

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK

ORG. NR. 769643–2686

STRÄNGNÄS KOMMUN

**KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA
PARK Org. nr 769643-2686**

Kostnadskalkylen har upprättats med följande rubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Kortfattad beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1
- E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 samt tabell med lägenhetsredovisning
- F. Nyckeltal
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden
- J. Boverkets beslut om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org. nr 769643-2686

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Blomsteräng i Läggesta Park med org.nr 769643–2686 som registrerats hos Bolagsverket den 2025-09-01 samt dess stadgar, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra sammanlagt 21 bostadsrättslägenheter med tillhörande utvändigt förråd på fastigheterna Strängnäs Marielund 2:2, 2:3 och 2:7. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten kommer utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Tomterna till respektive bostadsrättslägenhet innehavs med nyttjanderätt av bostadsrättshavare.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten. Därefter överförs fastigheten till föreningen till bokfört värde genom en internttransaktion från bolaget. Bolaget kommer efter att föreningen har erhållit lagfart för fastigheterna att likvideras, på säljarens bekostnad.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den latent skatten kan utlösas vid till exempel en likvidation eller försäljning av del av fastigheten men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latent skatteskulden dock värderas till noll.

Byggnadsprojektet kommer att ske genom en totalentreprenad av Panghus Entreprenad AB, org. nr 556740–3760.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 6 § har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för föreningens framtida verksamhet. Föreningen garanterar med en garantiförbindelse som säkerhet för inbetalda förskott enligt bostadsrättslagen 5 kap. 8 § samt med tillstånd att ta emot förskott enligt bostadsrättslagen 5 kap. 9 §.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening) och byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Kalkylen baseras på de förutsättningar för projektet som fanns i december 2024.

Bygglov Strängnäs kommun:

Beslutsdatum: Bygglövsbeslut erhålls prel vecka 43/44.

Detaljplan för Marielund 2:1 (f.d. Åkers-Järsta 10:4) och del av Stora Sundby 4:3 m.fl. "Södra Årby"
Akt 0486-P2019/6

Produktionsstart beräknas påbörjas i under vecka 44 2025.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under januari-mars 2026.

Fastigheten kommer vara försäkrad till fullvärde med bostadsrättstillägg för medlemmarna, men är under entreprenadtiden försäkrad genom Panghus Entreprenad AB.

Panghus Entreprenad AB, förbinder sig att senast på "Avräkningsdagen" förvärva sådana bostadsrättslägenheter som inte har upplåtits till bostadsrätt.

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org. nr 769643-2686

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Mariefund 2:2 och 2:3
Kommun:	Strängnäs
Adresser:	Ej fastställt vid upprättande av kostnadskalkylen
Fastighetsareal	4 282 m ²
Upplåtelseform:	Äganderätt
Byggnadsår:	2025
Bostadsarea:	1 953 kvm
Antal bostadslägenheter:	14

Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husens utformning:	Fristående hus (villor) i 2-plan
Grund:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Trä
Yttertak:	Plåt
Fönster:	3-glas isolerfönster
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Golvvärme plan 1 och konvektorer plan 2.
Övrigt:	Solceller på tak
Förråd:	Varje lägenhet har ett fristående oisolerat förråd
Grund:	Platta på mark
Fasad:	Trä
Tak:	Papp
Bilparkering:	Parkering på egen tomt.
Skötsel:	Gemensamma ytor sköts av boende.
Renhållning:	Eget abonnemang för avfall och sopkärl förvaras på egna tomten.
Vatten och avlopp:	Kommunalt
Mark:	Tomtmarken disponeras med nyttjanderätt av bostadsrättshavare. Finplaneras med gräs och hårdgjord yta av grus.
Samfällighet/Gemensamhetsanläggning:	Inget beslut, kan komma att bildas.
Servitut:	Inget beslut, kan komma att bildas.

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org. nr 769643-2686

Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

5 á 135 kvm	675 kvm
9 á 142 kvm	1 846 kvm
Total 14 hus med en sammanlagd bostadsarea	1 953 kvm

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken med nyttjanderätt, enligt tomtbilaga till förhandsavtal.

Utrymme	Golv	Vägg	Tak	Inredning
Entré	Klinker	Målat	Målat	-
Bad/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ, wc. Dusch och frånluftsvärmepump (plan 1) Badkar (plan 2)
Kök	Trä	Målat	Målat	Köksinredning, kyl/frys, spis, ugn, köksfläkt, diskmaskin
Vardagsrum	Trä	Målat	Målat	-
Sovrum	Trä	Målat	Målat	-
Trappa	Trä	-	-	Förråd under trapp

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling aktier, entreprenad, byggherrekostnad mm	68 313 125 kr
Summa anskaffningskostnad	68 313 125 kr
<u>Dispositionsfond</u>	<u>50 000 kr</u>
Summa att finansiera	68 363 125 kr

D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar till reparationsfond år 1 efter tillträdesdag.

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, av byggnadens värde. Årlig avskrivning byggnad beräknas på uppskattad entreprenadsumma 417 558 kr.

Finansiering av föreningens fastighetsförvärv fördelas enligt nedan:

Insats och upplåtelseavgifter	42 730 000 kr
<u>Lån</u>	<u>25 633 125 kr</u>
Summa	68 363 125 kr

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org. nr 769643-2686

Förutsättningar för beräkning av föreningens kapitalkostnader.

Beräknat lånebelopp	25 633 125 kr	
Räntesats*	3,15 %	
Bindningstid för lån	3 mån – 10 år	
Amortering**	0 kr under första fem åren.	
Kapitalkostnader***		807 443 kr
Driftkostnader ****	313 177 kr	
Kommunal fastighetsavgift *****	0 kr	
Avsättning till reparationsfond *****	38 134 kr	
Summa kostnader	1 158 754 kr	

* Föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider och att räntan inte överstiger 3,21%.

(Enligt ränteeffert från SoliFast 2025-10-02, 3,21% för löptid 3 år.

** Amorteringsfritt under första fem åren, därefter en årlig rak amortering om 269 822 kr – för avsikt att amortera skulden på 95 år.

*** Kapitalkostnad inkluderar räntekostnad och amortering.

**** Uppskattade driftkostnader för föreningens gemensamma drift. (ekonomisk förvaltning, försäkring, arvode för revisor och styrelse, va och oförutsett)

***** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.

Beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastigheternas taxering, uppskattats till:

<i>Preliminär beräkning</i>	<i>Bostäder</i>
Mark, kronor	11 944 000
Byggnad, kronor	26 190 000
Totalt, kronor	38 134 000

Inga lokaler finns.

***** Enligt § 54 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org. nr 769643-2686

E. Beräkning av föreningens intäkter år 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderat amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens andelstal.

Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter	981 360 kr
Årsavgift vatten (schablon)	177 394 kr
Summa intäkter	1 158 754 kr

Tabell, lägenhetsredovisning.

Lägenhets- nummer	Hustyp	Area m ²	Antal Rok ¹⁾	Andelstal årsavgift i % ²⁾	Andelstal insats i % ³⁾	Insats, kr	Upplåtelse- avgift, kr	Insats och upplåtelse- avgift, kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr per månad 4)	Årsavgift vatten ⁵⁾	Nettoskudsättning per lägenhet, kr
1	Villa	142	5	7,21%	7,48%	2 745 000	450 000	3 195 000	70 740	5 895	12 671	1847 729
2	Villa	142	5	7,21%	7,01%	2 545 000	450 000	2 995 000	70 740	5 895	12 671	1847 729
3	Villa	142	5	7,21%	7,01%	2 545 000	450 000	2 995 000	70 740	5 895	12 671	1847 729
4	Villa	142	5	7,21%	7,71%	2 845 000	450 000	3 295 000	70 740	5 895	12 671	1847 729
5	Villa	135	5	7,02%	7,48%	2 745 000	450 000	3 195 000	68 940	5 745	12 671	1800 713
6	Villa	135	5	7,02%	6,31%	2 245 000	450 000	2 695 000	68 940	5 745	12 671	1800 713
7	Villa	135	5	7,02%	6,54%	2 345 000	450 000	2 795 000	68 940	5 745	12 671	1800 713
8	Villa	135	5	7,02%	6,78%	2 445 000	450 000	2 895 000	68 940	5 745	12 671	1800 713
9	Villa	135	5	7,02%	7,01%	2 545 000	450 000	2 995 000	68 940	5 745	12 671	1800 713
10	Villa	142	5	7,21%	7,71%	2 845 000	450 000	3 295 000	70 740	5 895	12 671	1847 729
11	Villa	142	5	7,21%	7,01%	2 545 000	450 000	2 995 000	70 740	5 895	12 671	1847 729
12	Villa	142	5	7,21%	7,01%	2 545 000	450 000	2 995 000	70 740	5 895	12 671	1847 729
13	Villa	142	5	7,21%	7,01%	2 545 000	450 000	2 995 000	70 740	5 895	12 671	1847 729
14	Villa	142	5	7,21%	7,95%	2 945 000	450 000	3 395 000	70 740	5 895	12 671	1847 729
Justering av andelstal				-0,04%	0,00%							
Summa		1953		100%	100%	36 430 000	6 300 000	42 730 000	981 360	81 780	177 394	25 633 125

¹⁾ Rok = Rum och Kok.

²⁾ Andelstal årsavgift beräknas utifrån årsavgift per bostad/sammanlagd årsavgift.

³⁾ Andelstal insats beräknas utifrån insats per bostad/sammanlagd insats.

⁴⁾ Månadsavgift exkl drift för el, uppvärmning, vatten, renhållning, hemförsäkring och internet/TV.

⁵⁾ Kostnad vattenförbrukning sker enligt schablon med beräknad förbrukning 150 m³ per år och lägenhet.

Uppskattade kostnader som åligger bostadsrättshavaren att teckna och betala till leverantör, Kr per månad

Hushållsel inklusive värme och uppvärmning varmvatten	750 kr (exkl solcellsproduktion)
Renhållning,	250 kr
Hemförsäkring, exklusive bostadsrättstillägg	275 kr
Media så som internet/TV/telefon	300 kr

F. Nyckeltal (genomsnitt)

Anskaffningskostnad – exklusive dispositionsfond	34 979 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	21 879 kr/kvm
Belåning år 1	13 125 kr/kvm
Kapitalkostnad	413 kr/kvm
Årsavgift bostad år 1 (exkl vatten)	502 kr/kvm
Årsavgift vatten år 1	91 kr/kvm
Driftkostnad år 1	160 kr/kvm
*) Amortering	0 kr/kvm
Reparationsfond (yttre underhåll)	20 kr/kvm (0,10% av beräknat taxeringsvärde)
Avskrivning	214 kr/kvm
Kassaflöde exklusive dispositionsfond 50.000 kr	20 kr/kvm
Antal bostäder	14
Sammanlagd bostadsareal	1 953 kvm

*) Gäller under första fem åren med amorteringsfrihet.

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org. nr 769643-2686

G. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Arsavgifter Bostäder	981 360	1 000 987	1 021 007	1 041 427	1 062 256	1 083 501	1 204 482	1 356 442	1 468 257
Arsavgifter Vatten	177 394	180 942	184 561	188 252	192 017	195 857	212 002	238 749	258 430
Arsavgift krm¹	502	513	523	533	544	555	617	695	752
Arsavgift inkl övriga årsavgifter	593	605	617	630	642	655	725	817	884
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rantor	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 158 754	1 181 929	1 205 568	1 229 679	1 254 273	1 279 358	1 416 484	1 595 191	1 726 686
Kapitalkostnader									
Rantor	807 443	807 443	807 443	807 443	807 443	807 443	773 446	722 449	688 452
Amortering	0	0	0	0	0	269 822	269 822	269 822	269 822
Summa ränta och amortering	807 443	807 443	807 443	807 443	807 443	1 077 265	1 043 268	992 272	958 274
Driftkostnader - Summa	313 177	319 441	325 829	332 346	338 993	345 773	374 276	421 495	456 240
Föreningens gemensamma drift	135 783	138 499	141 269	144 094	146 976	149 915	162 273	182 746	197 810
Vatten	177 394	180 942	184 561	188 252	192 017	195 857	212 002	238 749	258 430
Avsättning för underhåll (yttre fond)									
Fondavsättningar	38 134	38 897	39 675	40 468	41 277	42 103	45 574	51 323	55 554
Akkumulerad fondavsättning	38 134	77 031	116 705	157 173	198 451	240 554	417 557	710 791	926 556
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift ¹⁾								189 816	205 463
Summa fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	189 816	205 463
Avskrivning	417 558	417 558	417 558	417 558	417 558	417 558	417 558	417 558	417 558
Betalningsnetto	38 134	55 045	72 295	89 890	107 836	-143 680	-1 059	-8 391	106 710
Akkumulerad kassa	88 134	143 179	215 474	305 363	413 199	269 519	1 946	436 875	689 056
Resultat	-379 424	-362 513	-345 263	-327 668	-309 722	-291 416	-148 795	-156 127	-41 026
Summa kostnader	1 158 754	1 165 781	1 172 947	1 180 257	1 187 714	1 465 142	1 463 117	1 654 906	1 676 531
Årets resultat ²⁾	-379 424	-362 513	-345 263	-327 668	-309 722	-291 416	-148 795	-156 127	-41 026
Summa drift, övriga kostnader och avsättning	351 311	358 337	365 504	372 814	380 270	387 876	419 849	662 634	717 257
Driftnetto	807 443	823 592	840 064	856 865	874 002	891 482	996 635	932 557	1 009 430
Ack resultat	-379 424	-741 937	-1 087 200	-1 414 869	-1 724 591	-2 016 007	-2 874 522	-3 326 006	-3 664 769
Låneskuld	25 633 125	25 633 125	25 633 125	25 633 125	25 633 125	25 633 125	24 553 836	22 934 901	21 855 612

Ovanstående prognos beräknas utifrån kalender år

Forutsättningar:

Medelränta år 1-20 är 3,15%

Amorteringsfritt under första fem åren och därefter sker rak amortering med 269 822 kr av låneskulden. Totalt beräknas föreningen amortera av skulden på 95 år. Årsavgifter och driftkostnader uppräknas med 2% årligen. År 10 höjs årsavgifterna med en extra höjning på 2,7% för tacka underskott i kassan.

¹⁾ Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75% av taxeringsvärdet eller maximalt 10 074 kr per hus och år. Husen är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år under den första 15 åren.

²⁾ Årets resultat.

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte.

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org. nr 769643-2686

H. Känslighetsanalys

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 16	Ar 20
Genomsnittliga årsavgift per m² om:									
Antagen inflationsnivå och									
Antagen räntenivå	593	605	617	630	642	655	709	799	864
Antagen räntenivå + 1%	725	736	749	761	773	786	835	916	976
Antagen räntenivå + 2%	856	868	880	892	905	918	961	1033	1088
Antagen räntenivå - 1%	462	474	486	498	511	524	583	681	752
Antagen räntenivå och									
Antagen inflationsnivå + 1%	593	607	621	635	650	665	729	852	939
Antagen inflationsnivå + 2%	593	609	625	641	658	675	750	913	1028
Antagen inflationsnivå - 1 %	593	603	614	624	635	646	691	752	802
Ovanstående känslighetsanalys beräknas utifrån kalender år.									
Antagna genomsnittliga räntor, år 1-20: 3,15%									
Antagen inflationsnivå 2,0%									

KOSTNADSKALKYL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org. nr 769643-2686

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kommer att uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. 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 areor är uppmätta på ritning varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, 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 m.m, hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Föreningen har för avsikt att amortera lånet med rak amorteringsplan 269 822 kronor per år, dock amorteringsfritt första fem åren. Föreningen avser därefter att följa en amorteringstid om 95 år.
- G. Boverket har lämnat sitt godkännande om föreningens val av intygsgivare av kostnadskalkylen.
- H. Extra höjning av årsavgiften år 10 med 2,7% plus ordinarie höjning 2%, dvs 4,7% totalt.

Stockholm

Signerat digitalt

Bostadsrättsföreningen Blomsteräng i Läggesta Park

Per Johansson Enlund

Tony Hjalmarsson

Magnus Jansson

Per Christer Edvard Johansson Enlund
per.johansson@panghus.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Berg, Berg Fastighetsjuridik AB, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Blomsteräng i Läggesta Park, organisationsnummer 769643-2686.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Blomsteräng i Läggesta Park har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Berg 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

Anders Berg 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 Blomsteräng i Läggesta Park om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Blomsteräng i Läggesta Park* med organisationsnummer 769643-2686 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Bostadsrättsföreningens byggnation består av 14 lägenheter i 14 fristående villor, så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

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

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

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

Anders Uby

Anders Berg

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Beräkningar taxeringsvärden småhus, 2024-2026

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-10-08

Kostnadskalkyl

Offert nyproduktion och garanti osålda bostäder, Panghus Entreprenad AB, 2025-10-27

Registreringsbevis Brf Blomsteräng i Läggesta Park, 2025-09-01

Registreringsbevis Panghus Entreprenad AB, 2025-08-11

Ritningar och situationsplaner

Rumsbeskrivning och Teknisk beskrivning

Ränteoffert, Solifast, 2025-10-13

Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2025-09-01

Underlag för kostnader VA och sophämtning

Utdrag ur Fastighetsregistret, Strängnäs Marielund 2:2 och 2:3, 2025-05-23

Deltagare

PANGHUS ENTREPRENAD AB Sverige

Signerat med E-signering

2025-11-14 14:33:44 UTC

Undertecknare

Datum

Per Johansson
per.johansson@panghus.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.174.162.122

MAGNUS JANSSON Sverige

Signerat med E-signering

2025-11-14 14:42:23 UTC

Undertecknare

Datum

Magnus Jansson
magnus.jansson@panghus.se
19710908-5592

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.174.162.122

TONY HJALMARSSON Sverige

Signerat med E-signering

2025-11-16 06:29:57 UTC

Undertecknare

Datum

Tony Hjalmarsson
tony.hjalmarsson@panghus.se
+46704267525
19650505-2479

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.59.120

ANDERS BERG Sverige

Signerat med E-signering

2025-11-17 14:40:08 UTC

Undertecknare

Datum

Anders Berg
anders@bergfastighetsjuridik.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.211.140.126

Signerat med E-signering		2025-11-17 15:07:57 UTC	
Undertecknare		Datum	
Anders Uby			
anders.uby@efin.se			
+46722-53 14 66			
		Leveranskanal: E-post	
		IP-adress: 90.130.53.153	