

Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK

Org. nr. 769643-2686

Strängnäs kommun

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org.nr 769643-2686

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**
 - 1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.
 - 1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning
 - 1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning
 - 1.4 Parkering
 - 1.5 Avfall
 - 1.6 Gemensamma anordningar
 - 1.7 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta
 - 1.8 Försäkringar
 - 1.9 Ekonomisk förvaltning
 - 1.10 Bredband
 - 1.11 Taxeringsvärde
- 2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING**
- 3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN**
- 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN**
- 5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE**
- 6. FINANSIERINGSPLAN**
 - 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter
- 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER**
 - 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader
 - 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter
- 8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.**
 - 8.1. Nyckeltal
- 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

Bilagor

- 1 EKONOMISK PROGNOSE**
- 2 KÄNSLIGHETSANALYS**
- 3. UNDERHÅLLSPÅN**
- 4. BOVERKETS BESLUT OM GODKÄNNANDE AV FÖRENINGENS VAL AV INTYGSGIVARE**
- 5. INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN**

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org.nr 769643-2686

Allmänna förutsättningar för nyttjande:

Bostadsrättsföreningen Blomsteräng i Läggesta Park med org.nr 769643–2686 som registrerats hos Bolagsverket den 2025-09-01 samt dess nuvarande gällande stadgar registrerade 2026-02-09.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen kommer drivas som ett äkta privatbostadsföretag där fastighetens yta kommer brukas av medlemmarna för permanent bosättning. Inkomstskattelagen 2 kap 17§

Beviljat bygglov av Strängnäs kommun.

Diariernr: BYGG.2025–530

Fastighet: Strängnäs Marielund 2:2

Beslutsdatum: 2025-10-29

Ärende: Bygglov för nybyggnad av radhus, (Kedjehus på 4 lgh)

Beviljat bygglov av Strängnäs kommun.

Diariernr: BYGG.2025–550

Fastighet: Strängnäs Marielund 2:3

Beslutsdatum: 2025-11-04

Ärende: Bygglov för nybyggnad av radhus (Kedjehus på 10 lgh) och stödmur.

Startbesked från Strängnäs kommun.

Beslutsdatum: 2025-11-13

Fastighet: Strängnäs Marielund 2:2

Diariernr: BYGG.2025.530

Startbesked från Strängnäs kommun.

Beslutsdatum: 2025-11-13

Fastighet: Strängnäs Marielund 2:3

Diariernr: BYGG.2025.550

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

Datum för lagakraft: 2019-05-20

Aktnr: 0486-P2019/6

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

Ekonomiska planen är upprättad med att produktionen är färdigställd till ca 79,6%, per 2026-03-13.

Färdigställande av finplanering mark kommer utföras när väderleken tillåter.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org.nr 769643-2686

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Mariefund 2:2 och Mariefund 2:3
Kommun:	Strängnäs
Adresser:	Skärpbackevägen 32-58 647 92 Mariefred
Fastighetsareal:	4 282 m ²
Upplåtelseform:	Äganderätt

1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husens utformning:	Villa i 2-plan
Byggnadsår:	2026. Husen är nyproduktion.
Grund:	Isolerad, armerad betongplatta på mark. Dränering runt grunden.
Stomme:	Ytterväggar: regelverk av trä, isolering, folie, osb och gips. Innerväggar: träregelkonstruktion med osb och gips samt isolering. Brandväggar utförs med dubbla lager gips.
Fasad:	Målad träfasad.
Yttertak:	Plåt
Fönster:	3-glas isolerfönster. Invändigt fabriksmålad träkarm och utvändigt aluminiumram.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme och konvektorer på plan 2. Underhållsansvar är bostadsrättshavaren.
El:	Elcentral i bostad är försedd med automatsäkringar 25 A och jordfelsbrytare samt solcellspaneler på yttertak.
Ventilation:	Tilluft via ventiler. Frånluft via don i våtrum och kök.
Förråd:	Gjuten betongplatta. Oisolerat. El indraget
Avfall:	Varje bostad har eget abonnemang för avfall.
Vatten och avlopp:	Kommunalt. Varje bostad är utrustad med en undermätare. Debitering av respektive bostad sker med schablonkostnad.
Mark:	Tomtmarken innehavs med nyttjanderätt av bostadsrätten. Finplaneras som gräs och grus yta av grus.
Skötsel:	All mark inom föreningens fastighet åläggs ansvar på skötsel av medlemmarna.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org.nr 769643-2686

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

14 bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8.

9 villor á 142 m ²	1 846 m ²
5 villor á 135 m ²	675 m ²
Totalt bostadareal	1 953 m²

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Inredning i bostadslägenheterna

(Inredningen i respektive bostad kan avvika då de boende gör egna inredningsval)

Köksinredning:	Skåpinredning, bänkskiva, diskmaskin, induktionshäll, fläkt och ugn, kyl och frys. Ekgolv och vitmålat tak.
Dusch:	Tvättställ med kommod, spegel, wc, badkar. Klinkergolv, vitmålat tak och väggar med kakel. Pelarmonterad tvättmaskin och torktumlare: Frånluftvärmepump.
Badrum (plan 2)	Tvättställ med kommod, spegel, wc, badkar. Klinkergolv, vitmålat tak och väggar med kakel.
Sovrum:	Ekgolv, målat tak och väggar.
Vardagsrum:	Ekgolv, målat tak och väggar.
Trapp:	Trä
Entré/hall:	Klinkergolv, målat tak och väggar. Garderober.

1.4 Parkering

Parkering sker på uppfart till egen tomt.

1.5 Avfall

Varje bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang för avfall och sopkärl som förvaras på den egna tomt.

1.6 Samfällighet och Gemensamma anordningar mm

Föreningen kommer inte ingå.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org.nr 769643-2686

1.7 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är nyproduktion och något renoveringsbehov föreligger inte inom de första tio åren. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

Föreningen tillämpar K3-regelverket för redovisning från och med räkenskapsåret 2026. Byggnadens materiella anläggningstillgångar har delats upp i väsentliga komponenter (såsom tak, fasad, fönster, och installationssystem) baserat på deras individuella uppskattade nyttjandeperioder. Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsmetod över komponenternas respektive livslängd.

Komponent	Andel	År	Vägt	Avskr. År
Stomme och grund inkl inre UH	60%	75	45 år	334 047 kr
Stamledning värme	7%	80	6 år	36 536 kr
Stamledning VA	7%	50	4 år	58 458 kr
Fasad	8%	40	3 år	83 512 kr
Fönster	4%	60	2 år	27 837 kr
Yttertak	6%	50	3 år	50 107 kr
EI	8%	50	4 år	66 809 kr
Ventilation	0%	20	0 år	0 kr

Avskrivning genomsnitt 67 år

Avskrivningsbelopp 657 306 kr

Totala avskrivningsunderlaget för föreningens byggnad exkl mark är 657 306 kr x 67 år = 44 039 502 kr

1.8 Försäkringar

Fastigheten kommer vara fullvärdesförsäkrad med tillhörande ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna, senast vid tillträdet. Försäkringsoffert från Gallagher med Fastighetsägarnas fastighetsförsäkring daterad 2026-03-20.

Under byggtiden är produktion av byggnaden försäkrad via Panghus Entreprenad AB hos Gjensidige Försäkring ASA, Norge, Svensk Filial.

1.9 Ekonomisk förvaltningA

Förvaltning av föreningens ekonomi sköts av SBC.

1.10 Fiber

Föreningen tillhandahåller fiberanslutning. Tjänster beställs och betalas av bostadsrättshavare.

1.11 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2026, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder
Mark, kr	11 944 000
Byggnad, kr	27 347 000
Totalt, kr	39 291 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus, typkod 230, med värdeår 2025. Pga att byggnaderna är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. Värdeområde 486043.

2. TIDPUNKT FÖR TILLTRÄDE

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt 31 mars 2026.

Tillträdestidpunkt till lägenheterna kommer att ske enligt tecknat upplåtelseavtal för respektive lägenhet.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org.nr 769643-2686

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastigheterna förvärvades 2026-03-05 genom att föreningen förvärvade samtliga aktier i Fastighet Lägg-Rad 1 AB, org.nr 559301-2056 och Fastighet Lägg-Rad 2 AB, org.nr 559301-2064 som ägde fastigheterna genom ett aktieöverlåtelseavtal med Panghus Projektbolag 6 AB, org.nr 559524-7015.

Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat Fastigheterna genom en internttransaktion från bolaget och därefter har ansökan om lagfart skickats till Lantmäteriet. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens kommande lån. Förvärvade bolaget har efter att föreningen har erhållit lagfart, kommer en likvidation på säljarens bekostnad av bolagen ske genom Bolagspartner under 2026.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten den 3 maj 2006.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Latenskatteskuld är beräknat idag till 4 185 902 kr.

(Beräkning Skattemässiga värdet 6 521 545 kr – Marknadsvärdet 25 548 372 kr = 19 026 827 x 22% = 4 185 902 kr)

Köpeskilling fastighet och aktier *	25 548 372 kr
Entreprenadkostnad **	41 755 832 kr
Byggherrekostnader ***	<u>1 008 921 kr</u>
Summa uppförandekostnad	68 313 125 kr
Dispositionsfond	<u>50 000 kr</u>
Summa att finansiera	68 363 125 kr

* varav det skattemässiga värdet är 0 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

*** lagfart, pantbrev, bygglov, besiktning, insatsgaranti, byggnadskreditiv, driftkostnader mm

Kostnadsspecifikation: Lagfart 99 473 kr och uttag av pantbrev 513 038 kr. Pantbrev i fastigheten m.b.r 25 633 125 inom 25 633 125.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 68 363 125 kronor, i en garantiutfästelse från Panghus Entreprenad AB (org. nr 556740-3760), bolaget garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter och kostnad för månadsavgift samt drift. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket eventuellt då kan medföra en höjning av årsavgiften. Entreprenadavtal tecknat 2026-03-05 med Panghus Entreprenad AB (org. nr 556740-3760).

Garantitid: Föreningen gör avsteg från ABT 06 med nybyggnadsgaranti för entreprenaden som gäller under 2 år from godkänd slutbesiktning, mot branschregelverkets 5 år. Entreprenadkontraktet § 4.4.

Vite vid försening: Inget vite utgår vid entreprenörens försening enligt entreprenadkontraktet § 5.1.

Ansvar vid skada: begränsas till Entreprenörens skadeståndsskyldighet till det belopp Entreprenören erhåller från av Entreprenören anlitate underentreprenörer för ersättning för aktuell skada. Entreprenadkontrakt § 5.2

Felavhjälpande: Avhjälpande av fel fullgöras senast inom sex månader räknat från det att besiktningsutlåtandet eller skriftlig underrättelse om fel tillställts Entreprenören, såvida inte lämplig årtid bör avvaktas. Fel som inte medför risk för skada på entreprenaden eller olägenhet av betydelse för Beställaren ska avhjälpas i samband med garantibesiktning, vilket innebär att exempelvis fel som visar sig under garantitiden, ex. pga. att huset rör sig, avhjälpas i samband med garantibesiktning. Entreprenören svarar ej för fel som beror på Beställarens bristande underhåll, felaktiga skötsel eller förslitning. Det här innebär bland annat att det åligger Beställaren och respektive Bostadsrättsägare att sätta sig in i och följa av Entreprenören tillhandahållen drift- och underhållsinstruktion. Fel som beror på att drift- och underhållsinstruktionen inte har följts faller således utanför Entreprenörens ansvar. Entreprenadkontrakt § 5.3-5.4

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org.nr 769643-2686

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Byggnaderna är nyproduktion och något renoveringsbehov föreligger inte inom de första tio åren. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

6. FINANSIERINGSPLAN

Insatser	36 430 000 kr
Upplåtelseavgifter	6 300 000 kr
Beräknade nya lån */**	<u>25 633 125 kr</u>
Summa finansiering	68 363 125 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i Fastigheten med bästa rätt.

** Fördelning av lån per lägenhetstyp.

142 kvm, 1 278 kvm = 65%, = 16 661 531 kr

135 kvm, 675 kvm = 35%, = 8 971 594 kr

Lånevillkor:

Amorteringsvillkor första fem (5) år: Ingen eller enligt önskemål, enligt offert från Solifast.

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera lånet med en serieplan med en amortering 120 000 kr från år 6. Amorteringstiden motsvarar 67 år, enligt serieplan med uppskrivning 1,0361569 % av amorteringen.

7.1 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på Fastigheternas uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *	848 456 kr	
Amorteringar	0 kr	
Driftkostnader **	313 177 kr	
Ekonomisk förvaltning	31 750 kr	
Revision	18 000 kr	
Styrelsearvode	15 000 kr	
Fastighetsförsäkring	69 234 kr	
Vattenförbrukning 180 m ³ /lgh	177 394 kr	
Oförutsett	1 799 kr	
Kommunal fastighetsavgift ***		0 kr
Avsättning till reparationsfond ****		38 134 kr
Summa kostnader		1 199 767 kr

* föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider. Erhållen ränteindikationsoffert från Solifast, 2026-03-05. Kalkylen är räknad på en ränta på 3 år, 3,31%.

Föreningens räntebuffert utgörs av 3 års räntan 3,31% minus en räntegaranti från 3,15% = 0,16%

** Uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt.

Enligt avtal med SBC ekonomisk förvaltning, digitala styrelsemöten och hemsida.

Next Revision AB, uppskattad kostnad.

Styrelsearvode inklusive sociala avgifter.

Fastighetsförsäkring inkl brf-tillägg – offert från Fastighetsägarnas egna försäkringar daterad 2026-03-20.

Vattenförbrukning med SEVAB AB är beräknat per lägenhet med 12 671 kr per år.

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

**** Enligt § 54 i stadgar. Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan eller kostnad i underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen

göras med ett belopp motsvarande minst 0,1% av beräknat eller fastställt taxeringsvärde på

föreningens fastighet. Byggnaderna är nyproduktion, något renoveringsbehov föreligger inte de första 10 åren.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGEA PARK Org.nr 769643-2686

Föreningens kapitalkostnader och avskrivningar under de tre första åren.

	År 1	År 2	År 3
Kapitalkostnader			
Räntor	848 456 kr	848 456 kr	848 456 kr
Avskrivning	657 306 kr	657 306 kr	657 306 kr
Summa	1 505 762 kr	1 505 762 kr	1 505 762 kr

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter ^{*1)}	981 360 kr
Årsavgift vatten	177 394 kr
Räntegaranti Panghus Entreprenad AB	41 013 kr (under tre år och avser fasta löptider)

Summa intäkter **1 199 767 kr**

^{*1)} Kostnad för hushållsel, bredband/TV och hemförsäkring ingår ej.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

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		1 953		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/förbrukning i snitt per lägenhet som ligger utanför årsavgiften, som åligger bostadsrättshavaren att teckna avtal för och betala till leverantör. (mars 2026)

Hushållsel/Uppvärmning 1 400 kr/mån (beräknad kostnad inkl ca 5 000 kWh från solpaneler. Total förbrukning uppskattas till 10 000 kWh)

Hemförsäkring 300 kr/mån (uppskattas utifrån marknadspriser hos olika försäkringsbolag)

Bredband 350 kr/mån (uppskattas utifrån marknadspriser hos olika leverantörer av tjänsten)

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org.nr 769643-2686

8.1 Nyckeltal (genomsnittligt)

Anskaffningskostnad	34 979 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	21 879 kr/kvm
Årsavgift, år 1	502 kr/kvm
Årsavgifter, år 1 av totala rörelseintäkterna	82%
Belåning	13 125 kr/kvm
Sparande, år 1	20 kr/kvm
Energikostnad för föreningen	91 kr/kvm
Driftkostnad, år 1	160 kr/kvm
Bostadsrättshavarnas genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat	91 kr/kvm
- vattenförbrukning	91 kr/kvm
Intäkter exklusive årsavgifter. Vattenförbrukning.	91 kr/kvm
Kassaflöde, exkl dispositionsfond	20 kr/kvm

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Avgift enligt stadgarna § 4 för upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse 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 5% och för mindre avvikelser än 5%, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Föreningen kommer börja upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den registrerade ekonomiska planen, föreningen kommer söka Bolagsverkets tillstånd till upplåtelsen, dvs "Tillstånd att upplåta bostadsrätt" innan upplåtelsen sker.
- G. 50 årig teknisk underhållsplan ligger till grund för föreningens framtida renoveringsbehov samt komponentavskrivningsunderlag enligt K3.
- H. Erhållen ränteoffert från Solifast per 2026-03-05 med indikativa räntor.
- I. Avgiftshöjning år 6 med 12% utöver schablonen 2% avser täckande för föreningens amortering som träder in år 6, efter 5 amorteringsfria år.
- J. Boverkets godkännande av förenings val av intygsgivare.
- K. Föreningen har erhållit en räntegaranti från Panghus Entreprenad AB som gäller om bindningstider 1–5 år överstiger 3,15% från och med utbetalningsdagen av föreningens slutliga lån.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org.nr 769643-2686

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK

Strängnäs den (Datum framgår av digital signatur för denna ekonomiska plan)

Per Johansson Enlund

Mia Malmström

Magnus Jansson

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTERÄNG I LÄGGESTA PARK Org.nr 769643-2686

Bilaga Ekonomiskprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Årsavgifter Bostäder	981 380	1 000 987	1 021 007	1 041 427	1 062 258	1 213 521	1 313 554	1 479 275	1 601 215
Årsavgifter Vatten	177 394	180 942	184 561	188 252	192 017	195 857	212 002	238 749	258 430
Årsavgift Avfall	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgift kr/m²	502	513	523	533	544	621	673	757	820
Årsavgift inkl övriga årsavgifter	593	605	617	630	642	722	781	880	952
Övriga intäkter	41 013	41 013	41 013	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter (räntegaranti)	41 013	41 013	41 013	0	0	0	0	0	0
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 199 767	1 222 942	1 246 581	1 229 679	1 254 273	1 409 378	1 525 556	1 718 024	1 859 645
Kapitalkostnader									
Räntor	848 456	848 456	848 456	848 456	848 456	897 159	879 426	847 623	928 055
Amortering	0	0	0	0	0	120 000	138 320	171 174	197 306
Summa ränta och amortering	848 456	848 456	848 456	848 456	848 456	1 017 159	1 017 746	1 018 797	1 125 361
Driftkostnader - Summa	313 177	319 441	325 629	332 348	338 993	345 773	374 276	421 495	458 240
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
Avfall	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning för underhåll (yttre fond)									
Fondavsättningar	38 134	38 897	39 675	40 468	41 277	42 103	45 574	51 323	55 554
anspråkande av underhållsfond 2035							42 665		
anspråkande av underhållsfond 2040								141 233	
anspråkande av underhållsfond 2045									0
Summa anspråkande av underhållsfond	0	0	0	0	0	0	42 665	141 233	0
Akkumulerad fondavsättning	38 134	77 031	116 705	157 173	198 451	240 554	374 892	526 893	742 858
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift ¹⁾								196 429	212 622
Summa fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	196 429	212 622
Avskrivning	657 306	657 306	657 306	657 306	657 306	657 306	657 306	657 306	657 306
Betalningsnetto	38 134	55 045	72 295	48 877	68 823	40 446	133 535	81 302	65 422
Akkumulerad kassa	88 134	143 179	215 474	264 350	331 173	377 620	778 981	1 880 173	1 999 859
Resultat	-619 172	-802 281	-585 011	-608 429	-590 483	-490 860	-385 451	-404 830	-394 578
Summa kostnader	1 199 767	1 206 794	1 213 960	1 221 270	1 228 727	1 405 035	1 437 886	1 688 045	1 849 777
Årets resultat ²⁾	-619 172	-802 281	-585 011	-608 429	-590 483	-490 860	-385 451	-404 830	-394 578
Summa drift, övriga kostnader och avsättning	351 311	358 337	365 604	372 814	380 270	387 676	419 849	469 248	524 415
Driftnetto	848 456	864 905	881 077	856 865	874 002	1 021 602	1 105 707	1 048 776	1 135 229
Åck resultat	-619 172	-1 221 433	-1 806 444	-2 414 874	-3 005 357	-3 496 216	-5 199 092	-7 100 228	-8 860 901
Låneskuld	25 633 125	25 633 125	25 633 125	25 633 125	25 633 125	25 633 125	25 126 458	24 217 805	23 495 071

Ovanstående prognos beräknas utifrån kalender år.

Förutsättningar:

Medelränta år 1-5 är 3,31%, år 6-16 är 3,50% och år 17-20 är 3,95%

Föreningen avser att följa en serieplan för amorteringen efter de första fem årens amorteringstakt. Uppräkningsfaktor avrundat 1,03616%

Årsavgifter och driftkostnader uppräknas med 2% årligen. Avgiftshöjning med 12% extra för år 6.

¹⁾ Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75% av taxeringsvärdet eller maxmalt 10,425 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 anslas ske enligt en avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte.

Översikt

Grunddata

Namn	BRF Blomsteräng i Läggesta park
Startår	2026
Slutår	2076
Moms på kostnad	0,25
Årlig uppräknig	Ingen indexering
Basår för index	2026

Utlåtande

Allmänt

Detta är ett tillhörande utlåtande till föreningens underhållsplan. Här finns kompletterande information gällande underhåll som redovisas i underhållsplanen. Inledningsvis är det även värt att nämna att underhållsplanen ska betraktas som ett levande dokument och kan och ska uppdateras regelbundet för att fånga upp nya förutsättningar. Underhållsplanen innehåller också främst större planerade åtgärder och beskriver inte i detalj den löpande förvaltningen och driften av alla tekniska delar i fastigheterna. Denna underhållsplan är upprättad utifrån ritningar och övriga bygghandlingar från Panghus. Ingen syn har gjorts på plats. Eventuellt kan avvikelser från slutligt utförande förekomma. Dessa får i så fall korrigeras i kommande uppdatering av planen. Genomgång och uppdatering av planen bör ske minimum vart 10:e år.

Byggnadstekniska uppgifter

Grundläggning: Betongplatta på mark.

Stomme: Rekelverk av trä, isolering, folie, osb och gips

Yttertak: Takbjälkar av trä, taktäckning av plåt

Fasad: Målad liggande träpanel.

Fönster: Träfönster 3-glas med isolerruta och utvändigt aluminiumram

Uppvärmning/värmeanläggning: Frånluftsvärmepump

Ventilation: Mekanisk frånluft

VA-Installationer: Avlopp av plast. KV/VV PEX

Elinstallationer: 3-fas jordade elinstallationer till och i respektive bostad

Grundläggning

Grundlagd platta på mark har en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod

Stomme

Stomme har en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod

Yttertak

Huset har ett platt tak med tätskikt av papp på underlag. Den tekniska livslängden för papptaket bedöms uppgå till cirka **25–30 år**, beroende på utförande och underhåll. I underhållsplanen har omläggning av papptaket lagts in med ett intervall om **25 år**. Underhåll av vindskivor ingår i arbetet med fasad.

Fasader, fönster, ytterdörrar

Byggnadernas fasader är klädda med liggande träpanel och fasadputs. Målning med en intervall på ca 15 år rekommenderas och är inlagt i planen. Efter 45 år bör man också räkna med att, i samband med ommålning, behöva byta ut en del virke som blivit mer utsatt, även det är inlagt i planen. Efter 50 år När detta närmar sig får man även utvärdera om ett komplett byte av träpanelen istället är aktuell. Fönster och entrédörrar har 3-glasfönster med isolerglas och aluminiumklädd utsida, denna typ av fönster/dörrar har ett mycket begränsat underhållsbehov. Det finns en möjlighet att färgen kan börja flagna med det är svårt att bedöma och får då tas med i kommande uppdateringar av planen. Löpande underhåll i form av justering, tätning och dylikt kommer säkerligen behövas genom åren men det får anses vara löpande underhåll och inte planerat, vilket innebär att inget planerat underhåll finns med i planen. För detta rekommenderas underhåll/skötsel enligt angivelse från tillverkare.

Värmeanläggning

Byggnaderna värms upp av frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme/konvektorer. Vattenburen golvvärme har en teknisk livslängd som teoretiskt sätt sträcker sig långt längre än denna plan på 50 år. Ingen åtgärd för detta är inlagt i plan. Underhåll och skötsel av frånluftsvärmepumpar ska skötas av respektive boende och är således ej med i underhållsplanen.

Vatten/avloppssystem

Vatten och avloppsledningar har en statistisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod. Man bör regelbundet högtrycksspolavloppsledningar för att undvika stopp och läckage. Detta är inlagt i planen vart 10:e år.

Ventilation

Ventilationen är mekanisk frånluft med värmeåtervinning via frånluftsvärmepump med integrerad fläkt. Medlemmar ansvarar för underhåll, filterbyten etc. och reparationer av dessa. Byggnaderna omfattas inte av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) men för ventilationskanaler rekommenderas regelbunden rensning, men det får anses som löpande underhåll och inte en planerad åtgärd och är därför inte med i planen.

El, elkraftssystem

Fysisk livslängd på fastighetens elsystem räknas till ca 60-70 år och ligger därför inte med i planen. Fasaderna har utomhusbelysning som kan vara aktuell att byta ut i samband med t.ex. ommålningsarbeten, detta är inlagt i planen med ett intervall på 20 år

Åtgärder per år

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	35 000 kr
					35 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		15 år	Planerad	1 239 988 kr
					1 239 988 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Lägg om papptak	Tak		20 år	Planerad	175 000 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	35 000 kr
					210 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	199 500 kr
					199 500 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		15 år	Planerad	1 239 988 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	35 000 kr
					1 274 988 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Måla träpanel	Fasad		10 år	Planerad	1 239 988 kr
Byta hängrännor och stuprör	Fasad		40 år	Planerad	113 750 kr
Lägg om papptak	Tak		20 år	Planerad	175 000 kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	35 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
	0 Fasad		45 år	Planerad	1 509 550 kr
					1 509 550 kr

2076

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	199 500 kr
Putsa om fasad (ej aktuellt)	Fasad		50 år	Planerad	- kr
Spola Avloppsstammar/Avloppsrör	Vatten & Avlopp		10 år	Planerad	35 000 kr
Måla träpanel inkl viss reparation	Fasad		50 år	Planerad	1 509 550 kr
					1 744 050 kr

Åtgärder per kategori**Fasad**

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Byta hängrännor och stuprör	2066	40	182 m		500 kr	113 750 kr
Måla träpanel	2041	15	4313 m2		230 kr	1 239 988 kr
Måla träpanel inklusive viss reparation	2076	50	4313 m2		280 kr	1 509 550 kr
Putsa om fasaden (Ej aktuellt)	2076	50	0 m2		- kr	- kr

Mark & Utemiljö

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Byte trätrall/altan	2076	25	280 m2		570 kr	199 500 kr

Tak

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Lägg om papptak	2046	20	14 st		10 000 kr	175 000 kr

Vatten & Avlopp

Namn	År	Intervall i år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalkostnad inkl. moms
Spola avloppsstammar/avloppsrör	2036	10	14 st		2 000 kr	35 000 kr

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Blomsteräng i Läggesta Park*, organisationsnummer 769643-2686, 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. Vi har inte ansett det nödvändigt att besöka fastigheten för vår bedömning av kalkylen eftersom det rör sig om nyproduktion och ett flertal kontrollinstanser finns inbyggda i produktionsprocessen. Vi har även inhämtat protokoll från Strängnäs kommuns platsbesök och erhållit intyg från kontrollansvarig att projektet genomförs enligt bygglov.

Bostadsrättsföreningens byggnation består av 14 bostäder i två kedjehuslängor om 10 respektive 4 hus med mellanliggande förråd, så belägna att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2026, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut 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, 2026 (digitalt signerad)

Nyköping, 2026 (digitalt signerad)

Anders Uby

Per Morelius

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

Aktieöverlåtelseavtal, mellan Panghus Projektbolag 6 AB och Brf Blomsteräng i Läggesta Park avseende Samtliga aktier i Fastighets Lagg-Rad 1 AB och Fastighets Lagg-Rad 2 AB, 2026-03-05
 Amorteringsberäkning, odaterad
 Avskrivningsunderlag, odaterad
 Beräkningar taxeringsvärden småhus, 2024-2026
 Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2026-03-17
 Beviljade bygglov, Strängnäs kommun, 2025-10-29 och 2025-11-04
 Detaljplan för Marielund 2:1..., Strängnäs kommun, 2018-08-27. Laga kraft 2019-05-20
 Garanti och utfästelse slutlig kostnad och osålda bostäder, Panghus Entreprenad AB, 2026-03-05
 Intyg kontrollansvarig, Byggsamordning Mats Löfgren AB, 2026-03-19
 Kontrakt ekonomisk förvaltning, SBC, 2025-10-07
 Kostnadskalkyl, intygsgiven 2025-11-17
 Köpebrev Strängnäs Marielund 2:2, från Fastighets Lagg-Rad 1 AB till Brf Läggesta Park, 2026-03-05
 Köpebrev Strängnäs Marielund 2:3, från Fastighets Lagg-Rad 2 AB till Brf Läggesta Park, 2026-03-05
 Offert försäkring, Gallagher/Fastighetsägarna, 2026-03-20
 Offert nyproduktion och garanti osålda bostäder, Panghus Entreprenad AB, 2025-10-27
 Protokoll fört vid arbetsplatsbesök, Strängnäs kommun, 2026-01-28
 Registreringsbevis Brf Blomsteräng i Läggesta Park, 2026-02-09
 Registreringsbevis Panghus Entreprenad AB, 2025-08-11
 Registreringsbevis Fastighets Lagg-Rad 1 AB, 2026-03-12
 Registreringsbevis Fastighets Lagg-Rad 2 AB, 2026-03-13
 Registreringsbevis Panghus Projektbolag 6 AB, 2026-03-18

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Ritningar och situationsplaner

Rumsbeskrivning och Teknisk beskrivning

Räntegaranti, Panghus Entreprenad AB, 2026-03-17

Ränteoffert, Solifast, 2026-03-05

Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2026-02-09

Startbesked, Strängnäs kommun, 2025-11-13 samt 2025-11-13

Totalentreprenadavtal, ABT 06, Brf Blomsteräng ... och Panghus Entreprenad AB, 2026-03-05

Underhållsplan, 2026-2075

Underlag för kostnader VA och sophämtning

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

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet, måste en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registreras av Bolagsverket innan föreningen får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-03-23 14:46:45 UTC+00:00

PER JOHANSSON ENLUND



SE BankID - 4d03d6b1-9358-4510-ae63-e62973d26e2e

2026-03-23 14:50:01 UTC+00:00

Magnus Folke Jansson



SE BankID - 4e3e2050-64d2-4b8c-b5ec-26d670257504

2026-03-23 15:44:44 UTC+00:00

Mia Birgitta Malmström



SE BankID - 2ccc772e-50b1-4705-b622-b6ab4b2b77ee

2026-03-23 16:07:54 UTC+00:00

Anders Olof Uby



SE BankID - ba0cc556-4be0-494c-8e16-3b9da9e4ebb5

2026-03-23 17:29:16 UTC+00:00

Per Magnus Morelius



SE BankID - f0c481c5-f172-4a7c-83c0-d8dbbc635bee



Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2026-03-17	3.5.3.4	948/2026

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 Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Per Morelius, Mascal 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 Uby och Per Morelius som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

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

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Anders Uby och Per Morelius 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 Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist