

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Mörbylind

Organisationsnummer 769640-5435

Vallentuna kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Beräkning av föreningens årliga utgifter och inkomster
- G. Redovisning av lägenheterna
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Underhållsplan 50 år
- K. Underskrifter
- L. Intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Mörbylind med org.nr. 769640-5435 ("**Föreningen**"), som har sitt säte i Vallentuna kommun och som har registrerats hos Bolagsverket den 8 november 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder, och därtill hörande mark, för permanent boende åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i Föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för Föreningens verksamhet.

Föreningen ska i enlighet med denna ekonomiska plan förvärva fastigheterna Vallentuna Slumsta 1:14, 1:111, 1:112 och 1:113 ("**Fastigheterna**"). På Fastigheterna uppförs tolv stycken bostadslägenheter om totalt ca 1 054 kvm boarea. I byggnaderna finns inga lokaler.

Bygglov finns för projektet och under entreprenadtiden innehar Parla Projekt AB, med org.nr. 556982-6877 nödvändiga försäkringar. Intermistiskt slutbesked för nybyggnation enligt bygglov angivet i avsnitt B nedan har meddelats den 8 juli 2025. Vad avser huvudbyggnader på fastigheterna så är slutlig kostnad känd vid tidpunkten för upprättande av denna ekonomiska plan i förhållande till bostadsrättslagen 4 kap. 2 §. Vad avser övriga hus, vilka inrymmer lgh nr.103, 203, 303 och 403, är slutlig kostnad ej att anse såsom känd vid planens upprättande. För upplåtelse av dessa lägenheter med bostadsrätt i tiden innan dess att slutlig kostnad är känd erfordras härvidlag att en bankgaranti, insatsgarantiförsäkring eller liknande säkerhet motsvarande ett belopp om 4 800 000 kronor ställs ut till Föreningen samt att Bolagsverket lämnar tillstånd till upplåtelse av bostadsrätter mot bakgrund härav.

Fastigheterna kommer att förvärfvas genom ett bolagsförvärv, detta genom att Föreningen förvärvar Lilla Mörby Fastighets AB, med org.nr. 556848-8257, som utgör ägare till samtliga fastigheter. Fastigheterna ska därefter förvärfvas direkt av Föreningen varpå Lilla Mörby Fastighets AB ska överlåtas för likvidation. Kostnader för likvidation av Lilla Mörby Fastighets AB ska bäras av säljaren. Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras av Föreningen.

Överenskommet fastighetsvärde vid förvärv av aktierna i Bolaget är 52 820 559 kronor. Föreningen svarar utöver Köpeskillingen för andra förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrev i enlighet med vad som föreskrivs under avsnitt C i denna plan. I det fall försäljning av bostadsrätter innebär en ökad eller minskad insats och upplåtelseavgift till Föreningen, i förhållande till vad som anges i ekonomisk plan, ska köpeskillingen för aktier i bolaget Lilla Mörby Fastighets AB justeras i motsvarande mån.

Kapitalvinstskatt uppstår endast vid försäljning av Fastigheterna, latent skatt värderas därmed till 0 kronor för Föreningen. Fastigheternas skattemässiga värde beräknas vid tidpunkten för överlåtelsen till Föreningen uppgå till ca 45 000 000 kronor, detta motsvarar en latent skatt om ca 2 000 000 kronor.

Upplåtelser av bostadsrätter ska ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket vilket beräknas ske fr.o.m. januari 2026. Vid tillträdet av bostadsrätterna, som beräknas ske fr.o.m. februari 2026, ska insatserna och upplåtelseavgifterna betalas till föreningen med avdrag för eventuell erlagd handpenning.

Samtliga bostadsrätter upplåts för bostadsändamål och föreningen kommer i beskattningshänseende att anses utgöra ett privatbostadsföretag. Förening tillämpar redovisning enligt K3.

Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om totala kostnader för Fastigheternas förvärv på överenskommet fastighetsvärde. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftsutgifter grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden och bedömningar.

Varje bostadsrättshavare svarar själv för kostnader för hemförsäkring, hushållsel, uppvärmning, tele, tv, och bredband. Kostnaden för uppvärmning beräknas uppgå till ca 120 kronor per kvadratmeter och år baserat på ett riktvärde om 59,3 kWh/kvm/år.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckningar:	Vallentuna Slumsta 1:14, 1:111, 1:112 och 1:113
Kommun:	Vallentuna
Adresser:	Mörbytorpsvägen 43 A - 43H och 43 J - M, 186 94 Vallentuna
Dispositionsrätt:	Friköpta tomter
Tomternas areal:	3 265 kvm
Bostadsrättsarea:	ca 1 054 kvm
Byggnadernas utformning:	Fyra parhus samt fyra minihus med totalt tolv bostadsrättslägenheter för bostadsändamål.
Byggår	2025

Planbestämmelser

Detaljplan för Lindholmen Uppsäter, omfattar fastigheten Slumsta 1:14;

- akt 0115-P2019/1
- akt 0115 D20190208

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Vallentuna Slumsta ga:4	-
Vallentuna Hummeltorp s:1	0,2539%
Vallentuna Härads-ekeby s:1	0,2539%
Vallentuna Kohagen s:1	0,2539%
Vallentuna Kohagen s:2	0,2539%
Vallentuna Kräktorp s:1	0,2539%
Vallentuna Kulla s:1	0,2539%
Vallentuna Lindholmen s:1	0,2539%
Vallentuna Lindholmen s:3	0,2539%
Vallentuna Orkesta-mörby s:1	0,2539%
Vallentuna Slumsta s:5	0,2539%
Vallentuna Strömstorp s:1	0,2539%
Vallentuna Stubbtorp s:1	0,2539%
Vallentuna Södertorp s:1	0,2539%

Gemensamma anordningar och utrymmen

Parkering/garage	Två p-platser till respektive parhus samt en parkeringsplats till respektive minihus ingår i upplåtelsen.
------------------	---

Bygglov

Dnr 2021-000883, beslut 2021-11-11
Dnr 2021-000884, beslut 2021-11-11
Dnr 2021-000885, beslut 2021-11-11
Dnr 2021-000886, beslut 2021-11-11

Teknisk beskrivning

Platta på mark	Isolerade sockelelement och med isolerad betongplatta
Stombjälklag	Träbjälklag
Innerväggar	Plyfa/Gips
Lägenhetens avskiljande väggar	Trävägg
Tak	Betongpannor
Fasad	Träpanel
Entrédörrar	Oljad ek, med ljusinsläpp
Fönster	Trä in- och utvändigt
Värme	Frånluftsvärmepump
Ventilation	Frånluftssystem med roterande återvinning

Lägenhetsbeskrivning

Golv	Parkett
------	---------

Väggar
Tak
Lister
Kök
Badrum

Målade
Gips
Golvsockel och foder i trä
Lackerade luckor
På nedervåning klinkergolv och kakel/klinker på väggar enligt
rumsbeskrivning. På ovanvåning klinkergolv och kakel/
klinker på väggarna upp till 2,2 meter höjd, resterande del
målas. Dusch, toalett och tvättställ finns.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (kronor)*		kr/kvm boarea	kr/kvm total area
Köpeskilling aktier/fastigheter*	52 870 559	50 162	47 803
Lagfartskostnad**	678 300	644	613
Pantbrev***	54 441	52	49
Initial likviditet/underhållsfond	100 000	95	90
Totalt:	53 703 300	51 647	49 219

* Föreningen skall svara för kostnader för lagfart och pantbrev i den månad som anges ovan. I det fall lagfartskostnad eller pantbrevskostnad blir högre eller lägre jämfört med vad som anges i denna ekonomisk plan så ska köpeskillingen för aktier/fastigheter justeras i motsvarande mån.

Säljaren svarar för eventuell uppläggningsavgift hos bank vid föreningens slutplacering av lån.

** Lagfartskostnad ovan angiven inkl. expeditationsavgift.

*** På fastigheterna finns uttagna pantbrev om totalt 12 000 000 kronor varför pantbrevskostnaden beräknats utifrån ett tillkommande uttag av pantbrev om 2 703 300 kronor.

D. Taxeringsvärde*

Förväntat taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt	Fördelning
varav byggnadsvärde	24 800 000	0	24 800 000	83,22%
varav markvärde	5 000 000	0	5 000 000	16,78%
Totalt:	29 800 000	0	29 800 000	100,00%

* Preliminär beräkning utifrån Skatteverkets e-tjänst.

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Banklån 1	Banklån 2	Banklån 3	Summa
Belopp kr	4 901 100	4 901 100	4 901 100	14 703 300
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev
Bindningstid	3 mån	3 år	5 år	-
Räntesats*	3,04%	3,36%	3,55%	3,32%
Amortering år 1**	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Amortering år 2**	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Belopp amortering per år (år 1)**	0	0	0	0
Belopp amortering per år (år 2)**	24 506	24 506	24 506	73 517
Räntekostnad år 1	162 520	162 520	162 520	487 561
Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)	162 520	162 520	162 520	487 561
Totalbelopp år 5 (ränta+amort.)	184 588	184 588	184 588	553 765

* Ränta enligt indikativ offert från SoliFast Finansiering KB, 2025-11-05. Säljaren av aktiebolaget har vidare valt att lämna en räntegaranti till föreningen de första fem verksamhetsåren, se intäkt under avsnitt F och prognos i avsnitt H.

** Amortering 0,5 % årligen av lånebeloppet fr.o.m. år 2027 t.o.m år 2031, därefter sker amortering om 1 % per år av lånebeloppet. Se prognos under avsnitt H.

Finansiering		Fördelning
1. Insatser	30 000 000	55,86%
2. Upplåtelseavgifter	9 000 000	16,76%
3. Föreningens lån (långfristiga banklån 1-3)	14 703 300	27,38%
Summa finansiering (1.+ 2. + 3.)	53 703 300	100%

Nyckeltal	Boarea	Total yta
Total Förvärvsskostnad kr/kvm	50 952	48 556
Insats + upplåtelseavgift kr/kvm	37 002	35 262
Belåning kr/kvm	13 950	13 294
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm år 1	682	-
Genomsnitt separat förbrukningskost kr per kvm och år	183	174
Avsättning uh-fond + amortering kr/kvm år 1	35	33
Avsättning uh-fond + amortering kr/ kvm år 5	108	103
Avsättning + avskrivning kr/kvm år 1	452	431
Driftskostnader i föreningen kr/kvm år 1	210	200
Kassaflöde kr/kvm år 1	105	100

F. Beräkning av föreningens årliga utgifter och inkomster

Beräkningarna är gjorda för år 1

kvm total area	1 106
kvm boarea	1 054

Kapitalutgifter

		kr/kvm boarea	kr/kvm total area
Amorteringar år 1	0	0	0
Räntor år 1	487 561	463	441
Summa kapitalutgifter:	487 561	463	441

Avskrivningsunderlaget för byggnaderna beräknas uppgå till 43 999 660 kronor. Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen ska en anläggningstillgång avskrivas av systematiskt över anläggningens livstid. En avskrivning med 1 % årligen på anläggningstillgångens anskaffningsvärde uppgår till 439 997 kronor.

Driftutgifter*

		kr/kvm boarea	kr/kvm total area
Gemensam teknik	5 000	5	5
Vatten och avlopp	75 000	71	68
Sophämtning	22 500	21	20
Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	25 000	24	23
Ekonomisk förvaltning	38 750	37	35
Gemensamhetsanläggningar	10 000	9	9
Arvode styrelse och revisor	25 000	24	23
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, snöröjning städning m.m.	20 000	19	18
Summa driftutgifter:	221 250	210	200

* Driftutgifter är beräknade kan därmed komma att bli högre eller lägre än angivet.

** Uppskattad kostnad gemensam teknik, föreningen har ingen gemensam elförbrukning.

*** Varje bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang för el och bredband.

Underhållsfondering år 1

		kr/kvm boarea	kr/kvm total area
Underhållsfond	36 890	35	33

* Se prognosen under avsnitt H för underhållsfondering övriga år.

Skatter och avgifter

		kr/kvm boarea	kr/kvm total area
Fastighetsavgift bostäder*	0	0	0
Fastighetskatt lokaler	0	0	0
Summa skatter och avgifter:	0	0	0

*Fastighetsavgift utgår ej de första 15 åren. Från år 2040 utgår en fastighetsavgift om 153 833 kronor enligt preliminär beräkning.

		kr/kvm boarea	kr/kvm total area
Summa utgifter inkl. underhållsfond:	745 701	707	674

Arsavgifter och inkomster

		kr/kvm boarea	kr/kvm total area
Årsavgifter	719 218	682	650
Räntegaranti från utvecklarer*	100 000		
Summa inkomster:	819 218	777	741

* Föreningen erhåller 100 000 kronor av utvecklarer de första fem verksamhetsåren mot bakgrund av lämnad räntegaranti.

G. Redovisning av lägenheterna

Arsavgifter	719 218
Insatser och upplåtelseavgifter	39 000 000

Lgh nr	Adress	Antal rum och kök	Yta* kvm	Boarea kvm	Andelstal**	Insatser**	Upplåtelse-Avgift	Insatser + upplåtelseavgifter	Avgift** kr/år	Avgift** kr/månad	Kostnad el kr/år***
101	Mörbytorpsvägen 3A	5 ROK	119,5	119,5	10,7805%	3 234 158	1 040 842	4 275 000	77 535	6 461	20 340
102	Mörbytorpsvägen 3B	5 ROK	119,5	119,5	10,7805%	3 234 158	1 040 842	4 275 000	77 535	6 461	20 340
103	Mörbytorpsvägen 3C	1 ROK	37,5	24,5	3,4389%	1 031 685	168 315	1 200 000	24 734	2 061	7 500
201	Mörbytorpsvägen 3L	5 ROK	119,5	119,5	10,7805%	3 234 158	1 040 842	4 275 000	77 535	6 461	20 340
202	Mörbytorpsvägen 3K	5 ROK	119,5	119,5	10,7805%	3 234 158	1 040 842	4 275 000	77 535	6 461	20 340
203	Mörbytorpsvägen 3M	1 ROK	37,5	24,5	3,4389%	1 031 685	168 315	1 200 000	24 734	2 061	7 500
301	Mörbytorpsvägen 3H	5 ROK	119,5	119,5	10,7805%	3 234 158	1 040 842	4 275 000	77 535	6 461	20 340
302	Mörbytorpsvägen 3J	5 ROK	119,5	119,5	10,7805%	3 234 158	1 040 842	4 275 000	77 535	6 461	20 340
303	Mörbytorpsvägen 3D	1 ROK	37,5	24,5	3,4389%	1 031 685	168 315	1 200 000	24 734	2 061	7 500
401	Mörbytorpsvägen 3F	5 ROK	119,5	119,5	10,7805%	3 234 158	1 040 842	4 275 000	77 535	6 461	20 340
402	Mörbytorpsvägen 3G	5 ROK	119,5	119,5	10,7805%	3 234 158	1 040 842	4 275 000	77 535	6 461	20 340
403	Mörbytorpsvägen 3E	1 ROK	37,5	24,5	3,4389%	1 031 685	168 315	1 200 000	24 734	2 061	7 500
Totalt:****		-	1 106	1 054	100%	30 000 000	9 000 000	39 000 000	719 218	-	-

* Till lägenhet nr 103, 203, 303 och 403 hör ett loft om ca 13 kvm (ej boarea).

** Andelstalen ligger till grund för såväl insats som årsavgift. Dessa har beräknats utifrån boyta med tillägg om 20 kvm per lägenhet.

*** Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang avseende el (hushållsel och uppvärmning). Uppskattning individuell kostnad el per år (hushållsel och el för uppvärmning). Uppskattning enligt riktvärde under avsnitt A med tillägg för uppskattat förbrukning hushållsel (250 kr/månad lgh 103, 203, 303 och 403 samt 500 kr/månad lgh för övriga lägenheter).

**** Summorna i tabellen är avrundade.

H. Ekonomisk prognos

Prognosförutsättningar

Inflation	2,0%	Amortering 0,5 % år 2027 - 2031, därefter 1 %
Kvm BR (boarea + biarea)	1 106	Rak avskrivning 100 år - knår

År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Genomsnittsränta	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%	3,32%
Procentuell årlig höjning av årsavgift*		4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Lån kvar	14 703 300	14 703 300	14 629 784	14 556 267	14 482 751	14 409 234	14 335 718	14 188 685	14 041 652	13 894 619	13 747 586	13 600 553	13 453 520	13 306 487	13 159 454	13 012 421	12 865 388	12 718 355	12 571 322	12 424 289

Antiga kostnader

Ränta	487 561	487 561	485 124	482 686	480 248	477 810	475 372	470 497	465 621	460 746	455 870	450 994	446 119	441 243	436 367	431 492	426 616	421 741	416 865	411 989
Amorteringar	0	73 517	73 517	73 517	73 517	73 517	73 517	147 033	147 033	147 033	147 033	147 033	147 033	147 033	147 033	147 033	147 033	147 033	147 033	147 033
Avskrivningar	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997	439 997
Driftkostnader	221 250	225 675	230 189	234 792	239 488	244 278	249 153	254 147	259 230	264 414	269 703	275 087	280 588	286 210	291 935	297 773	303 729	309 803	315 999	322 319
Fastighetsavgift och -skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning till kommande underhåll**	36 890	37 628	38 380	39 148	39 931	40 730	41 530	42 330	43 130	43 930	44 730	45 530	46 330	47 130	47 930	48 730	49 530	50 330	51 130	51 930
Summa utgifter inkl. fondering	745 701	824 381	827 209	830 143	833 184	836 334	839 489	842 639	845 789	848 939	852 089	855 239	858 389	861 539	864 689	867 839	870 989	874 139	877 289	880 439
Summa kostnader inkl. fondering	1 185 698	1 190 861	1 193 689	1 196 623	1 199 664	1 202 814	1 206 063	1 209 312	1 212 561	1 215 810	1 219 059	1 222 308	1 225 557	1 228 806	1 232 055	1 235 304	1 238 553	1 241 802	1 245 051	1 248 300

Antiga intäkter

Årsavgifter bostadsrätter kr/kvm BR	650	676	703	731	761	806	839	872	907	943	981	1 020	1 061	1 104	1 148	1 194	1 241	1 291	1 343	1 396
Årsavgifter	719 218	747 587	777 906	809 022	841 383	891 866	927 541	964 643	1 002 228	1 043 367	1 085 052	1 128 485	1 173 635	1 220 581	1 269 404	1 320 180	1 372 987	1 427 907	1 485 023	1 544 424
Övriga intäkter	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa intäkter	819 218	847 587	877 906	909 022	941 383	991 866	1 027 541	1 064 643	1 102 228	1 143 367	1 185 052	1 228 485	1 273 635	1 320 581	1 369 404	1 420 180	1 472 987	1 527 907	1 585 023	1 644 424

Årets resultat - årsavgiftspåverkande

Årets resultat - bokföringsmässigt	-366 480	-342 874	-315 783	-287 600	-258 280	-219 948	-208 922	-269 209	-246 638	-207 906	-189 307	-127 178	-94 456	-49 075	-41 466	-221 099	-176 812	-130 681	-82 626	-32 565
Akkumulerat resultat - bokföringsmässigt	-366 480	-709 354	-1 025 137	-1 312 738	-1 571 018	-1 881 966	-2 170 888	-2 437 096	-2 683 134	-2 891 041	-3 059 348	-3 186 526	-3 270 982	-3 311 057	-3 352 556	-3 373 656	-3 350 468	-3 281 148	-3 163 774	-3 006 339

Föreningens likviditet

Ingående likviditet	100 000	210 407	271 540	360 718	460 745	608 876	706 138	751 110	806 075	889 420	952 085	1 004 443	1 044 327	1 070 421	1 087 490	1 099 039	1 107 239	1 113 521	1 119 397	1 125 397
Överskott/underskott	73 517	23 605	50 697	78 880	108 200	155 532	204 042	257 755	316 925	385 067	453 657	522 785	592 507	661 889	731 964	802 739	874 115	946 091	1 018 667	1 091 843
Avsättning till kommande underhåll**	36 890	37 628	38 380	39 148	39 931	40 730	41 530	42 330	43 130	43 930	44 730	45 530	46 330	47 130	47 930	48 730	49 530	50 330	51 130	51 930
Planerat uttag ur underhållsfond***				-18 000				-198 000	-198 000	-198 000		-26 000			-167 000	-374 500	-374 500	-123 000		-725 500
Summa total likviditet	210 407	271 640	360 718	460 745	608 876	706 138	751 110	806 075	889 420	952 085	1 004 443	1 044 327	1 070 421	1 087 490	1 099 039	1 107 239	1 113 521	1 119 397	1 125 397	1 131 397
Varav ackumulerad underhållsfond	136 890	174 518	212 898	254 046	273 977	314 707	366 637	424 848	491 267	566 374	649 204	740 730	841 964	952 898	1 074 428	1 206 658	1 349 188	1 492 018	1 635 248	1 778 478

* Årsavgifter höjs i enlighet med prognosen.

** Avsättning till underhållsfond räknas upp med antagen inflation. Avsättningen ökar år 2032-2034 med 25% i förhållande till föregående år, samt år 2040-2041 med 30% i förhållande till föregående år. Detta i syfte att täcka föreningens långsiktiga underhållsbehov.

*** Uttag ur underhållsfonden sker enligt underhållsplan, uttagen har fördelats på närliggande år.

I. Känslighetsanalys för årsavgiften

Dagens inflationsnivå fast, 2 % och	Årsavgift 2026	Årsavgift 2027	Årsavgift 2028	Årsavgift 2029	Årsavgift 2030	Årsavgift 2031	Årsavgift 2032	Årsavgift 2033	Årsavgift 2034	Årsavgift 2035	Årsavgift 2036	Årsavgift 2037	Årsavgift 2038	Årsavgift 2039	Årsavgift 2040	Årsavgift 2041	Årsavgift 2042	Årsavgift 2043	Årsavgift 2044	Årsavgift 2045
Antagen räntenivå (notieresultat årsavg.)	645 701	724 381	727 209	730 143	733 184	836 334	923 499	937 887	966 303	958 300	990 435	962 710	965 128	967 692	1 017 939	1 248 315	1 256 836	1 265 624	1 274 685	1 284 025
Antagen räntenivå + 1 %	792 734	871 414	873 507	875 705	878 011	980 426	1 066 855	1 079 774	1 096 719	1 097 246	1 097 911	1 098 716	1 099 663	1 100 757	1 149 534	1 378 440	1 385 480	1 392 807	1 400 398	1 408 268
Antagen räntenivå + 2 %	939 767	1 018 447	1 019 805	1 021 268	1 022 839	1 124 519	1 210 213	1 221 661	1 237 136	1 236 193	1 235 387	1 234 721	1 234 198	1 233 822	1 281 128	1 508 564	1 514 143	1 519 991	1 526 112	1 532 511
Antagen räntenivå + 3 %	1 086 800	1 165 480	1 166 102	1 166 831	1 167 666	1 268 611	1 353 571	1 363 548	1 377 552	1 375 139	1 372 863	1 370 727	1 368 734	1 366 887	1 412 723	1 638 688	1 642 797	1 647 174	1 651 825	1 656 754

Antagen räntenivå fast och

Dagens inflationsnivå + 1 %	645 701	726 961	732 900	738 278	744 302	850 581	930 637	935 008	939 657	944 561	949 820	955 362	961 196	967 362	973 869	980 697	987 887	995 011	1 002 135	1 009 260
Dagens inflationsnivå + 2 %	645 701	729 542	737 843	746 574	755 751	865 392	949 034	957 223	965 935	975 191	985 012	995 420	1 006 441	1 018 087	1 030 414	1 043 419	1 057 139	1 071 263	1 085 788	1 099 812





Underhållsplan

År 2026 till 2075

Brf Mörbylind

Brf Mörbylind

Datum för utskrift: 2025-11-25

SUSTEND

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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	17
Ekonomisk analys	22



Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.



Underhållsplanens inställningar

Namn	Sustend underhållsplan Brf Mörbylind
Startår	2026
Slutår	2075
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräkning (%)	0.0%
Basår för indexering	2025
Filter	• År: 2026 - 2075 • Utgiftstyp: Alla åtgärder





Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.



Brf Mörbylind



Adress	Mörbytorpsvägen 3 A-E 18694 Vallentuna
Boarea (BOA)	1054 m ²
Byggår	2025

FÖRDELNING AV ENERGIKLASSER



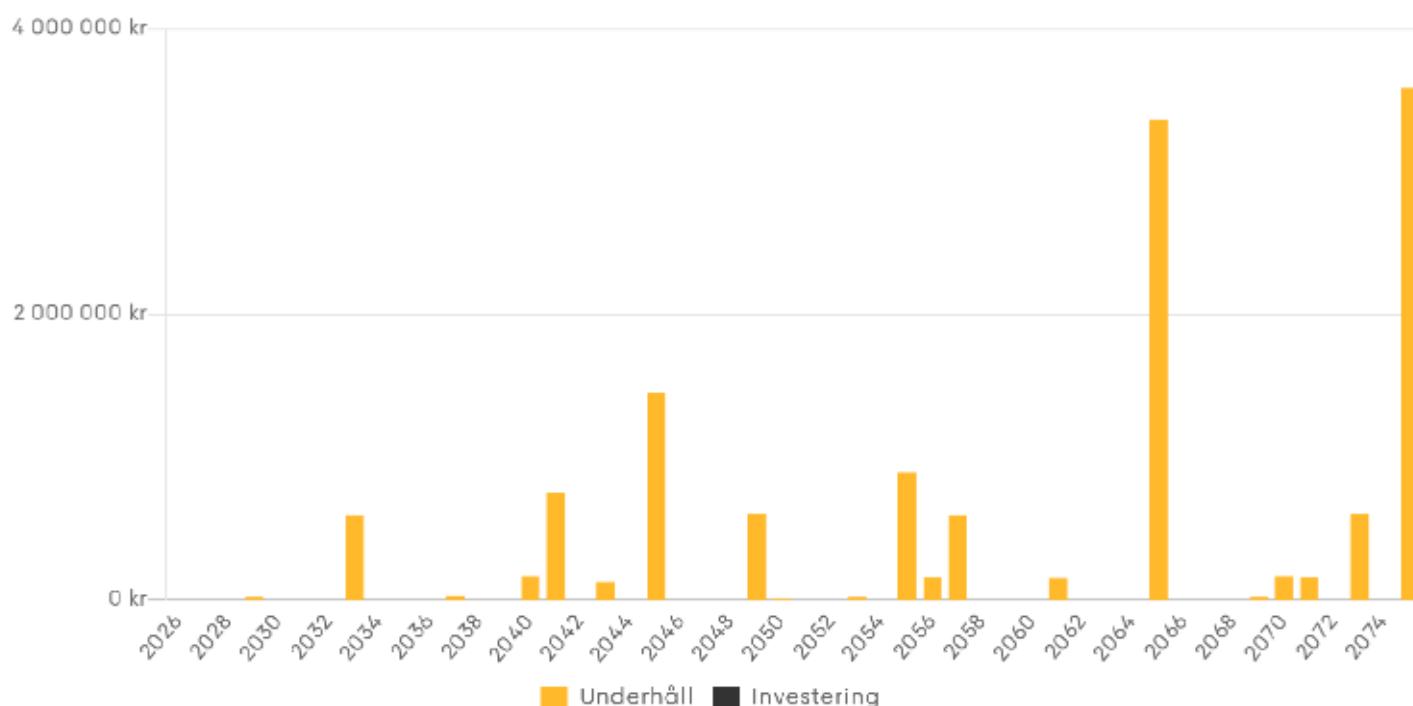


Åtgärder per år

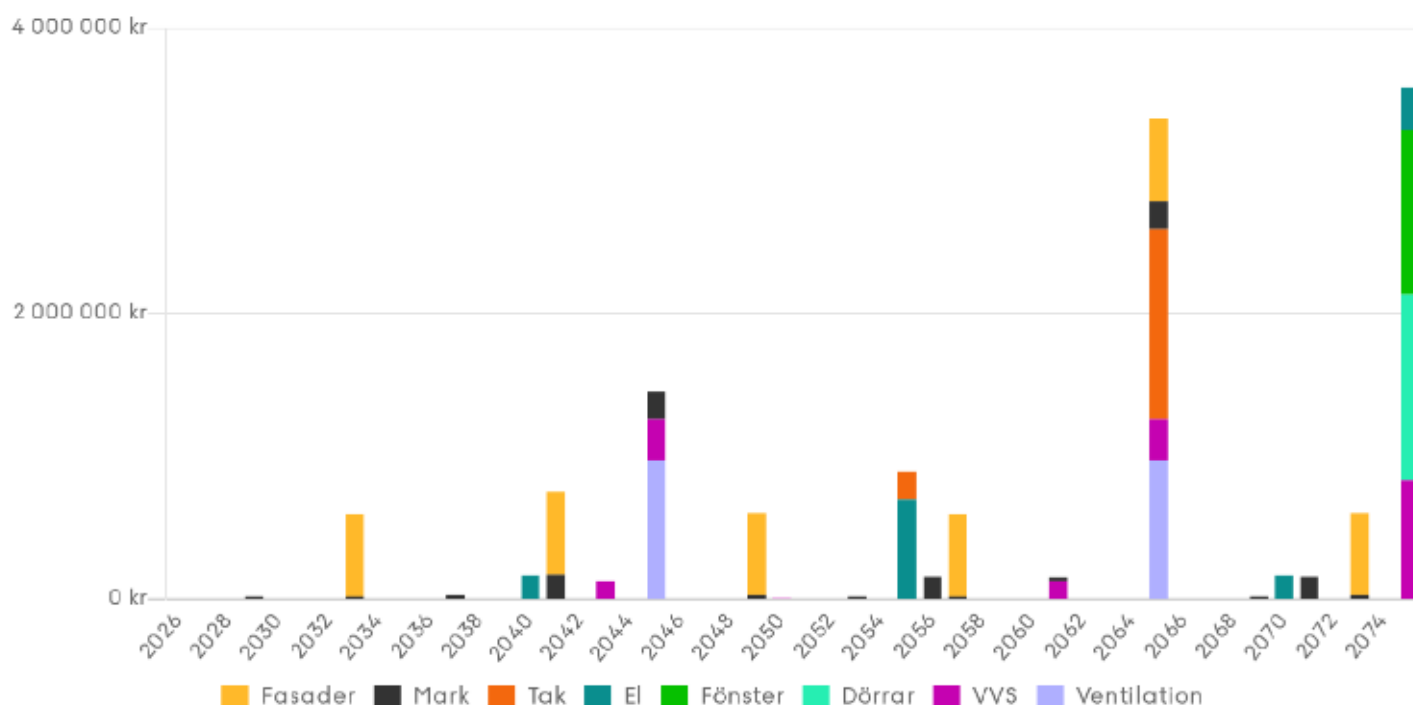
Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.



Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2029					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Målning staket	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	4 år	Planerad	18 000 kr
					18 000 kr

2033					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Målning staket	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	4 år	Planerad	18 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Fasad (Attefallshus)	8 år	Planerad	60 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Fasad (Parhus)	8 år	Planerad	24 000 kr
Kompletteringsbyggnad					
Målning träpanel	Fasader	Fasad (Parhus)	8 år	Planerad	493 000 kr
					594 000 kr

2037					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Linjemarkering p-plats	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	12 år	Planerad	8 000 kr
Målning staket	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	4 år	Planerad	18 000 kr
					26 000 kr

2040					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte växelriktare	El	Tak (Parhus)	15 år	Planerad	167 000 kr
					167 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Justering marksten	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	15 år	Planerad	155 000 kr
Målning staket	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	4 år	Planerad	18 000 kr
Målning träpanel Kompletteringsbyggnad	Fasader	Fasad (Parhus)	8 år	Planerad	24 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Fasad (Attefallshus)	8 år	Planerad	60 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Fasad (Parhus)	8 år	Planerad	493 000 kr

749 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte varmvattenberedare	VVS	Invändigt (Attefallshus)	18 år	Planerad	123 000 kr

123 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte shuntgrupp	VVS	Invändigt (Parhus)	20 år	Planerad	286 000 kr
Byte staket	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	20 år	Planerad	63 000 kr
Byte trall Inkl. skärmvägg	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	20 år	Planerad	112 000 kr
Frånluftsvärmepump Nibe F730	Ventilation	Invändigt (Parhus)	20 år	Planerad	973 000 kr
Målning staket	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	4 år	Planerad	18 000 kr

1 451 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Linjemarkering p-plats	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	12 år	Planerad	8 000 kr
Målning staket	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	4 år	Planerad	18 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Fasad (Attefallshus)	8 år	Planerad	60 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Fasad (Parhus)	8 år	Planerad	493 000 kr
Målning träpanel Kompletteringsbyggnad	Fasader	Fasad (Parhus)	8 år	Planerad	24 000 kr

603 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Injustering värme	VVS	Invändigt (Brf Mörbylind)	25 år	Planerad	6 000 kr

6 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Målning staket	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	4 år	Planerad	18 000 kr

18 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte fasadbelysning	El	Fasad (Attefallshus)	30 år	Planerad	16 000 kr
Byte fasadbelysning Kompletteringsbyggnad	El	Fasad (Parhus)	30 år	Planerad	8 000 kr
Byte fasadbelysning	El	Fasad (Parhus)	30 år	Planerad	131 000 kr
Byte hängrännor Kompletteringsbyggnad	Tak	Tak (Parhus)	30 år	Planerad	8 000 kr
Byte hängrännor	Tak	Tak (Attefallshus)	30 år	Planerad	8 000 kr
Byte skärmtak	Tak	Fasad (Parhus)	30 år	Planerad	132 000 kr
Byte solcellspanel	El	Tak (Parhus)	30 år	Planerad	375 000 kr
Byte stuprör Kompletteringsbyggnad	Tak	Tak (Parhus)	30 år	Planerad	7 000 kr
Byte stuprör	Tak	Tak (Attefallshus)	30 år	Planerad	13 000 kr
Byte takpapp Kompletteringsbyggnad	Tak	Tak (Parhus)	30 år	Planerad	10 000 kr
Byte takpapp	Tak	Tak (Attefallshus)	30 år	Planerad	19 000 kr
Byte växelriktare	El	Tak (Parhus)	15 år	Planerad	167 000 kr

894 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Justering marksten	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	15 år	Planerad	155 000 kr

155 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Målning staket	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	4 år	Planerad	18 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Fasad (Parhus)	8 år	Planerad	493 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Fasad (Attefallshus)	8 år	Planerad	60 000 kr
Målning träpanel Kompletteringsbyggnad	Fasader	Fasad (Parhus)	8 år	Planerad	24 000 kr

594 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte varmvattenberedare	VVS	Invändigt (Attefallshus)	18 år	Planerad	123 000 kr
Linjemarkering p-plats	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	12 år	Planerad	8 000 kr
Målning staket	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	4 år	Planerad	18 000 kr

149 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte hängrännor	Tak	Tak (Parhus)	40 år	Planerad	103 000 kr
Bytenockräcke	Tak	Tak (Parhus)	40 år	Planerad	277 000 kr
Byte shuntgrupp	VVS	Invändigt (Parhus)	20 år	Planerad	286 000 kr
Byte staket	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	20 år	Planerad	63 000 kr
Byte stuprör	Tak	Tak (Parhus)	40 år	Planerad	210 000 kr
Byte tegelpannor inkl. papp och läkt	Tak	Tak (Parhus)	40 år	Planerad	748 000 kr
Byte trall Inkl. skärmvägg	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	20 år	Planerad	112 000 kr
Frånluftsvärmepump Nibe F730	Ventilation	Invändigt (Parhus)	20 år	Planerad	973 000 kr
Målning staket	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	4 år	Planerad	18 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Fasad (Attefallshus)	8 år	Planerad	60 000 kr
Målning träpanel Kompletteringsbyggnad	Fasader	Fasad (Parhus)	8 år	Planerad	24 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Fasad (Parhus)	8 år	Planerad	493 000 kr

3 365 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Målning staket	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	4 år	Planerad	18 000 kr

18 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte växelriktare	El	Tak (Parhus)	15 år	Planerad	167 000 kr

167 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Justering marksten	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	15 år	Planerad	155 000 kr

155 000 kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Linjemarkering p-plats	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	12 år	Planerad	8 000 kr
Målning staket	Mark	Mark (Brf Mörbylind)	4 år	Planerad	18 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Fasad (Parhus)	8 år	Planerad	493 000 kr
Målning träpanel Kompletteringsbyggnad	Fasader	Fasad (Parhus)	8 år	Planerad	24 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Fasad (Attefallshus)	8 år	Planerad	60 000 kr

603 000 kr

2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte entrédörr	Dörrar	Fasad (Attefallshus)	50 år	Planerad	42 000 kr
Byte entrédörr	Dörrar	Fasad (Parhus)	50 år	Planerad	335 000 kr
Byte fönster trä/alu <1m2	Fönster	Fasad (Parhus)	50 år	Planerad	395 000 kr
Byte fönster trä/alu <1m2	Fönster	Fasad (Attefallshus)	50 år	Planerad	25 000 kr
Byte fönster trä/alu >1m2	Fönster	Fasad (Parhus)	50 år	Planerad	733 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar	VVS	Invändigt (Parhus)	50 år	Planerad	660 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar	VVS	Invändigt (Attefallshus)	50 år	Planerad	165 000 kr
Byte skjutdörr	Dörrar	Fasad (Attefallshus)	50 år	Planerad	103 000 kr
Byte skjutdörr	Dörrar	Fasad (Parhus)	50 år	Planerad	825 000 kr
Elstambyte	El	Invändigt (Parhus)	50 år	Planerad	198 000 kr
Elstambyte	El	Invändigt (Attefallshus)	50 år	Planerad	99 000 kr
Injustering värme	VVS	Invändigt (Brf Mörbylind)	25 år	Planerad	6 000 kr

3 586 000 kr



Åtgärder per kategori

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



Dörrar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Fasad (Attefallshus)							
Byte entrédörr	2075	50 år		1	st	30 450 kr	42 000 kr
Byte skjutdörr	2075	50 år		1	st	75 000 kr	103 000 kr
Fasad (Parhus)							
Byte entrédörr	2075	50 år		8	st	30 450 kr	335 000 kr
Byte skjutdörr	2075	50 år		8	st	75 000 kr	825 000 kr

El

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Fasad (Parhus)							
Byte fasadbelysning	2055	30 år		16	st	5 960 kr	131 000 kr
Byte fasadbelysning Kompletteringsbyggnad	2055	30 år		1	st	5 960 kr	8 000 kr
Fasad (Attefallshus)							
Byte fasadbelysning	2055	30 år		2	st	5 960 kr	16 000 kr
Invändigt (Attefallshus)							
Elstambyte	2075	50 år		4	lgh	18 000 kr	99 000 kr
Invändigt (Parhus)							
Elstambyte	2075	50 år		8	lgh	18 000 kr	198 000 kr
Tak (Parhus)							
Byte solcellspanel	2055	30 år		100	st	2 730 kr	375 000 kr
Byte växelriktare	2040	15 år		4	st	30 350 kr	167 000 kr

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Fasad (Parhus)							
Målning träpanel Kompletteringsbyggnad	2033	8 år		54	m2	320 kr	24 000 kr
Målning träpanel	2033	8 år		1120	m2	320 kr	493 000 kr
Fasad (Attefallshus)							
Målning träpanel	2033	8 år		136	m2	320 kr	60 000 kr

Fönster

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Fasad (Parhus)							
Byte fönster trä/alu <1m2	2075	50 år		32	st	8 980 kr	395 000 kr
Byte fönster trä/alu >1m2	2075	50 år		32	st	16 670 kr	733 000 kr
Fasad (Attefallshus)							
Byte fönster trä/alu <1m2	2075	50 år		2	st	8 980 kr	25 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Mark (Brf Mörbylind)							
Byte staket	2045	20 år		85	m1	540 kr	63 000 kr
Byte trall inkl. skärmvägg	2045	20 år		133	m2	610 kr	112 000 kr
Justering marksten	2041	15 år		750	m2	150 kr	155 000 kr
Linjemarkering p-plats	2037	12 år		16	st	380 kr	8 000 kr
Målning staket	2029	4 år		85	m1	152 kr	18 000 kr



Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Fasad (Parhus)							
Byte skärmtak	2055	30 år		8	st	12 000 kr	132 000 kr
Tak (Parhus)							
Byte hängrännor Kompletteringsbyggnad	2055	30 år		7	m1	780 kr	8 000 kr
Byte hängrännor	2065	40 år		96	m1	780 kr	103 000 kr
Bytenockräcke	2065	40 år		96	m1	2 100 kr	277 000 kr
Byte stuprör	2065	40 år		96	m1	1 590 kr	210 000 kr
Byte stuprör Kompletteringsbyggnad	2055	30 år		3	m1	1 590 kr	7 000 kr
Byte takpapp Kompletteringsbyggnad	2055	30 år		15	m2	470 kr	10 000 kr
Byte tegelpannor inkl. papp och läkt	2065	40 år		640	m2	850 kr	748 000 kr
Tak (Attefallshus)							
Byte hängrännor	2055	30 år		7	m1	780 kr	8 000 kr
Byte stuprör	2055	30 år		6	m1	1 590 kr	13 000 kr
Byte takpapp	2055	30 år		30	m2	470 kr	19 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Invändigt (Parhus)							
Frånluftsvärmepump Nibe F730	2045	20 år		8	st	88 440 kr	973 000 kr

VVS							
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Invändigt (Parhus)							
Byte kall- och varmvattenledningar	2075	50 år		8	lgh	60 000 kr	660 000 kr
Byte shuntgrupp	2045	20 år		8	st	25 970 kr	286 000 kr
Invändigt (Attefallshus)							
Byte kall- och varmvattenledningar	2075	50 år		4	lgh	30 000 kr	165 000 kr
Byte varmvattenberedare	2043	18 år		4	st	22 300 kr	123 000 kr
Invändigt (Brf Mörbylind)							
Injustering värme	2050	25 år		1054	m2	4 kr	6 000 kr



Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

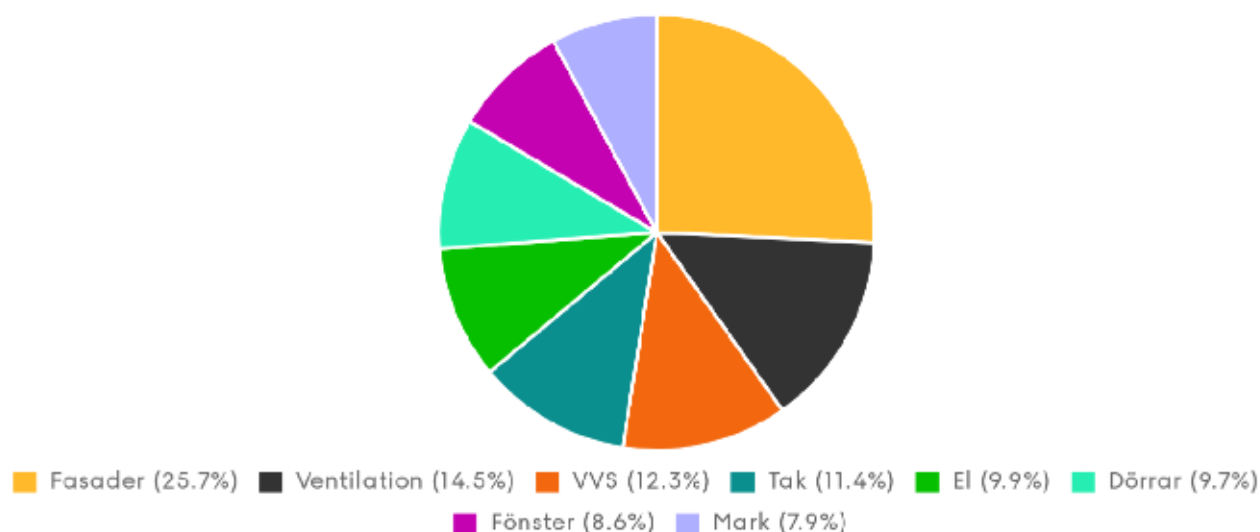


Total utgift	13 438 235 kr
Utgift per år	268 765 kr
Utgift per år och m ²	255 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

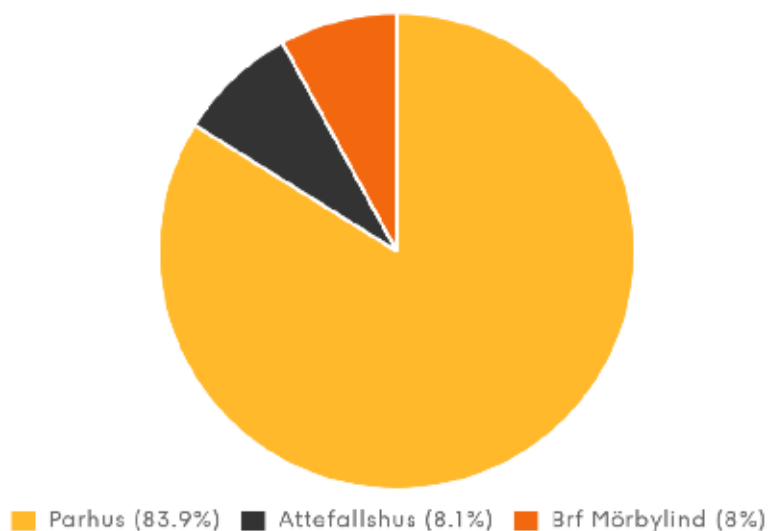
Utgift per status



Utgift per kategori



Utgift per byggnad



K. Styrelsens underskrifter

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Datum enligt e-signatur

För Bostadsrättsföreningen Mörbylind

Johan Hagelqvist

Johan Westerberg

Joakim Herrlund

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Mörbylind med org.nr 769640-5435 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet och att lånen amorteras från år 2 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 12 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv är beräknad vad gäller lägenheterna 103, 203, 303 och 403 och slutlig för övriga lägenheter.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm enligt digital signering

Peter Wipp
Civilingenjör
Bostfast AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Handlingar som varit tillgängliga vid granskningen:

Ekonomisk plan daterad enligt elektronisk signering

Stadgar för Brf Mörbylind registrerade 2025-05-05

Registreringsbevis för Brf Mörbylind

Aktieöverlåtelseavtal gällande aktierna i Lilla Mörby Fastighets AB mellan Projekt Slumsta 1:14 AB och Brf Mörbylind dat. 2025.12-21 (digitalt signerat).

Köpebrev gällande fastigheterna Vallentuna Slumsta 1:14, 1:111, 1:112 och 1:113 mellan Lilla Mörby Fastighets AB och Brf Mörbylind i koncept.

Entreprenadkontrakt gällande uppförande av 12 lägenheter med tillhörande arbeten dat.2022.04.01

Utfästelse och garantier från Parla AB m.fl enligt digital signering

Offert för finansieringen av Brf Mörbylind dat. 2025.11.05

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärdet

Marknadsvärdering av Attefallshusen dat 2025.10.21

Bygglov daterat 2021.11.11

Startbesked för Attefallshusen dat.2025.12.03

Beräkningar av driftkostnader

Situationsplan och planritningar över lägenheter

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565915860

Dokument

Ekonomisk plan Brf Mörbylind - Final Huvuddokument 36 sidor Startades 2025-12-29 09:32:38 CET (+0100) av Peter Wipp (PW) Färdigställt 2025-12-29 13:34:13 CET (+0100)	BeslutBifall.pdf Bilaga 1 3 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. Bifogad av Peter Wipp (PW)
--	---

Signerare

Peter Wipp (PW) BostFast AB Org. nr BostFast AB peter@bostfast.se +46702402093  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER WIPP" Signerade 2025-12-29 13:34:13 CET (+0100)	Lennarth Åstrand (LÅ) lennarth.astrand@telia.com +46705518288  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Lennarth Åstrand" Signerade 2025-12-29 12:17:57 CET (+0100)
Johan Hagelqvist (JH1) johan.hagelqvist@hfastighetsutveckling.se +46720584327  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN HAGELQVIST" Signerade 2025-12-29 09:36:00 CET (+0100)	Johan Westerberg (JW) johan_was@msn.com +46763099572  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Johan Westerberg" Signerade 2025-12-29 09:47:15 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565915860

Joakim Herrlund (JH2)
jherrlund@gmail.com
+46727195130



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM HERRLUND"
Signerade 2025-12-29 10:09:43 CET (+0100)

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 papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Johan Björn Hagelqvist

Johan.hagelqvist@hfastighetsutveckling.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Peter Wipp, BostFast AB, och Lennarth Åstrand, Calleon Konsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Mörbylind, organisationsnummer 769640-5435.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Mörbylind har ansökt om godkännande av intygsgivarna Peter Wipp och Lennarth Åstrand 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

Peter Wipp och Lennarth Åstrand 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 Mörbylind om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Mölnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Mölnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare