

# EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Pärlan i Lund  
(Org.nr. 769636-7791)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Underhållsplan
- K. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pärlan i Lund, organisationsnr. 769636-7791, som registrerats hos Bolagsverket 2018-09-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske juni 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i samband med planens upprättande.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2021-08-16.

OBOS Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter. OBOS Kärnhem garanterar vidare under de tre första åren efter godkänd slutbesiktning de hyresintäkter för lokaler som anges i denna ekonomiska plan.

Fastigheten (tomten) har förvärvats genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Bolaget kommer senare att likvideras. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheten, som skett genom köp av aktier, skrev föreningen upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrevs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Mellan föreningen och OBOS Kärnhem har tecknats avtal om bostadsrättsgaranti, innebärande att OBOS Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom OBOS Kärnhems försorg.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 5 kap 5 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Albert Einstein 1, Lund
Adresser:	Brunnshögsgatan 52, 54, 56 och 58, Nobelparken 11 och 13.
Fastighetens areal:	ca 3 265 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea:	ca 6 709 m <sup>2</sup>
Lokalarea:	ca 765 m <sup>2</sup>

### BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

Projektet omfattar en byggnad som uppförs i 5 våningar, med en delvis 6:e våning som etage till lägenheter på plan 5. Totalt är det 107 lägenheter. På plan 1 (entréplan) finns tre lokaler för uthyrning till verksamhet.

#### **Gemensamma anordningar**

På taket finns solceller för elproduktion. Lägenheterna är anslutna till TV/bredband/telefoni. Individuell mätning av kall- och varmvatten samt el till respektive lägenhet. Det finns två gemensamma ventilationsaggregat.

#### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

På innergården finns parkering för cyklar, en mindre lektyta samt nedkast till sopsug, vilken drivs av Lunds renhållningsverk. Som komplement till sopsugen sorteras vissa fraktioner i underjordiska behållare inom Brunnshög stadsdel.

#### **Gemensamma utrymmen**

Det finns en övernattningslägenhet samt ett hobbyrum för medlemmarna att nyttja. Dessutom finns ett gemensamt cykelrum som rymmer ca 52 cyklar.

#### **Parkering och bilpool**

Föreningen disponerar via P-köp ett antal P-platser i ett P-hus som ska byggas av Lunds Kommunala Parkerings AB. De aktuella platserna kan hyras av föreningens medlemmar, direkt av LKPAB. Inom föreningens fastighet kommer det finnas två p-platser (HCP) som är försedda med elladdstolpar som föreningens medlemmar och verksamheter inom fastigheten har möjlighet att nyttja.

Föreningen är förbunden att erbjuda sina medlemmar en bilpool i minst 5 år. Bilpoolen är placerad LKPAB:s P-hus.

#### **Lokalernas användning**

Den största lokalen på ca. 568 m<sup>2</sup> kan hyras ut till ett företag som bedriver co-working eller jämförbar verksamhet, det kan finnas möjlighet att dela på lokalen. Det finns ytterligare två lokaler på ca. 86 m<sup>2</sup> respektive ca. 111 m<sup>2</sup>, som t.ex. kan vara lämpliga som kontor, mindre café eller butik. Enligt detaljplanen kan fastigheten inrymma ett utrymme för allmännyttig energianläggning. I nuläget är det ej aktuellt att nyttja utrymmet för det ändamålet. Används tillsvidare som fastighetsförråd eller liknande.

#### **Servitut**

Ledningar för sopsug förläggs med servitut till sopnedkast på innergården. Servitutet är till förmån för Lunds renhållningsverk.

## KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

### Bostadshus

Grundläggning:	Isolerad betongplatta på mark.
Yttervägg:	Fasadmaterial av betong och träpanel.
Innerväggar:	Bärande väggar av betong.
Mellanväggar:	Gipsskivor på regelstomme, ljudisolerade.
Mellanbjälklag:	Betongbjälklag.
Yttertak:	Papp- och sedumtak. Del av tak förses med solceller.
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster.
Dörrar:	Stål- alternativt anodiserad aluminiumdörr till respektive lägenhet.
Ventilation:	Centralaggregat. Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.
Fastighetsel:	Föreningen har gemensamt elavtal. Solcellerna bidrar till fastighetselen.
Hushållsel:	Varje lägenhet har individuell mätning och debitering (IMD) av hushållsel.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer.
Vatten:	Individuell mätning och debitering (IMD) av kall- och varmvatten.
Internet/TV/telefoni:	Tjänsteleverans med Telia beställs kollektivt och debiteras varje bostadsrättshavare.

## KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Målade	Vitmålat
Kök	Parkett	Målade	Vitmålat
Vardagsrum	Parkett	Målade	Vitmålat
Sovrum	Parkett	Målade	Vitmålat
Klädkammare	Parkett	Målade	Vitmålat
WC	Klinker	Målad väv	Vitmålat
WC/dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat
WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålat
Tvätt	Klinker	Målad väv	Vitmålat

*En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.*

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	103 280 000
Entreprenadkostnader	297 370 000

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 400 650 000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom OBOS Kärnhems entreprenadförsäkring eller av OBOS Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat för år 2022-2024 till 203 360 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 163 800 000 kr och markvärdet beräknat till 39 560 000 kr.

## D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering. Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet.

Investeringslån totalt	106 339 000
Insatser	294 311 000
<b>Summa beräknad finansiering</b>	<b>400 650 000</b>



## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kostnader för första året efter investeringslånens utbetalning.

Totalt lån: 106 339 000 kr. Ränta: 4,1 %\*

**Beräknad kapitalkostnad år 1** **4 147 221**

Räntekostnader	4 359 899
Räntekompensation**	-1 276 068
Amortering	1 063 390

**Avsättning till fastighetsunderhåll** **400 000**

**Driftkostnader och övriga kostnader** **1 718 000**

Ekonomisk förvaltning	150 000
Arvode styrelse och revisor	100 000
Fastighetsförsäkring	73 000
Löpande underhåll	70 000
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	230 000
Snöröjning	40 000
Hissdrift och övriga serviceavgifter	60 000
Allmän el	275 000
Allmänt vatten	15 000
Uppvärmning exkl. varmvatten	275 000
Avfallshantering inkl. sortering	280 000
Bilpool och mobilitet	150 000

**Driftsreserv** **82 005**

**Summa beräknade årliga kostnader** **6 347 226**

\*Vid tid för slutfinansiering beslutas lånens uppdelning och löptid. I denna ekonomiska plan beräknas räntekostnaden för lånen med ett räntesnitt på 4,1%. Räntan beräknas på ett snitt av bankens offererade räntor + räntereserv.

\*\*OBOS Kärnhem åtar sig att ställa ut en räntekompensation till föreningen i syfte att trygga föreningens avgiftsnivåer under de tre första åren. Räntekompensationen innebär att OBOS Kärnhem bidrar till föreningens räntekostnader med ett totalt belopp om 2 339 458 kr enligt följande.

År 1	1 276 068 kr	(motsvarar 1,2% av räntekostnaden)
År 2	744 373 kr	(motsvarar 0,7% av räntekostnaden)
År 3	319 017 kr	(motsvarar 0,3% av räntekostnaden)

## FASTIGHETSAVGIFT

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande (fastställt värdeår). Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 1 630 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 235 000 kr.

## TILLKOMMANDE DRIFTSKOSTNADER FÖR BOSTADSRÄTTSHAVAREN

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören alternativt bostadsrättsföreningen. Gäller kostnader som: hushållsel, kall- och varmvatten. Årskostnaderna härför beräknas till 8 370 kr/lgh och år för 54 m<sup>2</sup> och till 14 570 kr/lgh och år för 94 m<sup>2</sup> (155 kr/m<sup>2</sup> och år).

Föreningen kommer vara kollektivt ansluten till Telia för internet, tv och telefoni. Kostnader för detta tillkommer och beräknas till 2 436 kr/lgh och år (203 kr/mån).

## AVSKRIVNINGAR

I uppställningen på föregående sida visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande uppdatera föreningens underhållsplan.

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande utgifter och avsättningar ska täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter 5 008 476  
Intäkter lokaler 1 338 750

**Summa beräknade årliga intäkter 6 347 226**

### LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.  
Andelstal fördelas utefter lägenhetsarean där lägenhetsarean upp till 60 m<sup>2</sup> medtages till 100% och överskjutande lägenhetsarea medtages till 60 %.

Tidigare lägenhetsnummer (enligt kostnadskalkyl)	Lägenhet	Typ	Boarea* (m <sup>2</sup> )	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad driftskostnad /månad (kr)	Internet, tv och telefoni /månad (kr)
1101	52-1101	4 RoK	94	3 798 000	1,2809%	64 152	5 346	1 214	203
1102	52-1102	4 RoK	94	3 798 000	1,2809%	64 152	5 346	1 214	203
1103	52-1103	4 RoK	94	3 798 000	1,2809%	64 152	5 346	1 214	203
1104	52-1104	2 RoK	60	2 448 000	0,9559%	47 880	3 990	775	203
1105	52-1105	3,5 RoK	98	4 348 000	1,3192%	66 072	5 506	1 266	203
1106	52-1106	2 RoK	55	2 098 000	0,8763%	43 884	3 657	710	203
1115	52-1107	1 RoK	33	1 548 000	0,5258%	26 340	2 195	426	203
1116	52-1108	2 RoK	66	2 798 000	1,0133%	50 748	4 229	853	203
1117	52-1109	2 RoK	54	2 148 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1118	52-1110	2 RoK	54	2 098 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1119	52-1111	2 RoK	54	2 098 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1120	52-1112	2 RoK	54	2 098 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1121	52-1113	2 RoK	54	2 098 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1122	52-1114	1 RoK	35	1 548 000	0,5576%	27 924	2 327	452	203
1123	52-1115	3,5 RoK	98	4 048 000	1,3192%	66 072	5 506	1 266	203
1201	52-1201	4 RoK	94	3 948 000	1,2809%	64 152	5 346	1 214	203
1202	52-1202	4 RoK	94	3 948 000	1,2809%	64 152	5 346	1 214	203
1203	52-1203	4 RoK	94	3 948 000	1,2809%	64 152	5 346	1 214	203
1204	52-1204	2 RoK	60	2 498 000	0,9559%	47 880	3 990	775	203
1205	52-1205	3,5 RoK	98	4 448 000	1,3192%	66 072	5 506	1 266	203
1206	52-1206	2 RoK	55	2 148 000	0,8763%	43 884	3 657	710	203
1215	52-1207	1 RoK	33	1 598 000	0,5258%	26 340	2 195	426	203
1216	52-1208	2 RoK	66	2 848 000	1,0133%	50 748	4 229	853	203
1217	52-1209	2 RoK	54	2 198 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1218	52-1210	2 RoK	54	2 148 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1219	52-1211	2 RoK	54	2 148 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1220	52-1212	2 RoK	54	2 148 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1221	52-1213	2 RoK	54	2 148 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1222	52-1214	1 RoK	35	1 598 000	0,5576%	27 924	2 327	452	203
1223	52-1215	3,5 RoK	98	4 148 000	1,3192%	66 072	5 506	1 266	203
1301	52-1301	4 RoK	94	4 148 000	1,2809%	64 152	5 346	1 214	203
1302	52-1302	4 RoK	94	4 148 000	1,2809%	64 152	5 346	1 214	203
1303	52-1303	4 RoK	94	4 148 000	1,2809%	64 152	5 346	1 214	203
1304	52-1304	2 RoK	60	2 598 000	0,9559%	47 880	3 990	775	203
1305	52-1305	3,5 RoK	98	4 598 000	1,3192%	66 072	5 506	1 266	203
1306	52-1306	2 RoK	55	2 248 000	0,8763%	43 884	3 657	710	203
1315	52-1307	1 RoK	33	1 648 000	0,5258%	26 340	2 195	426	203
1316	52-1308	2 RoK	66	2 998 000	1,0133%	50 748	4 229	853	203
1317	52-1309	2 RoK	54	2 298 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1318	52-1310	2 RoK	54	2 248 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1319	52-1311	2 RoK	54	2 248 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1320	52-1312	2 RoK	54	2 248 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1321	52-1313	2 RoK	54	2 248 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1322	52-1314	1 RoK	35	1 648 000	0,5576%	27 924	2 327	452	203
1323	52-1315	3,5 RoK	98	4 348 000	1,3192%	66 072	5 506	1 266	203
1401	52-1401	2,5 RoK	81	4 398 000	1,1567%	57 936	4 828	1 046	203
1402	52-1402	2 RoK	46	2 048 000	0,7329%	36 708	3 059	594	203
1403	52-1403	2,5 RoK	81	4 498 000	1,1567%	57 936	4 828	1 046	203
1404	52-1404	2 RoK	46	2 048 000	0,7329%	36 708	3 059	594	203





Tidigare lägenhetsnummer (enligt kostnadskalkyl)	Lägenhet	Typ	Boarea* (m <sup>2</sup> )	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad driftskostnad /månad (kr)	Internet, tv och telefoni /månad (kr)
1405	52-1405	2,5 RoK	84	4 448 000	1,1854%	59 376	4 948	1 085	203
1406	52-1406	3,5 RoK	96	5 298 000	1,3001%	65 112	5 426	1 240	203
1407	52-1407	3 RoK	91	4 798 000	1,2523%	62 724	5 227	1 175	203
1408	52-1408	2 RoK	55	2 348 000	0,8763%	43 884	3 657	710	203
1419	52-1409	1 RoK	33	1 698 000	0,5258%	26 340	2 195	426	203
1420	52-1410	4,5 RoK	116	5 998 000	1,4913%	74 688	6 224	1 498	203
1421	52-1411	2 RoK	54	2 398 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1422	52-1412	2 RoK	54	2 348 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1423	52-1413	2 RoK	54	2 348 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1424	52-1414	2 RoK	54	2 348 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1425	52-1415	2 RoK	54	2 348 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1426	52-1416	1 RoK	32	1 648 000	0,5098%	25 536	2 128	413	203
1427	52-1417	2 RoK	59	2 598 000	0,9400%	47 076	3 923	762	203
1428	52-1418	2,5 RoK	77	3 998 000	1,1184%	56 016	4 668	995	203
1429	52-1419	2 RoK	46	2 048 000	0,7329%	36 708	3 059	594	203
1001	54A	2 RoK	69	2 698 000	1,0420%	52 188	4 349	891	203
1002	54B	2 RoK	43	1 648 000	0,6851%	34 308	2 859	555	203
1003	56-1001	2 RoK	43	1 648 000	0,6851%	34 308	2 859	555	203
1107	56-1101	2 RoK	44	1 698 000	0,7010%	35 112	2 926	568	203
1108	56-1102	2 RoK	43	1 648 000	0,6851%	34 308	2 859	555	203
1109	56-1103	2 RoK	43	1 598 000	0,6851%	34 308	2 859	555	203
1110	56-1104	2 RoK	42	1 598 000	0,6692%	33 516	2 793	543	203
1111	56-1105	2 RoK	55	2 148 000	0,8763%	43 884	3 657	710	203
1112	56-1106	3 RoK	71	2 848 000	1,0611%	53 148	4 429	917	203
1113	56-1107	3 RoK	86	3 798 000	1,2045%	60 324	5 027	1 111	203
1114	56-1108	3 RoK	86	3 798 000	1,2045%	60 324	5 027	1 111	203
1207	56-1201	2 RoK	44	1 698 000	0,7010%	35 112	2 926	568	203
1208	56-1202	2 RoK	43	1 698 000	0,6851%	34 308	2 859	555	203
1209	56-1203	2 RoK	43	1 648 000	0,6851%	34 308	2 859	555	203
1210	56-1204	2 RoK	42	1 648 000	0,6692%	33 516	2 793	543	203
1211	56-1205	2 RoK	55	2 198 000	0,8763%	43 884	3 657	710	203
1212	56-1206	3 RoK	71	2 948 000	1,0611%	53 148	4 429	917	203
1213	56-1207	3 RoK	86	3 898 000	1,2045%	60 324	5 027	1 111	203
1214	56-1208	3 RoK	86	3 898 000	1,2045%	60 324	5 027	1 111	203
1307	56-1301	2 RoK	44	1 798 000	0,7010%	35 112	2 926	568	203
1308	56-1302	2 RoK	43	1 798 000	0,6851%	34 308	2 859	555	203
1309	56-1303	2 RoK	43	1 798 000	0,6851%	34 308	2 859	555	203
1310	56-1304	2 RoK	42	1 798 000	0,6692%	33 516	2 793	543	203
1311	56-1305	2 RoK	55	2 298 000	0,8763%	43 884	3 657	710	203
1312	56-1306	3 RoK	71	3 048 000	1,0611%	53 148	4 429	917	203
1313	56-1307	3 RoK	86	3 998 000	1,2045%	60 324	5 027	1 111	203
1314	56-1308	3 RoK	86	3 998 000	1,2045%	60 324	5 027	1 111	203
1409	56-1401	2 RoK	44	1 898 000	0,7010%	35 112	2 926	568	203
1410	56-1402	2 RoK	43	1 848 000	0,6851%	34 308	2 859	555	203
1411	56-1403	2 RoK	43	1 798 000	0,6851%	34 308	2 859	555	203
1412	56-1404	2 RoK	42	1 823 000	0,6692%	33 516	2 793	543	203
1413	56-1405	2 RoK	55	2 398 000	0,8763%	43 884	3 657	710	203
1414	56-1406	4,5 RoK	108	6 098 000	1,4148%	70 860	5 905	1 395	203
1415	56-1407	2 RoK	47	2 148 000	0,7488%	37 500	3 125	607	203
1416	56-1408	2,5 RoK	79	3 948 000	1,1376%	56 976	4 748	1 020	203
1417	56-1409	2 RoK	45	2 048 000	0,7169%	35 904	2 992	581	203
1418	56-1410	2,5 RoK	84	4 198 000	1,1854%	59 376	4 948	1 085	203
1004	58A	3 RoK	87	3 748 000	1,2140%	60 804	5 067	1 124	203
1005	58B-1001	1 RoK	34	1 648 000	0,5417%	27 132	2 261	439	203
1006	58B-1002	2 RoK	67	2 798 000	1,0228%	51 228	4 269	865	203
1007	58C	2 RoK	54	2 148 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1008	58D	2 RoK	54	2 148 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
1009	58E	2 RoK	54	2 148 000	0,8603%	43 092	3 591	698	203
Justering					+0,0003%				
			6709	294 311 000	100%	5 008 476	417 373		

\*Angiven boarea är baserad på ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020.



## G. NYCKELTAL

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

Anskaffningskostnad	59 718 kr/kvm
Belåning år 1	15 850 kr/kvm
Insats	43 868 kr/kvm
Årsavgift år 1*	747 kr/kvm
Driftskostnader år 1**	268 kr/kvm
Avsättning till underhåll år 1	60 kr/kvm
Amortering år 1	159 kr/kvm

\* Årsavgiften är beräknad inklusive räntekompensation.

\*\* Exkl. avsättning till underhåll.



## H. EKONOMISK PROGNOIS

Den ekonomiska prognosen är beräknad i löpande priser. Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
<b>Summa kostnader</b>	6 347	6 879	7 306	7 627	7 630	7 634	7 660	8 142
<i>Kapitalkostnader</i>	4 147	4 635	5 017	5 292	5 249	5 205	5 031	4 595
Räntor	4 360	4 316	4 273	4 229	4 186	4 142	3 968	3 532
Räntekompensation****	-1 276	-744	-319	0	0	0	0	0
Amorteringar	1 063	1 063	1 063	1 063	1 063	1 063	1 063	1 063
<i>Driftkostnader*</i>	1 648	1 681	1 715	1 749	1 784	1 820	1 970	2 401
<i>Underhållskostnader</i>	470	479	489	499	509	519	562	685
Löpande underhåll*	70	71	73	74	76	77	84	102
Avsättning för underhåll*	400	408	416	424	433	442	478	583
<i>Övriga kostnader</i>	82	84	85	87	89	91	98	461
Fastighetsavgift bostäder**)	0	0	0	0	0	0	0	342
Övriga oförutsedda kostnader*	82	84	85	87	89	91	98	119
<b>Summa intäkter</b>	6 347	6 879	7 306	7 627	7 780	7 935	8 589	10 470
Årsavgifter*	5 008	5 514	5 913	6 206	6 331	6 457	6 989	8 520
Hysesintäkter*	1 339	1 366	1 393	1 421	1 449	1 478	1 600	1 950
Avskrivningar	2 478	2 478	2 478	2 478	2 478	2 478	2 478	2 478
<b>Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar</b>	-1 415	-1 415	-1 415	-1 415	-1 265	-1 114	-485	914
<b>Likviditet vid årets utgång***</b>	400	408	416	424	582	743	1 407	2 911
<b>Ackumulerad likviditet</b>	400	808	1 224	1 649	2 231	2 974	7 594	29 948

(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)

Ränteantagande %	4,1
Inflationsantagande %	2,0
Lägenhetsyta m <sup>2</sup>	6 709
Investeringslån kkr	106 339
Antal lägenheter	107

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

\*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen.

\*\*Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

\*\*\*Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

\*\*\*\* Räntekompensation enligt avsnitt E.

# I. KÄNSLIGHETSANALYS

## Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m<sup>2</sup>

(exkl. hushållsel, kall- och varmvatten och tjänster för internet, tv och telefoni)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	747	822	881	925	944	962	1 042	1 270
2. Dagens räntenivå + 1 %	905	979	1 037	1 079	1 096	1 113	1 186	1 398
3. Dagens räntenivå + 2 %	1 064	1 136	1 192	1 233	1 248	1 264	1 330	1 527
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 222	1 293	1 347	1 386	1 400	1 414	1 475	1 655
5. Dagens räntenivå - 1 %	588	665	726	771	791	812	898	1 142
6. Dagens räntenivå - 2 %	430	508	571	618	639	661	753	1 013
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	747	825	888	935	958	981	1 078	1 378
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	747	829	895	946	972	1 000	1 117	1 506
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	747	819	875	915	930	945	1 009	1 180
Ränteantagande %	4,1							
Inflationsantagande %	2,0							

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

## J. UNDERHÅLLSPLAN

Nedan tabell är ett utdrag från föreningens underhållsplan. Kompletta underhållsplan överlämnas till föreningens styrelse.

År	Åtgärd	Planerad kostnad	Åtgärdstyp
2035	Justering marksten	85 050 kr	Underhåll
2035	Målning träpanel	1 782 000 kr	Underhåll
2035	Renovering lekplatsutrustning	8 393 kr	Underhåll
2040	Byta elmätare för individuell mätning (IMD)	892 345 kr	Investering
2040	Byte dörrautomatik	135 000 kr	Underhåll
2040	Byte passersystem	67 500 kr	Underhåll
2040	Byte termostatventiler, injustering av värmesystem	650 025 kr	Investering
2040	Mindre renovering FTX-aggregat	135 000 kr	Underhåll
2040	Målning Hobbyrum	20 250 kr	Underhåll
2045	Byta parkbord/utomhusbord	45 015 kr	Underhåll
2045	Byta parkbänk/utomhussoffa	110 492 kr	Underhåll
2045	Byta växelriktare solceller	175 969 kr	Investering
2045	Byte belysning - stolpe innergård	18 900 kr	Investering
2045	Byte belysning fasad	47 250 kr	Investering
2045	Byte belysning trapphus	67 500 kr	Investering
2045	Justering marksten	103 675 kr	Underhåll
2045	Målning trapphus	675 000 kr	Underhåll
2045	Målning träpanel	2 172 248 kr	Underhåll
2045	Renovering lekplatsutrustning	10 231 kr	Underhåll
2045	Underhåll betongfasad - impregnering	2 598 750 kr	Underhåll
2049	Modernisering hiss	1 080 000 kr	Underhåll
2050	Byte fjärrvärmecentral	810 000 kr	Investering
2050	Mindre renovering övernattningslägenhet	135 000 kr	Underhåll
2050	Målning funktionsutrymmen	135 000 kr	Underhåll
2055	Byta elmätare för individuell mätning (IMD)	1 200 979 kr	Investering
2055	Byta solceller (komplett anläggning)	1 316 961 kr	Investering
2055	Byte dörrautomatik	181 692 kr	Underhåll
2055	Byte hängränna (papptak)	44 550 kr	Investering
2055	Byte papptak	529 200 kr	Investering
2055	Byte passersystem	90 846 kr	Underhåll
2055	Byte termostatventiler, injustering av värmesystem	874 848 kr	Investering
2055	Byte trall på takterrass	518 400 kr	Investering
2055	Byte/ större renovering FTX-aggregat	945 000 kr	Investering
2055	Justering marksten	126 380 kr	Underhåll
2055	Målning Hobbyrum	27 254 kr	Underhåll
2055	Målning träpanel	2 647 958 kr	Underhåll
2055	Renovering lekplatsutrustning	12 471 kr	Underhåll
2065	Byta cykelställ	865 926 kr	Investering
2065	Byta parkbord/utomhusbord	66 890 kr	Underhåll
2065	Byta parkbänk/utomhussoffa	164 185 kr	Underhåll
2065	Byta växelriktare solceller	261 480 kr	Investering
2065	Byte belysning - stolpe innergård	28 084 kr	Investering
2065	Byte belysning fasad	70 211 kr	Investering
2065	Byte belysning trapphus	100 301 kr	Investering
2065	Byte dörr elcentral 1	20 250 kr	Investering
2065	Byte dörr elcentral 2	20 250 kr	Investering
2065	Byte dörr fastighetsförråd	20 250 kr	Investering
2065	Byte dörr fjärrvärme	20 250 kr	Investering
2065	Byte dörr hobbyrum	20 250 kr	Investering
2065	Byte dörr Lokal 1	81 000 kr	Investering
2065	Byte dörr Lokal 2	54 000 kr	Investering
2065	Byte dörr Lokal 3	27 000 kr	Investering
2065	Byte dörr passage vid trappa A	81 000 kr	Investering
2065	Byte dörr teknik 1	20 250 kr	Investering



År	Åtgärd	Planerad kostnad	Åtgärdstyp
2065	Byte dörr teknik 2	20 250 kr	Investering
2065	Byte dörr träraster till entrérum A	43 200 kr	Investering
2065	Byte dörr träraster till entrérum B	43 200 kr	Investering
2065	Byte stuprör	297 000 kr	Underhåll
2065	Justering marksten	154 056 kr	Underhåll
2065	Målning trapphus	1 003 014 kr	Underhåll
2065	Målning träpanel	3 227 846 kr	Underhåll
2065	Renovering balkong inkl. byte räcke	9 281 250 kr	Underhåll
2065	Renovering lekplatsutrustning	15 202 kr	Underhåll
2065	Renovering loftgång inkl. byte räcke	6 750 000 kr	Underhåll
2065	Renovering takterrass inkl. byte räcke	2 160 000 kr	Underhåll
2065	Underhåll betongfasad - impregnering	3 861 606 kr	Underhåll
2070	Byta elmätare för individuell mätning (IMD)	1 616 360 kr	Investering
2070	Byte dörrautomatik	244 534 kr	Underhåll
2070	Byte passersystem	122 267 kr	Underhåll
2070	Byte termostatventiler, injustering av värmesystem	1 177 430 kr	Investering
2070	Mindre renovering FTX-aggregat	244 534 kr	Underhåll
2070	Målning Hobbyrum	36 680 kr	Underhåll
2075	Byta avloppsstammar/avloppsrör och vattenledningar (stambyte)	67 417 901 kr	Investering
2075	Byte elserviscentral	371 250 kr	Investering
2075	Byte elstigare	3 611 250 kr	Investering
2075	Byte fasadfyllning aluminium	324 000 kr	Underhåll
2075	Byte fjärrvärmecentral	1 328 891 kr	Investering
2075	Byte friskluftsintag ventilation	121 500 kr	Investering
2075	Byte fönster alu	4 082 400 kr	Investering
2075	Byte fönsterdörr alu	2 365 200 kr	Investering
2075	Byte hiss	2 565 000 kr	Investering
2075	Byte hängränna (sedumtak)	40 838 kr	Investering
2075	Byte marksten	2 268 000 kr	Investering
2075	Byte sedumtak	6 819 623 kr	Investering
2075	Byte tappvattenledningar	8 667 000 kr	Investering
2075	Diamantslipning trapphusgolv	472 500 kr	Underhåll
2075	Justering marksten	187 794 kr	Underhåll
2075	Målning funktionsutrymmen	221 482 kr	Underhåll
2075	Målning träpanel	3 934 727 kr	Underhåll
2075	Renovering lekplatsutrustning	18 532 kr	Underhåll
2075	Större renovering övernattningslägenhet	270 000 kr	Underhåll

Total kostnad 157 785 028 kr  
varav investeringar 112 341 723 kr  
varav underhåll 45 443 305 kr

Kostnader i underhållsplanen är inklusive moms och indexuppräknade med 2%.

## K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för hushållsel, kall- och varmvatten samt tjänster för internet, tv och telefoni ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
7. När räntekompensationen, enligt *avsnitt E*, trappvis löper ut kommer föreningen få ökad årsavgift mellan respektive år om verklig ränta och övriga antaganden stämmer överens med denna kalkyl. Årsavgiften beräknas då höjas med ca 10,1 % mellan år 1 och 2, ca 7,25 % mellan år 2 och 3 samt ca 5 % mellan år 3 och 4.

*Digital signering*

2024-03-26

**Bostadsrättsföreningen Pärlan i Lund**



---

Anna Winther-Hansen



---

Bengt Eriksson



---

Jonas Fransson

# Verification

Transaction 09222115557514016869

## Document

<p><b>Ekonomisk plan PärLAN</b> Main document 15 pages <i>Initiated on 2024-03-28 12:37:15 CET (+0100) by Linnéa Solman (LS)</i> <i>Finalised on 2024-04-03 09:37:46 CEST (+0200)</i></p>	<p><b>Intyg</b> Attachment 1 1 page Merged with the main document <i>Attached by Jan Åglöv (JÅ)</i></p>
<p><b>Intyg</b> Attachment 2 1 page Merged with the main document <i>Attached by Kristina Ehrner-Vilhelmsson (KE)</i></p>	

## Initiator

<p><b>Linnéa Solman (LS)</b> Obos Kärnhem <i>linna.solman@oboskarnhem.se</i></p>
--

## Signatories

<p><b>Jonas Fransson (JF)</b> <i>Identified by Swedish BankID as "John Peter Jonas Fransson"</i> Brf Styrelse <i>jonas.fransson@oboskarnhem.se</i></p>  <hr/>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "John Peter Jonas Fransson"</i> <i>Signed 2024-04-03 08:20:50 CEST (+0200)</i></p>	<p><b>Bengt Eriksson (BE)</b> <i>Identified by Swedish BankID as "Bengt Erik Eriksson"</i> Brf Styrelse <i>berikon@telia.com</i> +46708525480</p>  <hr/>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "Bengt Erik Eriksson"</i> <i>Signed 2024-03-28 17:10:25 CET (+0100)</i></p>
---	---





# Verification

Transaction 09222115557514016869

## Anna Winther-Hansen (AW)

Identified by Swedish BankID as "KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"

Brf Ordförande

awh@filab.se

+46708405355



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AW'.

The name returned by Swedish BankID was "KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"

Signed 2024-03-28 13:23:17 CET (+0100)

## Jan Åglöv (JÅ)

Identified by Swedish BankID as "JAN ROLAND ÅGLÖV"

Intygsgivare

jan@aglov.se

+46702127350



The name returned by Swedish BankID was "JAN ROLAND ÅGLÖV"

Signed 2024-04-03 09:37:46 CEST (+0200)

## Kristina Ehrner-Vilhelmsson (KE)

Identified by Swedish BankID as "KRISTINA EHRNER VILHELMSSON"

Intygsgivare

kristina@ehrner.com

+46709513722



The name returned by Swedish BankID was "KRISTINA EHRNER VILHELMSSON"

Signed 2024-04-03 08:32:53 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557514016869

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen med 50-årig underhållsplan för Bostadsrättsföreningen Pärlan i Lund, org.nr. 769636-7791, digitalt signerad, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.  
Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Boverkets godkännande av intygsgivare, 240220  
Uppdragsbeställning, 240321  
Ekonomisk plan , med 50-årig underhållsplan, digitalt signerad  
Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 180928  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180928  
Kostnadskalkyl, 210830  
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 240322  
Taxeringsvärdeberäkning, 240320  
Transportköp, 230202  
Aktieöverlåtelseavtal, 230131  
Totalentreprenadkontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210816  
Förtydligande av totalentreprenadkontrakt, 230404  
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 210528  
Bygglov, Lunds Kommun, 211029  
Ritningar, 220302,210304  
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, digitalt signerad  
Garanti osålda lägenheter , OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210830  
Garanti lokalhyresintäkter,OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 240327  
Överenskommelse om Räntekompensation, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, digitalt signerad  
Utlåtande kontrollansvarig, Klemm AB, Stefan Klemm, 240312  
Värdeutlåtande lgh, Croisette Home Nybyggt, Malmö, Lisa Samuelsson, 240326  
Försäkringsoffert, Howden, 240305  
Offert Ekonomisk Förvaltning, OBOS Kärnhem AB, 240324  
Offert fastighetsförvaltning, Bredablickgruppen, 240216  
Ränteoffert, Sparbanken Skåne, 240311  
Styrelseprotokoll, 240321, digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen med 50-årig underhållsplan för Bostadsrättsföreningen Pärlan i Lund, org.nr. 769636-7791, digitalt signerad, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Boverkets godkännande av intygsgivare, 240220  
Uppdragsbeställning, 240321  
Ekonomisk plan , med 50-årig underhållsplan, digitalt signerad  
Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 180928  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180928  
Kostnadskalkyl, 210830  
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 240322  
Taxeringsvärdeberäkning, 240320  
Transportköp, 230202  
Aktieöverlåtelseavtal, 230131  
Totalentreprenadkontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210816  
Förtydligande av totalentreprenadkontrakt, 230404  
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 210528  
Bygglov, Lunds Kommun, 211029  
Ritningar, 220302,210304  
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, digitalt signerad  
Garanti osålda lägenheter , OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 210830  
Garanti lokalhyresintäkter,OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 240327  
Överenskommelse om Räntekompensation, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, digitalt signerad  
Utlåtande kontrollansvarig, Klemt AB, Stefan Klemt, 240312  
Värdeutlåtande lgh, Croisette Home Nybyggt, Malmö, Lisa Samuelsson, 240326  
Försäkringsoffert, Howden, 240305  
Offert Ekonomisk Förvaltning, OBOS Kärnhem AB, 240324  
Offert fastighetsförvaltning, Bredablickgruppen, 240216  
Ränteoffert, Sparbanken Skåne, 240311  
Styrelseprotokoll, 240321, digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

Jur kand  
Kristina Ehrner Vilhelmsson  
Myggvägen 3  
135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

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

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan Åglöv, Åglöv Konsult AB, och Kristina Ehrner Vilhelmsson, Jur kand Kristina Ehrner Vilhelmsson, som intygsgivare för Brf Pärlan i Lund, organisationsnummer 769636-7791.

### Ärendet

Brf Pärlan i Lund har den 1 februari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan Åglöv och Kristina Ehrner Vilhelmsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 9 februari 2024.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

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

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

#### Skäl för beslutet

Jan Åglöv och Kristina Ehrner Vilhelmsson har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Pär-lan i Lunds ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff  
enhetschef

Hans Lindgren  
utredare