

Ekonomisk plan  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**KUNGSÄNGSPARKEN**

Org. nr. 769643-2363

Upplands-Bro kommun

# **EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGSPARKEN**

## **Org.nr 769643–2363**

### **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

- 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**
  - 1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.**
  - 1.2 Samfällighet och Gemensamma anordningar mm**
  - 1.3 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning**
  - 1.4 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning**
  - 1.5 Parkering**
  - 1.6 Renhållning/avfall**
  - 1.7 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta**
  - 1.8 Försäkringar**
  - 1.9 Ekonomisk förvaltning**
  - 1.10 Bredband**
  - 1.11 Taxeringsvärde**
- 2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING**
- 3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN**
- 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN**
- 5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE**
- 6. FINANSIERINGSPLAN**
  - 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter**
- 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER**
  - 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader**
  - 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter**
- 8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.**
  - 8.1. Nyckeltal**
- 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

### **Bilagor**

- 1 EKONOMISK PROGNOSS**
- 2 KÄNSLIGHETSANALYS**
- 3. UNDERHÅLLSPLAN**
- 4. BOVERKETS BESLUT OM GODKÄNNANDE AV FÖRENINGENS VAL AV INTYGSGIVARE**
- 5. INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN**

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGSPARKEN Org.nr 769643–2363

### Allmänna förutsättningar för nyttjande:

Bostadsrättsföreningen Kungsängsparken med org.nr 769643–2363 som registrerats hos Bolagsverket den 2025-08-14 samt dess nuvarande gällande stadgar registrerade 2026-02-09.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen kommer drivas som ett äkta privatbostadsföretag där fastighetens yta kommer brukas av medlemmarna för permanent bosättning. Inkomstskattelagen 2 kap 17§

Beviljat bygglov av Upplands-Bro kommun.

Ärendenummer: BYGG.2025–185

Fastighet: Upplands-Bro Kungsängens-Tibble 1:661

Beslutsdatum: 2025-09-17

Ärende: Bygglov för nybyggnad av 25 radhus med komplementbyggnader.

Startbesked från Upplands-Bro kommun.

Beslutsdatum: 2025-10-21

Ärendenummer: BYGG.2025.185

Detaljplan för Norrboda-Brunna handels- och verksamhetsområde, Kungsängens-Tibble 1:331 m.fl.

Datum för lagakraft: 2022-12-14

Aktnr: 0139-P2023/1

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

Ekonomiska planen är upprättad med att produktionen är färdigställd till ca 25%, per 2026-04-22. Färdigställande av finplanering mark kommer utföras när väderleken tillåter.

### 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

#### 1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Kungsängens-Tibble 1:661
Kommun:	Upplands-Bro
Adresser:	Visarstensvägen 8–46 och Femstenavägen 15–21 196 36 Upplands-Bro
Fastighetsareal:	5 377 m <sup>2</sup>
Upplåtelseform:	Äganderätt

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGSPARKEN Org.nr 769643–2363

### 1.2 Samfällighet och Gemensamma anordningar mm

Samfällighet och gemensamhetsanläggning finns ej.

Servitut: expropriationsstämning angående servitutledning Akt 66/1400

#### Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten	Last	Ledningsrätt	0139–91/12.1

Övriga berörkrets, med rättsförhållande  
Förmån Kommunalförbundet Norrvatten

Last  
Upplands-Bro Ekhammar 4:21, 269  
Korsängen 1:2  
Kungsängens Kyrkby 1:37, 2:2, 9, 87, 288  
Kungsängens-Tibble 1:3, 41, 331, 659, 661, 11:1

#### Naturvårdsbestämmelser

Bestämmelser: vattenskyddsområde Östra Mälaren Akt 0125-P08/1125

### 1.3 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husens utformning:	Radhus i 2-plan
Byggnadsår:	2026. Nyproduktion.
Grund:	Isolerad, armerad betongplatta på mark. Dränering runt grunden.
Stomme:	Ytterväggar: regelverk av trä, isolering, folie, osb och gips. Innervägg: träregelkonstruktion med osb och gips samt isolering. Brandväggar utförs med dubbla lager gips.
Fasad:	Målad träfasad.
Yttertak:	Plåt
Fönster:	3-glas isolerfönster. Invändigt fabriksmålad träkarm och utvändigt aluminiumram.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme och konvektorer på plan 2. Underhållsansvar åligger bostadsrättshavaren.
El:	Elcentral i bostad är försedd med automatsäkringar 25 A och jordfelsbrytare samt solcellspaneler på yttertak.
Ventilation:	Tilluft via ventiler. Frånluft via don i våtrum och kök.
Förråd:	Gjuten betongplatta. Oisolerat. El indraget
Vatten och avlopp:	Kommunalt. Varje bostadsrättslägenhet är utrustad med en undermätare. Debitering av respektive bostadsrättslägenhet sker med schablonkostnad.
Mark:	Tomtmarken innehavs med nyttjanderätt av bostadsrätten. Finplaneras som gräs och grus yta av grus.
Skötsel:	All mark inom föreningens fastighet åläggs ansvar på skötsel av medlemmarna.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGSPARKEN

### Org.nr 769643–2363

#### 1.4 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

25 bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8.

25 radhus á 120 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>
<b>Totalt bostadareal</b>	<b>3 000 m<sup>2</sup></b>

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomten enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

#### Inredning i bostadslägenheterna

(Inredningen i respektive bostad kan avvika då de boende gör egna inredningsval)

Köksinredning:	Skåpinredning, bänkskiva, diskmaskin, induktionshäll, fläkt och ugn, kyl och frys. Ekgolv och vitmålat tak.
Dusch:	Tvättställ med kommod, spegel, wc, badkar. Klinkergolv, vitmålat tak och väggar med kakel. Pelarmonterad tvättmaskin och torktumlare: Frånluftvärmepump.
Badrum (plan 2)	Tvättställ med kommod, spegel, wc, badkar. Klinkergolv, vitmålat tak och väggar med kakel.
Sovrum:	Ekgolv, målat tak och väggar.
Vardagsrum:	Ekgolv, målat tak och väggar.
Trapp:	Trä
Entré/hall:	Klinkergolv, målat tak och väggar. Garderober.

#### 1.5 Parkering

Parkering sker på gemensam yta.

#### 1.6 Renhållning/avfall

Två fristående miljöhus inom föreningens fastighet.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGSPARKEN

### Org.nr 769643–2363

#### 1.7 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är nyproduktion och något renoveringsbehov föreligger inte inom de första tio åren. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

*Föreningen tillämpar K3-regelverket för redovisning från och med räkenskapsåret 2026. Byggnadens materiella anläggningstillgångar har delats upp i väsentliga komponenter (såsom tak, fasad, fönster, och installationssystem) baserat på deras individuella uppskattade nyttjandeperioder. Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsmetod över komponenternas respektive livslängd.*

Komponent	Andel	År	Vägt	Avskr. År
Stomme och grund inkl inre UH	60%	75	45 år	815 002 kr
Stämledning värme	7%	80	6 år	67 286 kr
Stämledning VA	7%	50	4 år	107 625 kr
Fasad	8%	40	3 år	153 751 kr
Fönster	4%	60	2 år	51 250 kr
Yttertak	6%	50	3 år	92 250 kr
EI	8%	50	4 år	123 000 kr
<b>Summa</b>	<b>100%</b>		<b>67 år</b>	<b>1 210 145 kr</b>

Avskrivning genomsnitt 67 år

Avskrivningsbelopp 1 210 145 kr

Totala avskrivningsunderlaget för föreningens byggnad exkl mark är 1 210 145 kr x 67 år = 81 079 741 kr

#### 1.8 Försäkringar

Fastigheten kommer vara fullvärdesförsäkrad med tillhörande ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna, senast vid tillträdet. Försäkringsoffert från Trygg-Hansa fastighetsförsäkring daterad 2026-04-27.

Under byggtiden är produktion av byggnaden försäkrad via Panghus Entreprenad AB hos Gjensidige Försäkring ASA, Norge, Svensk Filial.

#### 1.9 Ekonomisk förvaltning

Förvaltning av föreningens ekonomi sköts av SBC.

#### 1.10 Fiber

Föreningen tillhandahåller fiberanslutning. Tjänster beställs och betalas av bostadsrättshavare.

#### 1.11 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2026, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder
Mark, kr	21 319 000
Byggnad, kr	43 375 000
<b>Totalt, kr</b>	<b>64 694 000</b>

*Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus, typkod 230, med värdeår 2025. Pga att byggnaderna är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. Värdeområde 139018.*

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGSPARKEN Org.nr 769643–2363

### 2. TIDPUNKT FÖR TILLTRÄDE

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt under maj 2026.

Tillträdestidpunkt till lägenheterna kommer att ske enligt tecknat upplåtelseavtal för respektive lägenhet, med tillträde under perioden juni-augusti 2026

### 3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastigheterna förvärvades 2026-02-06 genom att föreningen förvärvade samtliga aktier i Platsoptimera Kungsängsparken AB, org.nr 5559533–5471 som ägde fastigheterna genom ett aktieöverlåtelseavtal med Panghus Projektbolag 4 AB, org.nr 559498–1117.

Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat Fastigheterna genom en internttransaktion från bolaget och därefter har ansökan om lagfart skickats till Lantmäteriet. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens kommande lån. Förvärvade bolaget har efter att föreningen har erhållit lagfart, kommer en likvidation på säljarens bekostnad av bolagen ske genom Bolagspartner under 2026.

*Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten den 3 maj 2006.*

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

*Latentskatteskuld är beräknat per 2026-04-23 till 11 126 168 kr.*

*(Beräkning Skattemässiga värdet 25 000 kr – Marknadsvärdet 50 623 493 kr = 50 573 493 x 22% = 11 126 168 kr))*

Köpeskilling fastighet och aktier *	50 598 493 kr
Entreprenadkostnad **	76 875 303 kr
Byggherrekostnader ***	<u>2 581 204 kr</u>
<b>Summa uppförandekostnad</b>	<b>130 080 000 kr</b>
Dispositionsfond	<u>50 000 kr</u>
<b>Summa att finansiera</b>	<b>130 130 000 kr</b>

\* varav det skattemässiga värdet är 25 000 kr

\*\* entreprenadform: totalentreprenad

\*\*\* lagfart, pantbrev, bygglov, besiktning, insatsgaranti, byggnadskreditiv, driftkostnader mm

Kostnadsspecifikation: Lagfart 2 025 kr och uttag av pantbrev 801 375 kr. Pantbrev i fastigheten m.b.r 40 050 000 inom 40 050 000.

### 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt punkt 3 ovan är garanterad till 130 130 000 kronor, i en garantiutfästelse från Panghus Entreprenad AB (org. nr 556740–3760), bolaget garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter och kostnad för månadsavgift samt drift. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket eventuellt då kan medföra en höjning av årsavgiften. Entreprenadavtal tecknat 2026-02-06 med Panghus Entreprenad AB (org. nr 556740–3760).

**Garantitid:** Föreningen gör avsteg från ABT 06 med nybyggnadsgaranti för entreprenaden som gäller under 2 år from godkänd slutbesiktning, mot branschregelverkets 5 år. Entreprenadkontraktet § 4.4.

**Vite vid försening:** Inget vite utgår vid entreprenörens försening enligt entreprenadkontraktet § 5.1.

**Ansvar vid skada:** begränsas till Entreprenörens skadeståndsskyldighet till det belopp Entreprenören erhåller från av Entreprenören anlitate underentreprenörer för ersättning för aktuell skada. Entreprenadkontrakt § 5.2

**Felavhjälpande:** Avhjälpande av fel fullgöras senast inom sex månader räknat från det att besiktningsutlåtandet eller skriftlig underrättelse om fel tillställts Entreprenören, såvida inte lämplig årstid bör avvaktas. Fel som inte medför risk för skada på entreprenaden eller olägenhet av betydelse för Beställaren ska avhjälpas i samband med garantibesiktning, vilket innebär att exempelvis fel som visar sig under

**EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGSPARKEN****Org.nr 769643–2363**

garantitiden, ex. pga. att huset rör sig, avhjälpas i samband med garantibesiktning.

Entreprenören svarar ej för fel som beror på Beställarens bristande underhåll, felaktiga skötsel eller förslitning. Det här innebär bland annat att det åligger Beställaren och respektive Bostadsrättsägare att sätta sig in i och följa av Entreprenören tillhandahållen drift- och underhållsinstruktion. Fel som beror på att drift- och underhållsinstruktionen inte har följts faller således utanför Entreprenörens ansvar.  
Entreprenadkontrakt § 5.3-5.4

**5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE**

Byggnaderna är nyproduktion och något renoveringsbehov föreligger inte inom de första tio åren. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

**6. FINANSIERINGSPLAN**

Insatser	78 830 000 kr
Upplåtelseavgifter	11 250 000 kr
Beräknade nya lån */**	<u>40 050 000 kr</u>
<b>Summa finansiering</b>	<b>130 130 000 kr</b>

\* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i Fastigheten med bästa rätt.

\*\* Fördelning av lån per lägenhetstyp.

120 kvm, 3 000 kvm = 100%, = 40 050 000 kr

Lånevillkor:

Amorteringsvillkor första fem (5) år: Ingen eller enligt överenskommelse.

**6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter**

Föreningen har för avsikt att amortera lånet med en serieplan med en amortering 180 000 kr från år 6. Amorteringstiden motsvarar 67 år, enligt serieplan med uppskrivning 1,0372 % av amorteringen.

**7.1 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER**

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på Fastigheternas uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

**Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader**

Räntekostnad *	1 341 675 kr	
Amorteringar	0 kr	
Driftkostnader **	483 865 kr	
Ekonomisk förvaltning	41 875 kr	
Revision	23 000 kr	
Styrelsearvode	20 000 kr	
Fastighetsförsäkring	63 196 kr	
Vattenförbrukning 180 m <sup>3</sup> /lgh	250 000 kr	
Renhållning	75 000 kr	
Oförutsett	10 794 kr	
Kommunal fastighetsavgift ***		0 kr
<b>Avsättning till reparationsfond ****</b>		<b>90 000 kr</b>
<b>Summa kostnader</b>		<b>1 915 540 kr</b>

\* föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider. Erhållen räntelindkationsoffert från Sollfast, 2026-04-17. Kalkylen är räknad på en genomsnittlig ränta på 3 mån och 3 år, 3,35%.

Föreningens räntebuffert utgörs av genomsnittliga räntan 3,35%, minus räntegaranti 3,27% = 0,08%

\*\* Uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt.

Enligt avtal med SBC ekonomisk förvaltning, digitala styrelsemöten och hemsida.

Next Revision AB, uppskattad kostnad.

Styrelsearvode inklusive sociala avgifter.

Fastighetsförsäkring inkl brf-tillägg – offert från Trygg-Hansa daterad 2026-04-27

Vattenförbrukning med Upplands-Bro kommun är beräknat per lägenhet med 10 000 kr per år.

\*\*\* Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGSPARKEN

Org.nr 769643-2363

\*\*\*\* Enligt § 54 i stadgar. Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan eller kostnad i underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 30 kr per bostadsarea. Byggnaderna är nyproduktion, något renoveringsbehov föreligger inte de första 10 åren.

### Föreningens kapitalkostnader och avskrivningar under de tre första åren.

	ÅR 1	År 2	År 3
Kapitalkostnader			
Räntor	1 341 675 kr	1 341 675 kr	1 341 675 kr
Avskrivning	1 210 145 kr	1 210 145 kr	1 210 145 kr
Summa	2 551 820 kr	2 551 820 kr	2 551 820 kr

### 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter <sup>*1)</sup>	1 558 500 kr
Årsavgift vatten	250 000 kr
Renhållning	75 000 kr
Räntegaranti Panghus Entreprenad AB	32 040 kr (under tre år och avser fasta löptider)
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 915 540 kr</b>

\*1) Kostnad för hushållsel, bredband/TV och hemförsäkring ingår ej.

## 8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhetsnummer	Hustyp	Area m <sup>2</sup>	Antal Rok <sup>1)</sup>	Andelstal årsavgift i % <sup>2)</sup>	Andelstal insats i % <sup>3)</sup>	Insats, kr	Uppåtställningsavgift	Insats och upplåtelseavgift, kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr per månad <sup>4)</sup>	Årsavgift vatten <sup>5)</sup>	Årsavgift avfall <sup>6)</sup>	Nettoskuldställning per lägenhet, kr
1	Radhus	120	5	4,00%	3,99%	3 165 000	450 000	3 595 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
2	Radhus	120	5	4,00%	3,61%	2 845 000	450 000	3 295 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
3	Radhus	120	5	4,00%	3,61%	2 845 000	450 000	3 295 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
4	Radhus	120	5	4,00%	3,61%	3 000 000	450 000	3 450 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
5	Radhus	120	5	4,00%	3,61%	3 000 000	450 000	3 450 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
6	Radhus	120	5	4,00%	3,61%	2 845 000	450 000	3 295 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
7	Radhus	120	5	4,00%	3,61%	2 845 000	450 000	3 295 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
8	Radhus	120	5	4,00%	4,24%	3 345 000	450 000	3 795 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
9	Radhus	120	5	4,00%	4,37%	3 445 000	450 000	3 895 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
10	Radhus	120	5	4,00%	4,12%	3 245 000	450 000	3 695 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
11	Radhus	120	5	4,00%	4,24%	3 345 000	450 000	3 795 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
12	Radhus	120	5	4,00%	4,24%	3 345 000	450 000	3 795 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
13	Radhus	120	5	4,00%	3,86%	3 045 000	450 000	3 495 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
14	Radhus	120	5	4,00%	3,86%	3 045 000	450 000	3 495 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
15	Radhus	120	5	4,00%	4,09%	3 225 000	450 000	3 675 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
16	Radhus	120	5	4,00%	4,09%	3 225 000	450 000	3 675 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
17	Radhus	120	5	4,00%	3,86%	3 045 000	450 000	3 495 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
18	Radhus	120	5	4,00%	4,09%	3 225 000	450 000	3 675 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
19	Radhus	120	5	4,00%	4,06%	3 200 000	450 000	3 650 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
20	Radhus	120	5	4,00%	3,86%	3 045 000	450 000	3 495 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
21	Radhus	120	5	4,00%	4,24%	3 345 000	450 000	3 795 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
22	Radhus	120	5	4,00%	4,24%	3 345 000	450 000	3 795 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
23	Radhus	120	5	4,00%	4,12%	3 245 000	450 000	3 695 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
24	Radhus	120	5	4,00%	4,12%	3 245 000	450 000	3 695 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
25	Radhus	120	5	4,00%	4,24%	3 345 000	450 000	3 795 000	62 340	5 195	10 000	3 000	1602 000
<b>Summa</b>		<b>3 000</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>78 830 000</b>	<b>11 250 000</b>	<b>90 080 000</b>	<b>1 558 500</b>	<b>129 875</b>	<b>250 000</b>	<b>75 000</b>	<b>40 050 000</b>

<sup>1)</sup> Rok = Rum och Kök.

<sup>2)</sup> Andelstal årsavgift beräknas utifrån årsavgift per bostad/sammanlagd årsavgift.

<sup>3)</sup> Andelstal insats beräknas utifrån insats per bostad/sammanlagd insats.

<sup>4)</sup> Månadsavgift exkl drift förel, uppvärmning, vatten, renhållning, hemförsäkring och internet/TV.

<sup>5)</sup> Kostnad vattenförbrukning sker enligt schablon med beräknad förbrukning 150 m<sup>3</sup> per år och lägenhet.

### Uppskattade kostnader/förbrukning i snitt per lägenhet som ligger utanför årsavgiften, som åligger bostadsrättshavaren att teckna avtal för och betala till leverantör. (mars 2026)

Hushållsel/Uppvärmning 1 400 kr/mån (beräknad kostnad inkl ca 5 000 kWh från solpaneler.

Total förbrukning uppskattas till 10 000 kWh)

Hemförsäkring 300 kr/mån (uppskattas utifrån marknadspriser hos olika försäkringsbolag)

Bredband 350 kr/mån (uppskattas utifrån marknadspriser hos olika leverantörer av tjänsten)

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGSPARKEN

### Org.nr 769643–2363

#### 8.1 Nyckeltal (genomsnittligt)

Anskaffningskostnad	43 360 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	30 027 kr/kvm
Årsavgift, år 1 (exkl vatten och renhållning)	520 kr/kvm
Årsavgifter, år 1 av totala rörelseintäkterna	83% (avrundat)
Belåning	13 350 kr/kvm
Sparande, år 1	30 kr/kvm
Energikostnad för föreningen	83 kr/kvm
Driftkostnad, år 1	161 kr/kvm
Bostadsrättshavarnas genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat	108 kr/kvm
-renhållning	25 kr/kvm
-vattenförbrukning	83 kr/kvm
Intäkter exklusive årsavgifter. Vattenförbrukning och renhållning	52 kr/kvm
Kassaflöde, exkl dispositionsfond	20 kr/kvm

#### 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Avgift enligt stadgarna § 4 för upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kommer att uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5% och för mindre avvikelser än 5%, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Föreningen kommer börja upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den registrerade ekonomiska planen, föreningen kommer söka Bolagsverkets tillstånd till upplåtelsen, dvs "Tillstånd att upplåta bostadsrätt" innan upplåtelsen sker.
- G. 50 årig teknisk underhållsplan ligger till grund för föreningens framtida renoveringsbehov samt komponentavskrivningsunderlag enligt K3.
- H. Erhållen ränteoffert från Solifast per 2026-04-17 med indikativa räntor.
- I. Avgiftshöjning år 6 med 4,5% utöver schablonen 2% avser täckande för föreningens amortering som träder in år 6, efter 5 amorteringsfria år.
- J. Boverkets godkännande av förenings val av intygsgivare.
- K. Föreningen har erhållit en räntegaranti från Panghus Entreprenad AB som gäller om bindningstider 1–5 år överstiger 3,18% från och med utbetalningsdagen av föreningens slutliga lån.

**EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGSPARKEN**  
**Org.nr 769643–2363**

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGSPARKEN**

**Upplands-Bro den** (Datum framgår av digital signatur för denna ekonomiska plan)

\_\_\_\_\_  
Per Johansson Enlund

\_\_\_\_\_  
Tony Hjalmarsson

\_\_\_\_\_  
Magnus Jansson

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGSPARKEN

## Org.nr 769643–2363

### Bilaga Ekonomiskprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
<b>Årsavgifter Bostäder</b>	1 558 500	1 589 670	1 621 463	1 653 893	1 686 971 <sup>1)</sup>	1 798 142	1 948 387	2 191 925	2 372 610
<b>Årsavgift Renhållning</b>	75 000	78 500	78 030	79 591	81 182	82 806	89 632	100 940	109 261
<b>Årsavgifter Vattn</b>	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	298 773	336 467	364 203
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	520	530	540	551	562	599	649	731	791
<b>Årsavgift inkl övriga årsavgifter</b>	628	640	653	666	680	719	778	876	949
<b>Övriga intäkter</b>	32 040	32 040	32 040	0	0	0	0	0	0
Räntegaranti 36 månader	32 040	32 040	32 040	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 915 540</b>	<b>1 953 210</b>	<b>1 991 633</b>	<b>1 998 785</b>	<b>2 038 761</b>	<b>2 156 988</b>	<b>2 334 772</b>	<b>2 629 332</b>	<b>2 846 074</b>
<b>Kapitalkostnader</b>									
Räntor	1 341 675	1 341 675	1 341 675	1 341 675	1 341 675	1 341 675	1 316 175	1 270 212	1 233 136
Amortering	0	0	0	0	0	180 000	208 315	269 352	300 147
Summa ränta och amortering	1 341 675	1 341 675	1 341 675	1 341 675	1 341 675	1 521 675	1 524 490	1 539 564	1 533 283
<b>Driftkostnader - Summa</b>	483 885	493 542	503 413	513 481	523 751	534 226	578 263	651 219	704 900
Föreningens gemensamma drift	233 885	238 542	243 313	248 179	253 143	258 206	279 490	314 751	340 697
Vattn	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	298 773	338 467	364 203
Renhållning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parkering	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>									
Fondavsättningar	90 000	91 800	93 635	95 509	97 419	99 367	107 558	121 128	131 113
Akkumulerad fondavsättning	90 000	181 800	275 436	370 945	468 364	567 731	685 475	827 538	988 651
<b>Övriga kostnader</b>									
Fastighetsavgift <sup>1)</sup>								350 767	379 681
<b>Summa fastighetsavgift</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>350 767</b>	<b>379 681</b>
Avskrivning	1 210 145	1 210 145	1 210 145	1 210 145	1 210 145	1 210 145	1 210 145	1 210 145	1 210 145
<b>Betalningsnetto</b>	90 000	117 993	146 545	143 628	173 335	101 087	232 018	87 783	228 209
Akkumulerad kassa	140 000	257 993	404 538	548 167	721 502	822 569	1 591 031	3 327 976	4 042 541
<b>Resultat</b>	<b>-1 120 145</b>	<b>-1 092 152</b>	<b>-1 053 600</b>	<b>-1 066 516</b>	<b>-1 038 810</b>	<b>-929 076</b>	<b>-788 812</b>	<b>-853 010</b>	<b>-681 789</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 915 540</b>	<b>1 927 017</b>	<b>1 938 724</b>	<b>1 950 665</b>	<b>1 962 845</b>	<b>2 155 288</b>	<b>2 210 312</b>	<b>2 662 677</b>	<b>2 748 977</b>
<b>Årets resultat<sup>2)</sup></b>	<b>-1 120 145</b>	<b>-1 092 152</b>	<b>-1 063 600</b>	<b>-1 066 516</b>	<b>-1 038 810</b>	<b>-929 076</b>	<b>-769 912</b>	<b>-853 010</b>	<b>-681 789</b>
<b>Summa drift, övriga kostnader och avsättning</b>	<b>573 885</b>	<b>585 342</b>	<b>597 049</b>	<b>608 990</b>	<b>621 170</b>	<b>633 693</b>	<b>685 822</b>	<b>1 123 114</b>	<b>1 215 694</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>1 341 675</b>	<b>1 387 868</b>	<b>1 394 584</b>	<b>1 389 795</b>	<b>1 417 891</b>	<b>1 623 378</b>	<b>1 648 950</b>	<b>1 906 218</b>	<b>1 630 379</b>
<b>Ack resultat</b>	<b>-1 120 145</b>	<b>-2 212 297</b>	<b>-3 275 897</b>	<b>-4 342 413</b>	<b>-5 379 223</b>	<b>-6 308 301</b>	<b>-8 630 923</b>	<b>-13 681 789</b>	<b>-18 670 241</b>
Låneskuld	40 050 000	40 050 000	40 050 000	40 050 000	40 050 000	40 050 000	39 288 818	37 918 768	36 810 029

Ovanstående prognos beräknas utifrån kalender år.

Förutsättningar:

Medelränta år 1-20 år 3,35%.

Amorteringsfrill under första fem åren och därefter med en serieamortering med start på 180 000 kr av låneskulden. Totalt beräknas föreningen amortera av skulden på 67 år. Årsavgifter och driftkostnader uppräknas med 2% årligen. År 6 höjs årsavgifterna med en extra höjning på 4,5% för täcka underskott i kassan.

<sup>1)</sup> Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75% av taxeringsvärdet eller maxmalt 10 425 kr per hus och år. Husen är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år under dom första 15 åren.

<sup>2)</sup> Årets resultat.

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSÄNGSPARKEN

### Org.nr 769643–2363

#### Bilaga Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
<b>Genomsnittliga årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>									
<b>Antagen inflationsnivå och</b>									
Antagen räntenivå	628	640	653	666	680	693	750	844	914
Antagen räntenivå + 1%	761	774	787	800	813	827	881	971	1036
Antagen räntenivå + 2%	895	907	920	933	947	960	1012	1097	1159
Antagen räntenivå - 1%	494	507	520	533	546	560	619	718	791
<b>Antagen räntenivå och</b>									
Antagen inflationsnivå + 1%	628	642	657	672	688	704	771	904	997
Antagen inflationsnivå + 2%	628	644	661	678	696	715	794	972	1095
Antagen inflationsnivå - 1 %	628	638	649	660	672	683	731	794	845

Ovanstående känslighetsanalys beräknas utifrån kalender år.

Antagna genomsnittliga räntor, år 1-20 är 3,35%

Antagen inflationsnivå 2,0%

# Översikt

## Grunddata

Namn	BRF Kungsängsparken
Startår	2026
Slutår	2076
Moms på kostnad	0,25
Årlig uppräknig	Ingen indexering
Basår för index	2026

## Utlåtande

### Allmänt

Detta är ett tillhörande utlåtande till föreningens underhållsplan. Här finns kompletterande information gällande underhåll som redovisas i underhållsplanen. Inledningsvis är det även värt att nämna att underhållsplanen ska betraktas som ett levande dokument och kan och ska uppdateras regelbundet för att fånga upp nya förutsättningar. Underhållsplanen innehåller också främst större planerade åtgärder och beskriver inte i detalj den löpande förvaltningen och driften av alla tekniska delar i fastigheterna.

Denna underhållsplan är upprättad utifrån ritningar och övriga bygghandlingar från Panghus. Ingen syn har gjorts på plats. Eventuellt kan avvikelser från slutligt utförande förekomma. Dessa får i så fall korrigeras i kommande uppdatering av planen. Genomgång och uppdatering av planen bör ske minimum vart 10:e år.

### Byggnadstekniska uppgifter

**Grundläggning:** Betongplatta på mark.

**Stomme:** Rekelverk av trä, isolering, folie, osb och gips

**Yttertak:** Takbjälkar av trä, taktäckning av plåt.

**Fasad:** Målad liggande träpanel.

**Fönster:** Träfönster 3-glas med isolerruta och utvändig aluminiumram

**Uppvärmning/värmeanläggning:** Frånluftsvärmepump

**Ventilation:** Mekanisk frånluft

**VA-installationer:** Avlopp av plast. KV/VV PEX

**Elinstallationer:** 3-fas jordade elinstallationer till och i respektive bostad

### Grundläggning

Grundlagd platta på mark har en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod

### Stomme

Stomme har en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod

### Yttertak

Huset har ett sadeltak med plåtbeklädnad på underlagspapp. Den tekniska livslängden på plåttaket beräknas överstiga Underhållsplanens 50 år kalkylperiod. I Underhållsplanen har behandling av plåttaket lagts in med ett intervall om 25 år.

Underhåll av vindskivor ingår i arbetet med fasad.

### Fasader, fönster, ytterdörrar

Byggnadernas fasader är klädda med liggande träpanel. Målning med en intervall på ca 15 år rekommenderas och är inlagt i planen. Efter 45 år bör man också räkna med att, i samband med ommålning, behöva byta ut en del virke som blivit mer utsatt, även det är inlagt i planen. Efter 50 år När detta närmar sig får man även utvärdera om ett komplett byte av träpanelen istället är aktuell.

Fönster och entrédörrar har 3-glasfönster med isolerglas och aluminiumklädd utsida, denna typ av fönster/dörrar har ett mycket begränsat underhållsbehov. Det finns en möjlighet att färgen kan börja flagna med det är svårt att bedöma och får då tas med i kommande uppdateringar av planen. Löpande underhåll i form av justering, tätning och dyligt kommer säkerligen behövas genom åren men det får anses vara löpande underhåll och inte planerat, vilket innebär att inget planerat underhåll finns med i planen. För detta rekommenderas underhåll/skötsel enligt angivelse från tillverkare.

### Värmeanläggning

Byggnaderna värms upp av frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme/konvektorer. Vattenburen golvvärme har en teknisk livslängd som teoretiskt sätt sträcker sig långt längre än denna plan på 50 år. Ingen åtgärd för detta är inlagt i plan. Underhåll och skötsel av frånluftsvärmepumpar ska skötas av respektive boende och är således ej med i underhållsplanen.

### Vatten/avloppssystem

Vatten och avloppsledning har en statistisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

Man bör regelbundet högtrycksspola avloppsledning för att undvika stopp och läckage. Detta är inlagt i planen vart 10:e år.

### Ventilation

Ventilationen är mekanisk frånluft med värmeåtervinning via frånluftsvärmepump med integrerad fläkt. Medlemmar ansvarar för underhåll, filterbyten etc. och reparationer av dessa.

Byggnaderna omfattas inte av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) men för ventilationskanaler rekommenderas regelbunden rensning, men det får anses som löpande underhåll och inte en planerad åtgärd och är därför inte med i planen.

### EI, elkraftssystem

Fysisk livslängd på fastighetens elsystem räknas till ca 60-70 år och ligger därför inte med i planen.

## Åtgärder per år

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	62 500 kr
					<b>62 500 kr</b>

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		15 år	Planerad	158 125 kr
					<b>158 125 kr</b>

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Lägg om papptak	Tak		20 år	Planerad	312 500 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	62 500 kr
					<b>375 000 kr</b>

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	356 250 kr
					<b>356 250 kr</b>

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		15 år	Planerad	158 125 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	62 500 kr
					<b>220 625 kr</b>

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		10 år	Planerad	158 125 kr
Byta hängrännor och stuprör	Fasad		40 år	Planerad	388 875 kr
Lägg om papptak	Tak		20 år	Planerad	312 500 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	62 500 kr

922 000 kr

## 2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel inklusive viss reparation	Fasad		45 år	Planerad	192 500 kr
					<b>192 500 kr</b>

## 2076

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	356 250 kr
Putsa om fasad (ej aktuellt)	Fasad		50 år	Planerad	- kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	62 500 kr
Måla träpanel inkl viss reparation	Fasad		50 år	Planerad	192 500 kr
					<b>611 250 kr</b>

## Åtgärder per kategori

## Fasad

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Byta hängrännor och stuprör	2066	40	622,2 m		500 kr	388 875 kr
Måla träpanel	2041	15	550 m <sup>2</sup>		230 kr	158 125 kr
Måla träpanel inklusive viss reparation	2076	50	550 m <sup>2</sup>		280 kr	192 500 kr
Putsa om fasaden (ej aktuellt)	2076	50	m <sup>2</sup>		900 kr	- kr

## Mark &amp; Utemiljö

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	2076	25	500 m <sup>2</sup>		570 kr	356 250 kr

## Mark

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Lägg om papptak	2046	20	25 st		10 000 kr	312 500 kr

## Vatten &amp; Avlopp

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Spola avloppsstammar/avloppsrör	2036	10	25 st		2 000 kr	62 500 kr

## 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 Kungsängsparken (org.nr 769643-2363) och får avge följande intyg.

Bostadsrättsföreningen kommer genom nyproduktion att omfatta 25 bostadslägenheter i radhus om 7 byggnadskroppar med komplementbyggnader inom fastigheten Kungsängens-Tibble 1:661 i Upplandsbo 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 130 080 000 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

Anders Uby  
Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB

## Förteckning över handlingar som legat till grund för granskningen

Handling	Datering	Parter, utställare
Registreringsbevis Panghus Entreprenad AB	2025-09-04	Bolagsverket
Registreringsbevis Panghus Projektbolag 4 AB	2026-04-20	Bolagsverket
Registreringsbevis Platsoptimera Kungsängsparken AB	2026-04-20	Bolagsverket
Registreringsbevis brf	2026-02-09	Bolagsverket
Stadgar brf (registrerade)	2026-02-09	Bolagsverket
Bygglövsritningar	2025-07-11 m.fl.	Waldemarsson Arkitekter
Situationsplan (bygglövshandling)	2025-07-11	Waldemarsson Arkitekter
Bygglöv	2025-09-17	Upplands-Bro kommun
Startbesked	2025-10-21	Upplands-Bro kommun
Fastighetsutdrag Kungsängens-Tibble 1:661	2026-04-20	Metria
Kostnadskalkyl (intygsgiven)	2025-10-31	Brf
Aktieöverlåtelseavtal avseende Platsoptimera Kungsängsparken AB	2026-02-06	Brf – Panghus Projektbolag 4 AB
Entreprenadavtal	2026-02-06	Brf - Panghus Entreprenad AB
Garanti och utfästelse för slutkostnad och osålda bostadsrätter	2026-02-06	Panghus Entreprenad AB
Kontrakt Ekonomisk förvaltning	2025-11-05	SBC
Fastighets- o ansvarsförsäkring inkl brf-tillägg (offert)	2026-04-27	Trygg-Hansa
Ränteoffert	2026-04-17	SoliFast Finansiering KB
Utfästelse Rantegaranti	2026-04-28	Panghus Entreprenad AB
Utlåtande Kontrollansvarig	2026-05-05 (epost)	Byggsamordning Mats Löfgren AB
Teknisk byggnadsbeskrivning samt ritningar	Odaterade	Panghus Entreprenad AB
Amorteringsberäkning	Odaterad	Panghus Entreprenad AB
Avskrivningsunderlag	Odaterad	Panghus Entreprenad AB
Underhållsplan 2026-2076	Odaterad	Panghus Entreprenad AB
Beräkning prel. taxeringsvärde	Odaterad	Panghus Entreprenad AB
Beslut om intygsgivare	2026-04-27	Boverket

Med 'Brf' avses den granskade bostadsrättsföreningen.

2026-05-05 14:38:41 UTC+00:00

**PER JOHANSSON ENLUND**



SE BankID - 6ae02ddc-fb6e-4565-b049-21d4255f2d80

2026-05-05 14:53:48 UTC+00:00

**Magnus Folke Jansson**



SE BankID - 6e4c095b-364d-41d7-a952-c1e5c0a0e427

2026-05-06 05:27:10 UTC+00:00

**Ove Tony Hjalmarsson**



SE BankID - cb10e9bf-b710-4ff9-8702-0361f5f7fb8c

2026-05-06 07:42:01 UTC+00:00

**Anders Olof Uby**



SE BankID - 0f5dfbab-afb0-4205-a921-13e0ff59b005

2026-05-06 19:33:55 UTC+00:00

**Per Magnus Morelius**



SE BankID - acbe5a5b-753c-400a-8961-333a9eea4308

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

Per Christer Edvard Johansson Enlund  
per.johansson@panghus.se

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

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Per Morelius, Mascal AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Kungsängsparken, organisationsnummer 769643-2363.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Kungsängsparken har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby 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 ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
  - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
  - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

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

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

#### Skäl för beslutet

Anders Uby 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 Kungsängsparken om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Mölnhoff  
enhetschef

Charlotte Gustafsson  
jurist