

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Sundbybergssporten

769641–9154

Sundbybergs kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sid

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3.	BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	4
4.	FINANSIERINGSPLAN	5
5.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	5
6.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	5
7.	LÄGENHETSFÖRTECKNING	6
8.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8

Bilagor:

Prognos med känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagens föreskrivna intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsförening Sundbybergporten, org. nr. 769641-9154 som har registrerats hos Bolagsverket 2023-05-16 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen har förvärvat ett aktiebolag med fastigheten Slaktaren 12 som enda tillgång. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av bolaget. Bolaget kommer att avyttras alternativt likvideras. På fastigheten ska föreningen bygga om den befintliga byggnaden till att omfatta totalt 42 bostadslägenheter. Därutöver har föreningen tecknat avtal om att, vid en ny detaljplan för området, stycka av fastigheten och sälja vidare parkeringsplatsen mot Ekensbergsvägen. Inga kostnader eller intäkter för avstyckning och försäljning av marken kommer att belasta föreningen.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 6 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden. Anskaffningskostnaden är beräknad. Bygglov beviljades 2024-07-05.

Bostadsrätterna beräknas upplåtas under fjärde kvartalet 2025. Inflyttning beräknas ske från fjärde kvartalet 2025.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Slaktaren 12
Adress:	Götgatan 1A & Vintergatan 2
Fastighetsareal:	1 219 m ²
Bostadsarea (BOA):	2 072 m ²
Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade	
Antal bostadslägenheter:	42 st
Byggnadsår:	2025
Husets utformning:	Flerbostadshus
Detaljplan:	Stadsplan centrala Sundbyberg, akt 0183K-C174

Servitut, gemensamhetsanläggningar m.m

Sundbyberg Slaktaren 12 är belastad med följande servitut:

Avtalsservitut	01-IM6-68/1586.1	Ledning, last
Officialservitut	0183-2017/11.20	Fjärrkyla, förmån
Avtalsservitut	D-2021-00541540:1.1	Belysning, last
Avtalsservitut	Parkeringsgarage	Förmån

Fastigheten har genom servitutsavtalet rätt till 18 garageplatser i intilliggande fastigheten Sprängaren 9. Eventuellt tillkommer ett officialservitut för ledning som går på föreningens parkeringsplats. Utöver detta håller ett avtalsservitut med grannfastigheten för en stödmur och skorsten på att tas fram.

Byggnaden

Grundläggning:	Suterräng och betongplatta på mark
Antal våningar:	8 + vind (varav 2 plan i suterräng)
Stomme:	Betongpelare konstruktion och gjutna bjälklag

Gemensamma anordningar i föreningens hus

Förråd:	Förråd i suterrängplan
Tvättstuga:	Tvättstuga i suterrängplan

Installationer

Vatten och avlopp:	Kommunalt VA
Ventilation:	FX - Ventilation
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernätverk
Värme:	Fjärrvärme

Underhållsbehov

Byggnaden är totalrenoverad varför något underhållsbehov (förutom löpande underhåll) ej bör föreligga under prognosperioden.

Försäkring

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad, inklusive styrelseansvarsförsäkring samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg.

Avskrivningar

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.

Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2025-2027 har taxeringsvärdet uppskattats till 96 000 000 kr, varav 25 000 000 kr för mark och 71 000 000 kr för byggnaden. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320.

3. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i CVP Slaktaren Fastighets AB, org.nr. 559430-7406, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Slaktaren 12. Bostadsrättsföreningen har därefter genom en intertransaktion förvärvat fastigheten av dotterbolaget. Dotterbolaget kommer därefter att avyttras eller likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Anskaffningskostnad	172 802 968 kr
(fastighet*, aktier, entreprenadkostnad inklusive byggherrekostnader)	
Lagfartskostnad	370 032 kr
Pantbrevskostnad**	0 kr
Summa	173 173 000 kr
Kassa	100 000 kr
Att finansiera	173 273 000 kr

* Skattemässiga värdet på fastigheten är 24 668 789 kr

** Fastigheten innehar pantbrev om 47 000 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån	22 792 000 kr
Insatser	127 908 850 kr
Upplåtelseavgifter	22 572 150 kr
Summa	173 273 000 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad och amortering

Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Räntenivån som anges nedan (3,50%) utgår från en bedömning av en genomsnittlig ränta vid slutplacering av föreningens lån.

Föreningen avser att amortera med 0,7 % de första fem åren och därefter enligt 95-årig serieplan.

Räntekostnad, år 1	797 720 kr
Amortering, år 1	159 544 kr
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering	957 264 kr

Planenlig avskrivning 642 948 kr*	
Driftkostnader**	1 026 420 kr
Kommunal fastighetsavgift***	0 kr
Avsättning underhåll****	103 600 kr
Summa beräknade kostnader	2 087 284 kr

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

**Föreningens driftkostnader inkluderar bland annat värme, vatten och avlopp, sophämtning, försäkring (inklusive bostadsrättstillägg), ekonomisk förvaltning, revision, löpande underhåll samt bredband. Driftkostnaderna är uppskattade och har beräknats efter normal förvaltning.

***Eftersom byggnaden är totalrenoverad räknas den som nyproducerad och är därför befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

****Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 50 kr/m² BOA.

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostadsrätter	1 554 484 kr
Intäkter 18 parkeringsplatser i garage	432 000 kr
Bredbandsavgift	100 800 kr
Summa beräknade intäkter	2 087 284 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift	Årsavgift
nr	kök	m ²	%	kr	kr	kr	kr	kr/mån
801	1	32,0	1,5444%	1 955 000	345 000	2 300 000	24 007	2 001
802	1	22,0	1,0618%	1 552 100	273 900	1 826 000	16 505	1 375
803	1,5	35,0	1,6892%	2 082 500	367 500	2 450 000	26 258	2 188
804	1	22,0	1,0618%	1 552 100	273 900	1 826 000	16 505	1 375
805	1	35,0	1,6892%	2 082 500	367 500	2 450 000	26 258	2 188
901	1	33,0	1,5927%	1 963 500	346 500	2 310 000	24 758	2 063
902	1	22,0	1,0618%	1 572 500	277 500	1 850 000	16 505	1 375
903	1,5	42,0	2,0270%	2 391 900	422 100	2 814 000	31 510	2 626
904	1	22,0	1,0618%	1 572 500	277 500	1 850 000	16 505	1 375
905	1	55,0	2,6544%	2 898 500	511 500	3 410 000	41 263	3 439
1001	4	85,0	4,1023%	4 913 000	867 000	5 780 000	63 770	5 314
1002	1,5	42,0	2,0270%	2 463 300	434 700	2 898 000	31 510	2 626
1003	2	59,0	2,8475%	3 510 500	619 500	4 130 000	44 264	3 689
1004	3	71,0	3,4266%	3 731 500	658 500	4 390 000	53 267	4 439
1101	1,5	42,0	2,0270%	2 284 800	403 200	2 688 000	31 510	2 626
1102	1	25,0	1,2066%	1 674 500	295 500	1 970 000	18 756	1 563
1103	4	86,0	4,1506%	5 066 000	894 000	5 960 000	64 520	5 377
1104	1,5	42,0	2,0270%	2 677 500	472 500	3 150 000	31 510	2 626
1105	2	59,0	2,8475%	3 560 650	628 350	4 189 000	44 264	3 689
1106	2	53,0	2,5579%	2 883 200	508 800	3 392 000	39 762	3 314
1201	1,5	42,0	2,0270%	2 320 500	409 500	2 730 000	31 510	2 626
1202	1	25,0	1,2066%	1 695 750	299 250	1 995 000	18 756	1 563
1203	4	87,0	4,1988%	5 176 500	913 500	6 090 000	65 270	5 439
1204	1,5	42,0	2,0270%	2 713 200	478 800	3 192 000	31 510	2 626
1205	2	59,0	2,8475%	3 610 800	637 200	4 248 000	44 264	3 689
1206	2	53,0	2,5579%	2 928 250	516 750	3 445 000	39 762	3 314
1301	1,5	42,0	2,0270%	2 356 200	415 800	2 772 000	31 510	2 626
1302	1	25,0	1,2066%	1 717 000	303 000	2 020 000	18 756	1 563
1303	4	87,0	4,1988%	5 250 450	926 550	6 177 000	65 270	5 439
1304	1,5	42,0	2,0270%	2 748 900	485 100	3 234 000	31 510	2 626
1305	2	59,0	2,8475%	3 660 950	646 050	4 307 000	44 264	3 689
1306	2	53,0	2,5579%	2 973 300	524 700	3 498 000	39 762	3 314
1401	1,5	42,0	2,0270%	2 456 500	433 500	2 890 000	31 510	2 626
1402	1	25,0	1,2066%	1 785 000	315 000	2 100 000	18 756	1 563
1403	4	87,0	4,1988%	5 397 500	952 500	6 350 000	65 270	5 439
1404	1,5	42,0	2,0270%	2 805 000	495 000	3 300 000	31 510	2 626
1405	2	59,0	2,8475%	3 740 000	660 000	4 400 000	44 264	3 689
1406	2	53,0	2,5579%	3 017 500	532 500	3 550 000	39 762	3 314
1501	2	82,0	3,9575%	5 695 000	1 005 000	6 700 000	61 519	5 127
1502	2	79,0	3,8127%	5 695 000	1 005 000	6 700 000	59 268	4 939
1503	1	50,0	2,4131%	3 931 250	693 750	4 625 000	37 512	3 126
1504	2	53,0	2,5579%	3 846 250	678 750	4 525 000	39 762	3 314
42		2072,0	100,00%	127 908 850	22 572 150	150 481 000	1 554 484	

Uppskattade kostnader utöver vad som ingår i föreningens driftkostnader

Uppskattade kostnader utöver avgiften			
Genomsnitts lägenhet ca 49 m ²	ca kr/m ²	ca kr/lgh/år	ca kr/lgh/mån
Hushållsel	50	2 450	200
Hemförsäkring	50	2 450	200
Totalt	100	5 000	500

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 +/- 500 kr/mån.

7. NYCKELTAL

Insats och upplåtelseavgift i snitt per m ² BOA	72 626 kr/m ²
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	495 kr/m ²
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	750 kr/m ²
Anskaffningskostnad per m ² BTA	66 862 kr/m ²
Föreningslån per m ² BOA	11 000 kr/m ²
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	50 kr/m ²
Avskrivningar per m ² BOA	310 kr/m ²
Kassaflöde per m ² BOA	50 kr/m ²
Kostnader utöver avgift per m ² BOA	100 kr/m ²

8. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning kommer att uttagas efter beslut taget av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet 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 kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter med mera, hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader.
- F. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- G. 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.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Sundbybergssporten

.....
Mattias Schultz

.....
Didrik Holm

.....
Lukas Åhman

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3§ bostadsrättslagen, har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Sundbybergssporten med organisationsnummer 769641-9154. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 42 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i kalkylen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i kalkylen är pålitliga och kalkylen framstår som hållbar. Vår bedömning avser bedömd kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i kalkylen räknat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Eftersom avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att kalkylen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Kostnadskalkyl för Brf Sundbybergssporten, daterad 2025-04-01.
- Stadgar för Brf Sundbybergssporten, daterade 2025-04-01.
- Registreringsbevis för Brf Sundbybergssporten, daterat 2025-03-11.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-01-24.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister Sundbyberg Slaktaren 12, daterade 2025-01-20.
- Bygglov, daterat 2024-07-05.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2023-11-16.
- Transportköpshandlingar, daterade 2023-11-17.
- Registreringsbevis för CVP Slaktaren Fastighets AB, daterat 2025-03-20.
- Offert finansiering, daterad 2025-01-21.
- Komplettering offert lån, daterad 2025-02-18
- Beräkning av taxeringsvärden, daterad 2025-01-30.
- Ritningar, daterade 2024-02-26.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Sundbybergs kommun, daterad 2025-03-07.

Ort och datum enligt digital signering

Anders Uby

Daniel Karlsson

Av Boverket behöri att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Bilaga 1. Prognos

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Kapitalkostnader (kr)									
Räntor	797 720	792 175	786 669	781 201	775 772	770 300	747 975	713 142	688 990
Avskrivningar (påverkar ej kassaflödet)	642 948	642 948	642 948	642 948	642 948	642 948	642 948	642 948	642 948
Driftkostnader (kr)									
Driftkostnader	1 026 420	1 046 948	1 067 887	1 089 245	1 111 030	1 133 251	1 226 667	1 381 426	1 495 300
Övriga kostnader									
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	97 452	105 485
Intäkter exkl årsavgifter									
Parkering	432 000	440 640	449 453	458 442	467 611	476 963	516 280	581 415	629 342
Bredband	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800
Amorteringar/Avsättningar									
Avsättning underhåll	103 600	105 672	107 785	109 941	112 140	114 383	123 812	139 432	150 926
Amortering	159 544	158 427	157 318	156 217	155 123	156 349	161 349	169 151	174 561
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 554 484	1 561 783	1 569 407	1 577 363	1 585 655	1 596 519	1 642 723	1 818 388	1 885 118
Årsavgift kr/kvm/år	750	754	757	761	765	771	793	878	910
Underskott	- 379 804	- 378 849	- 377 844	- 376 790	- 375 685	- 372 216	- 357 787	- 334 365	- 317 462
Nödvändig nivå på årsavgifter									
Årsavgifter medlemmar	1 554 484	1 561 783	1 569 407	1 577 363	1 585 655	1 596 519	1 642 723	1 818 388	1 885 118
Kassaflöde									
Intäkter	2 087 284	2 103 223	2 119 660	2 136 605	2 154 065	2 174 282	2 259 803	2 500 603	2 615 261
Kostnader	- 2 467 088	- 2 482 071	- 2 497 504	- 2 513 394	- 2 529 750	- 2 546 498	- 2 617 590	- 2 834 968	- 2 932 723
Återinförda avskrivningar	642 948	642 948	642 948	642 948	642 948	642 948	642 948	642 948	642 948
Kassaflöde för löpande drift	263 144	264 099	265 104	266 158	267 263	270 732	285 161	308 583	325 486
Amorteringar	- 159 544	- 158 427	- 157 318	- 156 217	- 155 123	- 156 349	- 161 349	- 169 151	- 174 561
Summa kassaflöde	103 600	105 672	107 785	109 941	112 140	114 383	123 812	139 432	150 926
Akkumulerat kassaflöde	203 600	309 272	417 057	526 999	639 139	753 521	1 234 391	2 031 030	2 617 208
Prognosförutsättningar									
Ränteantagande	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning							
Hyreshöjning	2,0%								
Taxeringsvärde	96 000 000	97 920 000	99 878 400	101 875 968	103 913 487	105 991 757	114 728 887	129 203 360	139 853 873
Föreningslån	22 792 000	22 633 573	22 476 255	22 320 038	22 164 914	22 008 565	21 370 717	20 375 495	19 685 420

Fastigheten förvärfvas 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	750	754	757	761	765	771	793	878	910
ovanstående prognos kr/kvm/år									
Årsavgifter om:									
Dagens inflationsnivå och									
1. Dagens räntenivå +1%	750	862	864	866	868	872	886	959	983
2. Dagens räntenivå +2%	750	971	972	974	975	978	990	1 057	1 078
1. Dagens räntenivå - 1%	750	644	647	651	654	659	680	762	793
2. Dagens räntenivå - 2%	750	534	539	543	547	553	577	664	698
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå +1%	750	756	761	767	774	781	815	945	1 014
2. Dagens inflationsnivå +2%	750	759	767	777	786	798	849	1 008	1 098
1. Dagens inflationsnivå -1%	750	750	750	749	749	750	754	801	807
2. Dagens inflationsnivå -2%	750	747	744	741	738	735	727	749	740

Sofia Viktoria Maria Åstrand
viktoriam@restate.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Sundbybergssporten, organisationsnummer 769641-9154.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Sundbybergssporten har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Anders Uby 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

Daniel Karlsson och Anders Uby 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 Sundbybergssporten om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Kostnadskalkyl ver. 3 - Sundbybergporten

Unikt dokument-id:
2ab5d795-bca3-4406-a780-24737cf73f6b

Dokumentets fingeravtryck:
**4c9cb9536429d32987f762357cd1676eb3c26a275d4731ec3f0c69aadca642966f2a73c81257f04d9e
a1e4cc38b5626ff636093b9006b4c7a2c1f2d531b1c25c**

Undertecknare

 Mattias E-post: mattias@urbanproperties.se Enhet: Safari 16.3 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 82.209.143.110	Signerad med BankID: MATTIAS SCHULTZ (198810241995) Betrodd tidsstämpel: 2025-04-01 12:44:04 UTC 
 Lukas E-post: lukas@centria.se Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 212.247.41.186	Signerad med BankID: LUKAS ÅHMAN (198902171910) Betrodd tidsstämpel: 2025-04-01 13:34:46 UTC 
 Didrik E-post: didrik@urbanproperties.se Enhet: Safari 18.3.1 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 90.226.130.203	Signerad med BankID: Didrik David Holm (198303080173) Betrodd tidsstämpel: 2025-04-02 04:52:36 UTC 
 Daniel Karlsson E-post: daniel.karlsson@hsb.se Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 51.124.61.85	Signerad med BankID: DANIEL KARLSSON (198006262037) Betrodd tidsstämpel: 2025-04-02 07:28:36 UTC 



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



Anders Uby

E-post: anders.uby@efin.se

Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 2.249.75.6

Signerad med BankID: Anders Olof
Uby (196305261130)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-02 07:56:33 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-04-02 07:56:33 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2025-04-02 07:56:33 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Anders Uby (anders.uby@efin.se)
Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 2.249.75.6 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-04-02 07:56:33 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Anders Uby (anders.uby@efin.se)
Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 2.249.75.6 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-04-02 07:55:48 UTC

Dokumentet lästes igenom av Anders Uby (anders.uby@efin.se)
Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 2.249.75.6 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-04-02 07:55:15 UTC

Dokumentet öppnades av Anders Uby (anders.uby@efin.se)
Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 2.249.75.6 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-04-02 07:28:36 UTC

Dokumentet signerades av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2025-04-02 07:28:35 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2025-04-02 07:27:21 UTC

Dokumentet lästes igenom av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2025-04-02 07:26:53 UTC

Dokumentet öppnades av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2025-04-02 04:52:39 UTC

Dokumentet skickades till Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: ()

2025-04-02 04:52:38 UTC

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

2025-04-02 04:52:36 UTC

Dokumentet signerades av Didrik (didrik@urbanproperties.se)
Enhet: Safari 18.3.1 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 90.226.130.203 - IP Plats: Norrtälje, Sweden

2025-04-02 04:52:36 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Didrik (didrik@urbanproperties.se)
Enhet: Safari 18.3.1 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 90.226.130.203 - IP Plats: Norrtälje, Sweden



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

2025-04-02 04:52:19 UTC	Dokumentet lästes igenom av Didrik (didrik@urbanproperties.se) Enhet: Safari 18.3.1 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 90.226.130.203 - IP Plats: Norrtälje, Sweden
2025-04-01 15:50:56 UTC	Dokumentet öppnades av Didrik (didrik@urbanproperties.se) Enhet: Safari 18.3.1 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 79.136.59.226 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-04-01 13:34:46 UTC	Dokumentet signerades av Lukas (lukas@centria.se) Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 212.247.41.186 - IP Plats: Borås, Sweden
2025-04-01 13:34:46 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Lukas (lukas@centria.se) Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 212.247.41.186 - IP Plats: Borås, Sweden
2025-04-01 13:34:25 UTC	Dokumentet lästes igenom av Lukas (lukas@centria.se) Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 212.247.41.186 - IP Plats: Borås, Sweden
2025-04-01 12:59:53 UTC	Dokumentet öppnades av Lukas (lukas@centria.se) Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 212.247.41.186 - IP Plats: Borås, Sweden
2025-04-01 12:44:04 UTC	Dokumentet signerades av Mattias (mattias@urbanproperties.se) Enhet: Safari 16.3 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 82.209.143.110 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-04-01 12:44:04 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Mattias (mattias@urbanproperties.se) Enhet: Safari 16.3 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 82.209.143.110 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-04-01 12:43:49 UTC	Dokumentet lästes igenom av Mattias (mattias@urbanproperties.se) Enhet: Safari 16.3 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 82.209.143.110 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-04-01 12:40:34 UTC	Dokumentet öppnades av Mattias (mattias@urbanproperties.se) Enhet: Safari 16.3 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 82.209.143.110 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-04-01 12:39:46 UTC	Dokumentet skickades till Mattias (mattias@urbanproperties.se) Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 188.149.180.5 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-04-01 12:39:45 UTC	Dokumentet skickades till Lukas (lukas@centria.se) Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 188.149.180.5 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2025-04-01 12:39:44 UTC	Dokumentet skickades till Didrik (didrik@urbanproperties.se) Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 188.149.180.5 - IP Plats: Stockholm, Sweden



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

2025-04-01 12:39:43 UTC

Dokumentet förseglades av Patrik Rosén (viktorias@restate.se)
Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 188.149.180.5 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-04-01 11:52:04 UTC

Dokumentet skapades av Patrik Rosén (viktorias@restate.se)
Enhet: Chrome 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 188.149.180.5 - IP Plats: Stockholm, Sweden



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