

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Tilia

Organisationsnummer 769643-2272

Lund

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ek plan
Boverket bifall intygsgivare
Underhållsplan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tilia som har sitt säte i Lunds kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2025-08-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nyproduktionen av föreningens hus, ett flerbostadshus med 72 bostadslägenheter samt 2 gästlägenheter på fastigheten Lund Sandryggen 4, närmar sig färdigställande. Fastigheten är belägen på Järnåkravägen 1 i Lund.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet och föreningens anskaffningskostnad. Beräkningarna av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de bedömningar och förutsättningar som gällde vid planens upprättande i augusti 2026. Samtliga kostnader är kalkylerade.

Bostadsrättsföreningen Tilia, org.nr 769643-2272, förvärvade den 10 juli 2026 samtliga aktier i K-Fast Sandryggen 4 AB, org.nr 559429-5916, från K-Fast Holding AB (publ), org.nr 556827-0390. Föreningen förvärvade därefter fastigheten 16 juli 2026 Lund Sandryggen 4 från K-Fast Sandryggen 4 AB.

Totalentreprenadavtal avseende uppförandet av byggnaden tecknades den 19 december 2024 mellan K-Fast Sandryggen 4 AB och K-Fast Bygg Syd AB. K-Fast Bygg Syd AB har därefter genom fusion absorberats av K-Fast Bygg AB, org.nr 559008-8950. I samband med föreningens förvärv av fastigheten inträdde Bostadsrättsföreningen Tilia som beställare i entreprenadavtalet och övertog K-Fast Sandryggen 4 AB:s samtliga rättigheter och skyldigheter enligt avtalet.

Upplåtelseavtal planeras att tecknas under september 2026, efter att den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket och föreningen erhållit erforderligt tillstånd (insatsgaranti) att upplåta bostadsrätterna. Inflyttning och tillträde beräknas ske från och med den 1 oktober 2026.

En teknisk underhållsplan har tagits fram av Sustend 2026-08-21. Föreningen avser att göra årliga avsättningar till underhåll samt vid behov använda amorteringar och kassalikviditet för framtida underhållsåtgärder.

K-Fast Sandryggen 4 AB har tecknat avtal med EC2B Mobility AB 2026-04-03 avseende mobilitetstjänster såsom cykelpool och bilpool. Avtalet ska överlätas till föreningen. Tjänsterna tillhandahålls genom avtal med extern leverantör. Omfattning och upplägg kan komma att justeras över tid utifrån hur tjänsterna nyttjas och de boendes behov. Avtalslängd är 5 år. Kostnaden för mobilitetsavtalet kommer att öka efter fem år.

K-Fast Sandryggen 4 AB har även tecknat avtal med Tele2 om bredbandstjänster, även detta avtal ska överlätas till föreningen

Föreningen bedöms komma att bli ett privatbostadsföretag

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer realisationsvinst att uppkomma baserat på fastighetens skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten. Eftersom föreningen inte avser att avyttra fastigheten har latent skatt inte beaktats i den ekonomiska planen.

Fastigheten kommer att vara försäkrad, inklusive fastighetsförsäkring och styrelseansvarsförsäkring. Försäkringen tecknas hos TryggHansa.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Lund Sandryggen 4
Adress	Järnåkravägen 1, Lund
Tomtens areal	1 289 kvm
Bostadsarea	Ca 4 138 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Gästlägenheter/gemensamhetslokaler	Ca 75 kvm
Byggnadens utformning	Flerbostadshus
Byggår	2026
Antal bostadslägenheter	72 bostadsrätter samt 2 gästlägenheter
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen kommer att äga marken
Bygglov/startbesked	2024-06-07 (bygglov), 2024-12-18 (delstartbesked)
Rättigheter	Ledning – last avtalsservitut 12-IM3-57/106.1 Ledning – last avtalsservitut 12-IM3-59/1426.1 Väg – förmån officialservitut 1281K-22179.1
Detaljplan	1281K-P280, Detaljplan för del av Sandryggen 1 i Lunds kommun. Genomförandetid 2021-01-05 – 2031-01-04
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i/till lägenheterna
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral med vattenburna radiatorer
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft (FTX) med gemensamt aggregat placerat i källaren
Kommunikationer	Hiss (2 st) /trappor/korridor
Avfall	Gemensamt miljörum
Parkering	2 bilpoolsplatser och 1 HCP
Cykelparkering	142 cykelplatser samt 3 utrymmen för större cyklar (varav 6 cyklar ingår i gemensam cykelpool)
Bredband/fiber	Tele2
Byggnadsbeskrivning för projektet	
Grundläggning	Platta på mark/pelarkonstruktion
Byggnadsstomme	Betong
Yttervägg	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Trä
Yttertak	Papp
Ytterdörr	Lägenhet, trä
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta med målade aluminiumräcken och glasinfällningar

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv

Väggar

Tak

Övrigt

Hall

Kök

Plank i härdat trä

Målade

Målat

Fönsterbänkar i Dekton Grigo

Keramiska plattor vid lägenhetsentrédörr (del av hall)

Målade luckor

Bänkskiva Dekton Grigo med infälld diskho

Spishäll infälld i bänkskiva

Inbyggnadsugn

Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys

Diskmaskin

Mikrovågsugn

Fläkt centralt aggregat

Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv

Kakel på väggar

Golvmonterad toalett

Vägghängt tvättställ

Spegel över tvättstället

Duschväggar

Handdukstork

Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin

Förvaring

Klädkammare i lägenheten. Merparten av förråden finns i lägenheterna; ca 20 förråd är belägna i källaren

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	276 206 130
Likvidreserv, dispfond	300 000
Totalkostnad	276 506 130

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

D. Taxeringsvärde

Beräknat värde (på Skatteverkets hemsida). Den slutliga bedömningen görs av Skatteverket efter färdigställande.

Taxeringsvärde	Bostäder	
Byggnadsvärde	127 000 000	127 000 000
Markvärde	38 000 000	38 000 000
Totalt	165 000 000	165 000 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	50 131 130
Säkerhet	pantbrev
Bindningstider planeras som en mix av korta och längre löptider	
Räntesats*	3,40%
Amortering år 1	0,80%
Belopp amortering per år 1	401 049
Räntekostnad år 1	1 704 458
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	2 105 507

*Preliminär ränta Nordea 2026-08-20, 3 mån 2,54%, 1 år 2,96% 2 år 3,32%, 3 år 3,52%, 4 år 3,66% och 5 år 3,79%

Finansiering	
Insatser	226 375 000
Föreningens lån	50 131 130
Summa finansiering	276 506 130

Nykeltal (BOA)	
Totalkostnad per kvm (inkl gästlägenheter)	65 636
Lån per kvm (inkl gästlägenheter)	11 900
Genomsnittsinnsats per kvm (bostadsrätt)	54 710
Årsavgift per kvm (bostadsrätt)	851
Driftskostnader per kvm (inkl gästlägenheter)	503
Hysesintäkt bedömd gästlägenheter per kvm (bostadsrätt)	36
Tillägg avgifter per kvm (bostadsrätt)	184
Underhållsavsättning + amortering per kvm (inkl gästlägenheter)	145
Kassaflöde per kvm (inkl gästlägenheter)	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 4 213

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	3 270 693
Räntor	1 704 458
Summa finansiella kostnader:	4 975 151

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls), obs efter tillskott solenergi	100 000	24
Hushållsel-tillägg bekostas av brhavare	289 639	69
Vatten och avlopp (kallvatten)	290 000	69
Varmvatten-tillägg bekostas av brhavare	177 921	42
Fjärrvärme (exkl varmvatten)	270 000	64
Avfall	100 000	24
Fastighetsförsäkring	45 000	11
Fastighetsskötsel inkl städning	250 000	59
Ekonomisk Förvaltning	100 000	24
Arvode (revision+styrelse)	55 000	13
Bredband/fibertillägg-tillägg bekostas av brhavare	135 960	32
Bil & cykelpool-tillägg bekostas av brhavare	168 480	40
Löpande underhåll/imd/hiss/ventilation/snöröjn/diverse	135 000	32
Summa drift:	2 117 000	503

Driftkostnaderna inkluderar schablonmässiga värden baserade på normalförbrukning. Faktiska kostnader kan variera.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	211 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift **	0
Summa skatter och avgifter:	0

**Fastigheten bedöms få värdeår 2026 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	2 328 000
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	3 522 187 851
Tillägg (hushållsel, varmvatten och mobilitet)	761 320 184
Gästlägenheter	150 000 36
Summa intäkter:	4 433 508

Solceller 15 000 Kwh per år varav 9 900 kwh till fastighetsel

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Vår plan	Ant rok	BOA kv	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel tillägg kr/mån			Andels- tal	Del av brf-lån	B/U/T **	C **	
							Hushåll	V.vatten	Bredb cykelpool					
1001	1	4	77,7	3 795 000	60 639	5 053	453	278	145	195	0,01722	863 079	U	nej
1002	1	4	93,7	4 450 000	69 906	5 826	547	336	145	195	0,01985	994 973	U	nej
1003	1	2	42,8	2 195 000	40 426	3 369	250	153	145	195	0,01148	575 386	U	nej
1101	2	1	34	1 895 000	35 330	2 944	198	122	145	195	0,01003	502 845	B	ja
1102	2	1	34,9	1 895 000	35 851	2 988	204	125	145	195	0,01018	510 264	B	nej
1103	2	1	34,3	1 895 000	35 503	2 959	200	123	145	195	0,01008	505 318	B	ja
1104	2	4	77,7	3 850 000	60 639	5 053	453	278	145	195	0,01722	863 079	B	ja
1105	2	4	93,7	4 495 000	69 906	5 826	547	336	145	195	0,01985	994 973	B	nej
1106	2	2	62,1	2 650 000	51 604	4 300	362	223	145	195	0,01465	734 483	B	nej
1107	2	2	54,8	2 395 000	47 376	3 948	320	196	145	195	0,01345	674 306	B	ja
1108	2	1	33,6	1 795 000	35 098	2 925	196	120	145	195	0,00996	499 547	-	ja
1201	3	1	34	1 950 000	35 330	2 944	198	122	145	195	0,01003	502 845	B	ja
1202	3	1	34,9	1 950 000	35 851	2 988	204	125	145	195	0,01018	510 264	B	nej
1203	3	1	34,3	1 950 000	35 503	2 959	200	123	145	195	0,01008	505 318	B	ja
1204	3	4	77,7	3 895 000	60 639	5 053	453	278	145	195	0,01722	863 079	B	ja
1205	3	4	93,7	4 550 000	69 906	5 826	547	336	145	195	0,01985	994 973	B	nej
1206	3	2	62,1	2 695 000	51 604	4 300	362	223	145	195	0,01465	734 483	B	nej
1207	3	2	54,7	2 450 000	47 318	3 943	319	196	145	195	0,01343	673 482	B	ja
1208	3	2	54	2 450 000	46 913	3 909	315	194	145	195	0,01332	667 712	B	ja
1209	3	3	77,4	3 550 000	60 466	5 039	452	277	145	195	0,01717	860 606	B	nej
1210	3	3	71,2	3 450 000	56 875	4 740	415	255	145	195	0,01615	809 497	B	nej
1211	3	1	35	1 950 000	35 909	2 992	204	125	145	195	0,01020	511 088	B	ja
1301	4	1	34	1 995 000	35 330	2 944	198	122	145	195	0,01003	502 845	B	ja
1302	4	1	34,9	1 995 000	35 851	2 988	204	125	145	195	0,01018	510 264	B	nej
1303	4	1	34,3	1 995 000	35 503	2 959	200	123	145	195	0,01008	505 318	B	ja
1304	4	4	77,7	3 950 000	60 639	5 053	453	278	145	195	0,01722	863 079	B	ja
1305	4	4	93,7	4 595 000	69 906	5 826	547	336	145	195	0,01985	994 973	B	nej
1306	4	2	62,1	2 750 000	51 604	4 300	362	223	145	195	0,01465	734 483	B	nej
1307	4	2	54,7	2 495 000	47 318	3 943	319	196	145	195	0,01343	673 482	B	ja
1308	4	2	54	2 495 000	46 913	3 909	315	194	145	195	0,01332	667 712	B	ja
1309	4	3	77,4	3 595 000	60 466	5 039	452	277	145	195	0,01717	860 606	B	nej
1310	4	3	71,2	3 495 000	56 875	4 740	415	255	145	195	0,01615	809 497	B	nej
1311	4	1	35	1 995 000	35 909	2 992	204	125	145	195	0,01020	511 088	B	ja
1401	5	1	34	2 195 000	35 330	2 944	198	122	145	195	0,01003	502 845	B	ja
1402	5	1	34,9	2 195 000	35 851	2 988	204	125	145	195	0,01018	510 264	B	nej
1403	5	1	34,3	2 195 000	35 503	2 959	200	123	145	195	0,01008	505 318	B	ja
1404	5	4	77,7	3 995 000	60 639	5 053	453	278	145	195	0,01722	863 079	B	nej
1405	5	3	70,8	4 895 000	56 643	4 720	413	254	145	195	0,01608	806 700	T	nej
1406	5	2	43,1	2 495 000	40 600	3 383	251	154	145	195	0,01153	577 859	B	nej
1407	5	2	54,7	2 695 000	47 318	3 943	319	196	145	195	0,01343	673 482	B	ja
1408	5	2	54	2 695 000	46 913	3 909	315	194	145	195	0,01332	667 712	B	ja
1409	5	3	77,4	3 795 000	60 466	5 039	452	277	145	195	0,01717	860 606	B	nej
1410	5	3	71,2	3 695 000	56 875	4 740	415	255	145	195	0,01615	809 497	B	nej
1411	5	1	35	2 195 000	35 909	2 992	204	125	145	195	0,01020	511 088	B	ja
1501	6	1	34	2 225 000	35 330	2 944	198	122	145	195	0,01003	502 845	B	ja
1502	6	1	34,9	2 225 000	35 851	2 988	204	125	145	195	0,01018	510 264	B	nej
1503	6	4	77,6	5 195 000	60 582	5 048	453	278	145	195	0,01720	862 255	T	nej
1504	6	4	76	4 995 000	59 655	4 971	443	272	145	195	0,01694	849 065	T	nej
1505	6	2	54,7	2 750 000	47 318	3 943	319	196	145	195	0,01343	673 482	B	ja
1506	6	2	54	2 750 000	46 913	3 909	315	194	145	195	0,01332	667 712	B	ja
1507	6	3	77,4	3 850 000	60 466	5 039	452	277	145	195	0,01717	860 606	B	nej
1508	6	3	71,2	3 750 000	56 875	4 740	415	255	145	195	0,01615	809 497	B	nej
1509	6	1	35	2 225 000	35 909	2 992	204	125	145	195	0,01020	511 088	B	ja
1601	7	1	34	2 250 000	35 330	2 944	198	122	145	195	0,01003	502 845	B	ja
1602	7	3	76,2	5 195 000	59 771	4 981	445	273	145	195	0,01697	850 714	T	nej
1603	7	3	67,5	4 995 000	54 732	4 561	394	242	145	195	0,01554	778 997	T	nej
1604	7	1	35	2 295 000	35 909	2 992	204	125	145	195	0,01020	511 088	B	ja
1605	7	2	54	2 795 000	46 913	3 909	315	194	145	195	0,01332	667 712	B	ja
1606	7	3	77,4	3 895 000	60 466	5 039	452	277	145	195	0,01717	860 606	B	nej
1607	7	3	71,2	3 795 000	56 875	4 740	415	255	145	195	0,01615	809 497	B	nej
1608	7	1	35	2 250 000	35 909	2 992	204	125	145	195	0,01020	511 088	B	ja
1701	8	3	76,6	5 295 000	60 002	5 000	447	274	145	195	0,01704	854 011	T	nej
1702	8	3	70,6	5 295 000	56 527	4 711	412	253	145	195	0,01605	804 551	T	nej
1703	8	2	54	2 850 000	46 913	3 909	315	194	145	195	0,01332	667 712	B	ja
1704	8	3	77,4	3 950 000	60 466	5 039	452	277	145	195	0,01717	860 606	B	nej
1705	8	3	71,2	3 850 000	56 875	4 740	415	255	145	195	0,01615	809 497	B	nej
1706	8	1	35	2 275 000	35 909	2 992	204	125	145	195	0,01020	511 088	B	ja
1801	9	2	43,1	3 195 000	40 600	3 383	251	154	145	195	0,01153	577 859	T	nej
1802	9	3	76,7	5 495 000	59 887	4 991	447	275	145	195	0,01700	852 363	T	nej
1803	9	3	77,4	3 995 000	60 466	5 039	452	277	145	195	0,01717	860 606	B	nej
1804	9	3	71,2	3 895 000	56 875	4 740	415	255	145	195	0,01615	809 497	B	nej
1805	9	1	35	2 295 000	35 909	2 992	204	125	145	195	0,01020	511 088	B	ja
72 lgh			4 137,7	226 375 000	3 522 187	293 516	24 137	14 827	10 440	14 040	1,000			

Avgifterna är beräknade efter yta med en differentiering mellan stora och små lägenheter (+30).

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, varmvatten, bredband/TV och mobiltillägg (tillägg cykel och bilpool)

Hushållsel och varmvatten är tillägg som kommer att utgå från verklig förbrukning. I tabellen används schabloner (43 kr/kvm för varmvatten och 70 kr/kvm för hushållsel)

**Till lägenheten finns B=Balkong, U=Uteplats, T=Terrass C=Cykelförärrad

Gästlägenheter	rok	BOA	kr/natt	Summa	Gästlägenheterna beräknas hyras ut 150 ggr/år och lägenhet med ett snittpris om 500 kr/natt I första hand till de boende (gäster), i andra hand externt (kortad i båda fallen)
1901	1	38	500	75 000	
1902	1	37	500	75 000	
		75		150 000	



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Komponentavskrivning schablon 1,54%
Kvm totalt	4 213	Rak amortering 0,8% år 1-3, sedan 1% år 4-19, sedan 2 % år 20 och framåt
Kvm BR	4 138	

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
Genomsnittsränta	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	50 131 130	49 730 081	49 329 032	48 927 983	48 426 672	47 925 360	45 920 115	40 907 002

KOSTNADER

Ränta	1 704 458	1 690 823	1 677 187	1 663 551	1 646 507	1 629 462	1 561 284	1 390 838
Avskrivningar	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693
Driftkostnader	2 117 000	2 159 340	2 202 527	2 246 577	2 291 509	2 337 339	2 530 011	3 084 069
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	185 854
Summa kostnader	7 092 151	7 120 855	7 150 407	7 180 821	7 208 708	7 237 494	7 361 988	7 931 454

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	851	868	886	903	921	940	1 017	1 240
Årsavgifter	3 522 187	3 592 631	3 664 484	3 737 774	3 812 529	3 888 780	4 209 340	5 131 162
Tillägg (hushållsv, varmvatten och mobilitet)	761 320	776 547	792 077	807 919	824 077	840 559	909 848	1 109 100
Gästlägenheter	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	179 264	218 522
Summa intäkter	4 433 508	4 522 178	4 612 621	4 704 874	4 798 971	4 894 951	5 298 452	6 458 783

Årets resultat	2 658 644	2 598 678	2 537 785	2 475 948	2 409 737	2 342 543	2 063 536	1 472 671
-----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-2 658 644	-2 598 678	-2 537 785	-2 475 948	-2 409 737	-2 342 543	-2 063 536	-1 472 671
Aterföring avskrivningar	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693
Amorteringar lån	-401 049	-401 049	-401 049	-501 311	-501 311	-501 311	-501 311	-1 002 623
Amortering i % per år	0,80%	0,81%	0,81%	1,02%	1,04%	1,05%	1,09%	2,45%

Betalnetto före avs till underhållsfond	211 000	270 966	331 858	293 434	359 644	426 838	705 846	795 399
Avsättning till yttre underhåll	211 000	-215 220	-219 524	-223 915	-228 393	-232 961	-252 165	-307 387
Betalnetto efter avs till underhållsfond	0	55 746	112 334	69 519	131 251	193 877	453 681	488 012

Ingående saldo kassa	300 000							
Akkumulerat saldo kassa	511 000	781 966	1 113 824	1 407 258	1 766 902	2 193 739	4 593 392	14 429 973
Akkumulerad yttre underhållsfond	211 000	426 220	645 744	869 659	1 098 052	1 331 014	2 310 391	5 126 745



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan. Analysen bygger på förändring av Riksbankens prognos avseende inflation och förändring i räntekostnad utifrån bankoffert

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
Genomsnittsränta (+1 %)	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	50 131 130	49 730 081	49 329 032	48 927 983	48 426 672	47 925 360	45 920 115	40 907 002
KOSTNADER								
Ränta	2 205 770	2 188 124	2 170 477	2 152 831	2 130 774	2 108 716	2 020 485	1 799 908
Avskrivningar	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693
Driftkostnader	2 117 000	2 159 340	2 202 527	2 246 577	2 291 509	2 337 339	2 530 011	3 084 069
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	185 854
Summa kostnader	7 593 462	7 618 156	7 643 697	7 670 101	7 692 975	7 716 748	7 821 189	8 340 524
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	851	868	886	903	921	940	1 017	1 240
Årsavgifter	3 522 187	3 592 631	3 664 484	3 737 774	3 812 529	3 888 780	4 209 340	5 131 162
Tillägg (hushållsel, varmvatten och mobilitet)	761 320	776 547	792 077	807 919	824 077	840 559	909 848	1 109 100
Gästlägenheter	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	179 264	218 522
Summa intäkter	4 433 508	4 522 178	4 612 621	4 704 874	4 798 971	4 894 951	5 298 452	6 458 783
Årets resultat	-3 159 955	-3 095 979	-3 031 076	-2 965 228	-2 894 004	-2 821 797	-2 522 737	-1 881 741
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-3 159 955	-3 095 979	-3 031 076	-2 965 228	-2 894 004	-2 821 797	-2 522 737	-1 881 741
Återföring avskrivningar	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693	3 270 693
Amorteringar	-401 049	-401 049	-401 049	-501 311	-501 311	-501 311	-501 311	-1 002 623
Amortering i % per år	0,80%	0,81%	0,81%	1,02%	1,04%	1,05%	1,09%	2,45%
Betalnetto före avs till underhållsfond	-290 311	-226 335	-161 432	-195 846	-124 623	-52 416	246 644	386 329
Avsättning till yttre underhåll	-211 000	-215 220	-219 524	-223 915	-228 393	-232 961	-252 165	-307 387
Betalnetto efter avs till underhållsfond	-501 311	-441 555	-380 956	-419 761	-353 016	-285 377	-5 520	78 942
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	973	975	978	1 005	1 007	1 009	1 019	1 221
Ränta +2%	1 094	1 095	1 097	1 123	1 124	1 125	1 130	1 320
Inflation +1%	851	858	866	898	905	912	945	1 233
Inflation +2%	851	862	873	909	920	932	986	1 365

K. Särskilda förhållanden

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea med en viss differentiering mellan mindre och större lägenheter.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna om fastighetens utförande samt beräknade kostnader och intäkter grundar sig på vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten, hushållsel och bredband (fiber) genom tillägg. Föreningen har ett gemensamt elabonnemang för hela huset. Varje bostadsrättshavare betalar sin del av hushållselen, inklusive avgifter och skatter, baserat på individuella mätare i respektive lägenhet. Varmvatten debiteras efter faktisk förbrukning.
2. För tillgång till cykel- och bilpool tas ett obligatoriskt tillägg om 195 kr per månad och bostadsrättslägenhet ut. Kostnad tillkommer vid faktisk användning av fordonen.
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.
4. Bostadsrätternas insatser och upplåtelseavgifter baseras på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna, upplåtelseavgifterna eller årsavgifterna.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och tillhörande mark i gott skick.
6. Inflyttning kan komma att ske innan alla utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavare har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgiften för eventuella olägenheter som kan uppstå till följd av detta.
7. Efter färdigställandet ska bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för entreprenörens efterarbeten, garantiarbeten eller andra åtgärder. Inte heller här utgår ersättning eller nedsättning av årsavgiften.
8. Föreningen kommer att tillämpa komponentavskrivning enligt BFNAR 2012:1 (K3), vilket innebär att byggnaden delas upp i väsentliga komponenter med olika avskrivningstider. Eftersom byggnationen ännu inte är färdigställd saknas underlag för en exakt bedömning av respektive komponents livslängd. Preliminärt beräknas avskrivningarna schablonmässigt till 1,54 % på ett uppskattat byggnadsvärde, grundat på taxeringsvärdets fördelning mellan byggnad och mark. Den slutliga avskrivningsplanen fastställs i samband med det första årsbokslutet efter inflyttning, i samråd med föreningens revisor och ekonomiska förvaltare.

Föreningens beräknade årsavgifter är avsedda att täcka föreningens löpande kostnader för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott, motsvarande skillnaden mellan avskrivningskostnader och summan av amorteringar samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tilia

Pauline Berglund

Magnus Persson

Jakob Ulf

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Tilia org.nr 769643-2272.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas och innehåller såväl kända som preliminära uppgifter, vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för mig.

Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Jag har besökt fastigheten och min bild av denna är att den stämmer väl överens med de handlingar som jag tagit del av.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som för mig är kända. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och baserade på såväl kända som preliminära uppgifter varför den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Kostnaden för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det efter den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lokalerna med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens fastighet finnas minst 3 st bostadsrätter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Åkarp

.....

Mats Hallberg

Hallberg BBF Konsult AB

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

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Tilia org.nr 769643-2272.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis daterat 2025-10-13
- Stadgar daterade 2025-10-13
- Fastighetsinformation Lund Sandryggen 4 daterat 2025-01-15
- Taxeringsberäkning odaterad
- Aktieöverlåtelseavtal K-FAST SANDRYGGEN 4 AB daterat 2026-07-10
- Ovillkorat aktieägartillskott daterat 2026-07-14
- Köpebrev Lund Sandryggen 4 daterat 2026-07-16
- Köpekontrakt Lund Sandryggen 4 daterat 2026-07-16
- Avtal om partsbyte i entreprenadavtal daterat 2026-07-16 jämte entreprenadkontrakt
- Skuldebrev köpeskilling daterat 2026-07-17
- Garanti osålda lägenheter daterad 2026-07-17
- Värdeintyg upprättat av Andreas Hansen, Fastighetsbyrån 2026-08-27
- Finansieringsförslag Nordea daterat 2026-08-20
- Avtal ekonomisk förvaltning Bredablick daterat 2026-08-17
- Avtal teknisk förvaltning Bredablick daterat 2026-08-17
- Avtal SBA Bredablick daterat 2026-08-17
- Avtalssammanställning daterad 2026-08-12
- Offert fastighetsförsäkring Trygg Hansa daterad 2026-08-28
- Bygglov L2023-002003 daterat 2024-06-07 jämte bygglovsritningar
- Startbesked L2023-002003 daterat 2024-12-05, 2024-12-18 och 2025-04-15
- Situationsplan M-10.1-01
- Energibalansberäkning upprättad av EBAB 2026-08-13
- Underhållsplan Brf Tilia i Lund upprättad av Sustend 2026-08-21
- Amortering
- Komponentavskrivning
- Mejl avseende insatsgaranti 2026-06-01 med flera
- Avtal gällande mobilitetstjänster på Sandryggen 4, Lund med EC2B Mobility AB daterat 2026-04-03
- foto

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Tilia, 769643-2272, Lunds kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Brantevik

Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Tilia, 769643-2272

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Tilia, 2025-10-13
- Stadgar registrerade, 2025-10-13
- Fastighetsutdrag Lund Sandryggen 4, 2025-01-16
- Aktieöverlåtelseavtal, K-Fast Holding AB / Brf Tilia, 2026-07-10
- Avtal ovillkorat aktieägartillskott, Brf Tilia / K-Fast Sandryggen 4 AB, 2026-07-14
- Fastighetsköpekontrakt samt köpebrev, K-Fast Sandryggen 4 AB / Brf Tilia, 2026-07-16
- Totalentreprenadkontrakt, K-Fast Bygg Syd AB / K-Fast Sandryggen 4 AB, 2024-12-19
- Avtal om partsbyte Totalentreprenadkontrakt, 2026-07-16
- Bygglöv Lunds kommun, 2024-06-07
- Delstartbesked, 2024-12-05, 2024-12-18
- Startbesked, 2025-04-15
- Finansieringsoffert Nordea, 2026-08-20
- Offert försäkring, Trygg-Hansa, 2026-08-28
- Avtal ekonomisk förvaltning, Bredablick Förvaltning i Sverige AB, 2026-08-14
- Avtal teknisk förvaltning, Bredablick Teknisk Förvaltning Skåne AB, 2026-08-14
- Avtal SBA, Bredablick Teknisk Förvaltning Skåne AB, 2026-07-06
- Avtal Mobilitetstjänster, EC2B Mobility AB, 2026-04-03
- Prisindikation insatsgaranti, mail Söderberg & Partners, 2026-06-01
- Energibalansberäkning, Ebab Eko Optima AB, 2026-08-13
- Garanti osålda lägenheter, K-Fast Transportgatan AB, 2026-07-17
- Underhållsplan år 2027-2076, Sustend AB, 2026-08-21
- Värdeintyg, Fastighetsbyrå, 2026-08-28
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan
- Amorteringsplan



Underhållsplan

År 2027 till 2076

Brf Tilia

Lund Sandryggen 4

Datum för utskrift: 2026-08-31

SUSTEND

Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima. Läs mer på www.planima.se

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	7
Åtgärder per kategori	21
Ekonomisk analys	28



Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Sustend underhållsplan Brf Tilia
Startår	2027
Slutår	2076
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2027 - 2076 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.



Lund Sandryggen 4



OM FASTIGHETEN

Adress	Järnåkravägen 1 22358 Lund
Boarea (BOA)	4138 m ²
Lokalarea (LOA)	62 m ²
Byggår	2026

KLIMATRISKER

Inte bedömd



FÖRDELNING AV ENERGIKLASSER

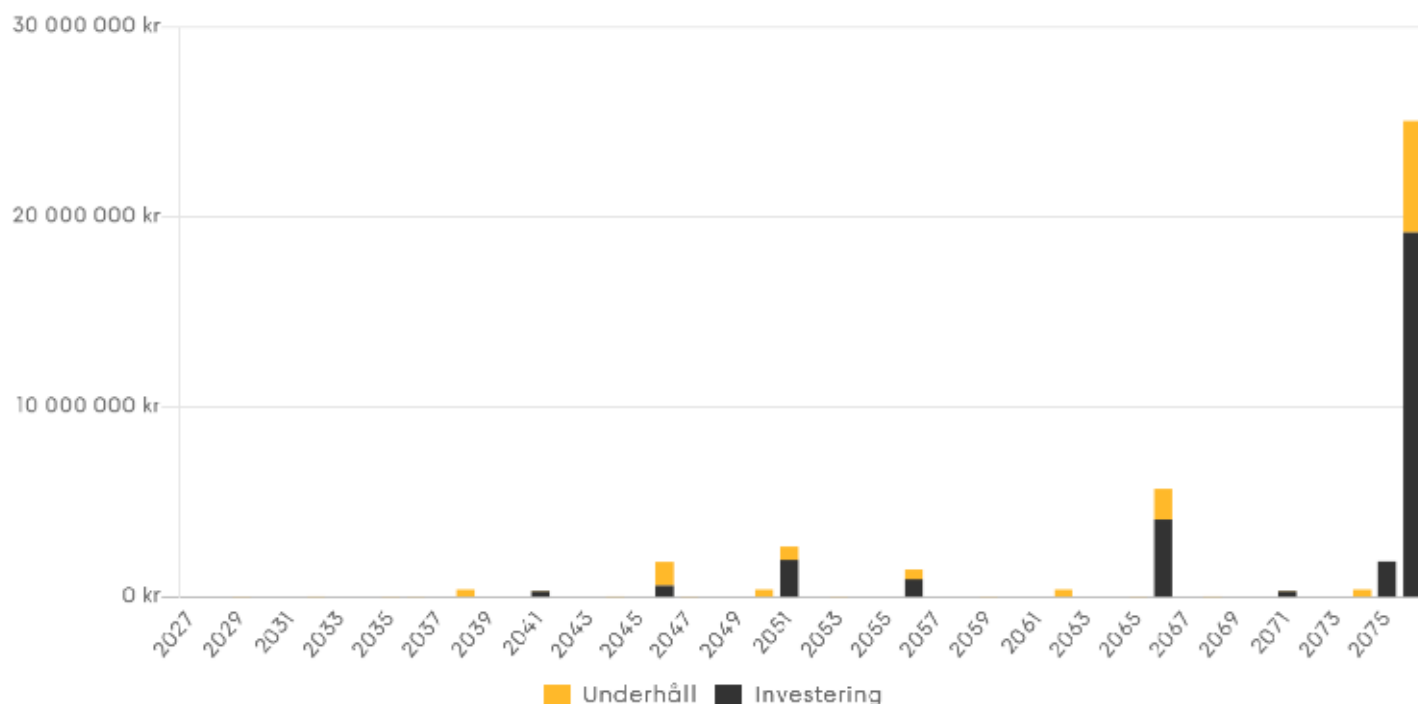


Åtgärder per år

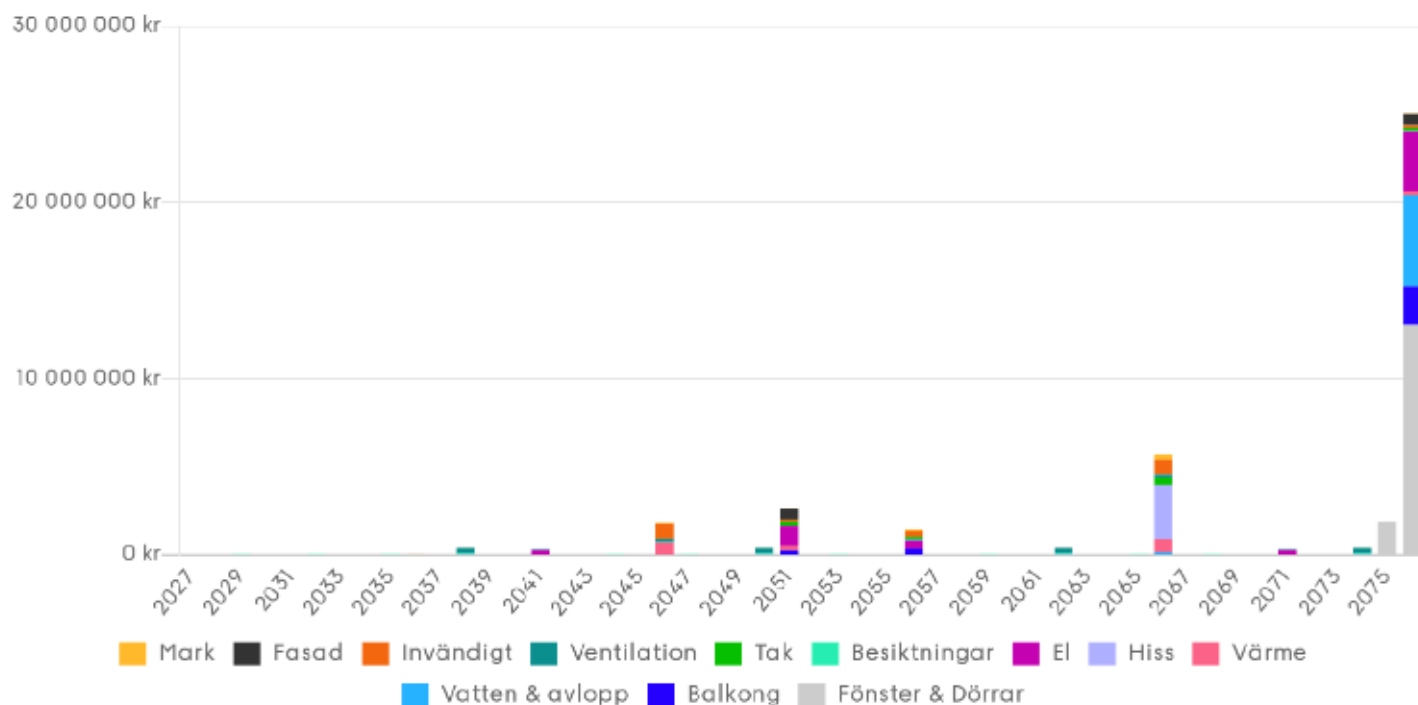
Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.



Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2029						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %
					51 000 kr	

2032						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %
Påfyllning grus	Mark	Mark	6 år	Planerad	9 000 kr	25 %
					60 000 kr	

2035						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %
					51 000 kr	

2036						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning energideklaration	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	13 000 kr	25 %
Dammbindning golv	Invändigt	Källare (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	25 000 kr	25 %
Målning dörr stål	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	3 000 kr	25 %
Målning dörr trä	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	2 000 kr	25 %
					42 000 kr	

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %
Injustering ventilation	Ventilation	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	12 år	Planerad	131 000 kr	25 %
Påfyllning grus	Mark	Mark	6 år	Planerad	9 000 kr	25 %
Rensning avloppsledningar spill-/dagvatten	Vatten & avlopp	Mark	12 år	Planerad	36 000 kr	25 %
Rensning ventilationskanaler	Ventilation	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	12 år	Planerad	171 000 kr	25 %

398 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %
Byte automatisk dörröppnare Investering	El	Fasad (Lund Sandryggen 4)	15 år	Planerad	237 000 kr	25 %
Byte växelriktare Investering	El	Tak (Lund Sandryggen 4)	15 år	Planerad	47 000 kr	25 %

335 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %
Påfyllning grus	Mark	Mark	6 år	Planerad	9 000 kr	25 %

60 000 kr



2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning energideklaration	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	13 000 kr	25 %
Byte termostater och ventiler radiatorer Beräknat 5st per lgh Investering	Värme	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	609 000 kr	25 %
Dammbindning golv	Invändigt	Källare (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	25 000 kr	25 %
Injustering värme	Värme	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	119 000 kr	25 %
Justering betongmarksten 10%	Mark	Mark	20 år	Planerad	57 000 kr	25 %
Målning dörr stål	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	3 000 kr	25 %
Målning dörr trä	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	2 000 kr	25 %
Målning golv, väggar och tak Cykelparkering förråd teknik	Invändigt	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	109 000 kr	25 %
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	340 000 kr	25 %
Målning väggar och tak	Invändigt	Entré/korridor (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	216 000 kr	25 %
Målning väggar och tak	Invändigt	Gemensamhetslokal (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	24 000 kr	25 %
Målning väggar och tak	Invändigt	Miljörum (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	18 000 kr	25 %
Målning väggar och tak	Invändigt	Källare (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	121 000 kr	25 %
Renovering FTX-aggregat	Ventilation	Undercentral (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	171 000 kr	25 %

1 825 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %

51 000 kr



2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %
Injustering ventilation	Ventilation	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	12 år	Planerad	131 000 kr	25 %
Påfyllning grus	Mark	Mark	6 år	Planerad	9 000 kr	25 %
Rensning avloppsledningar spill-/dagvatten	Vatten & avlopp	Mark	12 år	Planerad	36 000 kr	25 %
Rensning ventilationskanaler	Ventilation	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	12 år	Planerad	171 000 kr	25 %

398 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Byte belysningsarmatur LED Cykelparkering förråd teknik Investering	El	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	101 000 kr	25 %
Byte belysningsarmatur LED Investering	El	Gemensamhetslokal (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	76 000 kr	25 %
Byte belysningsarmatur LED Investering	El	Trapphus (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	10 000 kr	25 %
Byte belysningsarmatur LED Investering	El	Miljörum (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	48 000 kr	25 %
Byte belysningsarmatur LED Investering	El	Entré/korridor (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	564 000 kr	25 %
Byte belysningsarmatur LED Investering	Invändigt	Källare (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	112 000 kr	25 %
Byte belysningsarmatur LED Investering	El	Fasad (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	349 000 kr	25 %
Byte fjärrvärmecentral Investering	Värme	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	239 000 kr	25 %
Byte trall Balkonger Investering	Balkong	Fasad (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	254 000 kr	25 %
Byte trall Takteras Investering	Tak	Tak (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	222 000 kr	25 %
Omläggning asfalt	Mark	Mark	25 år	Planerad	12 000 kr	25 %
Översyn/lagning träpanel	Fasad	Fasad (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	640 000 kr	25 %

2 629 000 kr



2053						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %
					51 000 kr	

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning energideklaration	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	13 000 kr	25 %
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %
Byte automatisk dörröppnare Investerings	El	Fasad (Lund Sandryggen 4)	15 år	Planerad	237 000 kr	25 %
Byte förankringsögla Investerings	Tak	Tak (Lund Sandryggen 4)	30 år	Planerad	14 000 kr	25 %
Byte gångbrygga Investerings	Tak	Tak (Lund Sandryggen 4)	30 år	Planerad	16 000 kr	25 %
Bytenockräcke Investerings	Tak	Tak (Lund Sandryggen 4)	30 år	Planerad	9 000 kr	25 %
Byte räcke alu	Mark	Mark	30 år	Planerad	58 000 kr	25 %
Byte solceller Investerings	El	Tak (Lund Sandryggen 4)	30 år	Planerad	196 000 kr	25 %
Byte takpapp	Tak	Tak (Lund Sandryggen 4)	30 år	Planerad	88 000 kr	25 %
Byte tätskikt Takeras Investerings	Balkong	Tak (Lund Sandryggen 4)	30 år	Planerad	166 000 kr	25 %
Byte tätskikt Investerings	Balkong	Fasad (Lund Sandryggen 4)	30 år	Planerad	190 000 kr	25 %
Byte växelriktare Investerings	El	Tak (Lund Sandryggen 4)	15 år	Planerad	47 000 kr	25 %
Byte WC-stol, handfat inkl. blandare Investerings	Invändigt	Gemensamhetslokal (Lund Sandryggen 4)	30 år	Planerad	37 000 kr	25 %
Dammbindning golv	Invändigt	Källare (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	25 000 kr	25 %
Målning dörr stål	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	3 000 kr	25 %
Målning dörr trä	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	2 000 kr	25 %
Påfyllning grus	Mark	Mark	6 år	Planerad	9 000 kr	25 %
Översyn/lagning kakel/klinker	Invändigt	Gemensamhetslokal (Lund Sandryggen 4)	30 år	Planerad	7 000 kr	25 %
Översyn/lagning klinker	Invändigt	Entré/korridor (Lund Sandryggen 4)	30 år	Planerad	294 000 kr	25 %

1 460 000 kr



2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %

51 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %
Injustering ventilation	Ventilation	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	12 år	Planerad	131 000 kr	25 %
Påfyllning grus	Mark	Mark	6 år	Planerad	9 000 kr	25 %
Rensning avloppsledningar spill-/dagvatten	Vatten & avlopp	Mark	12 år	Planerad	36 000 kr	25 %
Rensning ventilationskanaler	Ventilation	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	12 år	Planerad	171 000 kr	25 %

398 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %

51 000 kr



2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning energideklaration	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	13 000 kr	25 %
Byte dräneringsledning plast	Vatten & avlopp	Mark	40 år	Planerad	153 000 kr	25 %
Byte hängrännor Investering	Tak	Tak (Lund Sandryggen 4)	40 år	Planerad	21 000 kr	25 %
Byte linhiss Investering	Hiss	Trapphus (Lund Sandryggen 4)	40 år	Planerad	3 096 000 kr	25 %
Byte stuprör Investering	Tak	Tak (Lund Sandryggen 4)	40 år	Planerad	341 000 kr	25 %
Byte taklucka Investering	Tak	Tak (Lund Sandryggen 4)	40 år	Planerad	12 000 kr	25 %
Byte termostater och ventiler radiatorer Beräknat 5st per lgh Investering	Värme	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	609 000 kr	25 %
Dammbindning golv	Invändigt	Källare (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	25 000 kr	25 %
Injustering värme	Värme	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	119 000 kr	25 %
Justering betongmarksten 10%	Mark	Mark	20 år	Planerad	57 000 kr	25 %
Målning dörr stål	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	3 000 kr	25 %
Målning dörr trä	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	2 000 kr	25 %
Målning golv, väggar och tak Cykelparkering förrad teknik	Invändigt	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	109 000 kr	25 %
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	340 000 kr	25 %
Målning väggar och tak	Invändigt	Entré/korridor (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	216 000 kr	25 %
Målning väggar och tak	Invändigt	Källare (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	121 000 kr	25 %
Målning väggar och tak	Invändigt	Miljörum (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	18 000 kr	25 %
Målning väggar och tak	Invändigt	Gemensamhetslokal (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	24 000 kr	25 %
Omläggning betongmarksten	Mark	Mark	40 år	Planerad	264 000 kr	25 %
Renovering FTX-aggregat	Ventilation	Undercentral (Lund Sandryggen 4)	20 år	Planerad	171 000 kr	25 %

5 712 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %
Påfyllning grus	Mark	Mark	6 år	Planerad	9 000 kr	25 %

60 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %
Byte automatisk dörröppnare Investering	El	Fasad (Lund Sandryggen 4)	15 år	Planerad	237 000 kr	25 %
Byte växelriktare Investering	El	Tak (Lund Sandryggen 4)	15 år	Planerad	47 000 kr	25 %

335 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning OVK	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	3 år	Planerad	51 000 kr	25 %
Injustering ventilation	Ventilation	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	12 år	Planerad	131 000 kr	25 %
Påfyllning grus	Mark	Mark	6 år	Planerad	9 000 kr	25 %
Rensning avloppsledningar spill-/dagvatten	Vatten & avlopp	Mark	12 år	Planerad	36 000 kr	25 %
Rensning ventilationskanaler	Ventilation	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	12 år	Planerad	171 000 kr	25 %

398 000 kr

2075						
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Byte lägenhetsdörr Investering	Fönster & Dörrar	Trapphus (Lund Sandryggen 4)	50 år	Planerad	1 872 000 kr	25 %
					1 872 000 kr	

2076

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Besiktning energideklaration	Besiktningar	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	13 000 kr	25 %
Byte balkongräcke inkl. front Glas Investering	Balkong	Fasad (Lund Sandryggen 4)	50 år	Planerad	1 912 000 kr	25 %
Byte belysningsarmatur LED Investering	El	Fasad (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	349 000 kr	25 %
Byte belysningsarmatur LED Investering	Invändigt	Källare (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	112 000 kr	25 %
Byte belysningsarmatur LED Investering	El	Trapphus (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	10 000 kr	25 %
Byte belysningsarmatur LED Investering	El	Gemensamhetslokal (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	76 000 kr	25 %
Byte belysningsarmatur LED Cykelparkering förråd teknik Investering	El	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	101 000 kr	25 %
Byte belysningsarmatur LED Investering	El	Entré/korridor (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	564 000 kr	25 %
Byte belysningsarmatur LED Investering	El	Miljörum (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	48 000 kr	25 %
Byte dörr stål Investering	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	50 år	Planerad	30 000 kr	25 %
Byte dörr trä Investering	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	50 år	Planerad	43 000 kr	25 %
Byte elstammar Investering	El	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	50 år	Planerad	2 233 000 kr	25 %
Byte entrédörr alu Investering	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	50 år	Planerad	632 000 kr	25 %
Byte fjärrvärmecentral Investering	Värme	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	239 000 kr	25 %
Byte fönster trä/aluminium 1-luft <1 m2 Öppningsbar Investering	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	50 år	Planerad	48 000 kr	25 %
Byte fönster trä/aluminium 1-luft <1 m2 Fast Investering	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	50 år	Planerad	2 270 000 kr	25 %
Byte fönster trä/aluminium 1-luft >1 m2 Fast Investering	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	50 år	Planerad	1 044 000 kr	25 %
Byte fönster trä/aluminium 2-luft >1m2 Fast Investering	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	50 år	Planerad	98 000 kr	25 %
Byte fönster trä/aluminium 2-luft >1m2 Öppningsbar Investering	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	50 år	Planerad	7 327 000 kr	25 %
Byte fönsterdörr trä/aluminium Investering	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	50 år	Planerad	1 571 000 kr	25 %
Byte trall Takterass Investering	Tak	Tak (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	222 000 kr	25 %

Byte trall Balkonger Investering	Balkong	Fasad (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	254 000 kr	25 %
Dammbindning golv	Invändigt	Källare (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	25 000 kr	25 %
Målning dörr stål	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	3 000 kr	25 %
Målning dörr trä	Fönster & Dörrar	Fasad (Lund Sandryggen 4)	10 år	Planerad	2 000 kr	25 %
Omläggning asfalt	Mark	Mark	25 år	Planerad	12 000 kr	25 %
Relining avloppsstammar	Vatten & avlopp	Invändigt (Lund Sandryggen 4)	50 år	Planerad	5 189 000 kr	25 %
Översyn/lagning träpanel	Fasad	Fasad (Lund Sandryggen 4)	25 år	Planerad	640 000 kr	25 %

25 070 000 kr



Åtgärder per kategori

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



Balkong								
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms	Momssats
Fasad (Lund Sandryggen 4)								
Byte balkongräcke inkl. front Glas Investering	2076	50 år		515	m1	2 700 kr	1 912 000 kr	25 %
Byte trall Balkonger Investering	2051	25 år		276	m2	670 kr	254 000 kr	25 %
Byte tätskikt Investering	2056	30 år		276	m2	500 kr	190 000 kr	25 %
Tak (Lund Sandryggen 4)								
Byte tätskikt Takterass Investering	2056	30 år		241	m2	500 kr	166 000 kr	25 %

Besiktningar								
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms	Momssats
Invändigt (Lund Sandryggen 4)								
Besiktning energideklaration	2036	10 år		1	st	9 270 kr	13 000 kr	25 %
Besiktning OVK	2029	3 år		4138	m2	9 kr	51 000 kr	25 %

EI

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms	Momssats
Entré/korridor (Lund Sandryggen 4)								
Byte belysningsarmatur LED Investering	2051	25 år		562	m2	730 kr	564 000 kr	25 %
Fasad (Lund Sandryggen 4)								
Byte automatisk dörröppnare Investering	2041	15 år		9	st	19 150 kr	237 000 kr	25 %
Byte belysningsarmatur LED Investering	2051	25 år		77	st	3 300 kr	349 000 kr	25 %
Gemensamhetslokal (Lund Sandryggen 4)								
Byte belysningsarmatur LED Investering	2051	25 år		76	m2	730 kr	76 000 kr	25 %
Invändigt (Lund Sandryggen 4)								
Byte belysningsarmatur LED Cykelparkering förråd teknik Investering	2051	25 år		283	m2	260 kr	101 000 kr	25 %
Byte elstammar Investering	2076	50 år		74	lgh	21 950 kr	2 233 000 kr	25 %
Miljörum (Lund Sandryggen 4)								
Byte belysningsarmatur LED Investering	2051	25 år		48	m2	730 kr	48 000 kr	25 %
Tak (Lund Sandryggen 4)								
Byte solceller Investering	2056	30 år		47	st	3 030 kr	196 000 kr	25 %
Byte växelriktare Investering	2041	15 år		1	st	33 910 kr	47 000 kr	25 %
Trapphus (Lund Sandryggen 4)								
Byte belysningsarmatur LED Investering	2051	25 år		10	plan	730 kr	10 000 kr	25 %

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms	Momssats
Fasad (Lund Sandryggen 4)								
Översyn/lagning träpanel	2051	25 år		3326	m2	140 kr	640 000 kr	25 %

Fönster & Dörrar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Fasad (Lund Sandryggen 4)								
Byte dörr stål Investering	2076	50 år		2	st	10 850 kr	30 000 kr	25 %
Byte dörr trä Investering	2076	50 år		2	st	15 770 kr	43 000 kr	25 %
Byte entrédörr alu Investering	2076	50 år		9	st	51 060 kr	632 000 kr	25 %
Byte fönster trä/alu 1-luft <1 m2 Öppningsbar Investering	2076	50 år		3	st	11 710 kr	48 000 kr	25 %
Byte fönster trä/alu 1-luft <1 m2 Fast Investering	2076	50 år		221	st	7 470 kr	2 270 000 kr	25 %
Byte fönster trä/alu 1-luft >1 m2 Fast Investering	2076	50 år		82	st	9 260 kr	1 044 000 kr	25 %
Byte fönster trä/alu 2-luft >1m2 Öppningsbar Investering	2076	50 år		310	st	17 190 kr	7 327 000 kr	25 %
Byte fönster trä/alu 2-luft >1m2 Fast Investering	2076	50 år		6	st	11 895 kr	98 000 kr	25 %
Byte fönsterdörr trä/alu Investering	2076	50 år		72	st	15 870 kr	1 571 000 kr	25 %
Målning dörr stål	2036	10 år		2	st	1 000 kr	3 000 kr	25 %
Målning dörr trä	2036	10 år		2	st	720 kr	2 000 kr	25 %
Trapphus (Lund Sandryggen 4)								
Byte lägenhetsdörr Investering	2075	50 år		74	st	18 400 kr	1 872 000 kr	25 %

Hiss

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Trapphus (Lund Sandryggen 4)								
Byte linhiss Investering	2066	40 år		2	st	1 125 720 kr	3 096 000 kr	25 %

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms	Momssats
Entré/korridor (Lund Sandryggen 4)								
Målning väggar och tak	2046	20 år		562	m2	280 kr	216 000 kr	25 %
Översyn/lagning klinker	2056	30 år		562	m2	380 kr	294 000 kr	25 %
Gemensamhetslokal (Lund Sandryggen 4)								
Byte WC-stol, handfat inkl. blandare Investering	2056	30 år		2	st	13 390 kr	37 000 kr	25 %
Målning väggar och tak	2046	20 år		62	m2	280 kr	24 000 kr	25 %
Översyn/lagning kakel/klinker	2056	30 år		14	m2	380 kr	7 000 kr	25 %
Invändigt (Lund Sandryggen 4)								
Målning golv, väggar och tak Cykelparkering förråd teknik	2046	20 år		283	m2	280 kr	109 000 kr	25 %
Källare (Lund Sandryggen 4)								
Byte belysningsarmatur LED Investering	2051	25 år		313	m2	260 kr	112 000 kr	25 %
Dammbindning golv	2036	10 år		313	m2	58 kr	25 000 kr	25 %
Målning väggar och tak	2046	20 år		313	m2	280 kr	121 000 kr	25 %
Miljörum (Lund Sandryggen 4)								
Målning väggar och tak	2046	20 år		48	m2	280 kr	18 000 kr	25 %
Trapphus (Lund Sandryggen 4)								
Målning trapphus	2046	20 år		10	plan	24 700 kr	340 000 kr	25 %

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms	Momssats
Mark								
Byte räcke alu	2056	30 år		23	m1	1 820 kr	58 000 kr	25 %
Justering betongmarksten 10%	2046	20 år		349	m2	118 kr	57 000 kr	25 %
Omläggning asfalt	2051	25 år		43	m2	200 kr	12 000 kr	25 %
Omläggning betongmarksten	2066	40 år		349	m2	550 kr	264 000 kr	25 %
Påfyllning grus	2032	6 år		47	m2	135 kr	9 000 kr	25 %



Tak								
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Tak (Lund Sandryggen 4)								
Byte förankringsögla Investering	2056	30 år		4	st	2 500 kr	14 000 kr	25 %
Byte gångbrygga Investering	2056	30 år		5	m1	2 350 kr	16 000 kr	25 %
Byte hängrännor Investering	2066	40 år		28	m1	550 kr	21 000 kr	25 %
Bytenockräcke Investering	2056	30 år		11	m1	620 kr	9 000 kr	25 %
Byte stuprör Investering	2066	40 år		232	m1	1 070 kr	341 000 kr	25 %
Byte taklucka Investering	2066	40 år		1	st	8 400 kr	12 000 kr	25 %
Byte takpapp	2056	30 år		143	m2	450 kr	88 000 kr	25 %
Byte trall Takterass Investering	2051	25 år		241	m2	670 kr	222 000 kr	25 %

Vatten & avlopp								
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Invändigt (Lund Sandryggen 4)								
Relining avloppsstammar	2076	50 år		74	lgh	51 000 kr	5 189 000 kr	25 %
Mark								
Byte dräneringsledning plast	2066	40 år		110	m1	1 010 kr	153 000 kr	25 %
Rensning avloppsledningar spill-/dagvatten	2038	12 år		174	m1	151 kr	36 000 kr	25 %

Ventilation								
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Invändigt (Lund Sandryggen 4)								
Injustering ventilation	2038	12 år		4138	m2	23 kr	131 000 kr	25 %
Rensning ventilationskanaler	2038	12 år		4138	m2	30 kr	171 000 kr	25 %
Undercentral (Lund Sandryggen 4)								
Renovering FTX-aggregat	2046	20 år		1	st	124 300 kr	171 000 kr	25 %

Värme

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Invändigt (Lund Sandryggen 4)								
Byte fjärrvärmecentral Investering	2051	25 år		1	st	173 970 kr	239 000 kr	25 %
Byte termostater och ventiler radiatorer Beräknat 5st per lgh Investering	2046	20 år		360	st	1 230 kr	609 000 kr	25 %
Injustering värme	2046	20 år		72	lgh	1 200 kr	119 000 kr	25 %



Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.



Total utgift	41 357 660 kr
Investering	29 200 229 kr
Underhåll	12 157 431 kr
Utgift per år	827 153 kr
Utgift per år och m ²	197 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status



Utgift per kategori

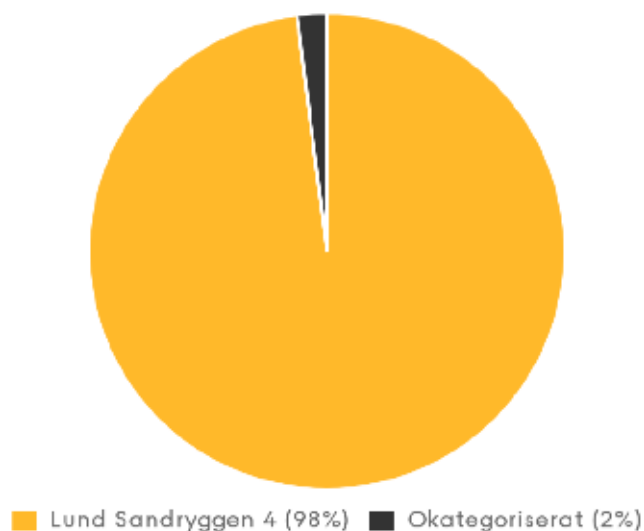




Fönster & Dörrar (36.2%) El (13.5%) Vatten & avlopp (13.3%) Hiss (7.5%) Balkong (6.7%)
Invändigt (5.7%) Värme (4.7%) Ventilation (3.7%) Fasad (3.1%) Övrigt (5.7%)



Utgift per byggnad



SUSTEND

Välmående fastigheter, idag och imorgon

Fastigheter är mer än byggnader. De är människors hem, arbetsplatser och investeringar. De är avgörande för samhällsfunktioner som skola, sjukvård och räddningstjänst. De fastigheter som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som i framtiden. Det handlar både om att fastigheterna ska klara anpassning i ett föränderligt samhälle, och att påverka utvecklingen positivt med så liten inverkan på miljö och klimat som möjligt. Därför sprider vi kunskap och hjälper till att ta hand om och utveckla fastigheter på ett hållbart sätt.

Vi utmanar och utvecklar oss själva, varandra och branschen att tänka nytt och bättre. "Vi gör som vi alltid har gjort" har ingen på Sustend någonsin sagt. Våra innovativa metoder och tjänster effektiviserar, förenklar och gör det roligare att bygga, äga och utveckla fastigheter.

SÅ HÄR KAN DU KONTAKTA OSS

010 - 175 69 09

info@sustend.se

sustend.se



Verifikat

Dokument-ID 09222115557587833839

Dokument

Ekonomisk plan Brf Tilia

Huvuddokument

50 sidor

Startades 2026-09-01 16:15:02 CEST (+0200) av Pauline

Berglund (PB)

Färdigställt 2026-09-01 20:56:52 CEST (+0200)

Signerare

Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

Org. nr 556681-6376

pauline@paberglund.se

Signerade 2026-09-01 16:15:02 CEST (+0200)

Jakob Ulf (JU)

jakob.ulf@k-fastigheter.se

Signerade 2026-09-01 16:31:17 CEST (+0200)

Magnus Persson (MP)

magnus.persson@k-fastigheter.se

Signerade 2026-09-01 16:18:35 CEST (+0200)

Monica Johnson (MJ)

mj@agidel.se

Signerade 2026-09-01 20:56:52 CEST (+0200)

Mats Hallberg (MH)

hallbergbbf@outlook.com

Signerade 2026-09-01 16:32:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 papperskopien 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>



Laura Bedö

laura@berglundfastek.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Monica Johnson, Agidel konsult AB, och Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Tilia, organisationsnummer 769643-2272.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Tilia har ansökt om godkännande av intygsgivarna Monica Johnson och Mats Hallberg 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.

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

Monica Johnson och Mats Hallberg 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 Tilia 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