

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen

Hörningsnäs Townhouse

769641-4304

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheterna	2
2.1	Fastighetsavgifter	2
2.2	Kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Underhållsbehov av byggnaderna	4
2.4	Försäkring	4
2.5	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad anskaffningskostnad för fastigheterna	4
4	Finansieringsplan	5
5	Löpande kostnader och intäkter	5
5.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
5.2	Föreningens intäkter	6
6	lägenhetsförteckning	6
6.1	Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften	7
6.2	Nyckeltal	7
7	Särskilda förhållanden	8

Bilaga 1. Prognos med känslighetsanalys

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hörningsnäs Townhouse (769641–4304) som registrerats hos Bolagsverket 2022-08-11 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Huddinge Gräslöken 8, 14, 20, 21, 22 och 24. Föreningen avser att bygga 12 bostadsrättslägenheter i radhus. Tre huskroppar med fyra bostadsrättslägenheter i varje radhus. 8 st lägenheter om 143 m² BOA och 4 st om 158 m² BOA.

Upplåtelse kommer att ske när lägenheterna är färdigställda efter godkänd slutbesiktning, vilket beräknas ske kvartal 4 2025. Bygglov är beviljat för alla fastigheterna. Inflyttning beräknas ske kvartal 1 2026.

Varje radhus kan enligt Attefallsreglerna utökas med 7,5 m² byggnadsarea vilket ger en utökad boarea om ca 6,5 m². Vilket dock endast är praktiskt genomförbart då bostadsrättsinnehavarna till fastighetens bägge radhus efter styrelsens godkännande samtidigt genomför ombyggnationen.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

Varje lägenhet i föreningen skall garanteras minst en parkeringsplats vilken inte ingår i årsavgiften.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

2.1 FASTIGHETSUPPGIFTER

Beteckning:	Gräslöken 8, 14, 20, 21, 22 och 24
Kommun:	Huddinge
Adress och tomtarea:	Gräslöken 8, 475 m ² Dalstigen 3A & 3B Gräslöken 24, 459 m ² Dalstigen 3C & 3D Gräslöken 14, 591 m ² Lännavägen 29A & 29B Gräslöken 20, 478 m ² Lännavägen 29C & 29D Gräslöken 21, 529 m ² Lännavägen 29E & 29F Gräslöken 22, 573 m ² Lännavägen 29G & 29H
Gemensamhetsanläggning:	Huddinge Gräslöken GA:1 Huddinge Gräslöken GA:2
Upplåtelseform fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Byggnadstyp:	3 st radhuslängor med totalt 12 st lägenheter

Lägenhetsarea:	1 776 m ² (cirka, uppmätt på ritning)
Antal lägenheter:	12 bostadslägenheter
Byggnadsår:	2024-2025
Detaljplan:	Del av kvarteret Rädisan och Gräslöken, akt 0126K-16233
Servitut:	Officialservitut, last, Vatten- avloppsledning, 0126K-17164.1 Officialservitut, förmån, Vatten- avloppsledning, 0126K-17164.1 Officialservitut, last, gångväg, 0126K-16695.1 Officialservitut, förmån, gångväg, 0126K-16695.1 Officialservitut, last, gångväg, 0126K-16695.2 Officialservitut, förmån, gångväg, 0126K-16695.2 Officialservitut, last, Vatten- avloppsledning, 0126K-16695.3 Officialservitut, förmån, Vatten- avloppsledning, 0126K-16695.3 Officialservitut, last, Vatten- avloppsledning, 0126K-16695.4 Officialservitut, förmån, Vatten- avloppsledning, 0126K-16695.4
Aktuell status:	Bygglov och startbesked har erhållits i november 2024 och byggnationen påbörjats

2.2 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaderna:	Radhus i tre plan (souterrängplan, plan 1, vind)
Uteplatser:	Tryckimpregnerad trätrall
Parkering:	Totalt 12 p-platser. Kopplingsbar el till respektive lägenhet, ingår inte i avgiften.
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Ytterväggar:	Träfasad
Bjälklag:	Betong- och träbjälklag
Yttertak:	Lutande del, platta betongpannor, platt del papp
Fönster:	3-glas, trä/plåt. Öppningsbara takfönster.
Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme i samtliga rum i souterrängplan och plan 1. Vindsvåning med vattenburen golvvärme alternativt vattenburna radiatorer. Varje lägenhet är försedd med en luft/vatten värmepump vilken även inkluderar varmvattenberedare.
Ventilation:	Mekanisk frånluftventilation
VA:	Kommunalt
Sopphantering:	Gemensam sopphantering med uppställningsplats på varje fastighet intill kommunal gata.

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV AV BYGGNADERNA

Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognosperioden. Föreningen kommer att ta fram en underhållsplan för de kommande 50 åren. Underhållsplanen kommer därefter att uppdateras löpande under åren i den takt styrelsen finner lämpligt.

Avsättning till underhållsfond sker med årlig fondavsättning om 40 kr/m². Enligt föreningens stadgar skall det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastigheternas taxeringsvärde. Större framtida renoveringar som kan behöva utföras kommer vid behov att lånefinansieras vilket kan medföra en höjning av årsavgiften.

Medlemmarna har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadsrättslägenheterna.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad, inklusive styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrätts-havaren ska till hemförsäkringen teckna ett bostadsrättstillägg.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2024–2026, har taxeringsvärdet uppskattats till 41 760 000 kr, varav 11 220 000 kr för mark och 30 540 000 kr för byggnaderna.

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna antas få typkod 230. Eftersom byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1. Prognos och känslighetsanalys.

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Bostadsrättsföreningen har per 2022-10-22 förvärvat samtliga aktier i Boeken i Huddinge AB, org.nr 559155-0651 ("Bolaget"), vilket vid överlåtelsepunkten ägde till fastigheterna Gräslöken 8, 14, 20, 21, 22 och 24 ("Fastigheterna") i Huddinge kommun. Slutliga köpeskillingen för aktierna kommer att motsvara Fastigheternas marknadsvärden utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan Fastigheternas skattemässiga värden och deras marknadsvärden. Skattemässigt värde vid förvärvstidpunkten uppgick till totalt 21 231 329 kronor, i sin helhet avseende mark.

Samma dag som aktieöverlåtelsen skedde förvärvade föreningen samtliga tillgångar och övertog samtliga skulder i Bolaget genom en inkråmsöverlåtelse. Köpeskillingen för inkråmet inklusive Fastigheterna motsvarade skattemässigt värde. Föreningen har erhållit lagfart för Fastigheterna och Bolaget kommer därefter träda i frivillig likvidation alternativt säljas vidare till ett lagerbolag.

Köpeskilling mark och aktier	29 994 362 kr
Entreprenadkostnad inkl. byggherrekostnader*	65 088 400 kr
Lagfartskostnad	318 470 kr
Pantbrevskostnad	217 168 kr
Summa	95 618 400 kr
Kassa	100 000 kr
Att finansiera	95 718 400 kr

*Delad entreprenad

4 FINANSIERINGSPLAN

Föreningen beräknade nya lån	19 358 400 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	55 960 000 kr
Upplåtelseavgifter	20 400 000 kr
Summa	95 718 400 kr

Kalkylen är beräknad enligt föreningens erhållna bankoffert 2024-10-24 med en genomsnittlig ränta om 3,25% och amorteringsfritt de fem första åren. Därefter amorteras banklånet enligt 95-årig serieplan. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad beräknas gå till ytterligare amortering.

5 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Avskrivningar görs med 1,0 % av byggnadsvärdet och planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningarna.

5.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader	kr
Räntekostnad 3,25% vilket motsvarar en bindningstid och kreditid på i genomsnitt ca 5 år	629 148
Amortering	0
Planenlig avskrivning 650 884 kr*	

Driftkostnader**		147 000
Ekonomisk förvaltning	36 000	
Sophantering	25 000	
Försäkring	50 000	
Löpande underhåll	20 000	
Övrigt	16 000	
 Kommunal fastighetsavgift		0
<u>Avsättning underhåll</u>		71 040
Summa kostnader		847 188

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

** Driftkostnaderna är uppskattade och jämförbara med liknande projekt.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr
Parkering	43 200
Årsavgift medlemmar	803 988
Summa intäkter	847 188

6 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Adress	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	Dalstigen 3a	143,0	8,0518%	4 450 000	1 700 000	6 150 000	64 736	5 395
2	Dalstigen 3b	143,0	8,0518%	4 350 000	1 700 000	6 050 000	64 736	5 395
3	Dalstigen 3c	143,0	8,0518%	4 350 000	1 700 000	6 050 000	64 736	5 395
4	Dalstigen 3d	143,0	8,0518%	4 450 000	1 700 000	6 150 000	64 736	5 395
5	Lännavägen 29a	143,0	8,0518%	4 590 000	1 700 000	6 290 000	64 736	5 395
6	Lännavägen 29b	143,0	8,0518%	4 450 000	1 700 000	6 150 000	64 736	5 395
7	Lännavägen 29c	143,0	8,0518%	4 450 000	1 700 000	6 150 000	64 736	5 395
8	Lännavägen 29d	143,0	8,0518%	4 590 000	1 700 000	6 290 000	64 736	5 395
9	Lännavägen 29e	158,0	8,8964%	5 150 000	1 700 000	6 850 000	71 526	5 960
10	Lännavägen 29f	158,0	8,8964%	4 990 000	1 700 000	6 690 000	71 526	5 960
11	Lännavägen 29g	158,0	8,8964%	4 990 000	1 700 000	6 690 000	71 526	5 960
12	Lännavägen 29h	158,0	8,8964%	5 150 000	1 700 000	6 850 000	71 526	5 960
12		1776,0	100%	55 960 000	20 400 000	76 360 000	803 988	66 999

Varje lägenhet har en separat anläggning för uppvärmning och framställan av varmvatten. Uppvärmning och hushållsel, vatten, TV/bredband/telefoni samt hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

6.1 UPPSKATTADE KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSAVGIFTEN

Uppskattade kostnader ca 150 m ²	kr/m ²	kr/lgh/år	kr/lgh/mån
Värmekostnad och hushållsel	200	30 000	2 500
Vattenavgift	50	7 500	625
TV/bredband/telefoni	24	3 600	300
Hemförsäkring	28	4 200	350
Totalt	302	45 300	3 775

Angivna kostnadsbelopp är uppskattade och beror bland annat på förbrukning och konsumtionsmönster, storlek på hushållet, nyttjande av lägenheten, leverantörsrabatter, avtal mm och kan därför kan avvika från det uppskattade med +/- 1 000 kr/mån.

6.2 NYCKELTAL

Insats och upplåtelseavgift i snitt per m ² BOA	42 995 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	83 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	453 kr
Anskaffningskostnad per m ² BTA	43 071 kr
Föreningslån per m ² BOA	10 900 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivningar per m ² BOA	366 kr
Kassaflöde per m ² BOA	40 kr
Genomsnittlig förbrukningsavgift per m ² BOA	26 kr

7 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kommer att uttagas efter beslut taget av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastigheter betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter med mera, hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen efter styrelsens prövning. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse för föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- H. Förvärvaren är medveten om de olägenheter som kan föreligga med avseende på lägenhetens och fastighetens nyttjande under tiden till dess utbyggnaden inom arbetsområdet i sin helhet avslutats. Förvärvaren är också medveten om att vissa, till lägenheten hörande, yttre arbeten eventuellt ej är färdigställda vid tillträdet av lägenheten. Någon rätt för Förvärvaren att på grund av pågående eller kvarvarande arbeten utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften föreligger ej.

Bostadsrättsföreningen Hörningsnäs Townhouse

.....
Georges Glor

.....
Corina Bermudez Casas

.....
Peter Dell Uva

Bilaga 1. Prognos

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Kapitalkostnader (kr)									
Räntor	629 148	629 148	629 148	629 148	629 148	627 388	619 912	607 277	597 794
Avskrivningar (påverkar ej kassaflödet)	650 884	650 884	650 884	650 884	650 884	650 884	650 884	650 884	650 884
Driftkostnader (kr)									
Driftkostnader	147 000	149 940	152 939	155 998	159 118	162 300	175 679	197 843	214 151
Övriga kostnader									
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	162 699	176 111
Amorteringar/Avsättningar									
Avsättning underhåll	71 040	72 461	73 910	75 388	76 896	78 434	84 899	95 610	103 492
Amortering	-	-	-	-	-	54 162	59 570	68 711	75 572
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar	803 988	807 485	811 052	814 690	818 400	874 587	888 433	1 073 999	1 104 186
Årsavgift kr/kvm/år	453	455	457	459	461	492	500	605	622
Underskott	- 579 844	- 578 423	- 576 974	- 575 496	- 573 988	- 518 288	- 506 415	- 486 562	- 471 820
Nödvändig nivå på årsavgifter									
Årsavgifter medlemmar	803 988	807 485	811 052	814 690	818 400	874 587	888 433	1 073 999	1 104 186
Kassaflöde									
Intäkter	847 188	851 549	855 997	860 534	865 162	922 284	940 061	1 132 141	1 167 120
Kostnader	- 1 427 032	- 1 429 972	- 1 432 971	- 1 436 030	- 1 439 150	- 1 440 572	- 1 446 475	- 1 618 703	- 1 638 940
Återinförda avskrivningar	650 884	650 884	650 884	650 884	650 884	650 884	650 884	650 884	650 884
Kassaflöde för löpande drift	71 040	72 461	73 910	75 388	76 896	132 596	144 469	164 322	179 064
Amorteringar	-	-	-	-	-	54 162	59 570	68 711	75 572
Summa kassaflöde	71 040	72 461	73 910	75 388	76 896	78 434	84 899	95 610	103 492
Akkumulerat kassaflöde	171 040	243 501	317 411	392 799	469 695	548 129	877 868	1 424 135	1 826 085
Prognosförutsättningar									
Ränteantagande	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning							
Hyreshöjning	2,0%								
Taxeringsvärde	41 760 000	42 595 200	43 447 104	44 316 046	45 202 367	46 106 414	49 907 066	56 203 462	60 836 435
Föreningslån	19 358 400	19 358 400	19 358 400	19 358 400	19 358 400	19 304 238	19 074 231	18 685 450	18 393 657

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad och är inte medräknad. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

Känslighetsanalys

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå									
årsavgift enligt	453	455	457	459	461	492	500	605	622
ovanstående prognos kr/kvm/år									
Årsavgifter om:									
Dagens inflationsnivå och									
1. Dagens räntenivå +1%	453	564	566	568	570	601	608	710	725
2. Dagens räntenivå +2%	453	673	675	677	679	710	715	815	829
1. Dagens räntenivå - 1%	453	346	348	350	352	384	393	500	518
2. Dagens räntenivå - 2%	453	237	239	241	243	275	285	394	415
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå +1%	453	456	459	462	465	498	511	642	675
2. Dagens inflationsnivå +2%	453	457	461	465	469	504	523	681	730
1. Dagens inflationsnivå -1%	453	454	455	456	457	487	490	574	580
2. Dagens inflationsnivå -2%	453	453	453	453	453	482	481	547	546

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Hörningsnäs Townhouse* med organisationsnummer 769641-4304 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Byggnationen kommer bestå av tre huskroppar med totalt 12 bostäder i radhus, så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av kalkylen att besöka fastigheten.

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

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

JÖNKÖPING, (digitalt signerad)

Anders Uby

Alex Liljebloom

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Boeken Huddinge AB mellan Maison Slagsta AB och Brf Hörningsnäs Townhouse, 2022-10-29
Beräkningar taxeringsvärden
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-02-19
Beviljat bygglov, Huddinge kommun, 2023-11-06
Kontrakt elinstallationsarbeten, Optimal El Sthlm AB, 2025-01-02
Kontrakt montering parhus, MSS Bygg AB, 2023-09-21
Kontrakt schakt- och grundarbeten, Betonggruppen i Borås AB, 2024-11-29
Köpeavtal monteringsfärdigt material, Prefab i Norden AB, 2024-04-10
Köpekontrakt Boeken Huddinge AB, Huddinge Gräslöken 14,20-22, 2024-03-11
Offert vvs-arbeten, VvsEnheten i Stockholm AB, 2024-11-20
Registreringsbevis, Brf Hörningsnäs Townhouse, 2025-02-19
Ritningar och situationsplan
Ränteoffert Solifast, 2024-10-24
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2022-11-17
Startbesked, Huddinge kommun, 2024-11-13 och 2024-11-15
Utdrag ur Fastighetsregistret, Huddinge Gräslöken 8, 14, 20-22, 2025-02-14

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Alex Liljebloom, Hallahöjden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Hörningsnäs Townhouse, organisationsnummer 769641-4304.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Hörningsnäs Townhouse har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Alex Liljebloom 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

Anders Uby och Alex Liljebloom 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 Hörningsnäs Townhouse om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Kostnadskalkyl ver 3 - Brf Hörningsnäs Townhouse


Unikt dokument-id:

1f652e1c-eb95-453f-a18a-4f13cc8a3eea

Dokumentets fingeravtryck:

5b76d71d1a9fde3d3e77cfd0ac5964b26e6c4ee9e6b619199c0dc9a70ab7b73de7a7badec84e1711
32def4ed690b259b9135a3b3ebf7c6ccd75b3d5dabb9d83b





Undertecknare

 <p>George E-post: george.glor@clustera.se Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone) IP nummer: 104.28.31.63</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-03-12 16:17:40 UTC</p>
 <p>Peter E-post: peter@peterdelluva.com Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartphone) IP nummer: 94.255.243.206</p>	<p>Signerad med BankID: Erik Peter Dell Uva (197709196955)</p>  <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-03-12 17:46:38 UTC</p>
 <p>Corina E-post: corina_bermudez@hotmail.com Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone) IP nummer: 178.78.223.187</p>	<p>Signerad med BankID: Corina Bermudez Casas (198203028322)</p>  <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-03-12 18:06:52 UTC</p>
 <p>Alex Liljebloom E-post: alex@interesta.se Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone) IP nummer: 94.191.138.129</p>	<p>Signerad med BankID: ALEX LILJEBLOM (199009302093)</p>  <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-03-12 18:07:31 UTC</p>



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 <p>Anders Uby E-post: anders.uby@efin.se Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone) IP nummer: 2.249.75.6</p>	<p>Signerad med BankID: Anders Olof Uby (196305261130) Betrodd tidsstämpel: 2025-03-12 18:51:06 UTC</p> 
 <p>Patrik Rosén Restate E-post: viktoriasastrand@restate.se Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 151.236.206.108</p>	<p>Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2025-03-12 16:07:17 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-03-12 18:51:06 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2025-03-12 18:51:06 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Anders Uby (anders.uby@efin.se)
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 2.249.75.6 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-03-12 18:51:05 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Anders Uby (anders.uby@efin.se)
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 2.249.75.6 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-03-12 18:49:38 UTC

Dokumentet lästes igenom av Anders Uby (anders.uby@efin.se)
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 2.249.75.6 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-03-12 18:49:03 UTC

Dokumentet öppnades av Anders Uby (anders.uby@efin.se)
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 2.249.75.6 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-03-12 18:07:31 UTC

Dokumentet signerades av Alex Liljebloom (alex@interesta.se)
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.138.129 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-03-12 18:07:31 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Alex Liljebloom (alex@interesta.se)
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.138.129 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-03-12 18:07:21 UTC

Dokumentet öppnades av Alex Liljebloom (alex@interesta.se)
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.138.129 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-03-12 18:06:54 UTC

Dokumentet skickades till Anders Uby (anders.uby@efin.se)
Enhet: ()

2025-03-12 18:06:53 UTC

Dokumentet skickades till Alex Liljebloom (alex@interesta.se)
Enhet: ()

2025-03-12 18:06:52 UTC

Dokumentet signerades av Corina (corina_bermudez@hotmail.com)
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 178.78.223.187 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-12 18:06:51 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Corina (corina_bermudez@hotmail.com)
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 178.78.223.187 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-12 18:06:37 UTC

Dokumentet öppnades av Corina (corina_bermudez@hotmail.com)
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 178.78.223.187 - IP Plats: Stockholm, Sweden



2025-03-12 17:46:38 UTC Dokumentet signerades av Peter (peter@peterdelluva.com)
Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.255.243.206 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-12 17:46:37 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Peter (peter@peterdelluva.com)
Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.255.243.206 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-12 17:46:28 UTC Dokumentet öppnades av Peter (peter@peterdelluva.com)
Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 94.255.243.206 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-12 16:17:40 UTC Dokumentet signerades av George (george.glor@clustera.se)
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 104.28.31.63 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-12 16:17:33 UTC Dokumentet öppnades av George (george.glor@clustera.se)
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)
IP nummer: 104.28.31.63 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-12 16:07:22 UTC Dokumentet skickades till Peter (peter@peterdelluva.com)
Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-12 16:07:21 UTC Dokumentet skickades till George (george.glor@clustera.se)
Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-12 16:07:21 UTC Dokumentet skickades till Corina (corina_bermudez@hotmail.com)
Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-12 16:07:20 UTC Dokumentet förseglades av Patrik Rosén (viktoriasstrand@restate.se)
Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-12 16:07:17 UTC Dokumentet signerades av Patrik Rosén (viktoriasstrand@restate.se)
Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-03-12 15:57:02 UTC Dokumentet skapades av Patrik Rosén (viktoriasstrand@restate.se)
Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden

