

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Panorama Nynäshamn

769639-8812

Nynäshamn kommun

Bostadsrättsföreningen Panorama Nynäshamn

Simon Svensson

Ulrika Bladh

Peter Kuylenstierna

Denna ekonomiska plan har undertecknats med digital signatur

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	5
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
6. Resultat- och kassaflödesprognos	7
7. Redovisning av lägenheterna	8
8. Ekonomisk prognos	10
9. Känslighetsanalys	11

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt bostadsrättslagen föreskriven underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Panorama Nynäshamn, org.nr. 769639-8812, som registrerats hos Bolagsverket 2021-04-27 har enligt stadgarna, registrerade 2023-08-17, 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 p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under kvartal 2 2025. Tillträde beräknas ske från kvartal 3 2025.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

RO Properties AB och Andersson Company i Stockholm AB lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att bolagen eller annat anvisat bolag garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 9 månader från godkänd slutbesiktning.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nynäshamn Älgen 19
Adress:	Höjdgatan 1A
Fastighetens areal:	1 138 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 334 kvm
Antal bostadslägenheter:	36 st
Antal p-platser i garage:	17 st
Antal p-platser på mark:	8 st (ink. 1 st plats för bilpool)
Byggnadsår:	2025
Husets utformning:	Ett flerbostadshus med 10 våningar med källare och garage. Garageplatserna är belägna i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av föreningen tillsammans med angränsande bostadsrättsförening. Uthyrning av garageplats till medlem kommer ske via ett parkeringsbolag.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- Vatten- och avloppsledning, officiälservitut, förmån
- Gemensamma utrymmen och gård m.m., avtalsservitut, förmån och last

Fastigheten deltar i nedan gemensamhetsanläggning:

- Nynäshamn Älgen GA:2, med ändamål parkeringsgarage och utfartsväg. Andelstal för utförande och drift: 4/10.

Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:	10 st
Källare:	Ja
Grundläggning:	Platta på mark med bärande betongkonstruktioner på packad sprängbotten.
Stomme:	Betong (och fåtal stål)
Yttertak:	Uppstolpade takstolar med takpapp.
Bärande konstruktioner:	Betong (och fåtal stål)
Fasad:	Värmebehandlad furu och tegel
Tak:	Uppstolpade takstolar med takpapp.
Balkong/terrasser:	Lägenheterna på bottenvåningen har uteplats. Övriga lägenheter har balkong och/eller terrass.
Fönster:	2+1-glas, träfönster med kopplad bågar, ytterbåge av aluminium.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Lackade dörrar.
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Hiss och trapphus.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme till vattenburna radiatorer. Elburen golvvärme i badrum.
Ventilation:	FTX
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till öppet fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Gemensamt miljörum i angränsande fastighet.
Tvättstuga:	Ingen gemensam tvättstuga.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Ja

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Parkettgolv eller klinkergolv, målade väggar och tak.
Kök:	Kök med kyl/frys, ugn, fläkt, mikrovågsugn och spishäll. Parkettgolv, målade väggar och tak.
Badrum:	WC, handfat, dusch, torktumlare och tvättmaskin eller kombinationsmaskin. Kakel på väggar och klinker på golv, målat undertak.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Sovrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Förvaring:	Parkettgolv, målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Byggnaden kommer att nyproduceras. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

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

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat fastigheten Nynäshamn Älgen 19 genom en fusion med Bostadsrättsföreningen Höjdgatan 1, 769639-8804, vars enda tillgång vid fusionen var fastigheten.

På fastigheten har föreningen uppfört ett flerbostadshus med totalt 36 st bostadslägenheter, vilka ska upplåtas med bostadsrätt, och ett garage. Föreningen erhöll lagakraftvunnet bygglov i november 2023.

För byggnationen har föreningen tecknat ett avtal om totalentreprenad med NKBS Byggbolag AB, 559434-5182, med föreningen som beställare av entreprenaden. NKBS Byggbolag AB har därefter överlåtit verksamheten till Goldcup 36764 AB uät Midskeppet Bygg och Management AB, 559519-4639. Godkänd slutbesiktning beräknas erhållas i augusti 2025.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Köpeskilling fastighet	26 437 536	
Köpeskilling aktier	4 534 815	
Entreprenad	100 000 000	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	1 027 479	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	10 635 297	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	142 635 127	61 117
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	111 109 191	47 609
Lån	31 525 936	13 508
Summa finansiering	142 635 127	61 117

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Finansieringsoffert har lämnats med räntevillkor 3,4 % (3 mån), 3,58 % (3 år) och 3,75 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig rörlig ränta på 3,4 %.

Föreningen har i finansieringsofferten erhållit villkor om amorteringsfritt. I ekonomisk prognos redovisas därför en rak amortering motsvarande 1 % av föreningens lån först från år 6, dvs. ingen amortering sker de första 5 åren. Föreningen avser dock, om kommande ränteläge så medger vid slutplaceringen, att börja amortera tidigare.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån	31 525 936	Rörligt	3,4%	1 071 882
Summa	31 525 936			1 071 882
Räntekostnad, år 1				1 071 882
Amortering, år 1				0
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 071 882

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 40 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 40 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1 **93 352**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen kommer att välja ett redovisningsregelverk som anses lämpligt för föreningen. I det fall föreningen väljer bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 eller motsvarande kommer byggnaden delas in i komponenter och göra avskrivningar därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till 1,53 procent vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	88 603 496
Avskrivningsbelopp:	1 356 794

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

Driftskostnader

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

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	263 128
Värme och varmvatten	237 500
Fastighetsel	25 000
Teknisk förvaltning	30 000
Ekonomisk förvaltning	53 125
Revision	24 750
Försäkringspremier (ink bostadsrättstillägg)	46 117
Sophämtning	87 667
Snöröjning	45 000
Fastighetsskötsel	69 250
Trappstädning	60 375
Hissar	10 104
Arvode styrelse	10 000
Övrigt/löpande underhåll	53 967

Summa totala driftskostnader **1 015 983**

Summa driftskostnader, ex teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trappstädning ¹⁾ **856 358**

1) Föreningen har träffat en överenskommelse med NKBS Holding AB, 559227-9318, innebärande att bolaget står för föreningens samtliga kostnader avseende teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trappstädning under de första tre åren.

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

- Hushållsel	beräknad månadskostnad ca 500-1 000 kr, beroende på storlek på lägenhet och förbrukningsvanor.
- TV/bredband/telefoni	beräknad månadskostnad ca 200-800 kr, beroende på leverantör och utbud.
- Hemförsäkring	beräknad månadskostnad ca 200-600 kr, beroende på person och storlek på lägenhet.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	8 200 000
byggnad bostäder	58 000 000
byggnad lokal (garage)	1 444 000
Summa	67 644 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt garage	14 440

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **14 440**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **2 036 032**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 771 264
Hysesintäkter garage (ex moms) ¹⁾	222 768
Hysesintäkter p-platser mark ²⁾	42 000

1) Hysesintäkterna är beräknade på 17 st garageplatser, 1 200 kr ex moms per plats och månad, minus kostnad för arvode till parkeringsbolag om 9 %.

2) Hysesintäkterna är beräknade på 7 st p-platser, 500 kr per plats och månad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	2 036 032
---------------------------------	------------------

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter	1 771 264	759
Hysesintäkter garage	222 768	
Hysesintäkter p-platser	42 000	
Summa intäkter	2 036 032	
 Driftskostnader	 856 358	 367
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt garage	14 440	
Avskrivningar	1 356 794	581
Räntekostnader	1 071 882	
Summa kostnader	3 299 474	
 Årets resultat	 -1 263 442	
Avsättning underhållsfond	93 352	40
 Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 036 032	
Summa kostnader	-3 299 474	
Återföring avskrivningar	1 356 794	
Kassaflöde från löpande drift	93 352	40
 Amorteringar	 0	 0
Summa kassaflöde ²⁾	93 352	40

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

2) Motsvarar det belopp föreningen avsätter till underhållsfond och förutsätter att underhållsfonden inte har ianspråktagits.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Adress	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Balkong/Terrass/ Markterrass	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal insats %	Årsavgift	Månadsavgift	Andelstal årsavgift %
1001	Höjdgatan 1A	1	3	60,5	Markterrass	1 760 000	443 500	2 203 500	1,9946%	47 286	3 941	2,6696%
1002	Höjdgatan 1A	1	2	61,1	Markterrass	1 600 000	428 500	2 028 500	1,8132%	47 286	3 941	2,6696%
1003	Höjdgatan 1A	1	1	31,6	Markterrass	1 155 000	298 500	1 453 500	1,3089%	22 216	1 851	1,2543%
1004	Höjdgatan 1A	1	2	51,9	Markterrass	1 400 000	364 000	1 764 000	1,5866%	38 920	3 243	2,1973%
1101	Höjdgatan 1A	2	2	60,5	Balkong	1 827 000	490 989	2 317 989	2,0705%	47 286	3 941	2,6696%
1102	Höjdgatan 1A	2	2	61,1	Balkong	1 869 000	500 464	2 369 464	2,1181%	47 286	3 941	2,6696%
1103	Höjdgatan 1A	2	3	79,7	Balkong	2 856 000	714 000	3 570 000	3,2366%	63 085	5 257	3,5616%
1104	Höjdgatan 1A	2	2	35,2	Balkong	1 218 000	304 500	1 522 500	1,3803%	27 576	2 298	1,5568%
1201	Höjdgatan 1A	3	2	60,5	Balkong	1 820 000	523 989	2 343 989	2,0626%	47 286	3 941	2,6696%
1202	Höjdgatan 1A	3	2	61,1	Balkong	1 860 000	474 964	2 334 964	2,1079%	47 286	3 941	2,6696%
1203	Höjdgatan 1A	3	3	79,7	Balkong	2 940 000	735 000	3 675 000	3,3318%	63 085	5 257	3,5616%
1204	Höjdgatan 1A	3	2	35,2	Balkong	1 260 000	315 000	1 575 000	1,4279%	27 576	2 298	1,5568%
1301	Höjdgatan 1A	4	2	60,5	Balkong	1 995 000	519 489	2 514 489	2,2609%	47 286	3 941	2,6696%
1302	Höjdgatan 1A	4	2	61,1	Balkong	1 960 000	535 464	2 495 464	2,2212%	47 286	3 941	2,6696%
1303	Höjdgatan 1A	4	3	79,7	Balkong	3 003 000	747 000	3 750 000	3,4032%	63 085	5 257	3,5616%
1304	Höjdgatan 1A	4	2	35,2	Balkong	1 302 000	325 500	1 627 500	1,4755%	27 576	2 298	1,5568%
1401	Höjdgatan 1A	5	2	60,5	Balkong	2 020 000	533 500	2 553 500	2,2892%	47 286	3 941	2,6696%
1402	Höjdgatan 1A	5	2	61,1	Balkong	2 060 000	534 967	2 594 967	2,3345%	47 286	3 941	2,6696%
1403	Höjdgatan 1A	5	3	79,7	Balkong	3 066 000	806 500	3 872 500	3,4746%	63 085	5 257	3,5616%
1404	Höjdgatan 1A	5	2	35,2	Balkong	1 356 000	339 000	1 695 000	1,5367%	27 576	2 298	1,5568%
1501	Höjdgatan 1A	6	2	60,5	Balkong	2 140 000	557 989	2 697 989	2,4252%	47 286	3 941	2,6696%
1502	Höjdgatan 1A	6	2	61,1	Balkong	2 200 000	609 964	2 809 964	2,4932%	47 286	3 941	2,6696%
1503	Höjdgatan 1A	6	3	79,7	Balkong	3 150 000	806 000	3 956 000	3,5698%	63 085	5 257	3,5616%
1504	Höjdgatan 1A	6	2	35,2	Balkong	1 386 000	346 500	1 732 500	1,5707%	27 576	2 298	1,5568%
1601	Höjdgatan 1A	7	2	60,5	Balkong	2 331 000	627 989	2 958 989	2,6417%	47 286	3 941	2,6696%
1602	Höjdgatan 1A	7	3	61,5	Balkong	2 280 000	654 464	2 934 464	2,5839%	47 286	3 941	2,6696%
1603	Höjdgatan 1A	7	3	79,7	Balkong	3 080 000	824 771	3 904 771	3,4905%	63 085	5 257	3,5616%
1604	Höjdgatan 1A	7	2	35,2	Balkong	1 428 000	357 000	1 785 000	1,6183%	27 576	2 298	1,5568%
1701	Höjdgatan 1A	8	5	126,6	Balkong	5 800 000	1 450 000	7 250 000	6,5730%	83 492	6 958	4,7137%
1702	Höjdgatan 1A	8	3	79,7	Balkong	3 180 000	811 500	3 991 500	3,6038%	63 085	5 257	3,5616%
1703	Höjdgatan 1A	8	2	35,2	Balkong	1 470 000	394 000	1 864 000	1,6659%	27 576	2 298	1,5568%
1801	Höjdgatan 1A	9	5	126,6	Balkong	5 960 000	1 556 000	7 516 000	6,7543%	83 492	6 958	4,7137%
1802	Höjdgatan 1A	9	3	79,7	Balkong	3 436 000	886 500	4 322 500	3,8939%	63 085	5 257	3,5616%
1803	Höjdgatan 1A	9	2	35,2	Balkong	1 512 000	395 189	1 907 189	1,7135%	27 576	2 298	1,5568%
1901	Höjdgatan 1A	10	3	113,6	Terrass	5 360 000	1 356 500	6 716 500	6,0743%	77 924	6 494	4,3994%
1902	Höjdgatan 1A	10	3	112,7	Terrass	5 200 000	1 300 000	6 500 000	5,8930%	77 924	6 494	4,3994%

Lghnr	Adress	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Balkong/Terrass/ Markterrass	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal insats %	Årsavgift	Månadsavgift	Andelstal årsavgift %
Summa				2 333,8		88 240 000	22 869 191	111 109 191	100%	1 771 264	147 605	100%

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter ¹⁾	1 771 264	1 870 455	1 975 201	2 085 812	2 202 617	2 325 964	2 517 698	2 835 337	3 069 060
Hysesintäkter garage	222 768	227 223	231 768	236 403	241 131	245 954	266 228	299 816	324 531
Hysesintäkter p-platser	42 000	42 840	43 697	44 571	45 462	46 371	50 194	56 526	61 186
Summa intäkter	2 036 032	2 140 518	2 250 665	2 366 786	2 489 211	2 618 289	2 834 120	3 191 680	3 454 777
Driftskostnader	856 358	873 485	890 955	1 078 169	1 099 733	1 121 727	1 214 194	1 367 379	1 480 095
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	78 976	85 486
Fastighetsskatt garage	14 440	14 729	15 023	15 324	15 630	15 943	17 257	19 434	21 036
Avskrivningar	1 356 794	1 356 794	1 356 794	1 356 794	1 356 794	1 356 794	1 356 794	1 356 794	1 356 794
Räntekostnader	1 071 882	1 071 882	1 071 882	1 071 882	1 071 882	1 071 882	1 029 007	964 694	921 818
Summa kostnader	3 299 474	3 316 890	3 334 654	3 522 169	3 544 039	3 566 346	3 617 251	3 787 277	3 865 230
Årets resultat	-1 263 442	-1 176 371	-1 083 989	-1 155 383	-1 054 828	-948 057	-783 131	-595 597	-410 453
Avsättning underhållsfond	93 352	93 352	93 352	93 352	93 352	93 352	93 352	93 352	93 352
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	2 036 032	2 140 518	2 250 665	2 366 786	2 489 211	2 618 289	2 834 120	3 191 680	3 454 777
Summa kostnader	-3 299 474	-3 316 890	-3 334 654	-3 522 169	-3 544 039	-3 566 346	-3 617 251	-3 787 277	-3 865 230
Återföring avskrivningar	1 356 794	1 356 794	1 356 794	1 356 794	1 356 794	1 356 794	1 356 794	1 356 794	1 356 794
Kassaflöde från löpande drift	93 352	180 423	272 805	201 411	301 966	408 737	573 663	761 197	946 341
Amorteringar ²⁾	0	0	0	0	0	-315 259	-315 259	-315 259	-315 259
Summa kassaflöde	93 352	180 423	272 805	201 411	301 966	93 478	258 404	445 938	631 082
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	93 352	273 775	546 580	747 991	1 049 957	1 668 236	3 873 256	5 931 201
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 450 146	1 450 146	1 450 146	1 450 146	1 450 146	1 450 146	1 450 146	1 450 146	1 450 146
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 334	2 334	2 334	2 334	2 334	2 334	2 334	2 334	2 334

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %, med undantag från år 2-6 då årsavgifterna har räknats upp med en höjning om 5,6 %.

2) Amorteringsfritt de första 5 åren. Därefter sker en rak amortering med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

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

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Enligt ekonomisk prognos									
Årsavgift, totalt	1 771 264	1 870 455	1 975 201	2 085 812	2 202 617	2 325 964	2 517 698	2 835 337	3 069 060
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	759	801	846	894	944	997	1 079	1 215	1 315
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 086 524	2 185 714	2 290 460	2 401 071	2 517 877	2 641 223	2 820 347	3 119 070	3 340 183
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	894	937	981	1 029	1 079	1 132	1 208	1 336	1 431
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	135	135	135	135	135	135	130	122	116
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 401 783	2 500 974	2 605 719	2 716 331	2 833 136	2 956 483	3 122 996	3 402 804	3 611 306
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 029	1 072	1 117	1 164	1 214	1 267	1 338	1 458	1 547
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	270	270	270	270	270	270	259	243	232
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %									
Årsavgift, totalt	1 771 264	1 876 515	1 987 624	1 935 518	2 055 940	2 183 174	2 393 401	2 761 487	3 033 733
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	759	804	852	829	881	935	1 026	1 183	1 300
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	5	-64	-63	-61	-53	-32	-15
Nettoutbetalningar +/-	0	6 060	12 424	-150 294	-146 677	-142 790	-124 297	-73 850	-35 327
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %									
Årsavgift, totalt	1 771 264	1 882 576	2 000 169	1 954 994	2 082 817	2 217 947	2 465 239	2 922 996	3 268 603
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	759	807	857	838	892	950	1 056	1 252	1 401
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	5	11	-56	-51	-46	-22	38	86
Nettoutbetalningar +/-	0	12 121	24 968	-130 818	-119 800	-108 017	-52 459	87 659	199 543

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Panorama Nynäshamn

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Brf Panorama Nynäshamn (769639-8812) och vi får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheten jämte totalentreprenad genom fusion med den bostadsrättsförening som äger fastigheten.

Föreningen består av 1 huskropp i 10 våningar med garage i källaren. Byggnaden innehåller totalt 36 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

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

Uppsala dag i april 2025 enligt digital signering

Robert Wikström
advokat

Lennart Fällström
civ.ing./fastighetsekonom

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-02-18
Stadgar	2023-08-17
Fastighetsdata	2025-03-20
Beräkning taxeringsvärde	cj daterat
Ritningar	2022-04-08
Situationsplan	2022-05-05
Registrering av fusion	2022-02-02
Bygglov	2022-05-25
Broschyr m projektbeskrivning	2023-06-07
Entreprenadavtal	2023-06-07
Garanti oupplåtna lgh	2025-03-21
Fastställande av slutlig kostnad	2025-03-21
Finansieringsoffert	2025-03-12
Försäkringsoffert	2025-03-18
Byte av entreprenör	2025-03-08
Revers ny entreprenör	2025-03-12
Överenskommelse övertagande ansvar	2025-03-21

Stockholm, Februari 2025

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till
Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan

Stockholm, Februari 2025 - Besiktningsutlåtande

1 Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2 Uppdragsgivare

Brf Panorama Nynäshamn genom RO Properties.

3 Besiktningen

Besiktningen utfördes 7 februari 2025 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Byggnaden/byggnaderna var under uppförande vid besiktningstillfället vilket innebar full produktion av byggnads- och installationsarbeten. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar i enlighet med stadgarna åligger Bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i tre lägenheter (slumpmässigt utvalda) samt i byggnadens/byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca +2 grader C.

Kännedom om föreningens byggnad/byggnader har också erhållits genom skriftlig information i form av ritningar mm samt muntlig information från totalentreprenören som uppför byggnaden/byggnaderna.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Emma Cyon, RO Properties
- Daniel Nilbrink, 2xA Entreprenad

4 Objektet

Fastighetsbeteckning:	Nynäshamn Älgen 19	
Adresser:	Höjdgatan 1A	
Kommun:	Nynäshamn	
Tomtareal:	1 138 m ²	
Byggnad:	Ett punkthus med källare samt 10 våningar med bostäder (inkl entréplan).	
Byggnadsår:	2025	
Areor:	Bostäder, BOA	2 334 m ²
	Bruttototalarea, BTA	3 201 m ²
Lägenheter:	36 st; varierande storlekar	

Byggnadsbeskrivning:

Källare:	Driftsutrymmen, förråd, cykelparkering, barnvagnsrum, garage
Bottenvåning:	Entré, bostäder
Övr våningsplan:	Bostäder
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Platta på mark med bärande betongkonstruktioner på packad sprängbotten.
Stomme:	Betong (och fåtal stål)
Ytterväggar:	Betong (lokalt trä översta plan)
Bjälklag:	Betong
Bjälklag över källare:	Betong
Yttertak:	Uppstolpade takstolar med takpapp
Takterrasser:	Konstruktionsbetong, värme- och fuktisolering, tätskikt, trätrall
Fasad:	Värmebehandlad furu, tegel
Balkonger:	Betongplattor, räcken av smide, trä och glas
Fönster / fönsterdörrar:	2+1-glas träfönster med kopplade bågar och ytterbåge av aluminium.

Trapphus:	Klinkergolv, betongtrappa delvis klädd med klinker, målade väggar och tak. Handledare.
Entrépartier:	Lackat entréparti. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörr av aluminium. Källar- och driftsutrymmesdörrar av i huvudsak av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp.
Bostäder:	
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Trägolv
Köksinredning:	Snickerier, diskbänk, spis, spiskåpa, kyl- och frys, diskmaskin, mikrovågsugn, ugn.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, undertak, duschvägg, wc-stol, tvättställ, elgolvvärme (i primärt badrum), TM / TT alt kombimaskin.
Separata WC:ar/duschrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, undertak, wc- stol, tvättställ.
Allmänna utrymmen:	
Sophantering:	Behållarsystem i miljörum i grannfastighet, nyttjas genom servitut.
Installationsutrymmen:	Betonggolv och målade väggar.
Förråd:	Betonggolv och målade väggar. Troaxgallerväggar mellan förråden.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Inkommande fjärrvärme i grannfastighet, rättigheter säkerställs genom servitut. Utrustning i värmeundercentral i grannfastighet nyinstalleras vid pågående entreprenad.
Värmedistribution:	Vattenburen värme med radiatorer. Elgolvvärme i primära våtrum.
Ventilation:	FTX.
VA-installationer:	Avlopp av plast, varm- och kallvatten av koppar och plast.

Elinstallationer:	3-fas installationer till lägenheter. Jordade installationer i lägenheter.
Hiss:	Schindler S3000
Övrigt:	
Tomt/mark:	Förgårdsmark och entré med ytskikt. Uteplatser tillhörande lägenheter i entréplan. Innergård och omkringliggande mark på grannfastighet som samnyttjas genom servitut.
Garage:	Garage delvis i källare samt i grannfastighet i ett sammanhängande garage, samnyttjas genom gemensamhetsanläggning. Garageinfarter är förlagda i grannfastighet.
Allmänt:	Efter slutförd entreprenad kommer en 5-årig garantitid löpa för utförd totalentreprenad. Byggnaden får betraktas vara i mycket gott skick.
Myndigheter etc:	
OVK-status:	OVK-besiktning genomförs inom entreprenaden innan byggnaden tar i bruk. Därefter är bostadsrättsföreningen ansvarig för att OVK utförs med ett 3 års intervall.
Energideklaration:	Energideklaration genomförs inom entreprenaden innan byggnaden tar i bruk baserat på beräknad energiförbrukning. Därefter är bostadsrättsföreningen ansvarig för att energideklaration utförs med ett 10 års intervall.
Radon:	Radonmätningar kommer utföras inom entreprenaden. Grunden i huset är försedd med radonslang under bostäder och lokal om behov av åtgärd skulle uppstå.
Brand:	Byggnationen av föreningens byggnad/byggnader följer en brandskyddsbeskrivning som tagits fram av brandsakkunnig. Genom verifiering av brandskyddsbeskrivningen vid färdigställandet av byggnaden säkerställs att lagar och regler följts. Detta är även ett myndighetskrav för att erhålla slutbesked av föreningen hus.

5 Utlåtande

5.1 Allmänt

Byggnaden var under uppbyggnad i en pågående totalentreprenad vid tidpunkten för platsbesöket.

Det här Statusbesiktningsprotokollet/ underhållsplanen förutsätter att pågående entreprenad slutförs i den omfattning som avtalats mellan bostadsrättsföreningen och totalentreprenören. Det förutsätter även att entreprenaden godkänns i sin helhet av oberoende besiktningsman samt att slutbesked erhålls från kommunen innan byggnaden tas i bruk. Därigenom säkerställs även att branschsedvanliga sakkunnig- och myndighetsbesiktningar av berörda delar inom entreprenaden genomförs och att Bostadsrättsföreningen övertar garantier och säkerheter enligt ABT06 som ställts ut av entreprenören.

Garantitiden är 5 år från datum för godkänd slutbesiktning. För enskilda varor/ utförda entreprenadtjänster kan garantitiden vara annan än 5 år.

5.2 Byggnad

5.2.1 Mark/ Grundläggning

Gårdsbrunnarna rekommenderas spolas/rensas årligen.

Tätskikt innergård ca 50 års livslängd, underhåll bedöms statistiskt vara längre än Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

Syner av underliggande lokaler skall ske regelbundet för att minimera skada om läckage uppstår.

Vid byte av dörrar, installationer genom bjälklag skall tätskiktet beaktas.

5.2.2 Stomme

Inget underhåll av den bärande stommen bedöms behövas under byggnadens livslängd.

5.2.3 Fasad

Normal teknisk livslängd för fasaden bedöms statistiskt vara längre än Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

Fasaden skall synas årligen och tvättas där det behövs (framförallt norr-sida eller vid eventuell växtlighet nära fasad). Tvätt ska ske med mjuk borste och mild medel.

5.2.4 *Tak / takavvattning / takterrasser*

Statistisk teknisk livslängd för tätskikt på yttertak och terrasserna bedöms vara ca 35 år, dvs en renovering/omläggning kan bli aktuell i slutet av Underhållsplanens kalkylperiod.

I övrigt inget åtgärdsbehov.

5.2.5 *Balkonger*

Nya balkonger med betongplattor och smidesräcken. Kommande åtgärd utförs parallellt med nästa fasadrenovering, dvs efter den här Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

5.2.6 *Fönster/ fönsterdörrar*

I Bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt stadgarna ingår yttre båg och karm i underhållsåtagandet. För övriga fönsterdelar ansvarar respektive Bostadsrättshavare för underhållet.

Normal teknisk livslängd för aluminiumfönster bedöms statistiskt vara längre än Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

5.2.7 *Gemensamma utrymmen*

Entréer och trapphus:

Inget behov av tekniskt underhåll interiört av entréer samt trapphus bedöms uppstå under underhållsplanens kalkylperiod. Eventuella önskemål om estetiskt underhåll (såsom ommålning etc) har inte beaktats.

Kommande underhåll av entréer exteriört utförs samtidigt som underhåll av fönster alternativt fasad.

Källare, förråd, cykelrum etc:

Inget behov av tekniskt underhåll bedöms uppstå under underhållsplanens kalkylperiod. Eventuella önskemål om estetiskt underhåll har inte beaktats.

Installationsutrymmen:

Inget behov av tekniskt underhåll bedöms uppstå under underhållsplanens kalkylperiod. Eventuella önskemål om estetiskt underhåll har inte beaktats.

Sophantering:

Underhåll av miljörum hanteras genom servitut och driftsavtal tillsammans med grannfastigheten. Dock bedöms inget behov av tekniskt underhåll under underhållsplanens kalkylperiod. Eventuella önskemål om estetiskt underhåll har inte beaktats.

5.2.8 Lägenheter

Efter avslutad entreprenad är samtliga lägenheter i nyskick.

Underhållsansvaret inom lägenheter åligger bostadsrättsinnehavaren i enlighet med stadgarna för Bostadsrättsföreningen.

5.3 VVS-installationer

5.3.1 Värmeproduktion

Underhåll av fjärrvärmeundercentral hanteras genom servitut och driftsavtal tillsammans med grannfastigheten. Normal teknisk livslängd för utrustningen är ca 25 år dvs ett statistiskt byte kommer bli aktuellt ca 2050 och 2075.

5.3.2 Värmedistribution

Uppvärmning i lägenheternas våtrum sker med elansluten golvvärme för vilken respektive Bostadsrättsinnehavare har eget framtida underhålls- och utbytesansvar.

För det vattenburna värmesystemet bedöms inget åtgärdsbehov under den här Underhållsplanens kalkylperiod utöver att radiatorventilerna och termostater byts ut parallellt med utbytet av utrustningen i fjärrvärmeundercentralen, dvs ca 2050 och 2075.

5.3.3 Avlopp / vatten / sanitet

Spillvattenavloppen rekommenderas spolas / rensas med ca 5 års intervall.

Tryckstegringspump har en teknisk livslängd på ca 20 år dvs ett statistiskt byte kommer bli aktuellt ca 2045.

Utöver det bedöms inget behov uppstå av tekniskt underhåll under underhållsplanens kalkylperiod.

5.3.4 Ventilation

Teknisk livslängd för fläktinstallationerna är statistiskt ungefär 20 år, dvs ett utbyte kommer behöva genomföras ca 2045 & 2065.

OVK utförs var 3:e år.

Rensning kanalsystem/injustering var 7:e år.

5.4 El-installationer

Inget bedömt åtgärdsbehov under Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

5.5 Övrigt

5.5.1 Hissar

Bedömd statistisk teknisk livslängd till utbyte av styr- och reglerutrustning mm är ungefär 35-40 år, dvs underhåll av hiss ca 2060-2065.

6 Kostnader (kostnadsläge februari 2025)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, normala byggherrekostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark/ grundläggning

Rensning gårdsbrunnar ca 10 tkr / gång

6.1d Tak / takavvattning / takterrasser

Omläggning papptak, ca 2055 ca 350 kkr

(ca 350 m²)

Reparation tätskikt takterrasser, ca 2065 ca 1 100 kkr

(ca 35 m²)

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i fjärrvärmeundercentral, enligt servitutsavtal för driften av undercentralen ska Brf Panorama Nynäshamn stå för 40% av totala kostnad (totalt 625 tkr för ett byte)

		250 tkr
6.2b	Värmedistribution	
	Utbyte radiatorventiler och termostater	450 tkr
6.2c	Avlopp / vatten	
	Spolning / rensning spillvattenavlopp per tillfälle	75 tkr/gång
	Byte av tryckstegringspump	190 tkr
6.2d	Ventilation	
	Utbyten fläktinstallationer	300 tkr
	OVK	50 tkr/gång
	Rensning kanalsystem/injustering	60 tkr/gång
6.3	Hissinstallationer	
	Renovering hissinstallationer	150 tkr

Sammanfattning:

En stor del av det framtida underhållsansvaret kommer enligt Bostadsrättsföreningens stadgar ligga på respektive Bostadsrättshavare.

Tekniskt underhållsbehov som åligger Bostadsrättsföreningen inom nära framtid är av naturliga skäl mycket begränsat. Pågående entreprenad kommer efter färdigställandet ha en Garantitid som löper i 5 år efter godkänd slutbesiktning.

Löpande kommer naturligtvis vissa oförutsedda reparationsåtgärder uppkomma. Det är rimligt att avsätta ungefär 50 000:- / år för detta, men med start från och med sommaren 2030 då garantier täcker reparationskostnaderna fram till dess.

Utöver ovan angivet årligt belopp bedöms ingen avsättning till en Dispositionsfond behöva utföras.

Löpande myndighetsbesiktningskostnader såsom OVK, årligs säkerhetsbesiktningar av hissar etc förutsätts ligga i Bostadsrättsföreningens löpande underhållsbudget.

Underhållsplanens kalkylperiod är 50 år. Tidpunkterna för framtida fastighetsunderhåll är baserade på normala statistiska tekniska livslängder och det är därför rimligt att förnyade bedömningar/ uppdateringar av Underhållsplanen utförs med ungefär 10 års intervall.

Alla redovisade kostnader är i kostnadsläge februari 2025 som är den senast kända vid upprättandet av Underhållsplanen. Inga spekulationer över hur den nominella kostnadsutvecklingen förändras i framtiden har utförts då kostnadsförändringar framledes helt är beroende av tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster vid genomförandetidpunkten.

Kostnaderna finns sammanställda på bifogat excelblad varvid de ackumulerade kostnaderna har angivits i 5-årsintervall.

Brf Panorama Nynäshamn, Stockholm UH-plan 2025-2075											Kostnadsläge februari 2025
Åtgärd	2026-2030 ksek	2031-2035 ksek	2036-2040 ksek	2041-2045 ksek	2046-2050 ksek	2051-2055 ksek	2056-2060 ksek	2061-2065 ksek	2066-2070 ksek	2071-2075 ksek	Anmärkning
Mark:											
Spolning / Rensning gårdsavlopp	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	Utförs varje år, 10tkr/år
Byggnadsdel:											
Yttertak, papp							350				
Takterrasser							1100				
Installationer:											
Utbyte fjärrvärmecentral					250					200	Undercentralen ligger i grannfastighet, brf panorama nynäshamn ska stå för 40% av kostnaden
Utbyte radiatorventiler och termostater					450					450	
Spolning spillvattenavlopp	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	Spolning var 5e år
Utbyte tryckstegringspump				190				190			
Utbyte fläktinstallationer				300				300			
OVK	50	100	100	50	100	100	50	100	100	50	Var 3e år, 50tkr/gång
Rensning fläktkanaler/injustering		60		60		60		60		60	Var 7e år, 60tkr/gång
Hissrenovering								150			
Summa	175	285	225	725	925	285	1625	925	225	885	

Följande handlingar har undertecknats den 3 april 2025



**Ekonomisk plan Brf Panorama Nynäshamn
(Hus 3)_SLUTLIG.pdf**

[348441 byte]
SHA-512: 0846bc60dd30eceb686f63b3b30ae9d79a3cb
33d1a48cc688b28c708cc88341436b13c3f92e13620dfd
25c3c206ba2e7e19dc84b5dba556ee91197b1de3a2e91



Intyg Brf Panorama Nynäshamn.pdf

[13523 byte]
SHA-512: 70c8e4dae33088f48503b7f8a3a9b82447f5d
525f6cc1acc211488bf25668b14c7aab20f63500708078
8dc87f662885f33f6b81c512975bc39664e85f03a663



**Bilaga Underhållsplan Brf Panorama
Nynäshamn.pdf**

[242784 byte]
SHA-512: 86d7ee85e0fe42867f3255c49f2701772b620
6809f3e1e7bb89a24c3f2aff3ff14df752a9e10d1a49e4
bd60f47b5633753e21cc9a14471ddc4c1c3af95275738



**Bilaga Brf Panorama Nynäshamn Matris
underhållsplan.pdf**

[126191 byte]
SHA-512: 7aa4a976724481bca49d95f3df6bcbfa5ee9d
18ece670338f3e412d163e28b2e9b530aa7549edcc5bef
4e69ab178bf28b503bcf84db5d932cafd0e1c62c68214df

Underskrifter

2025-04-02 17:57:40 (CET)



Simon Ingvar Svensson, Bostadsrättsföreningen Panorama Nynäshamn

simon.svensson@roproperties.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 08:17:56 (CET)



Ulrika Britta Bladh, Bostadsrättsföreningen Panorama Nynäshamn

ulrika.bladh@roproperties.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 08:35:19 (CET)



Peter Kuylenstierna, Bostadsrättsföreningen Panorama Nynäshamn

peter.kuylenstierna@roproperties.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-03 09:16:06 (CET)



Robert Wikström, .

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

2025-04-03 09:23:27 (CET)



Nils Lennart Fällström, .

lennart@fallstrom.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Panorama Nynäshamn (Hus 3) SLUTLIG

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

SHA-512:

ac8d9189125e0e6d359bec22724ae8bac4bb3dd918e3328703f574ccd69d9f5f0a1b18bbd3116685ec4217/cb1520acf22ee517c919329638fda7018fc20782



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Maria Hård Af Segerstad
maria.hardafsegerstad@landahl.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Lennart Fällström, L Fällström AB, och Robert Wikström, Konrad Advokater, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Panorama Nynäshamn, organisationsnummer 769639-8812.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Panorama Nynäshamn har ansökt om godkännande av intygsgivarna Lennart Fällström och Robert Wikström 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

Lennart Fällström och Robert Wikström har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Panorama Nynäshamn 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