

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Turingen

769642-8494

Nykvarns kommun

Stockholm 2026-

Bostadsrättsföreningen Turingen

Johan Fernholm

Jack Gustafsson

Marcus Segerblad

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten och lägenheterna	4
3. Uppförande och försäkring	6
4. Beskrivning av fastighetsförvärvet och kostnaderna för föreningen	8
5. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	9
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	12
7. Resultat- och kassaflödesprognos	13
8. Redovisning av lägenheterna	14
9. Ekonomisk prognos	16
10. Känslighetsanalys	17
11. Nyckeltal	18

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt bostadsrättslagen föreskriven 50-årig underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Turingen, org.nr. 769642-8494, som registrerats hos Bolagsverket 2025-01-11 har enligt stadgarna registrerade 2026-03-20 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Denna ekonomiska plan har upprättats efter att godkänd slutbesiktning avseende föreningens entreprenad erhållits.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under september - december 2026. Tillträde beräknas ske från och med oktober till och med december 2026.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

SP Tillbringaren 2 AB, org. nr 556950-7691, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt ej upplåtna lägenheter i projektet som omfattar att SP Tillbringaren 2 AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att förvärva lägenhet i projektet som inte sålts inom 12 månader från avräkningstidpunkten.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN OCH LÄGENHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Nykvarn, Nykvarn 10:30	
Adress:	Gammeltorpsvägen 1 A-F, Nykvarn	
Fastighetens areal:	10 216	kvm
Bostadsarea (BOA):	2 513	kvm
Lokalarea upplåten med bostadsrätt:	139	kvm
Lokalarea upplåten med hyresrätt:	407	kvm
Antal bostadslägenheter:	48	st
Antal lokaler upplåtna med bostadsrätt:	4	st
Antal lokaler upplåtna med hyresrätt:	10	st
Antal garageplatser:	5	st
Antal p-platser (på mark):	30	st, varav 8 med laddstolpe.
Byggnadsår:	Ursprungligt byggnadsår: 1951–1960. Ombyggnadsår: 2026.	
Husets utformning:	Flerfamiljshus om 2,5 våningar ovan mark med källare och garage samt lokaler och tvättstugor mm i suterrängplan. Tre huskroppar med 1A i en 1B-C i en samt 1D-F i en.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av följande avtalsservitut:

- 1) Avtalsservitut avseende område (last).
- 2) Avtalsservitut avseende fjärrvärmeledning (last).

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Betongsula
Stomme:	Lättbetong och betonghålstén
Bärande konstruktioner:	Betong
Fasad:	Puts
Tak:	Betongtegel. Kompletteringar med plåt vid takkupor.
Balkong/terrasser:	Balkonger finns i de lägenheter där detta framgår av ritningar.
Fönster:	Befintliga fönster renoveras. Nya takfönster installeras i vindslägenheter.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Ytterdörrar: Ekportar från Interoc. Lägenhetsdörrar: Säkerhetsdörrar.
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Trapphus med trappor och vilplan i terrazzo. Ytskikt renoveras i samband med ombyggnad. Ingen hiss.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme som distribueras med vattenburna radiatorer
Ventilation:	Självdreg.
El:	Individuell mätning och debitering (IMD).
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Sopskåp på gården.
Tvättstuga:	En spontantvättstuga i 1D och en fullt utrustad tvättstuga i 1B.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Finns i Hus D.
Övrigt:	Uteplats med träbänkar och grill, parkering.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Parkettgolv med klinkerzon vid entré. Målade eller tapetserade väggar, målat tak. Kapphylla.
Kök:	Köksinredning från Ballingslöv. Lamellparkett, målade väggar och laminat som stängskydd. Utrustning: spis (Electrolux XE16538SX), kyl/frys (Electrolux XNE6186EU), diskmaskin (Electrolux ESA47400UX), inbyggnadsmikro (Electrolux LMS2173NB), köksfläkt (Franke Spirit 1200B 60 rf), kolfilter (AARD) samt läckageskydd diskmaskin (Tollco Disk Pro).
Badrum:	WC, tvättställ med kommod, spegelskåp med belysning samt duschhörn. Klinker på golv, kakel på väggar och målat tak (våtrumssystem).
Tvätttrum:	Separat tvätttrum finns ej. De allra flesta badrummen är förberedda för installation av egen tvättutrustning. Förberedelse omfattar anslutningar för vatten, avlopp och el för tvättmaskin samt möjlighet att installera kombinerad tvätt-/torkmaskin alternativt separat torktumlare där utrymme medger.
Vardagsrum:	Lamellparkett. Målade eller tapetserade väggar och målat tak.
Sovrum:	Lamellparkett. Målade eller tapetserade väggar och målat tak. Garderober (nya eller renoverade).
Förvaring:	Klädkammare/förråd/garderob ny eller renoverad: Målade väggar och målat tak. Hyllsystem Klädstång Städutrustningförvaring.

Beskrivning av lokaler

5 nytillskapade och/eller totalrenoverade lokaler om sammanlagt 210 kvm
Laminatgolv, målade väggar Pentry och badrum/toaletter av god standard i nyskick.

1 lokal bstående ac 3 sammanslagna garage om totalt 106 kvm
Målade golv och väggar och allmänbelysning i nyskick. Förberett för toalett och pentry. Till och frånluftsventilation med återvinning (FTX).

3 mindre lokaler med äldre ytskikt och lägre standard om sammanlagt cirka 87 kvm.
Målade golv och väggar, pentry och toalett och allmänbelysning mm av enklare standard och använt skick, självdragsventilation.

1 litet förråd om 4 kvm
Målade golv och väggar, pentry och toalett och allmänbelysning mm i gott skick, självdragsventilation.

Underhållsbehov:

Föreningen har tagit fram en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren, se bilaga.

Föreningen gör avsättning för delar av befintlig underhållsskuld i sin anskaffningskostnad.

Underhållsbehovet finansieras genom avsättning till yttre fond genom årsavgifterna och i förekommande fall även genom lån (amortering sker i enlighet med vad som följer av nedan finansieringsplan och ekonomisk prognos) eller kapitaltillskott.

3. UPPFÖRANDE OCH FÖRSÄKRING

Byggnation samt bygglov och övriga tillstånd:

På fastigheten återfinns tre flerfamiljshus innehållandes totalt 48 bostadslägenheter och totalt 14 lokaler. Föreningen har renoverat en andel av de befintliga bostadslägenheter innan dessa upplåts med bostadsrätt. Föreningen kommer avseende de bostadslägenheter som inte renoveras föregående upplåtelse (hus 2) upplåta dessa i befintligt skick till initiativtagaren av projektet för att av denne renoveras på egen bekostnad. Bostadslägenheterna i Hus 2 åsätts med anledning därav inte några upplåtelseavgifter. Samtliga bostadslägenheter kommer upplåtas med bostadsrätt för bostadsändamål.

Av det totala antalet lokaler avses fyra upplåtas med bostadsrätt för lokaländamål. Föreningen avser att upplåta de fyra lokalerna till initiativtagaren av projektet. Lokalerna är vid tidpunkten för upprättandet av denna ekonomiska plan inte i iordningställt skick. Med anledning av att lokalerna inte är i iordningställt skick åsätts lokalerna i ekonomiska planen inte några upplåtelseavgifter och ett årsavgiftsuttag motsvarande ca 50 % av årsavgiftsuttaget för övriga bostadsrätter. Initiativtagaren till projektet avser att, efter upplåtelsen och på egen bekostnad, iordningställa samtliga fyra lokaler som upplåts med bostadsrätt. Kvarvarande 10 lokaler ska upplåtas med hyresrätt för kommersiella ändamål. Av totalt 10 lokaler som ska upplåtas med hyresrätt är sju redan uthyrda.

Bygglov för befintlig byggnation beviljades av Byggnadsnämnden i Turinge år 1954 i ärende med diarienummer 19-2-54.

Diarienummer BMN/2024:49, BYGG.2024.126, daterat 2024-11-14, beslutat av Nykvarns kommun, bygg- och miljönämnden avseende förstörade lägenheter samt två takfönster på vind i port A. Startbesked är beviljat, slutbesiktning är genomförd, slutbesked är inte beviljat, men väntas inom kort.

Diarienummer BMN/2024:50, BYGG.2024.131, daterat 2024-11-14, beslutat av Nykvarns kommun, bygg- och miljönämnden avseende nya lägenheter på vind i port B & C samt takfönster i E & F. Startbesked är beviljat.

Diarienummer BMN/2026:19, BYGG.2026.9, daterat 2026-03-19, beslutat av Nykvarns kommun, samhällsbyggnadsnämnden avseende källarvåning hus 3 (GTV 1D – 1F). Startbesked är beviljat.

Diarienummer BMN/2026:28, BYGG.2026.58, daterat 2026-05-21, beslutat av Nykvarns kommun, bygg- och miljönämnden avseende källarvåning hus 2 (GTV 1B & 1C). Startbesked är inte beviljat.

Utöver de bygglov som föreningen ansökt om och beviljats krävs inga ytterligare tillstånd för föreningens byggnader, mark, och verksamhet.

Entreprenad och förpliktelser enligt exploaterings- och markanvisningsavtal:

För byggnationen har föreningen tecknat entreprenadavtal med PEAB med föreningen som beställare av entreprenaden baserat på standardavtalet ABT06. Entreprenören kan i sin tur anlita underentreprenörer. Godkänd slutbesiktning erhöles 2026-09-07.

Föreningens möjlighet att rikta krav mot Entreprenören vid dröjsmål eller om fel upptäcks i Föreningens entreprenad framgår av entreprenadavtalet.

Av standardavtalet ABT06/AB04 framgår bland annat att Föreningen kan ha rätt till vite (dvs en schabloniserad ersättning) vid entreprenörens dröjsmål. Schablonbeloppet för vite ska i så fall framgå av det enskilda entreprenadavtalet.

För entreprenaden gäller generellt sett en 10-årig ansvarstid samt en 2-5-årig garantitid. För vissa material eller byggnadsdelar kan gälla längre garantitid.

Vid fel i entreprenaden gäller normalt att entreprenören ska avhjälpa felet på egen bekostnad, men det finns undantag. Några undantag är t ex om entreprenören kan visa att felet beror på bristande underhåll eller felaktig skötsel eller om felet kan antas vara obetydligt och samtidigt väldigt kostsamt att avhjälpa.

Fel som entreprenören ansvarar för, men som entreprenören inte avhjälper på egen bekostnad, kan Föreningen normalt avhjälpa på entreprenörens bekostnad.

Vid skador kan entreprenören i vissa fall vara skyldig att utge ersättning, t ex om skadan är orsakad av ett fel som entreprenören svarar för eller om skadan är orsakad av vårdslöshet.

Eftersom entreprenadavtalet är tecknat mellan Föreningen och Entreprenören har enskilda förhandstecknare/köpare av lägenheterna inte möjlighet att själva rikta krav mot Entreprenören inom ramen för entreprenadavtalet.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

Premien från det offererande försäkringsbolaget uppgår till 58 857 kronor inklusive förmedlararvode.

I försäkringen ingår bland annat följande moment, allriskförsäkring, styrelseansvarsförsäkring, olycksfallsförsäkring, ROT-försäkring och husbock och sanerings av skadedjursförsäkring. De fullständiga försäkringsvillkoren som gäller för föreningens fastighetsförsäkring återfinns på Brandkontorets hemsida, www.brandkontoret.se.

4. BESKRIVNING AV FASTIGHETSFÖRVARVET OCH KOSTNADERNA FÖR FÖRENINGEN

Nravkyn Ekonomisk förening, org. nr 769643-5267, har genom aktieöverlåtelseavtal med Nrvakyn Holding AB, org.nr 559570-4130 förvärvat samtliga aktier i GTV Nykvarn, org.nr. 559129-5620, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Nykvarn 10:30. Ett förfarande som innebär att en förening förvärvar ett bolag som äger en fastighet istället för att förvärva fastigheten direkt kallas för paketering.

Nravkyn Ekonomisk förening har därefter genom fusion låtit absorbera sitt dotteraktiebolag. Nrvakyn Ekonomisk förening har i sin tur låtit sig absorberas av Bostadsrättsföreningen Turingen. Genom fusionernas verkställande blir Bostadsrättsföreningen Turingen ägare av fastigheten Nykvarn 10:30. Tillvägagångssättet som beskrivits ovan föranleder en så kallad latent skatteskuld. Den latent skatteskulden realiseras endast om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar hela eller delar av sin fastighet. Den latent skatteskulden uppskattas till 4 791 104 kronor.

Del av föreningens fastighet kommer att avstyckas och därefter överlåtas via bolagsöverlåtelse. Ansökan om förrättning är ännu inte inlämnad till Lantmäteriet.

Väsentliga avtalsvillkor i aktieöverlåtelseavtalet och fastighetsöverlåtelseavtalet:

Köpeskillingen för aktierna i GTV Nykvarn AB består av en grundköpeskillning som erläggs genom revers. Tilläggsköpeskillning kan utgå och baseras på mellanskillnaden mellan grundköpeskillningen och ett sedermera framräknat belopp. Detta belopp består av å ena sidan summan av föreningens långfristiga lån, insatser från bostadsrättsköpare, upplåtelseavgifter, försäljning av byggrätt och eget kapital, minus å andra sidan summan av föreningens samtliga kostnader för anskaffningen fastigheten, uppförandet av byggnaden m.m.

Föreningen har enligt villkor i aktieöverlåtelseavtalet åtagit sig att upplåta lägenheter med bostadsrätt samt i förekommande fall upplåta garage, parkeringsplatser och lokaler med hyresrätt och uppta lån med fastigheten som säkerhet m.m.

Föreningen är skyldig att efter lantmäteriförrättningen avseende avstyckningen är verkställd, att överlåta den avstyckade fastigheten till ett eget dotterbolag, vilket därefter överlåtes och tillträdes. Överlåtelsen beräknas inte utlösa någon beskattning.

Aktierna överläts i befintligt skick. Eventuella anspråk måste framställas, inom tre månader från vetskap samt inom 12 månader från tillträdet. Sedvanliga beloppsbegränsningar vid framställande av garantianspråk är avtalade.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Underprisöverlåtelsen innebär att föreningen vid en överlåtelse av fastigheten eller del av fastigheten enligt nuvarande skattelagstiftning kommer vinstbeskattas på ett belopp som motsvarar skillnaden mellan vid tidpunkten för överlåtelsen skattemässigt värde avseende fastigheten och köpeskillningen vid överlåtelsen.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Total och slutligt känd anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier (fast köpeskilling och tilläggsköpeskilling), överlåtelse av byggrätt, övertagande av skulder vid fusion, entreprenad, stämpelskatt för pantbrev, byggherrekostnader, underhållsfond m.m.		
Varav:		
Övertagande av skuld vid fusion	54 375 000	
Köpeskilling aktier (fast köpeskilling och tilläggsköpeskilling) ²⁾	43 305 589	
Entreprenad-finansierings- och byggherrekostnader, övrigt m.m.	7 000 000	
Underhålls- och renoveringsfond	4 150 000	
Byggrätt/incitament	1 280 000	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	110 110 589	41 528 ¹⁾

Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	77 030 589	29 052 ¹⁾
Lån	31 800 000	10 397 ²⁾
Försäljning byggrätt	1 280 000	
Summa finansiering	110 110 589	

Area upplåten med bostadsrätt	
Bostadsarea	2 513 kvm
Lokalarea	139 kvm
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 652 kvm

Area upplåten med hyresrätt	407 kvm
Totalarea	3 059 kvm

1) Kronor per kvm upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA)

2) Kronor per kvm upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA)

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Finansieringsoffert har lämnats med genomsnittlig ränta om 3,20 % avseende bindningstiderna 3 månader, 1 år och 3 år. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

I enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning följer att amorteringstiden för den delen av föreningens lån som belöper på föreningens byggnad/byggnader inte får överstiga byggnadskomponenternas sammanvägda genomsnittlig livslängd enligt föreningens komponentavskrivning. Som följer av föreningens komponentavskrivning uppgår den sammanvägda genomsnittliga livslängden på byggnadskomponenterna till ca 47 år. Det innebär att amorteringstiden för den delen av föreningens lån som belöper på föreningens byggnad inte får överstiga en tid om ca 47 år. På den delen av föreningens lån som belöper på mark sker ingen amortering.

Föreningen uppskattar att den delen av föreningens lån som belöper på föreningens byggnad/byggnader motsvarar den del av föreningens taxeringsvärde som belöper på föreningens byggnad/byggnader. Den procentuella fördelningen mellan taxeringsvärde för byggnad och mark är 70 % byggnad och 30 % mark. Det sagda innebär att föreningen kommer amortera 2,14 % per år på 70 % av föreningens lån och 0 % på 30 % av föreningens lån. Sammanvägt ger detta en total amortering om 476 364 kronor per år motsvarande ca 1,5 % av det totala ursprungliga lånebeloppet per år.

Föreningens kapitalkostnader (ränta+avskrivningar) för de tre första åren bedöms uppgå till följande:

År 1: 2 668 522, varav ränta utgör 1 090 120 kronor och avskrivningar 1 578 402 kronor.

År 2: 2 650 277, varav ränta utgör 1 071 875 kronor och avskrivningar 1 578 402 kronor.

År 3: 2 632 033, varav ränta utgör 1 053 631 kronor och avskrivningar 1 578 402 kronor.

Föreningens amorteringsplan för de kommande tre åren uppskattas till 1 429 092 kronor, motsvarande 476 364 kronor per år.

Säkerhet för lån utgörs av pantbrev i fastigheten. Eventuell stämpelskattkostnad (2 % av pantbrevsbeloppet) är den del av föreningens anskaffningskostnad.

Vid föreningens upplåning tar banken ut vissa avgifter, dessa är en del av anskaffningskostnaden.

Om nyupplåning eller uttag av nya pantbrev sker i framtiden kan avgifter och skatter tillkomma. Det påverkar inte anskaffningskostnaden eller årsavgifterna i denna kostnadskalkyl.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	10 000 000	3 år	3,83%	383 000
Lån 2	10 000 000	2 år	3,72%	372 000
Lån 3	11 800 000	3 mån	2,84%	335 120
Summa	31 800 000			1 090 120
Räntekostnad, år 1				1 090 120
Amortering, år 1				476 364
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 566 484

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter boarea (BOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA och LOA. Avsättning till yttre fond finansieras genom årsavgifter.

Summa fondavsättning, år 1

91 755

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3, komponentavskrivning i sin redovisning. K3 regelverket innebär att byggnaden delas in i komponenter och att avskrivningar görs därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till ca 2,14 % vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	73 742 216
Avskrivningsbelopp:	1 578 402

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp ³⁾	190 000
Värme och varmvatten ³⁾	498 000
Fastighetsel ^{3) 4)}	268 463
Teknisk förvaltning ⁴⁾	65 000
Ekonomisk förvaltning ⁴⁾	78 000
Revision ⁴⁾	20 000
Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg) ²⁾	58 857
Sophämtning ³⁾	90 000
Snöröjning ⁴⁾	50 000
Fastighetsskötsel ⁴⁾	23 000
Trappstädning ⁴⁾	102 000
Bredband/TV	172 800
Övrigt/löpande underhåll	38 000
Summa driftskostnader	1 654 120

1) Indexreglering är avtalad.

2) Kostnad enligt offert.

3) Baseras på gällande fasta och rörliga taxor samt avgifter.

4) Kostnaden är uppskattad och bygger på erfarenhetsmässiga värden

Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat

Den del av årsavgiften som avser ersättning för nedan angivna driftskostnader tas ut genom särskild debitering enligt nedan angivna grund för beräkning.

	Grund för beräkning
Bredband/TV	ca 300 kronor per lägenhet och månad. Beloppet varierar utifrån abonnemangets omfattning.
Varmvatten	Energi för uppvärmning. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Kostnaden uppskattas till ca 1 600 - 4 200 kronor per år och baseras på beräknad total taxa om 48 kronor fördelat på lägenheternas area.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Kostnaden uppskattas till ca 2 000 - 6 700 kronor per år och baseras på gällande fasta och rörliga priser avseende elektricitet fördelat per lägenhetens area.

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

	Grund för beräkning
- Hemförsäkring	ca 350 kronor per lägenhet och månad, beloppet varierar med storlek på lägenheten och hushållets sammansättning.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har vid fastighetstaxering 2025 fastställts till följande:

mark bostäder	7 400 000
byggnad bostäder	17 600 000
mark lokal	652 000
byggnad lokal	879 000
Summa	26 531 000

Fastighetsavgift utgår med det lägre av 1 784 kronor per lägenhet och år och 0,3 % av det totala taxeringsvärdet hänförligt till bostäder. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	75 000
Fastighetsskatt lokaler	15 310

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	90 310
---	---------------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	3 402 669
---	------------------

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	2 012 476
Årsavgifter hushållsel	193 476
Årsavgifter varmvatten	120 600
Årsavgifter bredband/TV	172 800
Årsavgifter lokaler	55 603
Hysesintäkter lokaler ¹⁾	588 514
Hysesintäkter garage ²⁾	64 800
Hysesintäkter p-platser ³⁾	194 400

Totala intäkter (exklusive årsavgifter):	847 714	2 082,8 (kr/kvm upplåten med hyresrätt (BOA+LOA))
Totala årsavgifter:	2 554 955	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:	75,09%	

1) Lokalhyresintäkterna baseras på bashyra med indexuppräknig. Lokalhyresgästen svarar för den fastighetsskatt som belöper på lokalen samt bekostar sophämtning och tecknar eget abonnemang för elektricitet. Lokalhyresgästen ska på egen bekostnad underhålla lokalen.

2) Hyresintäkterna är beräknade på 6 st garageplatser med 0 % vakansgrad.

3) Hyresintäkterna är baserade på 30 st parkeringsplatser med 0 % vakansgrad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	3 402 669
---------------------------------	------------------

7. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal	Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	2 012 476	759 ¹⁾	
Årsavgifter hushållsel	193 476	73 ¹⁾	
Årsavgifter varmvatten	120 600	45 ¹⁾	
Årsavgifter bredband/TV	172 800	65 ¹⁾	
Årsavgifter lokaler	55 603	21 ¹⁾	400 ³⁾
Hysesintäkter lokaler	588 514		
Hysesintäkter garage	64 800		
Hysesintäkter p-platser	194 400		
Summa intäkter	3 402 669		
Driftskostnader inkl. hushållsel och tappvarmvatten och bredband	1 654 120	624	
Fastighetsavgift bostäder	75 000		
Fastighetsskatt lokaler	15 310		
Avskrivningar	1 578 402	595	
Räntekostnader	1 090 120		
Summa kostnader	4 412 952		
Årets resultat	-1 010 283		
Avsättning underhållsfond	91 755	35	
Kassaflödesprognos			
Summa intäkter	3 402 669		
Summa kostnader	-4 412 952		
Återföring avskrivningar	1 578 402		
Kassaflöde från löpande drift	568 119	214	
Amorteringar	-476 364	180	
Summa kassaflöde	91 755	30 ²⁾	
Area upplåten med bostadsrätt			
Bostadsarea	2 513 kvm		
Lokalarea	139 kvm		
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 652 kvm		
Area upplåten med hyresrätt	407 kvm		
Summa area upplåten med hyresrätt	407 kvm		

1) Kronor per kvm BOA+LOA upplåten med bostadsrätt.

2) Kronor per kvm BOA+LOA upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt.

3) Kronor per kvm LOA upplåten med bostadsrätt.

8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Nr	Lgh nr	Hus	Adress	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kv.m)	Övrigt (Balkong/uteplats) 1)	Insats 2)	Upplåtelse- avgift 3)	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal insats % bostäder	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Andelstal årsavgift % bostäder 3)	Årsavgift hushållsel	Årsavgift varmvatten	Årsavgift bredband 4)
1	1A-1001	Hus 1 (1A)	Gammeltorpsvägen 1A	1	2 RoK	58,5	Balkong	1 280 597	646 728	1 927 325	2,33%	44 677	3 723	2,22%	4 505	2 808	3 600
2	1A-1002	Hus 1 (1A)	Gammeltorpsvägen 1A	1	3 RoK	74,0	Balkong	1 619 900	728 764	2 348 664	2,95%	53 532	4 461	2,66%	5 698	3 552	3 600
3	1A-1101	Hus 1 (1A)	Gammeltorpsvägen 1A	2	2 RoK	58,5	Balkong	1 280 597	646 728	1 927 325	2,33%	44 677	3 723	2,22%	4 505	2 808	3 600
4	1A-1102	Hus 1 (1A)	Gammeltorpsvägen 1A	2	3 RoK	74,0	Balkong	1 619 900	728 764	2 348 664	2,95%	53 532	4 461	2,66%	5 698	3 552	3 600
5	1A-1201	Hus 1 (1A)	Gammeltorpsvägen 1A	3	1 RoKv	35,0	Fransk Balkong	766 169	555 648	1 321 817	1,39%	32 200	2 683	1,60%	2 695	1 680	3 600
6	1A-1202	Hus 1 (1A)	Gammeltorpsvägen 1A	3	2 RoK	50,0	Fransk Balkong	1 094 527	637 118	1 731 645	1,99%	40 853	3 404	2,03%	3 850	2 400	3 600
7	1B-1001	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1B	1	2 RoK	54,0	Balkong	1 182 090	0	1 182 090	2,15%	42 866	3 572	2,13%	4 158	2 592	3 600
8	1B-1002	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1B	1	2 RoK	40,0		875 625	0	875 625	1,59%	36 828	3 069	1,83%	3 080	1 920	3 600
9	1B-1003	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1B	1	2 RoK	54,0	Balkong	1 182 090	0	1 182 090	2,15%	42 866	3 572	2,13%	4 158	2 592	3 600
10	1B-1102	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1B	2	2 RoK	54,0	Balkong	1 182 090	0	1 182 090	2,15%	42 866	3 572	2,13%	4 158	2 592	3 600
11	1B-1103	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1B	2	2 RoK	40,0		875 622	0	875 622	1,59%	36 828	3 069	1,83%	3 080	1 920	3 600
12	1B-1104	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1B	2	2 RoK	54,0	Balkong	1 182 090	0	1 182 090	2,15%	42 866	3 572	2,13%	4 158	2 592	3 600
13	1B-1201	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1B	3	2 RoK	60,0		1 313 433	0	1 313 433	2,39%	45 482	3 790	2,76%	4 620	2 880	3 600
14	1B-1202	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1B	3	1 RoK	34,0		744 279	0	744 279	1,35%	31 998	2 667	1,59%	2 618	1 632	3 600
15	1C-1001	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1C	1	3 RoK	73,5	Balkong	1 608 955	0	1 608 955	2,93%	53 532	4 461	2,66%	5 660	3 528	3 600
16	1C-1002	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1C	1	1 RoKv	26,5	Balkong	580 100	0	580 100	1,05%	28 778	2 398	1,43%	2 041	1 272	3 600
17	1C-1003	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1C	1	2 RoK	55,5	Balkong	1 214 925	0	1 214 925	2,21%	43 469	3 622	2,16%	4 274	2 664	3 600
18	1C-1101	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1C	2	3 RoK	73,5	Balkong	1 608 955	0	1 608 955	2,93%	53 532	4 461	2,66%	5 660	3 528	3 600
19	1C-1102	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1C	2	1 RoKv	26,5		580 100	0	580 100	1,05%	28 778	2 398	1,43%	2 041	1 272	3 600
20	1C-1103	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1C	2	2 RoK	55,5	Balkong	1 214 925	0	1 214 925	2,21%	43 469	3 622	2,16%	4 274	2 664	3 600
21	1C-1201	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1C	3	2 RoK	54,5		1 193 035	0	1 193 035	2,17%	43 067	3 589	2,14%	4 197	2 616	3 600
22	1C-1202	Hus 2 (1B-1C)	Gammeltorpsvägen 1C	3	1 RoK	35,0		766 169	0	766 169	1,39%	32 401	2 700	1,61%	2 695	1 680	3 600
23	1D-1001	Hus 3 (1D-1F)	Gammeltorpsvägen 1D	1	2 RoK	57,5	Balkong	1 258 706	645 598	1 904 304	2,29%	45 884	3 824	2,28%	4 428	2 760	3 600
24	1D-1002	Hus 3 (1D-1F)	Gammeltorpsvägen 1D	1	1 RoKv	27,5		601 990	547 168	1 149 158	1,09%	21 735	1 811	1,08%	2 118	1 320	3 600
25	1D-1003	Hus 3 (1D-1F)	Gammeltorpsvägen 1D	1	1 RoKv	27,5		601 990	547 168	1 149 158	1,09%	21 735	1 811	1,08%	2 118	1 320	3 600
26	1D-1004	Hus 3 (1D-1F)	Gammeltorpsvägen 1D	1	2 RoK	57,5	Balkong	1 258 706	645 598	1 904 304	2,29%	45 884	3 824	2,28%	4 428	2 760	3 600
27	1D-1101	Hus 3 (1D-1F)	Gammeltorpsvägen 1D	2	2 RoK	57,5	Balkong	1 258 706	645 598	1 904 304	2,29%	45 884	3 824	2,28%	4 428	2 760	3 600
28	1D-1102	Hus 3 (1D-1F)	Gammeltorpsvägen 1D	2	1 RoKv	27,5		601 990	547 168	1 149 158	1,09%	21 735	1 811	1,08%	2 118	1 320	3 600
29	1D-1103	Hus 3 (1D-1F)	Gammeltorpsvägen 1D	2	1 RoKv	27,5		601 990	547 168	1 149 158	1,09%	21 735	1 811	1,08%	2 118	1 320	3 600
30	1D-1104	Hus 3 (1D-1F)	Gammeltorpsvägen 1D	2	2 RoK	57,5	Balkong	1 258 706	645 598	1 904 304	2,29%	45 884	3 824	2,28%	4 428	2 760	3 600
31	1D-1201	Hus 3 (1D-1F)	Gammeltorpsvägen 1D	3	2 RoK	48,5		1 061 692	570 912	1 632 604	1,93%	38 640	3 220	1,92%	3 735	2 328	3 600
32	1D-1202	Hus 3 (1D-1F)	Gammeltorpsvägen 1D	3	2 RoK	54,5		1 193 035	642 205	1 835 240	2,17%	43 469	3 622	2,16%	4 197	2 616	3 600
33	1E-1001	Hus 3 (1D-1F)	Gammeltorpsvägen 1E	1	2 RoK	57,5	Balkong	1 258 706	645 598	1 904 304	2,29%	45 884	3 824	2,28%	4 428	2 760	3 600
34	1E-1002	Hus 3 (1D-1F)	Gammeltorpsvägen 1E	1	2 RoK	56,0		1 225 871	643 901	1 869 772	2,23%	44 677	3 723	2,22%	4 312	2 688	3 600
35	1E-1003	Hus 3 (1D-1F)	Gammeltorpsvägen 1E	1	2 RoK	57,5	Balkong	1 258 706	645 598	1 904 304	2,29%	45 884	3 824	2,28%	4 428	2 760	3 600
36	1E-1101	Hus 3 (1D-1F)	Gammeltorpsvägen 1E	2	2 RoK	57,5	Balkong	1 258 706	645 598	1 904 304	2,29%	45 884	3 824	2,28%	4 428	2 760	3 600

Nr	Lgh nr	Hus	Adress	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt (Balkong/uteplats) 1)	Insats ²⁾	Upplåtelse- avgift ³⁾	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal insats % bostäder	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Andelstal årsavgift % bostäder ³⁾	Årsavgift hushållsel	Årsavgift varmvatten	Årsavgift bredband ⁴⁾
37	1E-1102	Hus 3 (1D-1F)	Gammelatorpsvägen 1E	2	2 RoK	56,0		1 225 871	643 901	1 869 772	2,23%	44 677	3 723	2,22%	4 312	2 688	3 600
38	1E-1103	Hus 3 (1D-1F)	Gammelatorpsvägen 1E	2	2 RoK	57,5	Balkong	1 258 706	645 598	1 904 304	2,29%	45 884	3 824	2,28%	4 428	2 760	3 600
39	1E-1201	Hus 3 (1D-1F)	Gammelatorpsvägen 1E	3	1 RoK	56,0		1 225 871	579 392	1 805 263	2,23%	44 677	3 723	2,22%	4 312	2 688	3 600
40	1E-1202	Hus 3 (1D-1F)	Gammelatorpsvägen 1E	3	1 RoK	48,0		1 050 746	570 347	1 621 093	1,91%	38 237	3 186	1,90%	3 696	2 304	3 600
41	1F-1001	Hus 3 (1D-1F)	Gammelatorpsvägen 1F	1	4 RoK	88,0	Balkong	1 926 368	796 201	2 722 569	3,50%	70 235	5 853	3,49%	6 776	4 224	3 600
42	1F-1002	Hus 3 (1D-1F)	Gammelatorpsvägen 1F	1	1 RoKv	28,0		612 935	547 733	1 160 668	1,11%	22 137	1 845	1,10%	2 156	1 344	3 600
43	1F-1003	Hus 3 (1D-1F)	Gammelatorpsvägen 1F	1	3 RoK	71,5	Balkong	1 565 174	725 937	2 291 111	2,85%	57 154	4 763	2,84%	5 506	3 432	3 600
44	1F-1101	Hus 3 (1D-1F)	Gammelatorpsvägen 1F	2	4 RoK	88,0	Balkong	1 926 368	796 201	2 722 569	3,50%	70 235	5 853	3,49%	6 776	4 224	3 600
45	1F-1102	Hus 3 (1D-1F)	Gammelatorpsvägen 1F	2	1 RoKv	28,0		612 935	547 733	1 160 668	1,11%	22 137	1 845	1,10%	2 156	1 344	3 600
46	1F-1103	Hus 3 (1D-1F)	Gammelatorpsvägen 1F	2	3 RoK	71,5	Balkong	1 565 174	725 937	2 291 111	2,85%	57 154	4 763	2,84%	5 506	3 432	3 600
47	1F-1201	Hus 3 (1D-1F)	Gammelatorpsvägen 1F	3	3 RoK	64,5		1 411 940	718 022	2 129 962	2,57%	51 519	4 293	2,56%	4 967	3 096	3 600
48	1F-1202	Hus 3 (1D-1F)	Gammelatorpsvägen 1F	3	1 RoK	43,5		952 239	565 259	1 517 498	1,73%	34 615	2 885	1,72%	3 350	2 088	3 600
Summa						2 512,5		55 000 000	20 370 887	75 370 887	100,00%	2 012 476	167 706	100,00%	193 476	120 600	172 800

Lokaler att upplåtas med bostadsrätt

Nr	Lokalnr	Hus	Adress	Vån	Area (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal insats % lokaler ⁵⁾	Årsavgift ⁵⁾	Månadsavgift grund	Andelstal årsavgift % lokaler
1	50146	Hus 2 (1B-1C)	Gammelatorpsvägen 1B	0,5	20	238 806	0	238 806	14,39%	8 000	667	14,39%
2	50151	Hus 2 (1B-1C)	Gammelatorpsvägen 1B	0,5	27	322 388	0	322 388	19,47%	10 801	900	19,47%
3	70487	Hus 2 (1D-1C)	Gammelatorpsvägen 1C	-0,5	63	752 239	0	752 239	45,32%	25 201	2 100	45,32%
4	50152	Hus 2 (1B-1C)	Gammelatorpsvägen 1 C	0,5	29	346 269	0	346 269	20,86%	11 601	967	20,86%
Summa						139,0		1 659 702	100,00%	55 603	4 634	100,00%

	Total yta upplåten med bostadsrätt	Total insats	Total upplåtelseavgift	Total insats och upplåtelseavgift	Total årsavgift	Total månadsavgift
Summa totalt	2 651,5	56 659 702	20 370 887	77 030 589	2 068 079	172 340

1) Balkong och/eller uteplats upplåts såsom en vederlagsfri nyttjanderätt.

2) Insatsen för en lägenhet motsvarar ägarandelen i föreningen. Upplåtelseavgiften motsvarar skillnaden mellan insatsen och saluvärde för respektive bostadsrätt. För det fall marknaden erlägger upplåtelseavgift överstigande den antagna motsvaras det av en lika stor ökning för föreningens anskaffning av fastigheten genom en ökning av köpeskillingen för aktierna.

3) Fördelningsgrund avseende årsavgiften är andelstal årsavgift.

4) Bredband beräknas med en fast avgift per lägenhet och år. De beräknade driftskostnaderna justeras med anledning av kostnadsförändringar och inflation.

5) På grund av att lokalytorna inte är iordningställda åsätts lokalerna inte någon upplåtelseavgift och en årsavgift motsvarande 50 % av nyckeltalet för årsavgiftsuttaget för bostäderna.

9. EKONOMISK PROGNOSS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter bostäder ¹⁾	2 012 476	2 052 725	2 093 780	2 135 655	2 178 368	2 221 936	2 405 095	2 708 527	2 931 797
Årsavgifter hushållsel	193 476	197 346	201 292	205 318	209 425	213 613	231 222	260 393	281 858
Årsavgifter varmvatten	120 600	123 012	125 472	127 982	130 541	133 152	144 128	162 312	175 691
Årsavgifter bredband/TV	172 800	176 256	179 781	183 377	187 044	190 785	206 512	232 566	251 737
Årsavgifter lokaler	55 603	56 715	57 849	59 006	60 186	61 390	66 451	74 834	81 003
Hysesintäkter lokaler	588 514	600 284	612 290	624 536	637 026	649 767	703 329	792 062	857 354
Hysesintäkter garage	64 800	66 096	67 418	68 766	70 142	71 544	77 442	87 212	94 401
Hysesintäkter p-platser	194 400	198 288	202 254	206 299	210 425	214 633	232 326	261 637	283 204
Summa intäkter	3 402 669	3 470 722	3 540 136	3 610 939	3 683 158	3 756 821	4 066 504	4 579 544	4 957 045
Driftskostnader	1 654 120	1 687 202	1 720 946	1 755 365	1 790 472	1 826 282	1 976 826	2 226 227	2 409 740
Fastighetsavgift bostäder	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	89 632	100 940	109 261
Fastighetsskatt lokaler	15 310	15 616	15 929	16 247	16 572	16 903	18 297	20 605	22 304
Avskrivningar	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402
Räntekostnader	1 090 120	1 071 875	1 053 631	1 035 386	1 017 141	998 896	925 917	816 449	743 470
Summa kostnader	4 412 952	4 429 595	4 446 937	4 464 990	4 483 770	4 503 289	4 589 074	4 742 623	4 863 176
Årets resultat	-1 010 283	-958 873	-906 801	-854 051	-800 612	-746 468	-522 570	-163 080	93 869
Avsättning underhållsfond	91 755	91 755	91 755	91 755	91 755	91 755	91 755	91 755	91 755
 Ackumulerat resultatmässigt underskott	 -1 010 283	 -1 969 156	 -2 875 957	 -3 730 008	 -4 530 620	 -5 277 089	 -7 706 952	 -9 598 593	 -9 613 093
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	3 402 669	3 470 722	3 540 136	3 610 939	3 683 158	3 756 821	4 066 504	4 579 544	4 957 045
Summa kostnader	-4 412 952	-4 429 595	-4 446 937	-4 464 990	-4 483 770	-4 503 289	-4 589 074	-4 742 623	-4 863 176
Återföring avskrivningar	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402	1 578 402
Kassaflöde från löpande drift	568 119	619 529	671 601	724 351	777 790	831 934	1 055 832	1 415 322	1 672 271
Amorteringar ²⁾	-476 364	-476 364	-476 364	-476 364	-476 364	-476 364	-476 364	-476 364	-476 364
Summa kassaflöde	91 755	143 165	195 237	247 987	301 426	355 570	579 468	938 958	1 195 907
 Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	 0	 91 755	 234 920	 430 157	 678 144	 979 570	 2 733 960	 7 095 056	 11 231 760
Sparande kr/kvm upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA)	0	186	233	296	377	476	1 050	2 476	3 828
 Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	 1 670 157	 1 670 157	 1 670 157	 1 670 157	 1 670 157	 1 670 157	 1 670 157	 1 670 157	 1 670 157
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,43%	3,42%	3,42%	3,41%	3,40%	3,40%	3,37%	3,31%	3,27%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 652	2 652	2 652	2 652	2 652	2 652	2 652	2 652	2 652
Total bostadsrätts- och hyresrättsarea	3 059	3 059	3 059	3 059	3 059	3 059	3 059	3 059	3 059

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Föreningen kommer tillämpa bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3, komponentavskrivning.

3) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 2,14 % på 70% av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

4) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Enligt ekonomisk prognos									
Årsavgift, totalt	2 554 955	2 606 054	2 658 175	2 711 338	2 765 565	2 820 876	3 053 407	3 438 632	3 722 086
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	964	983	1 003	1 023	1 043	1 064	1 152	1 297	1 404
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 872 955	2 919 290	2 966 647	3 015 047	3 064 510	3 115 058	3 328 534	3 685 178	3 949 577
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 084	1 101	1 119	1 137	1 156	1 175	1 255	1 390	1 490
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	120	118	116	115	113	111	104	93	86
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	3 190 955	3 232 526	3 275 120	3 318 756	3 363 456	3 409 240	3 603 662	3 931 723	4 177 068
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 203	1 219	1 235	1 252	1 269	1 286	1 359	1 483	1 575
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	240	236	233	229	225	222	208	186	172
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna plan) men med inflation +1 %									
Årsavgift, totalt	2 554 955	2 615 021	2 676 557	2 739 602	2 804 192	2 870 369	3 151 759	3 645 389	4 006 780
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	964	986	1 009	1 033	1 058	1 083	1 189	1 375	1 511
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	7	11	15	19	37	78	107
Nettoutbetalningar +/-	0	8 967	18 383	28 264	38 627	49 493	98 352	206 757	284 694
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna plan) men med inflation +2 %									
Årsavgift, totalt	2 554 955	2 623 988	2 695 119	2 768 419	2 843 962	2 921 821	3 258 055	3 865 853	4 327 385
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	964	990	1 016	1 044	1 073	1 102	1 229	1 458	1 632
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	7	14	22	30	38	77	161	228
Nettoutbetalningar +/-	0	17 934	36 945	57 081	78 397	100 945	204 648	427 221	605 299

11. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	41 528
2. Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	29 052
3. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	964
4. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.	75,09%
5. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	10 397
6. Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	0
7. Föreningens energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	251
8. Föreningens driftskostnader inklusive energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	541
9. Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	184
10. Intäkter, exklusive årsavgifter, till exempel hyresintäkter och intäkter från solceller, per kvadratmeter upplåten med hyresrätt. ³⁾	2 083
11. Kassaflöde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	186

¹⁾ Nyckeltalet är beräknat på yta upplåten med bostadsrätt (boarea och lokalarea).

²⁾ Nyckeltalet är beräknat på yta upplåten med bostadsrätt (boarea och lokalarea) samt eventuell hyresrätt (boarea och lokalarea). Saknas yta upplåten med hyresrätt beräknas nyckeltalet endast på yta upplåten med bostadsrätt (boarea och lokalarea).

³⁾ Nyckeltalet är beräknat på yta upplåten med hyresrätt (boarea och lokalarea). Om yta upplåten med hyresrätt saknas sätts nyckeltalet till 0.

Bostadsrättsföreningen Turingen

GAMMELTORPSVÄGEN 1A-F, NYKVARN

Underhållsplan 2027-2076



Bostadsrättsföreningen Turingen

0. INNEHÅLL

1	Brf Turingen	3
2	Objekt.	3
2.1	Byggnad	3
2.2	Tomt	4
3	Syfte och Omfattning	4
4	Underlag	5
5	Genomförda renoveringar	5
6	Byggnadsbeskrivning	6
7	Underhållsbehov	7
7.1	Yttertak	7
7.2	Fasader	7
7.3	Fönster	7
7.4	Trapphus, portar,	7
	7.4.1 Trapphus	
	7.4.2 Portar, dörrar	
7.5	Ventilation	7
7.6	Vatten	7
7.7	Fjärrvärme	8
7.8	El-anläggning	8
7.9	Tvättstuga	8
7.10	Brandskydd	8
7.12	Mark	8
7.13	Affärslokal	8
8	Sammanfattning, kostnadsberäkning	9
	Åtgärder, kostnadsfördelade per år 2027-2076	Bilaga

XXX Gul markering = Kontrolleras; osäker uppgift; uppgift saknas eller uppgiften är endast uppskattad

Bostadsrättsföreningen Turingen

1. BRF TURINGEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till utnyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2025-01-11 med registreringsnummer 769642-8494. Denna underhållsplan ska utgöra en del av grunden till Föreningens ekonomiska plan och Kostnadskalkyl, som båda avses tas fram under 2026.

De nuvarande stadgarna registrerades hos bolagsverket 2026-03-20

Föreningen har övertagit Fastigheten Nykvarn 10:30 genom en fusion där aktierna i GTV Nykvarn AB (org.nr 559129-5620) fusioneras in i Nrvkyn Ekonomisk Förening (org.nr 769643-5267) som sedan fusioneras in i BRF Turingen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen Kommer att ingå i denna försäkring.

Föreningens postadress är Box 5412, 114 84 Stockholm.

2 OBJEKT

2.1 Byggnad

Föreningen kommer att äga och förvalta fastigheten Nykvarn 10:30, Gammeltorpsvägen 1A-F i Nykvarns kommun, Stockholms län.

Fastigheten är ett flerfamiljshus av sten i 2,5 våningar. Fastigheten består av tre separata huskroppar. Hus 1 med portuppgången 1A med 6 lägenheter och 3 uthyrningslokaler samt källarförråd och ett litet elrum. Hus 2 med portuppgångarna 1B & 1C med totalt 14 lägenheter och 1 uthyrningslokal och 1 garage samt 4 BRF-lokalerna och ett teknikrum med fjärrvärme och elrum, tvättstuga och källarförråd. Hus 3 med portuppgångarna 1D-1F med totalt 28 lägenheter och 5 uthyrningslokaler och 4 garage varav 1 inkluderar en extra förrådsyta om ca 4 kvm, 3 små elrum, 1 fjärrvärmerum, tvättstuga, källarförråd.

Fastigheten består således av 48 BRF-lägenheter, 10 uthyrningslokaler (varav 3 kontor), 4 BRF-lokalerna, 5 garage och 30 parkeringsplatser samt 48 källarförråd.

Föreningens bostadsyta är 2 513 m² samt lokalytorna 407 m² (kontor & lokaler), c:a 139 m² (BRF-lokalerna) och c:a 4 m² (Förråd). Total debiterbar yta är c:a 3 059 m².

Byggnaden är uppfördes 1951–1960.

Fastigheten är klassad som skyddsvärd i Nykvarns Kommuns kulturmiljöinventering, varför varsamhet skall iakttas vid om- och tillbyggnad.

2.2 Tomt

Äganderätt, tomtareal om 10 216 m².

Detaljplanen för området är fastställd 1980-02-05, diarienummer PI 2514C

3. SYFTE OCH OMFATTNING

Underhållsplanen utgör underlag för vilka underhållsåtgärder och utgifter för detta som kan bli aktuella för föreningen och utgör inte en förteckning över beslutade åtgärder.

Underhållsåtgärder som krävs för att bibehålla byggnadens standard och beständighet har tagits. Energisparåtgärder och andra standardhöjande åtgärder förutsätts genomföras i samband med underhållsåtgärder.

Aktuell underhållsperiod har en högre detaljeringsgrad för de kommande 10 åren, medan underhållsbehov längre fram i tiden har uppskattats mer översiktligt och dessa kostnader redovisas som klumpsummor för respektive åtgärd över femårsperioder.

Underhållsplanen innehåller uppgifter om byggnadernas yttre delar, (yttertak, utvändiga fasader inklusive fönster och markplanering) och allmänna utrymmen (vindar, trapphus, tvättstugor, källare) samt våtutrymmen inne i lägenheterna. Dessutom bedöms ventilations-, VVS- och elanläggningarna.

Den del av det systematiska brandskyddsarbetet som innefattar underhålls- och förbättringsåtgärder ingår i planen.

Även visst underhåll av uthyrningslokalerna ingår i planen.

4 UNDERLAG

Bedömningen av behovet av underhåll har utgått från

- den tekniska undersökningen som gjordes inför GTV Nykvarns köp av fastigheten 2023
- de senaste besiktningsprotokollen över fastighetens olika funktioner (OVK, hiss etc.)
- utlåtanden av föreningens förvaltare
- besiktning som genomförts okulärt
- information från tidigare ägare
- viss arkivsökning hos stadsbyggnadskontoret, Nykvarns Kommun.

Alla kostnadsuppskattningar inkluderar moms till den del moms beräknas belasta BRF:en.

De i kapitel 7 och bilagan noterade utgifterna ska ses som riktvärden för utgifterna för underhållet utslagna på 50 år.

5 GENOMFÖRDA RENOVERINGAR

Nedan anges större genomförda renoveringar, företrädesvis under senare tid. Kompletta förteckningar över sökta bygglov kan erhållas på Stadsbyggnadskontoret.

Åtgärd	Utfört
Byggår	1952-53
Sopskåp	2000
Tvättstugor med ny maskinpark	2026
Balkonger utbytta	2010
Fasadrenovering	2011
Nya avloppsstammar och VVC hus 1 & 3	2026
Renovering entré och trapphallar	2026
Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna	2026
Utbyte av fjärrvärmeundercentraler	2011
Tegeltak hus 2 & 3	2016
Tegeltak hus 1	2025
Fönsterrenovering	2024
Fuktisolering och dränering hus 2&3	2021
Fuktisolering och dränering hus 1	2025
Nya avlopps- och värmerör under källargolv	2021

6 BYGGNADSBESKRIVNING

Undergrund	Pinnmo
Grundläggning	Betongsula
Grundmurar	Lättbetong
Stomme	Lättbetong och betong
Bjälklag (våningar)	Betong
Bjälklag (källare)	Betong
Yttertak	Betongtegel, tvåkupigt
	Underlagspapp
	Råspont
Ytterväggar	Tegel
Fasadbehandling	Puts
Gårdsbeläggning	Asfalt
Gård, gårdsutrustning	På tomten finns asfaltsytor, gräsmattor planteringar, gemensam uteplats
Balkonger	Armerad betong med räcken av aluminium
Fönster	Tväglas, kopplade fönster i målat trä
Räcken	Smide
Hiss	Finns ej
Invändigt trapphus	Golv och trappor av Terazzoslipad betong. Väggar och tak av målad puts
Portar/dörrar	Lägenhetsdörrar: säkerhetsdörrar av stål. Tvättstugor, stål Entreportar i trä, ek och glas Gårdsdörrar i trä, furu och glas Källardörrar i stål, samt stålnätsdörrar in till lgh-förråd Vindsdörr i stål
Tvättstuga	Golv, klinker
Väggar	Puts, kaklade
Tvättstuga utr.	3 st. tvättmaskin från 2026 2 st. torktumlare från 2026 1 st. torkskåp från 2026, Rostfri vask, tvättbänk, tvättkorg, m.m.från 2026
Ventilation	Självdreg i 46 lägenheter, 5 lokaler och garage. FTX-ventilation i 2 lägenheter samt i 5 lokaler. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförs 2026.
Uppvärmning	Värmecentral med undercentral för fjärrvärme från 2011, varmvattenradiatorer och termostatventiler i lägenheterna. Cirkulationspumpar (Grundfos), automatik- och reglerutrustning (Danfoss XB 30-1-80 resp. XB 20-40/40), expansionskärl (Stücklin & Ciel)
Sophantering	Sopskåp på gården

7 UNDERHÅLLSBEHOV

7.1 Yttertak

Översyn av trasiga takpannor, vart tredje år samt vid behov däremellan
Underhållsåtgärder, bättringsmålning av plåtdetaljer på hus 2 & 3 bedöms behövas inom 5 år och sedan målning av all takplåt år 2040. År 2060 bedöms byte av plåtdetaljerna på alla 3 husen vara erforderlig

7.2 Fasader

Fasaderna renoverades 2011 och är i gott skick
Livslängden för en putsfasad är ca 90-100 år, men det behövs större underhållsarbeten efter cirka 35 och cirka 65 år såsom lagning och målning. Med ledning av husets byggår är troligen nästa renovering av mer omfattande slag och har lagts in år 2050.

7.3 Fönster, källardörrar & garageportar

Samtliga fönster och entrédörrar till källarplanet renoverades 2024 bedöms över lag vara i gott skick. Ommålningar kommer att behövas ca vart 15:e år fönster i söder- & västerläge något oftare och fönster i öster- & norrläge något mer sällan.
Livslängden för fönster är i princip obegränsad om underhållet hålls på en tillräckligt hög nivå. Renovering har lagts in 2039, 2054 samt 2069

7.4 Trapphus, portar, dörrar

7.4.1 Trapphus

Endast mindre skador på väggar, i övrigt i god kondition
Behov av renovering ca vart 25:e år. Ommålning har lagts 2051

7.4.2 Portar, dörrar

Entréportar av ek installeras 2026 och beräknas i princip ha obegränsad livslängd om de underhålls i tillräcklig omfattning. Justering, slipning & lackning har lagts in 2046 och 2066.

7.5 Ventilation

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Utfördes 2026.
OVK skall ske var 6:e år för fastigheter med självdrag och vart 3:e år för Till & frånluftsanläggning med återvinning (FTX)

7.6 Vatten avlopps- och dagvattenledningar

KV- VV- och VVC är PEX-rör och byts 2026 i hus 1 & 3 i hus 2 planeras byte ske 2028
Livslängden bedöms vara ca 50 år
Spillvattenledningarna är plast byts 2026 i hus 1 & 3 i hus 2 planeras byte ske 2028
Livslängd bedöms vara ca 50 år
Stamspolning bör utföras vart 10 år.

Bostadsrättsföreningen Turingen

7.7 Fjärrvärme

Utbyte av fjärrvärmeundercentral 2011, beräknad livslängd ca 30 år
VS-ledningarna är i god kondition. Eventuellt behövs en översyn av radiatorer och vissa radiatorkretsar.

Byte av termostatventiler sker 2026 i hus 1 & 3 och bör göras i hus 2 under 2028. Detta bör ske cirka vart 25:e år. Utbyte av själva fjärrvärmeundercentralen (installerad 2011, livslängd ca 30 år) infaller kring 2041 och har lagts in i kostnadsbilagan.

7.8 El-anläggning

El-anläggningen med elstigare nyinstalleras 2026 i hus 1 & 3 och bör göras i hus 2 under 2028. Beräknad livslängd ca 60 år.

I respektive lägenhet är det bostadsrättshavaren som ansvarar för skicket och uppdateringen av samtliga elinstallationer.

Belysningen i allmänna utrymmen byts ut i hus 1 & 3 under 2026 och bör göras i hus 2 under 2028.

7.9 Tvättstuga.

Nya tvättstugor byggs i hus 2 & 3 (som betjänar samtliga 3 hus) under 2026, upprustning har lagts in 2051

7.10 Brandskydd

Föreningen är skyldig att utföra systematiskt brandskyddsarbete, SBA, vilket innebär att man arbetar förebyggande och preventivt med brandsäkerhet. Samtliga lägenheter samt källar- och vindsutrymmen har brandvarnare.

Utrymningsvägar skall hållas fria och vara noga utmärkta. Hänvisningsskyltar skall underhållas löpande.

7.11 Garage och parkering (inkl elbilsladdning)

Hyresgästerna avs garagen svarar för ytskikt, målning, golv etc. Föreningen ansvarar för portar, målning av garageportar behandlas i detta avsnitt. Parkeringsplatsernas linjer ska målas ca vart 15:e år, dessa målas 2026. Det kommer att anläggas 8 elbilsladdningsplatser under 2026, dessa laddboxar beräknas behöva bytas ut 2051.

7.12 Mark och anläggningar utomhus

Föreningen har en stor tomt med asfaltsbelagda körytor och parkeringsplatser samt gräsytor och planteringar med buskar och träd. Man har också en gemensam uteplats inramad av växtlighet med bänkar och bord samt en grill. Vissa underhållsarbeten såsom lagning av asfalt, fällning av träd, nyplantering av träd och buskar mm förekommer löpande.

7.13 Affärslokal och övriga uthyrda utrymmen

Hyresgästerna avs lokalerna svarar för ytskikt, målning, golv etc. Föreningen har ansvar för en fungerande toalett och ett pentry. Vid byte av hyresgäst kan viss utrustning krävas.

För övriga utrymmen föreligger inget behov av underhåll från föreningens sida.

BRF-lokalerna svara för allt inre underhåll inkl pentry och toalett mm själva.

8. SAMMANFATTNING OCH KOSTNADSBERÄKNING

Fastigheten är i mycket gott skick utvändigt, hus 1 & 3 är även invändigt i mycket gott skick. Genomgripande renoveringar är genomförda och finansierade. Under år 2028 planeras hus 2 genomgå en omfattande invändig renovering. En option för genomförandet av denna finns från PEAB och kostnaden för denna renovering har fonderats i Föreningen. Eventuella fördyringar garanteras av säljaren av fastigheten.

Kommande kostnader beräknas och prioriteras enligt den bilagda sammanställningen (Bilaga till underhållsplan).

Stockholm 2026-09-04

Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning AB



Johan Fernholm

BRF Turingen, Gammeltorpsvägen 1A-1F, Nykvarn
Bilaga till underhållsplan, åtgärder per år 2027-2076

Bilaga till underhållsplan

NR	Avseende	Åtgärd aktuellt år och beräknat belopp (tkr) 2027 - 2076																		Summa
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037- 2041	2042- 2046	2047- 2051	2052- 2056	2057- 2061	2062- 2066	2067- 2071	2072- 2076	
7.1	YTTERTAK, TAKPANNOR																850			850
7.1	YTTERTAK, PLÅTDETALJER		9			20					10	100	10	10	10	125	10	10	10	324
7.2	FASAD, LAGN., MÅLN, SANERING													3 500						3 500
7.3	FÖNSTER											750			750			750		2 250
7.4.1	TRAPPHUS		300											450						750
7.4.2	PORTAR, DÖRRAR												120				150			270
7.5	VENTILATION, OVK			20			40			20		15	15	15	15	15	15	15	15	200
7.6	VATTEN OCH AVLOPP		2 000	25										25					30	2 080
7.7	FJÄRRVÄRME (undercentral + lgh-termostater)		200									270						300		770
7.8	ELANLÄGGNING		1 500					10					10					10		1 530
7.9	TVÄTTSTUGA													300						300
7.10	BRANDSKYDD	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	10	10	10	10	10	10	10	10	100
7.11	Garage och parkering (inkl elbilsladdning)											20		100	20			20		160
7.12	MARK, GÅRD					25					25	25	25	25	25	25	25	25	25	250
7.13	LOKALER											50	50	50	50	50	50	50	50	400
	OFÖRUTSETT & DIVERSE	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	540
	SUMMA PER ÅR	32	4 041	77	32	77	72	42	32	52	67	1 270	270	4 515	910	255	1 140	1 220	170	
	Totalt, tkr	14 274																		
	Genomsnitt per år, tkr	285																		
	Kvadratmeter BOA + LOA	3 031																		
	kr/kvm genomsnitt	94																		

Stockholm 2026-09-04

Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning AB


 Johan Fernholm

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Turingen, Nykvarns kommun.

Undertecknade, som för ändamål enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen har granskat Brf Turingen (769642-8494) ekonomiska plan, får avge intyg enligt följande.

Föreningen består av 1 fastighet bebyggd med 4 huskroppar i 2,5 våningsplan samt suterräng och källare innehållande 48 bostadslägenheter och 14 lokaler jämte 5 garageplatser- & 30 p-platser, varav 48 bostadslägenheter och 4 lokaler upplåts med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Föreningen förvärvar fastigheten genom fusion (absorption) och genom detta förfarande är föreningen ägare till fastigheten. Detta är ett vanligt förvärvsförfarande där underprisförvärv prövats av HFD och inte medfört beskattning.

Vi noterar att tilläggsköpeskilling enligt avtal kan utgå samt att del av föreningens fastighet kommer att avstyckas och därefter överlåtas genom bolagsöverlåtelse till ett anvisat bolag. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga kostnad.

Lägenheter och lokaler bedöms, med hänsyn till ortens marknadsförutsättningar, kunna upplåtas med bostadsrätt. Byggnaden har inte besiktigats av oss, då vi inte anser att det tillför annan kunskap än den vi tagit del av genom den underhållsbesiktning som utförts i samband med upprättande av den ekonomiska planen.

Ekonomisk plan innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och redovisade beräkningar är vederhäftiga. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar. Ekonomisk plan framstår som hållbar. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

Stockholm 2026 dag som den digitala signeringen

Bo Wergedahl

Robert Wikström

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2026-06-23
Stadgar	2026-03-20
Fastighetsdata	2026-06-23
Aktieöverlåtelseavtal	2026-05-18
Revers	2026-05-18
Exempel beräkning tilläggsköpeskilling	2026 odaterad (2026-07-07 enligt datarum)
Bygglövshandlingar	2024-11-14, 2026-03-19, 2026-05-21
Startbesked	2025-11-26
Godkänd slutbesiktning	2026-09-08
Entreprenadavtal	2026-11-28
Ränteoffert	2026-09-02
Avskrivningsberäkning	2026 odaterad (2026-07-07 enligt datarum)
Underhållsplan	2026-09-04
Avtal osålda lägenheter	2026-09-09, 2026-09-10
Hysesavtal lokaler, enligt datarum Landahl advokater	2026-09-10
Hysesgaranti	2026-09-10
Mäklarintyg	2026-09-11
Försäkring fastighet	2026-09-03
Beslut Boverket	2026-05-25

Joachim Sebastian Törnqvist
sebastian.tornqvist@landahl.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Robert Wikström, Konrad Advokater, och Bo Wergedahl, Marmortaket, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Turingen, organisationsnummer 769642-8494.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Turingen har ansökt om godkännande av intygsgivarna Robert Wikström och Bo Wergedahl 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

Robert Wikström och Bo Wergedahl 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 uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Turingen om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

My Kennerwall
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist

Följande handlingar har undertecknats den 16 september 2026

**Ekonomisk plan Brf Turingen_SLUTLIG.pdf**

(621177 byte)
SHA-512: 368c9f8010a0c0f2a0e8aaae31da0de83b3fb
8b26df28632e5f1ee61cb0d96fc4297861975c8ae892cb
20a77cad4eeedc2c1d232a96ef70f7adac42cec078307

**010_Underhållsplan.pdf**

(1683047 byte)
SHA-512: 98da156da50cf8bb5fddc26b0186f601668a6
a628fc912311f9603f57781fd358692f4df87a68bd21b0
96009789cf961859ad87fd891df5ecac5aa7d4d2b9cf5

**Intyg ek plan Brf Turingen 260916.pdf**

(111209 byte)
SHA-512: aca18a2e10860ead24ed06cf65d9ae2fce8b0
6792e749db9cfb7ad7c810b1864ab57ac54d1e6a5970b3
514cd5f6e006c18e200c9d487b6015c2a112c77012f92

**004_Beslut Bifall.pdf**

(238372 byte)
SHA-512: f4b9675b620f9cf40ab4bfc4534d42223efe1
bb6d4dad187dd76126cf8ab24aed8e3de655fc20d9e4b8
c42c45ac02f60d288e2e06a2bc7d25392f391c960e0af

Underskrifter

2026-09-16 17:02:59 (CET)

**Erik Johan Fernholm**

erik@ah.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-16 18:23:03 (CET)

**Jack Gustafsson**

jack@ah.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-16 16:46:06 (CET)

**Marcus Segerblad**

marcus@ah.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-16 20:51:45 (CET)

**Bo Wergedahl**

bo@rosengren.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-16 18:30:47 (CET)

**Robert Wikström**

robert.wikstrom@konradadvokater.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Turingen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

3cc2860034ba405e7329eb07896e3f23b2cda39be8931879edf84a2e8576109c8aa50c8e9defaa3680f5725ec8d9ab54c739ec7a079213c8a590b490b21de30b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.