år	448 212	91 100	539 312
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 931 000	120	4 år	4,10	rak 120 år	448 171	91 092	539 263
Summa lån	32 795 000		snitt	4,10%		1 344 595	273 292	1 617 887
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	96 045 000							
<b>Föreningens projektkostnad</b>	<b>128 840 000</b>							
<b>Kapitalutgifter</b>						<b>1 344 595</b>	<b>273 292</b>	<b>1 617 887</b>
Driftskostnader, föreningens gemensamma						82 kr/m <sup>2</sup> BOA		260 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll						50 kr/m <sup>2</sup> BOA		159 000
Vatten/avlopp						75 kr/m <sup>2</sup> BOA		240 000
Avfallshantering, enplan						44 kr/m <sup>2</sup> BOA		27 400
<b>Summa årsutbetalningar och fondavsättningar</b>								<b>2 304 287</b>

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 32 795 000 kr	kronor
snittränta, 4,10 %	1 344 595
Amortering 120 år	273 292
<b>Beräknad kapitalutgift år 1</b>	<b>1 617 887</b>

Driftkostnader och övriga kostnader	260 000
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (50 kr/m <sup>2</sup> BOA)	159 000
Vatten/avlopp	240 000
Avfallshantering, enplan	27 400
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 410 221 kr	
<b>Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar</b>	
<b>totalt år 1</b>	<b>2 304 287</b>

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 160 000 kr. Räntan och amorteringen är redovisad med offert från SBAB daterad 2024-08-14 som grund med ett påslag på räntan om 0,8 %-enhet i reserv, samt en amortering om 0,83% (120år). Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock 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.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11. Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 109 000 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 908 000 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att själva 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 enligt upprättad underhållsplan om 50 år. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.



## Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader År 1	
<b>Driftskostnader</b>		
<b>Förvaltningskostnader</b>		
Ekonomisk förvaltning	51 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000	
Revision	25 000	
Fastighetsförsäkring	46 000	
<b>Förbrukningskostnader</b>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
El, gemensam	15 000	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Avfallshantering, tvåplan		Åvilar br-havaren
Sopning av gata, sandning/snöröjning	50 000	
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
<b>Skötsel</b>		
Trädgård, gemensamma ytor	15 000	
Gemensamhetsanläggning	23 000	
Driftsreserv	25 000	
<b>Summa</b>	<b>260 000</b>	
Vatten/avlopp	240 000	
Avfallshantering, enplan	27 400	
<b>Totalt</b>	<b>527 400</b>	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge augusti 2024.

### Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme/varmvatten, hushållsel, avfallshantering samt IT, kabel-TV, bredband.
- Föreningen tecknar abonnemang för vatten/avlopp som schablonfaktureras till lägenhetsinnehavaren i samband med månadsavgiften. Avläsning kommer att ske varje år då varje bostad har egen vattenmätare.
- Föreningen tecknar abonnemang för avfallshantering för 1-plansradhusen som schablonsfaktureras till lägenhetsinnehavaren i samband med månadsavgiften. Avstämning av kostnaden kommer ske varje år.

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

(Beräknat på en BOA om 3 184 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	40 465
Belåning (slutfinansiering)	10 300
Insats	30 165
Årsavgift exkl vatten/avlopp, avfallshantering enplan, snitt	640
Föreningens driftkostnad exkl vatten/avlopp, avfallshantering enplan	82
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	265
Föreningens driftkostnad vatten/avlopp <sup>1)</sup>	75
Föreningens driftkostnad avfallshantering enplan <sup>1)</sup>	44
Avsättning till yttre underhåll	50
Avskrivning byggnader	285
Amortering	86
Avsättning till yttre underhåll och amortering	136

1) Kostnaden för vatten/avlopp samt avfallshantering för 1-plansradhus som debiteras från föreningen ingår i lägenhetsinnehavarens beräknade drift

**Övriga nyckeltal**

Nettoskuldsättning per lägenhet om 77 kvm i kr utifrån andelstal	835 349
Nettoskuldsättning per lägenhet om 107 kvm i kr utifrån andelstal	1 081 342
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	25,5%

## F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter exkl vatten/avlopp, 32st lägenheter	2 036 887
Vatten/avlopp	240 000
Avfallshantering 1-plansradhus	27 400
<b>Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1</b>	<b>2 304 287</b>

## G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostadsarea m <sup>2</sup>	Insats Kr	Insats kr/m <sup>2</sup>	Andelstal %	Årsavgift kr/år	Månadsavgift exkl vatten/avlopp samt avfall 1-plan kr/mån	Kostnad ber. Vatten/avlopp kr/mån	Kostnad ber. Avfall 1-plan kr/mån	Årsavgift kr/m <sup>2</sup>	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. Avfall 2-plan kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	77	2 595 000	33 701	2,5597%	52 138	4 345	484	285	677	645	282		232	6 273
01-1002	77	2 350 000	30 519	2,5597%	52 138	4 345	484	285	677	645	282		232	6 273
01-1003	77	2 350 000	30 519	2,5597%	52 138	4 345	484	285	677	645	282		232	6 273
01-1004	77	2 450 000	31 818	2,5597%	52 138	4 345	484	285	677	645	282		232	6 273
02-1001	77	2 795 000	36 299	2,5597%	52 138	4 345	484	285	677	645	282		232	6 273
02-1002	77	2 850 000	37 013	2,5597%	52 138	4 345	484	285	677	645	282		232	6 273
02-1003	77	2 625 000	34 091	2,5597%	52 138	4 345	484	285	677	645	282		232	6 273
02-1004	77	2 850 000	37 013	2,5597%	52 138	4 345	484	285	677	645	282		232	6 273
03-1001	107	3 295 000	30 794	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
03-1002	107	2 895 000	27 056	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
03-1003	107	2 695 000	25 187	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
03-1004	107	3 175 000	29 673	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
04-1001	107	3 175 000	29 673	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
04-1002	107	2 995 000	27 991	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
04-1003	107	3 095 000	28 925	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
04-1004	107	3 195 000	29 860	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
05-1001	107	3 195 000	29 860	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
05-1002	107	3 095 000	28 925	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
05-1003	107	2 795 000	26 121	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
05-1004	107	3 375 000	31 542	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
06-1001	107	3 395 000	31 729	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
06-1002	107	3 025 000	28 271	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
06-1003	107	3 025 000	28 271	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
06-1004	107	3 395 000	31 729	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
07-1001	107	3 395 000	31 729	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
07-1002	107	2 995 000	27 991	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
07-1003	107	2 995 000	27 991	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
07-1004	107	3 395 000	31 729	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
08-1001	107	3 395 000	31 729	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
08-1002	107	2 895 000	27 056	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
08-1003	107	2 895 000	27 056	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
08-1004	107	3 395 000	31 729	3,3134%	67 491	5 624	672		631	896	392	285	323	8 192
<b>BOA</b>	<b>3 184</b>	<b>96 045 000</b>		<b>100,0000%</b>	<b>2 036 887</b>									
<b>Antal</b>	<b>32</b>													

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme/varmvatten, elförbrukning, avfallshantering samt IT ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Beräknad kostnad för vatten/avlopp samt beräknad kostnad för avfallshantering 1-plansradhus debiteras bostadsrättshavarna via schablonsfakturerings via föreningen och betalas i samband med månadsavgiften.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet och avrundat till fyra decimaler. Boa är avrundat neråt till närmaste heltal.

## H EKONOMISK PROGNOIS

### Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
<b>Utbetalningar</b>								
Räntor <sup>1)</sup>	1 345	1 333	1 322	1 311	1 300	1 289	1 244	1 132
Amortering <sup>2)</sup>	273	273	273	273	273	273	273	273
Driftskostnader <sup>4)</sup>	260	265	271	276	281	287	311	379
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	240	245	250	255	260	265	287	350
Avfallshantering 1-plan <sup>4)</sup>	27	28	29	29	30	30	33	40
Fastighetsavgift								444
<b>Summa årsutbetalningar</b>	<b>2 145</b>	<b>2 145</b>	<b>2 144</b>	<b>2 144</b>	<b>2 144</b>	<b>2 144</b>	<b>2 147</b>	<b>2 617</b>
<b>Inbetalningar</b>								
<b>Årsavgifter exkl vatten/avlopp samt avfall 1-plan <sup>5)</sup></b>	<b>2 037</b>	<b>2 078</b>	<b>2 119</b>	<b>2 162</b>	<b>2 205</b>	<b>2 249</b>	<b>2 434</b>	<b>2 967</b>
Årsavgifter exkl vatten/avlopp samt avfall 1-plan kr/m <sup>2</sup>	640	653	666	679	692	706	765	932
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	240	245	250	255	260	265	287	350
Avfallshantering 1-plan <sup>4)</sup>	27	28	29	29	30	30	33	40
<b>Årets nettobetalingar</b>	<b>159</b>	<b>206</b>	<b>253</b>	<b>301</b>	<b>350</b>	<b>400</b>	<b>607</b>	<b>740</b>
<b>Föreningens kassa</b>								
Ingående saldo	160							
<b>Kassabehållning <sup>6)</sup></b>	<b>319</b>	<b>525</b>	<b>778</b>	<b>1 079</b>	<b>1 430</b>	<b>1 830</b>	<b>3 942</b>	<b>6 281</b>
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond <sup>3)</sup>	159	321	487	655	827	1 003	1 741	1 623

### Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
<b>Kostnader</b>								
Räntor <sup>1)</sup>	1 345	1 333	1 322	1 311	1 300	1 289	1 244	1 132
Avsättning underhållsfond <sup>3)</sup>	159	162	165	169	172	176	190	232
Driftskostnader <sup>4)</sup>	260	265	271	276	281	287	311	379
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	240	245	250	255	260	265	287	350
Avfallshantering 1-plan <sup>4)</sup>	27	28	29	29	30	30	33	40
Fastighetsavgift								444
Avskrivning byggnader 120 år	908	908	908	908	908	908	908	908
<b>Summa årskostnader</b>	<b>2 939</b>	<b>2 942</b>	<b>2 945</b>	<b>2 948</b>	<b>2 951</b>	<b>2 955</b>	<b>2 972</b>	<b>3 484</b>
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter exkl vatten/avlopp samt avfall 1-plan <sup>5)</sup>	2 037	2 078	2 119	2 162	2 205	2 249	2 434	2 967
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	240	245	250	255	260	265	287	350
Avfallshantering 1-plan <sup>4)</sup>	27	28	29	29	30	30	33	40
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-635</b>	<b>-591</b>	<b>-547</b>	<b>-502</b>	<b>-457</b>	<b>-411</b>	<b>-219</b>	<b>-127</b>
<b>Ackumulerat resultat</b>	<b>-635</b>	<b>-1 227</b>	<b>-1 774</b>	<b>-2 276</b>	<b>-2 733</b>	<b>-3 144</b>	<b>-4 310</b>	<b>-5 754</b>

### Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- Räntesats under prognosperioden år 1-20 är 4,1%  
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 % per år.
- Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.
- Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-14.  
Enligt framtagna underhållsplan om 50 år uppgår underhållet mellan år 15-20 år till 2 240 tkr.  
Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.  
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>Räntescenarier</b>				<b>Inflationsscenarier</b>			
Snittränta i prognosen år 1-20 ca 4,10%				Inflation i prognosen år 1-20 2,00%			
<b>Årsavgift exkl vatten/avlopp samt avfall 1-plan (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta</b>				<b>Årsavgift exkl vatten/avlopp samt avfall 1-plan (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation</b>			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	537	640	743	1	640	640	640
2	550	653	755	2	651	653	654
3	564	666	767	3	663	666	668
4	578	679	779	4	675	679	683
5	593	692	792	5	687	692	698
6	608	706	805	6	699	706	714
10	669	765	860	10	751	765	779
20	845	932	1 019	20	899	932	971
Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet				77 m <sup>2</sup> per år/mån			
1 % lägre ränta, avgår		7 931 / 661					
1 % högre ränta, tillkommer		7 931 / 661					
2 % högre ränta, tillkommer		15 862 / 1 322					
3 % högre ränta, tillkommer		23 793 / 1 983					

**J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

- 1 Kostnad för värme/varmvatten, elförbrukning, avfallshantering 2-plansradhus samt IT skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnad för vatten/avlopp samt avfallshantering för 1-plansradhusen skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till föreningen.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Sophia Albertina och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling 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.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 96 045 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOPHIA ALBERTINA

\_\_\_\_\_  
Peter Glad

\_\_\_\_\_  
Roger Hjertonsson

\_\_\_\_\_  
Karl Braune

# Underhållsplan

Brf: Sophia Albertina

Ort: Linköping Kommun



BostFast AB

Upprättad: 2024-08-13

Version: 1.0

# Underhållsplan Brf Sophia Albertina

## Innehåll

Introduktion .....	3
Vad är en underhållsplan.....	3
Varför ska man planera sittunderhåll.....	4
Hur arbetar man med en underhållsplan.....	4
Så här är underhållsplanen framtagen.....	5
Uppdatering av underhållsplanen .....	5
Beskrivning av fastigheten .....	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning .....	6
Hur har kostnaderna tagits fram .....	7
Komponenter, åtgärd, underhållsintervall.....	7
Sammanställning .....	8
Diagram över årskostnader år 1-20.....	9
Diagram över årskostnader år 1-50.....	9





## Introduktion

Det här är en underhållsplan som är framtagen för att hjälpa föreningens styrelse att planera det framtida underhållet och de avsättningar som ska göras till "Fond för yttre underhåll".

Ert hus är nybyggt och entreprenören OBOS Bostadsutveckling AB lämnar garantier för utförda arbeten men med tiden kommer ni att behöva underhålla er fastighet och därför ska ni redan nu börja spara för det.

Det är också bra att redan från början skapa rutiner för besiktning, budget och underhåll. Läs mer i följande avsnitt.

## Vad är en underhållsplan

En underhållsplan är ett hjälpmedel för en fastighetsägare att bibehålla värdet och funktionerna i sin fastighet. Ni som styrelse i bostadsrättsföreningen ansvarar för att förvalta ett stort fastighetsvärde som ni och era grannar äger gemensamt. Det är därför viktigt att arbeta strukturerat med underhållet.

Först ska vi beskriva tre grundläggande begrepp som kan vara svåra att skilja åt. Det är underhåll, drift och investering.

### Drift

Det är den dagliga skötseln, dels är det sådant som görs varje dag eller varje vecka dels också lite mer sällan men minst en gång per år. Det är små åtgärder som behövs för att allt ska bibehålla sin funktion. Exempelvis byta ljuskällor, byta filter i ventilation, klippa gräs men även lite mer oplanerade åtgärder som att rensa stopp i ett avlopp är en driftåtgärd. Dessa åtgärder hanteras löpande och det är vanligtvis den tekniska förvaltarens personal som sköter detta.

### Underhåll

Innebär att man återställer funktionen på något. Underhållet bör vara planerat men ibland måste man utföra oplanerat underhåll därför att något har gått sönder eller förlorat sin funktion. Ett exempel kan vara att taket börjat läcka, vilket ofta medför följdskador. Oplanerat underhåll blir nästan alltid dyrare än planerat, dels på grund av följdskador men dels på grund av att man inte har tid att göra en riktig upphandling. Ett av de viktigaste skälen till att planera sitt underhåll är just att slippa oplanerat underhåll och att alltid hålla sin fastighet i gott skick. Underhållsåtgärder är ofta större, kostsamma åtgärder och återkommer mindre än en gång per år.

**Finansiering:** En del av de löpande månadsavgifterna sätts av i Underhållsfond. Det innebär att pengarna fonderas för att sedan användas till framtida underhåll. Den amortering som görs löpande kan även den användas för att finansiera underhåll och då via upptagning av nya lån.

### Investering

En investering höjer fastighetens standard jämfört med före åtgärden. Det kan vara att bygga carport på utvändiga p-platser, installera bergvärme eller installera solceller. Ibland är det svårt att skilja underhåll och investeringar åt därför att en underhållsåtgärd i en äldre fastighet sannolikt höjer standarden avsevärt jämfört med innan (genom den tekniska utvecklingen). I underhållsplanen ingår normalt inte standardförbättringar utan underhållet avser åtgärder för att bibehålla standarden.

**Finansiering:** Kan finansieras via löpande månadsavgifter, fonderade medel i Underhållsfond, ökade avgifter eller ökad belåning.

# Underhållsplan Brf Sophia Albertina

## Varför ska man planera sittunderhåll

En bra underhållsplan underlättar ägandet och förvaltandet av en fastighet. Risken för oförutsedda utgifter minskar och den totala kostnaden för underhåll hålls på en nivå som föreningen har råd med. Dessutom ger underhållsplanen en snabb överblick av fastighetens status och underlättar vid överföring av information vid exempelvis byte av styrelse.

## Hur arbetar man med en underhållsplan

Det är bra att redan från början skapa rutiner för besiktning, budget och underhåll.

En enkel modell är att följa ett en årlig arbetsmodell, ett årshjul, som den som beskrivs här nedan:



1. Underhållsplanen uppdateras varje år efter de nya förutsättningarna
2. Styrelsen går igenom och diskuterar den uppdaterade underhållsplanen
3. Styrelsen beslutar vilka åtgärder som ska genomföras kommande år
4. Eventuell projektering genomförs i god tid så att upphandling av större arbeten kan ske under med god framförhållning
5. Underhållet genomförs och följs upp så att underhållsplanen kan uppdateras.

# Underhållsplan Brf Sophia Albertina

## Så här är underhållsplanen framtagen

Den första underhållsplanen är framtagen "på skrivbordet" det vill säga med bygghandlingarna som underlag. Vid framtagandet av underhållsplanen fanns följande handlingar tillgängliga:

- Teknisk Beskrivning (förtecknas)
- Ritningar bygglov (ritningsförteckning)
- Rumsbeskrivning

## Uppdatering av underhållsplanen

När ni framöver uppdaterar underhållsplanen bör det ske genom att fastigheten besiktigas av någon med god teknisk kompetens och att en representant från styrelsen närvarar. Ni kan få råd om lämpliga konsulter för detta genom att fråga er tekniska förvaltare.

Den första uppdateringen bör ske inom 5 år från inflyttning och därefter kan det vara lämpligt att årligen uppdatera underhållsplanen.

## Beskrivning av fastigheten

### Fastighet

Fastighetsbeteckning:	Linköping Häradsjorden 1:95, Häradsjorden 1:106 samt Häradsjorden 1:107
Fastighetens areal:	10 146 m <sup>2</sup>
Bostadsarea (BOA):	3 184 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	Projektet avser nybyggnad av 32 lägenheter, fördelade på 6 radhuslängor i 2 plan och 2 längor med radhus i 1 plan
Parkering:	Parkeringsplatser i närhet till lägenheterna.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 respektive 1 bostadsvåningar
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Prefabricerade träelement.
Yttertak:	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongtakpannor.
Ytterväggar/fasad:	Träpanel.
Innerväggar:	Prefabricerade träelement och gipsskivor.
Fönster o fönsterdörrar:	Fönster och fönsterdörrar av i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
Installationer:	2 plans hus - Värme och varmvatten bereds i central i respektive lägenhet via Frånluftsventilation Nibe. 1 plans hus - Värme och varmvatten bereds i undercentral och fördelas till respektive lägenhet via Bergvärmepump Nibe.  Lägenheterna värms med vattenburen värme. Ventilation via Frånluftsventilation/FTX.
Förråd:	Betongplatta på mark. Oisolerad träregelstomme med Plåttak.
Gemensamma utrymmen:	Gemensamma parkeringsytor. Sophantering hanteras på gemensam plats inom området.

# Underhållsplan Brf Sophia Albertina

## Hur har kostnaderna tagits fram

Mängder har beräknats från ritning samt underlag från Bostadsrättsföreningen och kan avvika från verkligt utfall.

Angivna priser är uppskattade bruttokostnader inklusive moms, och byggherrekostnader i dagens kostnadsläge och kan avvika från verkligt utfall.

Underhållsåtgärder och kostnader per år för Föreningens underhållsplan används för att kunna planera när kommande underhåll bör utföras och vad underhållet bedöms kosta. Underhållsplanen används även för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande investeringar.

Föreningens underhållsplan omfattar de kommande 50 åren:

## Komponenter, åtgärd, underhållsintervall

Uppskattade kostnader i kr.

Brf Sophia Albertina  
Boarea m2 enligt ek plan:  
Entreprenaden övertäckas

Linköping  
3184  
2025

Årslöshet  
32

Åtgärd	Material/Version	Mängd	Enhet	Årpris kr	Summa kostnad	Nästa aktivitet år	Intervall, år	Uppskattad årlig kostnad kr	Summa uppskattad kostnad
<b>Fasad</b>									
Fasad ommålning	Träpanel	3 184	m <sup>2</sup>	450	1 432 800	2040	15	95 520	4 776 000
Fönster och fönsterdörrar	Justerig utvidor	206	st	750	214 500	2050	25	8 500	429 000
Stupror	Målning, niksning	274	m	125	34 200	2040	15	2 280	114 000
Entréer och tekniska	Målning, öggr, strykning	65	st	3 438	223 470	2040	15	14 898	744 900
<b>Tak</b>									
Takjustering och byte av delar	Betongpannor	2 811	m <sup>2</sup>	82	189 502	2040	15	12 633	631 678
Tak tvätt, komplettering & målning	Plåt	250	m <sup>2</sup>	350	87 500	2045	20	4 475	223 750
Takskottet, översyn	Taklucka r, snöraskydd mm.	8	st	800	6 400	2040	15	320	16 000
Takgränsvär	Målning, niksning	420	m	125	52 500	2040	15	3 500	175 000
<b>Belysning armaturer</b>									
Utvändig belysning	Allmänna utrymmen	70	st	2 500	175 000	2055	30	5 833	291 667
<b>Värme &amp; VVA</b>									
Stämvar	Renovering, förbättring	3 184	m <sup>2</sup>	15	47 760	2045	20	2 388	119 400
Tarmstäl	Byte	288	st	945	273 312	2060	35	7 809	390 448
Bergvärme i planshus	Byte	1	st	220 000	220 000	2050	25	8 800	440 000
<b>Mark och förråd</b>									
Tomtmark gemensam	komplettering, justering	250	m <sup>2</sup>	25	6 250	2040	15	417	20 833
Tak förråd	Plåt	200	m <sup>2</sup>	358	71 600	2045	20	3 580	179 000
Panel förråd	Träpanel	195	m <sup>2</sup>	450	87 750	2040	15	5 850	292 500
<b>Årlig uppskattning underhållskostnader</b>					<b>3 122 944</b>			<b>176 883</b>	<b>8 844 169</b>
<b>Behov finansiering av underhåll per m2/år</b>								<b>55,6</b>	

# Underhållsplan Brf Sophia Albertina

## Sammanställning

### Kostnad:

Den 50-åriga underhållsplanen visar en uppskattad underhållskostnad om:

Totalt:	ca 8 800 000 kr
Per år:	ca 177 000 kr
Per kvadratmeter:	ca 56 kr/m <sup>2</sup>

För de närmaste 20 åren, motsvarande ekonomisk plan, beräknas underhållskostnaden vara:

Totalt:	ca 2 240 000 kr
Per år:	ca 112 000 kr
Per kvadratmeter och år:	ca 35 kr/m <sup>2</sup>

### Finansiering:

Avsättning till underhållsfond samt amortering har i ekonomisk plan gjorts med:

Underhållsfond år 1:	159 000 kr
Per kvadratmeter år 1:	50 kr/m <sup>2</sup>
Indexering per år:	2%
Totalt år 1-20:	3 863 282 kr

Amortering per år:	86 kr/m <sup>2</sup>
Amortering totalt år 1-20:	5 460 000 kr

### Årligt sparande:

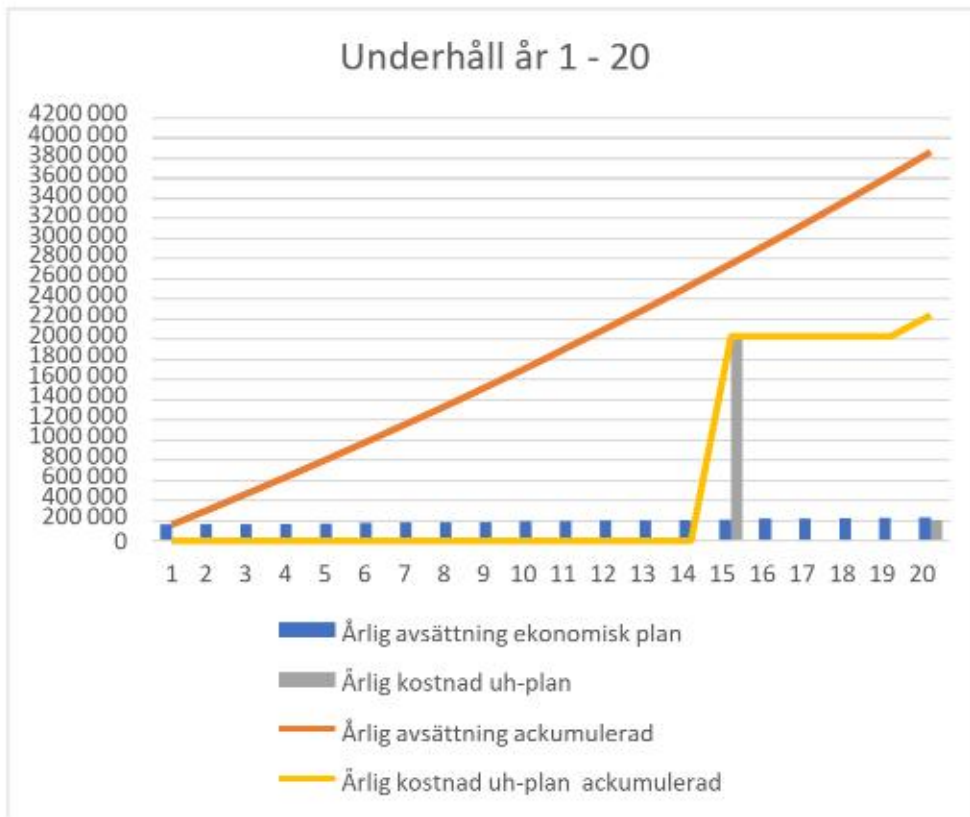
Totalt årligt sparande i föreningen:

- Per m<sup>2</sup> Underhållsfond + Amortering: (50 kr + 86 kr) = 136 kr/m<sup>2</sup>
- Totalt sparande år 1-20: (3 863 282 kr + 5 460 000 kr) = 9 323 282 kr

## Underhållsplan Brf Sophia Albertina

### Diagram över kostnader år 1-20

Diagrammet nedan visar på de den årliga avsättningen till underhållsfond samt de uppskattade kostnaderna (vilka baseras på när utgifter förväntas ske) år 1-20:



### Diagram över kostnader år 1-50

Diagrammet nedan visar på den årliga avsättningen till underhållsfond samt de uppskattade kostnaderna (vilka baseras på när utgifter förväntas ske) år 1-50:



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Sophia Albertina med org.nr 769635-0979, 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	
Stadgar registrerade	2023-04-13
Registreringsbevis	2023-04-13
Bygglov Häradsjorden 1:95	2023-06-29
Bygglov Häradsjorden 1:106, 1:107	2023-06-30
Offert för finansiering	2023-09-26
Uppdaterade räntor	2024-08-14
Aktieöverlåtelseavtal	2023-12-06
Köpekontrakt och köpebrev	2023-12-01
Transportköp	2023-12-10
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2024-01-09
Underhållsplan	2024-08-13
Boverkets godkännande av intygsgivare	2024-03-07
Utdrag ur fastighetsregistret	2024-03-15
Lägenhetstabell	



# Verifikat

Transaktion 09222115557525323964

## Dokument

### Sophia Albertina ek plan inkl intyg

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2024-08-26 14:29:21 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2024-09-05 11:45:17 CEST (+0200)

## Signerare

### Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2024-09-02 15:29:12 CEST (+0200)

### Denis Matenda (DM)

denismatenda@yahoo.com

Signerade 2024-09-05 11:45:17 CEST (+0200)

### Peter Glad (PG)

peter.glad@estatecon.se

Signerade 2024-08-26 16:14:55 CEST (+0200)

### Roger Hjertonsson (RH)

roger.hjertonsson@gmail.com

Signerade 2024-08-28 06:37:38 CEST (+0200)

### Karl Braune (KB)

karl.braune@obos.se

Signerade 2024-09-02 15:28:31 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

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-03-07	3.5.3.4	1317/2024

Linda Greider  
linda.greider@obos.se

## 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 Productions AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Sophia Albertina, organisationsnummer 769635-0979.

### Ärendet

Bostadsrättsföreningen Sophia Albertina har den 26 februari 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 1 mars 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. Bostadsrättsföreningen Sophia Albertinas ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlhoff  
enhetschef

Hans Lindgren  
utredare