

# EKONOMISK PLAN

---

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRTNÄSHÖJDEN

---

---

VÄRMDÖ KOMMUN



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>3</b>
Bostadsrättsföreningens syfte .....	3
Förvärv av fast egendom .....	3
Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt.....	3
<b>2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETERNA .....</b>	<b>5</b>
Fastigheterna .....	5
Byggnaderna.....	6
Bostäderna .....	7
Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra .....	8
Underhållsbehov.....	8
<b>3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD.....</b>	<b>9</b>
<b>4. FINANSIERINGSPLAN .....</b>	<b>10</b>
Övriga upplysningar .....	10
<b>5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER.....</b>	<b>11</b>
Kapitalkostnader.....	11
Driftkostnader & övriga kostnader .....	11
Driftkostnader år 1 .....	12
Kostnader som debiteras separat .....	13
<b>6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN .....</b>	<b>14</b>
Flöden år 1 .....	14
Flöden år 1 – 20 .....	15
Ställda antaganden.....	16
<b>7. KÄNSLIGHETSANALYS.....</b>	<b>17</b>
Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation .....	17
<b>8. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....</b>	<b>18</b>
<b>9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR .....</b>	<b>19</b>
<b>10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN .....</b>	<b>20</b>
<b>11. BILAGOR .....</b>	<b>21</b>
BILAGA 1 – Underhållsplan .....	21



## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### **Bostadsrättsföreningens syfte**

Bostadsrättsföreningen Mörtnäshöjden med organisationsnummer 769642-0004

(**"Bostadsrättsföreningen"**) har sitt säte i Värmdö kommun, Stockholms län.

Bostadsrättsföreningen är en s.k. äkta privatbostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Bostadsrättsföreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen uppför 20 bostadsrätter i form av tvåbostadshus på fastigheterna Värmdö Mörtnäs 1:886-1:895 (**"Fastigheterna"**). Upplåtelseformen och medlemmarnas rätt i

Bostadsrättsföreningen kallas för bostadsrätt, medlemmarna kallas för bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningens avsikt är att sträva efter en belåningsgrad som är hållbar på sikt och som främjar medlemmarnas ekonomiska intressen. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i bedömda förhållanden vid upprättandet.

### **Förvärv av fast egendom**

Bostadsrättsföreningen har förvärvat Fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i Carl Ek Fastigheter Mark 9 AB, org.nr 559432-5804 (**"Bolaget"**). Bolagets enda tillgångar var vid förvärvstidpunkten Fastigheterna. Bostadsrättsföreningen har därefter förvärvat Fastigheterna från Bolaget till Fastigheternas bokförda värde. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för Bostadsrättsföreningen.

### **Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt**

Bygglov på Fastigheterna beviljades 2023-10-10, startbesked erhöles mellan 2024-01-24 och 2024-02-08 och byggstart skedde under Q3 2024. Färdigställandet och inflyttning i bostäderna förväntas ske från och med maj 2025 till och med oktober. Upplåtelse av bostadsrätt förväntas ske ca en månad innan inflyttning. Insatsgaranti kommer att användas som säkerhet för att få tillstånd hos Bolagsverket att upplåta bostadsrätt för det fall slutlig anskaffningsutgift inte föreligger vid tidpunkt för upplåtelse.



Bostädernas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av Skatteverkets beräkningssystem, d.v.s. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

***Beräknat slutgiltigt taxeringsvärde***

	<b>Byggnad</b>	<b>Tomt</b>	<b>Summa</b>
<i>Lägenhetstyp</i>			
Lägenhet 1	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 2	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 3	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 4	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 5	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 6	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 7	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 8	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 9	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 10	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 11	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 12	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 13	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 14	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 15	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 16	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 17	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 18	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 19	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 20	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
<b><i>Summa</i></b>	<b><i>41 700 000 kr</i></b>	<b><i>54 900 000 kr</i></b>	<b><i>96 600 000 kr</i></b>



## 2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETERNA

### Fastigheterna

Fastigheterna är belägna i nära anslutning till varandra på Isälsvägen 44-65 i området Mörtån, Värmdö kommun. Mörtån har ett attraktivt läge intill Mörtånsviken och Grisslinge Havsbad samt med kuperad skogsterräng, närhet till innerskårgården och mycket goda kommunikationer till Slussen. Varje bostad disponerar över en egen uteplats. Varje bostad har även tillhörande parkeringsplats. Förråd finns tillhörande respektive bostad.

Fastighetsbeteckningar	Värmdö Mörtån 1:886-1:895
Adresser	Isälsvägen 44-65, Värmdö
Tomtareal	241 kvm, 324 kvm, 278 kvm, 240 kvm, 241 kvm, 242 kvm, 259 kvm, 288 kvm, 243 kvm och 257 kvm
Planbestämmelser	Östra Mörtån (del av Mörtån 1:12 m fl), dnr 0120-P14/7
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Gemensamhetsanläggningar	
Värmdö Mörtån GA:2	Ändamål: vägar och vägbelysning, grönområden och parkeringsplats. Bostadsrättsföreningens andelstal för utförande och drift är 10 av 822,4.
Värmdö Mörtån GA:30	Ändamål: Lekplats. Bostadsrättsföreningens andelstal för utförande och drift är 10 av 43.
Samfällighet	
Värmdö Mörtån S:9	Ändamål: Lekplats (samma som Värmdö Mörtån GA:30). Bostadsrättsföreningens ägarandel är 23,26 %.
Servitut	-
Lägenheter	20 stycken
Lokaler	0 stycken
Byggnadsutformning	10 stycken huskroppar med 2 våningar + inredd vind
Taxeringsmässigt värdeår	2024

Kommunalt vatten och avlopp	Ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, hanteras av Bostadsrättsföreningen. Fasta VA-kostnader ingår i avgiften, förbrukningskostnader debiteras respektive hushåll baserat på schablon som beslutas av Bostadsrättsföreningens styrelse
Försäkring	Fullvärde från och med slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som är allrisk- och egendomsförsäkring. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring föreligger även för tiden innan och under entreprenadtiden. Hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för. Även bostadsrättstillägg är bostadsrättshavarnas ansvar att ha tecknat.

### **Byggnaderna**

Byggnadsår	2024/2025
Uppförande	Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad följt av fem års ansvarstid för väsentliga fel.
Grundläggning	Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering
Bärande konstruktioner	Ytterväggar i trä, vissa innerväggar i trä
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongpannor
Bjälklag	Trä



Fönster	3-glas, trä och aluminium
Ytterdörrar	Mörk
Uteplatser	Varje lägenhet disponerar över en egen uteplats med altan
Källare	0 stycken
Vind	1 stycke i samtliga bostäder
Total boarea	2 620 kvm
Boarea per lägenhet	Se 8. <i>Lägenhetsförteckning</i> i denna ekonomiska plan

### **Bostäderna**

Bostadsrättsföreningen består av 10 tvåbostadshus. Tvåbostadshusen omfattar två bostäder vardera. I tvåbostadshusen är respektive bostad ca 131 kvm, BOA.\*

Uppvärmning	Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme på nedervåning, vattenburna radiatorer på övriga plan
El	3-fas el, separata abonnemang
Ventilation	Frånluft i värmepumpen & tilluft via ventiler
Hall	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak
Badrum	Klinkers på golv, kakel på väggar, vitmålat tak; wc, dusch/badkar, handfat med skåp och spegel
Tvätttrum	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak; tvättmaskin
Sovrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Vardagsrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Kök	Ekparkett på golv, vitmålade väggar med en del stänkskydd, målade tak; skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys
Förvaring	Walk-in-closet i stora sovrummet Utvändigt förråd om ca 8 kvm ingår till varje bostadsrätt
Invändiga väggar & tak	Vitmålade
Golv	Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum; klinkers i

---

\*Mätning har gjorts på ritning

	hall, badrum
Tomtmark	Gräsmatta, grusgångar
Bredband	5G

### **Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra**

På varje fastighet finns ett tvåbostadshus med två bostäder. Husen är belägna ca 25 meter ifrån varandra. Fastigheterna är belägna så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

### **Underhållsbehov**

Byggnaderna är nyuppförda. Följaktligen prognostiseras inget underhållsbehov utöver normalt fortlöpande underhåll de närmsta åren. För dessa underhåll görs första året en avsättning om 20 kronor/kvm enligt Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan, vilken finansieras genom årsavgifterna. Stadgarna säkerställer lägsta årliga avsättning om 20 kronor/kvm och år. Bifogat till denna plan finns en underhållsplan, Bilaga 1, för att säkerhetsställa att Fastigheternas underhållsbehov ombesörjes. Preliminärt görs avsättningen för underhåll efter år 1 med 20 kr/kvm och år enligt denna plan, vilket täcker behoven enligt underhållsplanen. Kompletterande lånefinansiering kan komma att behövas beroende på framtida kostnads- och ränteutveckling. För inre underhåll, uteplatserna och uppvärmning ansvarar bostadsrättshavarna själva för underhåll. Underhåll för interiöra installationer efter ansvarstiden ansvarar respektive bostadsrättshavare själv för.



### 3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt 2 620 kvm, vilket Bostadsrättsföreningen anskaffat genom ett s.k. indirekt förvärv (se 1. *Förvärv av fast egendom*). Lägenheterna upplåts till slutkund med bostadsrätt. Förvärvskostnaden nedan utgör den preliminärt beräknade kostnaden för Bostadsrättsföreningen.

#### **Förvärv av fastighet vid nybyggnad**

<b>Anskaffningsvärde (preliminärt)</b>	<b>Belopp</b>
<i>Varav:</i>	
Köpeskilling fastigheter	30 000 000 kr
Lagfart	450 000 kr
Pantbrev	681 121 kr
Entreprenad, projektkostnader m.m.	67 981 250 kr
Övriga kostnader (köpeskilling aktier etc.)	65 695 613 kr
<b>Summa total anskaffningsutgift</b>	<b>164 807 984 kr</b>
Kassabehållning	50 000 kr

<b>Finansiering</b>	<b>Belopp</b>	<b>Per kvm BOA</b>
Insatser & upplåtelseavgifter	130 801 940 kr	49 924 kr
Lån	34 056 044 kr	12 998 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>164 857 984 kr</b>	

<b>Bostadsyta</b>	<b>Area</b>
Bostadsarea	2 620
Biarea	160
<b>Totalarea</b>	<b>2 780</b>

#### 4. FINANSIERINGSPLAN

<b>Finansieringsplan</b>	<b>Belopp</b>	<b>Ränta</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Amortering</b>
<b>Banklån år 1*</b>	34 056 044 kr	3,12%	1 062 549 kr	- kr
<b>Medlemsinsatser &amp; upplåtelseavgifter</b>	130 801 940 kr			
<b>Summa lån, insatser &amp; upplåtelseavgifter</b>	<b>164 857 984 kr</b>			

#### Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteoffert 2025-04-09. Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

Carl Ek Fastigheter Projekt 9 AB, org.nr 559428-1312 ("Garanten") har lämnat en räntegaranti till Bostadsrättsföreningen. Garanten garanterar gentemot Bostadsrättsföreningen, att i det fall de faktiska räntekostnaderna skulle överstiga de beräknade räntekostnaderna i denna ekonomiska plan under period(erna) angiven nedan och med räntenivå(er) angiven nedan, till Bostadsrättsföreningen, erlægga ett belopp motsvarande mellanskillnaden upp till en total kapitalkostnad beräknad med en maximal ränta (takränta för räntekompensation) angiven nedan. Eventuell mellanskillnad betalas kvartalsvis i förskott.

<b>Period</b>	<b>Ränta i kalkyl</b>	<b>Takränta för räntekompensation</b>	<b>Maximal räntekompensation</b>
År 1	3,12 %	3,27 %	0,15 %
År 2	3,20 %	3,27 %	0,07 %
År 3	3,23 %	3,27 %	0,04 %

\* Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

## 5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

### Kapitalkostnader

	<i>År 1</i>
Räntor	1 062 549 kr
Baserad på ränteoffert (2025-04-09)	
Planenliga avskrivningar	1 348 080 kr
Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K2 regelverket som Bostadsrättsföreningen tillämpar. Detta innebär att Bostadsrättsföreningens förvärvskostnad (dvs total anskaffningsutgift) exklusive mark skrivs av linjärt, med en nyttjandeperiod om 100 år. Planenliga avskrivningar påverkar Bostadsrättsföreningens resultat men inte kassaflöde. Då Bostadsrättsföreningen kommer att ha en balanserad likviditet uppskattas Bostadsrättsföreningen ha negativt redovisningsmässigt resultat	

### Driftkostnader & övriga kostnader

	<i>År 1</i>
<i>Driftkostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	42 500 kr
Enligt avtal med Nabo	
Försäkring	21 590 kr
Enligt försäkringsbrev från Bostadsrätterna	
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	64 409 kr
Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa i Värmdö kommun, förbrukningskostnaden som Värmdö kommun debiterar per förbrukad m <sup>3</sup> ligger utanför årsavgiften och debiteras separat av Bostadsrättsföreningen enligt schablon som bestäms av Bostadsrättsföreningens styrelse	
Skötsel & renhållning	10 000 kr
Uppskattad utifrån andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och karaktär. Inkluderar skötsel av gemensamma ytor, parkeringsplatser m.m. Skötsel av bostäder, förråd och egen tomt ansvarar respektive bostadsrättshavare för	
Samfällighet	30 000 kr
<i>Övriga kostnader</i>	
Kommunal fastighetsavgift	0 kr
Bostadsrättsföreningar med nyproduktion är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren	
Övrigt	30 000 kr

## Driftkostnader år 1

<b>Driftkostnader</b>	<b>År 1</b>
Försäkringar	21 590 kr
Ekonomisk förvaltning	42 500 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	64 409 kr
Skötsel & renhållning	10 000 kr
Samfällighet	30 000 kr
Övrigt	30 000 kr
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>198 499 kr</b>

### **Övriga externa kostnader**

Fastighetsskatt	- kr
Fastighetsavgift	- kr
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>- kr</b>

### **Räntenetto**

Ränteintäkter	- kr
Räntekostnader	1 062 549 kr
<b>Summa räntenetto</b>	<b>1 062 549 kr</b>

### **Kostnader som debiteras separat**

Utöver kostnaderna redovisade ovan kommer följande kostnader att tillkomma för bostadsrättshavaren, vilka betalas direkt till leverantör:

#### Värme

Tvåbostadshuslägenhet: ca 930 kr/mån med en förbrukning om 5 554 kWh/år

#### Hushållsel

Tvåbostadshuslägenhet: ca 655 kr/mån med en förbrukning om 3 930 kWh/år

Utöver kostnader ovan ligger förbrukningskostnaden för vatten och avlopp samt sophämtning utanför årsavgiften. Förbrukningskostnaden för vatten och avlopp samt sophämtning debiteras separat av Bostadsrättsföreningen enligt schablon som bestäms av Bostadsrättsföreningens styrelse.

#### *Vatten & avlopp-förbrukningskostnad*

Tvåbostadshuslägenhet 8 816 kr per år

Beräknad med grund i gällande VA taxa i Värmdö kommun, utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om ca 40 m<sup>3</sup>/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per tvåbostadshuslägenhet. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

#### *Sophämningskostnad*

Per lägenhet 278 kr/mån med 1 st restavfallskärl (190 l) och 1 st matavfallskärl (140 l) per lägenhet och hämtning 26 ggr/år

Beräknad med grund i gällande avfallstaxa i Värmdö kommun. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

#### *Hemförsäkring*

Tvåbostadshuslägenhet ca 340 kr per månad

Uppskattningar gjorda av Compricer.se

## 6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

### Flöden år 1

<b>Resultatprognos</b>	<b>År 1</b>	<b>Per kvm BOA</b>
Årsavgifter	1 314 960 kr	502 kr
Hysesintäkter/lokal	- kr	
Schablonintäkt (VA förbrukning och sophämtning)	243 100 kr	
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 558 060 kr</b>	
Driftkostnader	-198 499 kr	-76 kr
VA förbrukning och sophämtning	-243 100 kr	
Reparationer och underhåll	- kr	
Övriga externa kostnader	- kr	
Avskrivningar	-1 348 080 kr	
Räntekostnader	-1 062 549 kr	
<b>Summa kostnader</b>	<b>-2 852 227 kr</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 294 167 kr</b>	
Avsättning underhållsfond	52 400 kr	
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	1 558 060 kr	
Summa kostnader	-2 852 227 kr	
Återföring avskrivningar	1 348 080 kr	
Kassaflöde från löpande drift	53 912 kr	21 kr
Amorteringar	- kr	
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>53 912 kr</b>	
<b>Ytor</b>	<b>Area (kvm)</b>	
Bostadsarea	2 620	
Biarea	160	
<b>Totalarea</b>	<b>2 780</b>	

## Flöden år 1 – 20

<b>Resultatprognos</b>										
	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>	<b>År 20</b>
Årsavgifter	1 314 960 kr	1 347 834 kr	1 381 530 kr	1 416 068 kr	1 451 470 kr	1 487 757 kr	1 642 205 kr	1 683 260 kr	1 904 454 kr	2 102 161 kr
Hysesintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Övriga intäkter (VA förbrukning)	243 100 kr	247 962 kr	252 921 kr	257 980 kr	263 139 kr	268 402 kr	290 527 kr	296 338 kr	327 181 kr	354 151 kr
<b>Summa intäkter</b>	<i>1 558 060 kr</i>	<i>1 595 796 kr</i>	<i>1 634 451 kr</i>	<i>1 674 048 kr</i>	<i>1 714 609 kr</i>	<i>1 756 159 kr</i>	<i>1 932 732 kr</i>	<i>1 979 598 kr</i>	<i>2 231 635 kr</i>	<i>2 456 312 kr</i>
Driftkostnader	-198 499 kr	-202 469 kr	-206 518 kr	-210 649 kr	-214 862 kr	-219 159 kr	-237 225 kr	-241 969 kr	-267 154 kr	-289 176 kr
Vatten & avlopp förbrukning	-243 100 kr	-247 962 kr	-252 921 kr	-257 980 kr	-263 139 kr	-268 402 kr	-290 527 kr	-296 338 kr	-327 181 kr	-354 151 kr
Reparationer och underhåll	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-87 600 kr	0 kr	0 kr	-324 000 kr
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-287 763 kr	-311 484 kr
Avskrivningar	-1 348 080 kr	-1 348 080 kr	-1 348 080 kr	-1 348 080 kr	-1 348 080 kr	-1 348 080 kr	-1 348 080 kr	-1 348 080 kr	-1 348 080 kr	-1 348 080 kr
Räntekostnader	-1 062 549 kr	-1 089 793 kr	-1 100 010 kr	-1 113 633 kr	-1 113 633 kr	-1 113 633 kr	-1 113 633 kr	-1 107 446 kr	-1 045 577 kr	-996 083 kr
<b>Summa kostnader</b>	<i>-2 852 227 kr</i>	<i>-2 888 304 kr</i>	<i>-2 907 530 kr</i>	<i>-2 930 341 kr</i>	<i>-2 939 713 kr</i>	<i>-2 949 273 kr</i>	<i>-3 077 064 kr</i>	<i>-2 993 832 kr</i>	<i>-3 275 754 kr</i>	<i>-3 622 973 kr</i>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 294 167 kr</b>	<b>-1 292 508 kr</b>	<b>-1 273 079 kr</b>	<b>-1 256 293 kr</b>	<b>-1 225 104 kr</b>	<b>-1 193 115 kr</b>	<b>-1 144 332 kr</b>	<b>-1 014 235 kr</b>	<b>-1 044 120kr</b>	<b>-1 166 661kr</b>
Avsättning underhållsfond	52 400 kr	52 400 kr	52 400 kr	52 400 kr	52 400 kr	52 400 kr	52 400 kr	52 400 kr	52 400 kr	52 400 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	378 400 kr	378 400 kr	378 400 kr



## Kassaflödesprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20	Per kvm BOA år 1
Summa intäkter	1 558 060 kr	1 595 796 kr	1 634 451 kr	1 674 048 kr	1 714 609 kr	1 756 159 kr	1 932 732 kr	1 979 598 kr	2 231 635 kr	2 456 312 kr	
Summa kostnader	-2 852 227 kr	-2 888 304 kr	-2 907 530 kr	-2 930 341 kr	-2 939 713 kr	-2 949 273 kr	-3 077 064 kr	-2 993 832 kr	-3 275 754 kr	-3 622 973 kr	
Återföring avskrivningar	1 348 080 kr	1 348 080 kr	1 348 080 kr	1 348 080 kr	1 348 080 kr	1 348 080 kr	1 348 080 kr	1 348 080 kr	1 348 080 kr	1 348 080 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>53 912 kr</i>	<i>55 572 kr</i>	<i>75 001 kr</i>	<i>91 787 kr</i>	<i>122 975 kr</i>	<i>154 965 kr</i>	<i>203 748 kr</i>	<i>333 845 kr</i>	<i>303 960 kr</i>	<i>181 419 kr</i>	<i>21 kr</i>
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-378 400 kr	-378 400 kr	-378 400 kr	
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>53 912 kr</b>	<b>55 572 kr</b>	<b>75 001 kr</b>	<b>91 787 kr</b>	<b>122 975 kr</b>	<b>154 965 kr</b>	<b>203 748 kr</b>	<b>-44 555 kr</b>	<b>-74 440 kr</b>	<b>-196 982 kr</b>	
Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	103 912 kr	159 484 kr	234 485 kr	326 272 kr	449 248 kr	604 213 kr	1 473 110 kr	1 428 554 kr	1 681 725 kr	1 558 648 kr	
Ackumulerat resultatmässigt underskott	-1 294 167 kr	-2 586 676 kr	-3 859 754 kr	-5 116 047 kr	-6 341 152 kr	-7 534 267 kr	-12 057 689 kr	-13 071 924 kr	-17 667 149 kr	-21 668 944 kr	
<b>Avskrivningar + avsättning till underhållsfond</b>	<b>1 400 480 kr</b>	<b>1 400 480 kr</b>	<b>1 400 480 kr</b>	<b>1 400 480 kr</b>	<b>1 400 480 kr</b>	<b>1 400 480 kr</b>	<b>1 400 480 kr</b>	<b>1 400 480 kr</b>	<b>1 400 480 kr</b>	<b>1 400 480 kr</b>	
<b>Prognosförutsättningar</b>											
Räntesats lån	3,12%	3,20%	3,23%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	3,27%	
Inflationstakt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	

## Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I denna ekonomiska plan är andelstal fördelat utifrån insatser. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteffert (2025-04-09).





## 7. KÄNSLIGHETSANALYS

### Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation

#### Beräknade årsavgifter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20
<i>Förändring årsavgifter vid ränta</i>	1 314 960 kr	1 347 834 kr	1 381 530 kr	1 416 068 kr	1 451 470 kr	1 487 757 kr	1 642 205 kr	1 683 260 kr	1 904 454 kr	2 102 161 kr
<i>  upp 1%</i>	1 655 520 kr	1 688 394 kr	1 722 090 kr	1 756 629 kr	1 792 030 kr	1 828 317 kr	1 982 765 kr	2 021 928 kr	2 224 203 kr	2 406 773 kr
<i>  upp 2%</i>	1 996 081 kr	2 028 955 kr	2 062 651 kr	2 097 189 kr	2 132 591 kr	2 168 877 kr	2 323 326 kr	2 360 597 kr	2 543 951 kr	2 711 386 kr
<i>  upp 3%</i>	2 336 641 kr	2 369 515 kr	2 403 211 kr	2 437 749 kr	2 473 151 kr	2 509 438 kr	2 663 886 kr	2 699 265 kr	2 863 699 kr	3 015 998 kr
<i>  upp 4%</i>	2 677 202 kr	2 710 076 kr	2 743 772 kr	2 778 310 kr	2 813 712 kr	2 849 998 kr	3 004 447 kr	3 037 934 kr	3 183 448 kr	3 320 611 kr
<i>  ned 1%</i>	974 400 kr	1 007 274 kr	1 040 969 kr	1 075 508 kr	1 110 909 kr	1 147 196 kr	1 301 644 kr	1 344 592 kr	1 584 706 kr	1 797 549 kr
<i>  ned 2%</i>	633 839 kr	666 713 kr	700 409 kr	734 947 kr	770 349 kr	806 636 kr	961 084 kr	1 005 923 kr	1 264 957 kr	1 492 936 kr
<i>Förändring årsavgifter vid inflation</i>										
<i>  upp 1%</i>	1 317 469 kr	1 350 383 kr	1 384 119 kr	1 418 699 kr	1 454 142 kr	1 490 472 kr	1 645 101 kr	1 686 204 kr	1 907 650 kr	2 105 577 kr
<i>  upp 2%</i>	1 319 978 kr	1 352 931 kr	1 386 708 kr	1 421 329 kr	1 456 815 kr	1 493 188 kr	1 647 997 kr	1 689 147 kr	1 910 845 kr	2 108 993 kr
<i>  upp 3%</i>	1 322 487 kr	1 355 480 kr	1 389 297 kr	1 423 960 kr	1 459 488 kr	1 495 903 kr	1 650 894 kr	1 692 091 kr	1 914 041 kr	2 112 408 kr
<i>  upp 4%</i>	1 324 996 kr	1 358 029 kr	1 391 887 kr	1 426 590 kr	1 462 160 kr	1 498 619 kr	1 653 790 kr	1 695 035 kr	1 917 236 kr	2 115 824 kr
<i>  ned 1%</i>	1 312 451 kr	1 345 285 kr	1 378 941 kr	1 413 438 kr	1 448 797 kr	1 485 041 kr	1 639 309 kr	1 680 316 kr	1 901 259 kr	2 098 745 kr
<i>  ned 2%</i>	1 309 942 kr	1 342 737 kr	1 376 351 kr	1 410 807 kr	1 446 125 kr	1 482 325 kr	1 636 412 kr	1 677 373 kr	1 898 063 kr	2 095 330 kr



## 8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Antal RoK	BOA (kvm)	Insats	per kvm BOA	Andelstal	Upplåtelseavgift	Månadsavgift	Årsavgift	Årsavgift VA (schablon)	Årsavgift sophämtning (schablon)
1	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 574 870 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
2	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 394 900 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
3	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 605 000 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
4	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 500 000 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
5	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	1 700 000 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
6	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 608 870 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
7	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	3 377 700 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
8	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	3 120 910 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
9	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 654 370 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
10	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 087 090 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
11	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 404 000 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
12	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 800 000 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
13	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 390 860 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
14	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 429 370 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
15	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 500 000 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
16	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 450 000 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
17	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 504 000 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
18	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 300 000 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
19	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	2 500 000 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
20	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	3 000 000 kr	5 479 kr	65 748 kr	8 816 kr	3 339 kr
	<b>2 620</b>		<b>79 900 000 kr</b>		<b>100,0%</b>	<b>50 901 940 kr</b>	<b>1 314 960 kr</b>	<b>109 580 kr</b>		

Årsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I denna ekonomiska plan är andelstal fördelat utifrån insatser. Alla bostadsrättshavare skall till Bostadsrättsföreningen erlägga årsavgift.



## 9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

### Nyckeltal

Anskaffningsvärde per kvm BTA *	54 392 kr
Insatser & upplåtelseavgift per kvm BOA	49 924 kr
Lån per kvm BOA	12 998 kr
Årsavgift per kvm BOA	502 kr
Enskilds genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm BOA	269 kr
Driftkostnader per kvm BOA	76 kr
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm BOA	21 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA	535 kr

\* Baserat på 3 030 kvm BTA



## 10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga *insats* med belopp som angivits i denna ekonomiska plan samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att Bostadsrättsföreningens ekonomi inte skall äventyras.
2. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med Bostadsrättsföreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
3. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt SS 210554:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för dessa avvikelser sker ingen justering av årsavgifter, insatser och/eller upplåtelseavgifter.
4. I övrigt hänvisas till Bostadsrättsföreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Bostadsrättsföreningens upplösning.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående Fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.
6. Tillstånd att upplåta bostadsrätt kommer att sökas hos Bolagsverket i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap, 2 §.
7. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.
8. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, Bostadsrättsföreningens Fastigheter föreligger inte.

---

Ort: Värmdö  
Datum: 2025-04-24

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRTNÄSHÖJDEN

*William Lundgren*

---

William Lundgren

*AW*

---

Annie Wattström

*Carl-Johan Chambers*

---

Carl-Johan Chambers

## 11. BILAGOR

### BILAGA 1 – Underhållsplan



## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Mörtnäshöjden*, organisationsnummer 769642-0004, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Gustav Lasota har besökt fastigheterna och funnit dessa väl lämpade för avsett ändamål.

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 20 bostäder i 2 huskroppar, placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2025, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2025 (digitalt signerad)

*Anders Uby*

Anders Uby

Stockholm, 2025 (digitalt signerad)

*Gustav Lasota*

Gustav Lasota

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

### **Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar**

Beräkningar taxeringsvärden

Beviljade bygglov, Värmdö kommun, 2023-10-10 och 2023-11-24

Detaljplan, Mörtnäs 1:12, m.fl. Östra Mörtnäs

Fastighetsöverlåtelseavtal, Grisslingehöjden kommanditbolag och

Carl Ek Fastigheter Mark 9 AB, Värmdö Mörtnäs 1:886-1:895, 2023-05-30

Ekonomisk plan

Intygsgiven kostnadskalkyl, 2024-12-11

Offert ekonomisk förvaltning, Nabo Group AB för tiden 2025-05-15 – 2027-12-31

Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätternas medlemsförsäkring, 2025-04-15

Registreringsbevis, Brf Mörtnäshöjden, 2025-04-16

Registreringsbevis, Carl Ek Fastigheter Mark 9 AB, 2023-11-13

Registreringsbevis, Carl Ek Fastigheter Projekt 9 AB, 2023-11-13

Ritningar och situationsplan

Räntegaranti, Carl Ek Fastigheter projekt 9 AB, 2025-04-23

Ränteoffert, Solifast, 2025-04-09

Stadgar, registrerade 2023-07-19

Startbesked, Värmdö kommun, 2024-01-24, 2024-02-01, 2024-02-02, 2024-02-06, 2024-02-07 samt 2024-02-08

Underhållsplan 2025-2074, Ingenjörfirma Magnus Stålbrandt, 2025-04-13

Utdrag ur Fastighetsregistret, Värmdö Mörtnäs 1:886-1:895, 2025-04-16

# Verifikat

Transaktion 09222115557545066204

## Dokument

<b>Brf Mörttäshöjden_Ekonomisk plan_20240424 (med intyg)</b> Huvuddokument 22 sidor Startades 2025-04-24 14:35:09 CEST (+0200) av Carl Jedvall (C.J) Färdigställt 2025-04-24 19:06:48 CEST (+0200)	<b>Brf Mörttäshöjden_Underhållsplan_20250413</b> Bilaga 1 4 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Carl Jedvall (CJ)
--	--

## Initierare

<b>Carl Jedvall (CJ)</b> Carl Ek Fastigheter Org. nr 559110-0028 carl@carlefastigheter.se +46706452248
--

## Signerare

<b>William Lundgren (WL)</b> william@carlefastigheter.se   <hr/> <i>Signerade 2025-04-24 14:36:55 CEST (+0200)</i>	<b>Annie Wattström (AW)</b> annie@carlefastigheter.se   <hr/> <i>Signerade 2025-04-24 14:17:00 CEST (+0200)</i>
<b>Carl-Johan Chambers (CC)</b> carljohan@carlefastigheter.se   <hr/> <i>Signerade 2025-04-24 14:40:51 CEST (+0200)</i>	<b>Anders Uby (AU)</b> anders.uby@efin.se   <hr/> <i>Signerade 2025-04-24 15:05:42 CEST (+0200)</i>
<b>Gustav Lasota (GL)</b> gustav@lasota.se   <hr/> <i>Signerade 2025-04-24 19:06:48 CEST (+0200)</i>	



# Verifikat

Transaktion 09222115557545066204

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# UNDERHÅLLSPLAN

## Brf Mörtnäshöjden

Org nr 769642-0004



## Innehållsförteckning

Brf Mörtnäshöjden	1
Översikt	3
Om fastigheterna	3
Fastighetsbeteckningar	3
Adresser	3
Tomtareal	3
Åtgärder/perioder	4
Åtgärdshistorik	4

## Översikt

Bostadsrättsföreningen består av 20 bostadsrätter i 10 parhus på fastigheterna Värmdö Mörtnäs 1:886-1:895. Underhållsplanen omfattar ett 50-årsperspektiv.

Startår	2025
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	25%
Kostnadstillägg byggherrekostnader	8%
Årlig uppräknings	2%
Basår för indexering	2025

## Om fastigheterna

Fastigheterna är belägna i Mörtnäs på Värmdö i formen av av parhus i natursköna omgivningar. Här bor du med havet inpå knuten. Samtidigt kan du med buss ta dig in till Slussen på c:a 30 minuter..

## Fastighetsbeteckningar

Värmdö Mörtnäs 1:886-1:895

## Adresser

Isälsvägen 44-53, Värmdö

## Tomtareal

241 m<sup>2</sup>, 324 m<sup>2</sup>, 278 m<sup>2</sup>, 240 m<sup>2</sup>, 241 m<sup>2</sup>, 242 m<sup>2</sup>

259 m<sup>2</sup>, 288 m<sup>2</sup>, 243 m<sup>2</sup> och 257 m<sup>2</sup>

## Åtgärder/perioder

Tabell 1

<b>Mark</b>	Underhåll dagvattenssystem	30 år	384000
	Underhåll avloppsledningar	30 år	204000
<b>Fasad</b>	Fönster	30 år	675000
	Fasadpanel	20 år	324000
<b>Tak</b>	Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt)	40 år	756000
<b>VENT</b>	Rensa ventilationskanaler	10 år	87600
<b>Investe ringar</b>			

## Åtgärdshistorik

Inga åtgärder vid rapporttillfället



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

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Gustav Lasota, Lasota Bygg & Marin AB, som intygsgivare för Brf Mörttäshöjden, organisationsnummer 769642-0004.

### Ärendet

Brf Mörttäshöjden har den 20 februari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Gustav Lasota som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 22 februari 2024.

### Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

#### Skäl för beslutet

Anders Uby och Gustav Lasota har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Mörtnäs-höjdens ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff  
enhetschef

Hans Lindgren  
utredare