

**Ekonomisk plan
för**

**Bostadsrättsföreningen
Tegeltornet 1**

Org. nr 769642-2240
Sundbyberg Kommun

Bostadsrättsföreningen Tegeltornet 1

Andreas Bülow

Thomas Hollaus

Toni Lahdo

(Denna ekonomiska plan undertecknas av styrelsen genom elektronisk underskrift)

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- F. Resultat och kassaflödesprognos samt nyckeltal År 1
- G. Redovisning av lägenheterna
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Bilaga:

50-årig Underhållsplan

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tegeltornet 1 med org.nr. 769642-2240 som registrerats hos Bolagsverket 2024-01-15 har sitt säte i Sundbyberg Kommun. Enligt stadgarna har föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra lokaler, garageplatser och p-platser.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen avser att bedriva verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Bygglov beviljades av Sundbyberg Kommun 2024-04-29 och har vunnit laga kraft. Startbesked erhöles 2024-06-20 för pålningen, 2024-11-08 för plattan och för resterande arbeten 2024-12-16. Byggnationerna påbörjades i augusti 2024.

I produktionen pågår för närvarande montage av stomme, invändiga arbeten samt tak.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske löpande från och med kvartal 2, 2026. Tillträde beräknas ske under perioden kvartal 4, 2026 till kvartal 1, 2027.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter kommer att lämnas av GarBo Försäkring AB. I samband med att den ekonomiska planen registreras hos Bolagsverket kommer föreningen ansöka om tillstånd att få upplåta med bostadsrätt.

Alla belopp i denna ekonomiska plan anges i svenska kronor (SEK).

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden. Månadsavgifterna kan komma att justeras beroende på generella kostnadsökningar, inflation och räntehöjningar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Blåslampan 3, Sundbyberg
Adress:	Vasagatan 19-21a, Max Sievertsgatan 1-7 samt Löfströms allé 6a-6b, 172 61 Sundbyberg
Fastighetens totala area:	ca 1 550 kvm
Bruttoarea:	ca 10 485 kvm
Bruttoarea GA:	ca 2 032 kvm
Bostadsarea:	ca 5 997 kvm
Lokalarea:	ca 210 kvm
Antal bostadslägenheter:	82 st.
Antal lokaler:	2 st.
Antal p-platser garage i GA:	32 st.
Byggnadsår:	2026
Husets utformning:	Flerbostadshus om 82 st bostadslägenheter samt 2 st lokaler, 3 trapphus med 8, 12 resp. 14 våningar samt vind, källare och garage.

Parkering

I den gemensamma garageanläggningen uppförs 48 st parkeringsplatser varav 32 st skall tillhöra föreningen. Hälften av parkeringsplatserna kommer att ha laddstationer för laddning av elbil. Avsikten är att hyra ut garaget till ett parkeringsbolag som i sin tur kommer att hyra ut parkeringsplatserna till medlemmarna.

Föreningens medlemmar kommer även enligt avtal med ägaren till grannfastigheten att få hyra 6 st garageplatser i grannfastigheten Sundbyberg Tråden 3.

Kostnad för moms kommer att tillkomma på hyran av garageplatserna.

Föreningen har för avsikt att hyra 2 st parkeringsplatser på grannfastigheten Sundbyberg Eken 4 för utplacering av bilpoolsbilar.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Sundbyberg Tråden GA:6 med ändamål sopsugsanläggning. Omprövning av gemensamhetsanläggningen pågår med anledning av att Sundbyberg Blåslampan 2 och 3 bebyggs och sopsugens område utökas till att även innefatta nedkast inom Blåslampan 2 och 3. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom en samfällighetsförening.

Fastigheten planeras ingå i gemensamhetsanläggningar för garage, cykelförråd, stomme, miljörum samt gård med Sundbyberg Blåslampan 2. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Utöver inrättandet av gemensamhetsanläggningarna skapas även servitut till förmån respektive belastning för ändamål utrymning, förråd, uteplatser samt avloppsledning.

Fastigheten kan komma att belastas av ytterligare servitut och/eller komma att ingå i gemensamhetsanläggningar.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Betongplatta på pålar.
Stomme:	Betong.
Tak:	Plåt, solceller.
Yttervägg:	Betong.
Fasad:	Tegel.
Fönster:	Träfönster med aluminiumbeklädd utsida.
Entrépartier:	Aluminium.
Trappor:	Betong med terazzo.
Balkong:	Betong.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, radiatorer i lägenheterna.
Ventilation:	FTX, mekanisk till- och frånluftsåtervinning med värmeåtervinning.
El:	Eluttag anslutna till jordfelsbrytare. Gruppcentral med automatsäkringar.
TV/tele/bredband:	Fiber.
Hissar:	Fem linhissar varav två räddningshissar. En plattformshiss i en av lokalerna.

Beskrivning av bostadslägenheter:

Entré:	Parkett, målade väggar och tak.
Hall:	Parkett, målade väggar och tak.
Kök:	Skåpsnickerier, bänkskiva och stänkskydd i stenkompisit, rostfri ho, integrerad kyl/frys, integrerad diskmaskin.
Badrum:	Handfat, spegel, handukstork, TM, TT, kakel på väggar, klinker på golv, målat tak.
WC/D:	Handfat, spegel, handukstork, TM,TT, kakel på väggar, klinker på golv, målat tak.
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar och tak.
Sovrum:	Parkett, målade väggar och tak.
Förvaring/klädkammare:	Parkett, målade väggar och tak.
Förråd:	Parkett, målade väggar och tak.

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av separat ritning.

Beskrivning av lokaler:

Verksamhet:	Lokal 1, mäklarkontor. Lokal 2, tänkt verksamhet kontor eller butik.
Övrigt:	Komplett RWC, betonggolv och omålade väggar.

Allmänna och gemensamma utrymmen i föreningens hus:

Källare.

Förråd.

Sopsugsanläggning.

Miljörum.

Cykelrum.

Barnvagnsrum.

Gård.

Underhållsbehov

Föreningen har en 50-årig underhållsplan i samband med upprättandet av ekonomisk plan. Normalt löpande underhåll antas föreligga år 1-20.

Försäkring

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen). Bostadsrättshavaren tecknar sedvanlig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Information om föreningens fastighetsförvärv, byggnation m.m.

Föreningen har förvärvat samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Fabriksparken 4 /769632-6185/ från Blåslampan i Sundbyberg Projekt AB /559438-0775/. Vid tidpunkten för föreningens förvärv av andelarna i Bostadsrättsföreningen Fabriksparken 4 var Bostadsrättsföreningen Fabriksparken 4 ägare av ideella andelar i fastigheten Sundbyberg Blåslampan 1 och ingick en klyvningsöverenskommelse med Bostadsrättsföreningen Tegeltornet 2 /769642-2398/ i syfte att dela upp fastigheten Sundbyberg Blåslampan 1 i avsedd etappindelning. Bostadsrättsföreningen Fabriksparken 4 har därefter genom fusion (absorption) fusionerats med föreningen. Genom fusionen blev föreningen lagfaren ägare av den nya registerfastigheten Sundbyberg Blåslampan 3.

Om föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst (latent fastighets-skatt). Den latent skatteskulden beräknas för närvarande till 20 152 445 kr.

För byggnation av föreningens hus har föreningen övertagit tecknat avtal om totalentreprenad med TL Bygg AB, org. nr 556225-4440. Allrisk- och ansvarsförsäkring för entreprenaden är tecknad med Trygg-Hansa.

Efter entreprenadens färdigställande gäller sedvanliga garantier enligt ABT06.

Anskaffningskostnad, beräknad

Varav:	Belopp
Köpeskilling fastighet, aktier, entreprenad, lagfart samt övriga byggherrekostnader m.m.	
Summa beräknad anskaffningskostnad	559 498 000 kr

Om kostnaden för uppförandet av Föreningens hus ändras så ändras köpeskillingen för aktierna med motsvarande belopp, varför anskaffningskostnaden inte kommer att förändras.

Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter	475 540 000 kr
Lån	83 958 000 kr
Summa finansiering	559 498 000 kr

Föreningens belåningsgrad (andelen lån av fastighetens finansiering)	15%
---	-----

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnader och amortering

SBAB har inkommit med finansieringsoffert för föreningens lån och föreningen avser att placera sina lån hos SBAB. Bankens offerade genomsnittsränta beräknas till 3,39 % och föreningens genomsnittliga ränta har i denna kalkyl beräknats till 3,50 %. Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Föreningens totala lånebelopp kan delas upp i flera lån med olika bindningstider (1 - 5år).

Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

Föreningen avser att tillämpa rak amortering med minst 0,7 % år de första 25 åren, därefter ökar amorteringstakten till 1,1 % år. Beräknad lånetid 100 år.

År 1 - 3 beräknas amorteringen till 587 706 kr per år.

Lån	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Amortering	Ränte- kostnad	Amortering och ränte- kostnad	Offererad räntesats
Lån 1	27 986 000	3 mån	3,50%	195 902	979 510	1 175 412	3,02%
Lån 2	27 986 000	3 år	3,50%	195 902	979 510	1 175 412	3,49%
Lån 3	27 986 000	5 år	3,50%	195 902	979 510	1 175 412	3,65%
Summa	83 958 000		3,50%	587 706	2 938 530	3 526 236	3,39%
Räntekostnad, år 1						2 938 530 kr	
Amortering, år 1						587 706 kr	
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering						3 526 236 kr	

Fondavsättning

Årlig avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond skall göras enligt föreningens 50-åriga underhållsplan alternativt enligt föreningens stadgar med minst 30 kr per kvadratmeter boarea. Utöver fondavsättning enligt ovan sparar föreningen 95 kr/kvm boarea och lokalarea och är ytterligare i form av amorteringar, vilket skapar ett kommande låneutrymme för föreningens framtida underhåll.

Avsättningen som görs motsvarar ett belopp om 30 kr per kvadratmeter bostads- och lokalarea.

Summa fondavsättning, år 1 **186 210 kr**

Avskrivningar

Enligt bokföringslagen skall föreningen göra avskrivningar på byggnaden, vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten (kassaflöde).

Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning enligt K3-regelverket. Nedan framgår det beräknade totala avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp.

Underlag för avskrivning, år 1 345 960 598 kr
Avskrivningsbelopp, år 1 **3 779 620 kr**

Föreningens uttag av årsavgifter täcker föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta att ta ut hela eller delar av föreningens årliga avskrivningsbelopp i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens löpande driftskostnader har beräknats utifrån normal förbrukning och normal kostnadsbild för likvärdiga fastigheter baserade på aktuella taxor. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. I de beräknade driftskostnaderna ingår även beräknade årsavgifter för hushållsel och varmvatten som kommer att debiteras efter faktisk förbrukning.

Övrig drift och skötsel samt eventuell fastighetsskatt för lokalerna bekostas av hyresgästen, vilket regleras i hyreskontrakt.

Beräknade driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat efter faktisk förbrukning alt. faktisk kostnad per lägenhet

- Hushållsel och varmvatten (enligt schablon/BOA) **839 580 kr**

Beräknade driftskostnader

Vatten och avlopp (80 m3/lgh, avgifter enligt gällande taxa SAVAB)	418 000
Värme (272 000 kWh/år, avgifter enligt gällande taxa Norrenergi)	340 000
Källsortering (enligt offert och beräkning)	65 000
Fastighetsel (101 000 kWh/år, avgifter enligt gällande taxa Vattenfall)	251 000
Hiss (Serviceavtal för hissarna ingår i entreprenaden år 1-5)	21 000
Teknisk förvaltning, jour, snöröjning och sandning (enligt offert och beräkning)	87 000
Trädgårdsskötsel (Trädgårdsskötsel ingår i entreprenaden år 1-2)	0
Ekonomisk förvaltning (enligt offert och beräkning)	96 000
Revision	33 000
Fastighetsförsäkring (enligt premieindikation)	77 000
Trappstädning (enligt offert)	137 000
Styrelsearvode	75 000
Infometric (enligt offert)	36 000
Gemensamhetsanläggning (enligt bedömning)	243 000
Driftsreserv	88 255
Summa driftskostnader	1 967 255 kr

Summa driftskostnader inkl. driftskostnader som debiteras separat 2 806 835 kr

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal och svarar själv för kostnaden

- Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg, ca 2000-4000 kr/år
- TV och Bredband ca 400-800 kr/månad

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts, men har enligt Skatteverkets schablon beräknats till:

Mark bostäder	84 660 000 kr
Byggnad bostäder	210 120 000 kr
Mark lokal	1 560 000 kr
Byggnad lokal (ej garage)	4 127 000 kr
Garage	7 140 000 kr
Summa taxeringsvärde	307 607 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter med nybyggnadsår 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. För lokaler inklusive mark utgår statlig fastighets skatt.

Fastighetsavgift bostäder, år 1	0 kr
Fastighetsskatt lokal, år 1	56 870 kr
Fastighetsskatt garage, år 1	71 400 kr

Summa fastighetsavgift /fastighetsskatt	128 270 kr
--	-------------------

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER,
AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR, HUSHÅLSEL OCH
VARMVATTEN**

6 647 551 KR

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	4 677 564 kr
Årsavgifter hushållsel och varmvatten	839 580 kr
Hyresintäkter lokaler (exkl. moms)	472 500 kr
Hyresintäkter garage (exkl. moms) och hanteringskostnad p-bolag *	601 037 kr
Fastighetsskatt lokaler	56 870 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	6 647 551 KR
---------------------------------	---------------------

* Genomsnittlig hyreskostnad för en garageplats 2 150 kr/mån inkl. moms.
Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

F. RESULTAT OCH KASSAFLÖDESPROGNOS SAMT NYCKELTAL**ÅR 1****Resultatprognos**

Årsavgifter bostäder	4 677 564 kr
Årsavgifter hushållsel och varmvatten	839 580 kr
Hysesintäkter lokaler (exkl. moms)	472 500 kr
Hysesintäkter garage (exkl. moms) och hanteringskostnad p-bolag	601 037 kr
Fastighetsskatt lokaler	56 870 kr

Summa intäkter **6 647 551 kr**

Driftskostnader inkl. hushållsel och varmvatten	2 806 835 kr
Fastighetsavgift bostäder	0 kr
Fastighetsskatt lokaler	56 870 kr
Fastighetsskatt garage	71 400 kr
Avskrivningar	3 779 620 kr
Räntekostnader	2 938 530 kr

Summa kostnader **9 653 255 kr**

Årets resultat **-3 005 704 kr**

Avsättning underhållsfond 186 210 kr

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	6 647 551 kr
Summa kostnader	9 653 255 kr
Återföring avskrivningar	-3 779 620 kr

Kassaflöde från löpande drift **773 916 kr**

Amorteringar -587 706 kr

Summa kassaflöde före avsättning till underhållsfond **186 210 kr**

Avsättning underhållsfond 186 210 kr

Summa kassaflöde efter avsättning till underhållsfond **0 kr**

NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningsvärde (BOA)	93 296 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter (BOA)	79 296 kr/kvm
Årsavgift inkl. hushållsel och varmvatten (BOA)	920 kr/kvm
Årsavgift exkl. hushållsel och varmvatten (BOA)	780 kr/kvm
Årsavgifternas andel av de totala rörelseintäkterna (%)	83%
Skuldsättning (BOA)	14 000 kr/kvm
Sparande (BOA)	129 kr/kvm
Energikostnader (BOA)	308 kr/kvm
Driftskostnader inkl. hushållsel och varmvatten (BOA)	468 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat hushållsel och varmvatten (BOA)	140 kr/kvm
Övriga intäkter (BOA)	188 kr/kvm
Kassaflöde (BOA)	0 kr/kvm
Kassaflöde år 1 - 20 (BOA)	135 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA+LOA)	639 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA+LOA)	125 kr/kvm

G. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifterna som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift avseende hushållsel och varmvatten kan efter beslut av styrelsen erläggas efter faktisk förbrukning.

Vid beräkning av insats och upplåtelseavgift har hänsyn tagits till läge i huset. Beräkningen av andelstalen baseras på antal rum och boarea.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Lägenhetsarean är uppmätt på ritning och mindre avvikelser av lägenheternas area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek		B= Balkong U= Uteplats T= Terrass	F= Förråd *)	Area ca	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelse-avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift hushållsel & varmvatten **)	Total beräknad Årsavgift inkl. hushållsel & varmvatten ***)	Total beräknad månad-avgift inkl. hushållsel & varmvatten	Lägenhetens del av föreningens lån
2-1001	2	rok		F	60	1 797 000	1 698 000	3 495 000	1,0324	48 291	4 024	8 400	56 691	4 724	866 779
2-1002	2	rok			34	1 320 000	1 175 000	2 495 000	0,7768	36 335	3 028	4 760	41 095	3 425	652 180
2-1101	4	rok	B,U		74	3 477 000	2 318 000	5 795 000	1,2586	58 872	4 906	10 360	69 232	5 769	1 056 699
2-1102	1	rok	B		35	1 710 000	985 000	2 695 000	0,7375	34 497	2 875	4 900	39 397	3 283	619 190
2-1103	2	rok	B,U	F	61	2 640 000	1 855 000	4 495 000	1,0423	48 755	4 063	8 540	57 295	4 775	875 108
2-1201	4	rok	B		74	3 417 000	2 278 000	5 695 000	1,2586	58 872	4 906	10 360	69 232	5 769	1 056 699
2-1202	1	rok	B		35	1 740 000	1 005 000	2 745 000	0,7375	34 497	2 875	4 900	39 397	3 283	619 190
2-1203	3	rok	B		70	3 060 000	1 835 000	4 895 000	1,1799	55 191	4 599	9 800	64 991	5 416	990 628
2-1301	4	rok	B		74	3 477 000	2 318 000	5 795 000	1,2586	58 872	4 906	10 360	69 232	5 769	1 056 699
2-1302	1	rok	B		35	1 770 000	1 025 000	2 795 000	0,7375	34 497	2 875	4 900	39 397	3 283	619 190
2-1303	3	rok	B		70	3 120 000	1 875 000	4 995 000	1,1799	55 191	4 599	9 800	64 991	5 416	990 628
2-1401	4	rok	B		74	3 537 000	2 358 000	5 895 000	1,2586	58 872	4 906	10 360	69 232	5 769	1 056 699
2-1402	1	rok	B		35	1 800 000	1 045 000	2 845 000	0,7375	34 497	2 875	4 900	39 397	3 283	619 190
2-1403	3	rok	B		70	3 180 000	1 915 000	5 095 000	1,1799	55 191	4 599	9 800	64 991	5 416	990 628

Lgh nr	Lgh storlek		B= Balkong U= Uteplats T= Terrass	F= Förråd i lägenhet *)	Area ca	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelse-avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift hushållsel & varmvatten **)	Total beräknad Årsavgift inkl. hushållsel & varmvatten ***)	Total beräknad månad-avgift inkl. hushållsel & varmvatten	Lägenhetens del av föreningens lån
2-1501	4	rok	B		74	3 597 000	2 398 000	5 995 000	1,2586	58 872	4 906	10 360	69 232	5 769	1 056 699
2-1502	1	rok	B		35	1 830 000	1 065 000	2 895 000	0,7375	34 497	2 875	4 900	39 397	3 283	619 190
2-1503	3	rok	B		70	3 240 000	1 955 000	5 195 000	1,1799	55 191	4 599	9 800	64 991	5 416	990 628
2-1601	4	rok	B		74	3 657 000	2 538 000	6 195 000	1,2586	58 872	4 906	10 360	69 232	5 769	1 056 699
2-1602	1	rok	B		35	1 860 000	1 235 000	3 095 000	0,7375	34 497	2 875	4 900	39 397	3 283	619 190
2-1603	3	rok	B		70	3 300 000	1 995 000	5 295 000	1,1799	55 191	4 599	9 800	64 991	5 416	990 628
2-1701	4	rok	B		74	3 717 000	2 578 000	6 295 000	1,2586	58 872	4 906	10 360	69 232	5 769	1 056 699
2-1702	1	rok	B		35	1 890 000	1 255 000	3 145 000	0,7375	34 497	2 875	4 900	39 397	3 283	619 190
2-1703	3	rok	B		70	3 360 000	2 035 000	5 395 000	1,1799	55 191	4 599	9 800	64 991	5 416	990 628
3-1101	2	rok	B, U		59	2 640 000	1 755 000	4 395 000	1,0226	47 833	3 986	8 260	56 093	4 674	858 559
3-1102	5	rok	B, U	F	95	4 197 000	2 698 000	6 895 000	1,4946	69 911	5 826	13 300	83 211	6 934	1 254 839
3-1201	3	rok	B		67	2 880 000	2 115 000	4 995 000	1,1504	53 811	4 484	9 380	63 191	5 266	965 858
3-1202	5	rok	B	F	95	4 080 000	2 615 000	6 695 000	1,4946	69 911	5 826	13 300	83 211	6 934	1 254 839
3-1301	3	rok	B		67	2 940 000	1 955 000	4 895 000	1,1504	53 811	4 484	9 380	63 191	5 266	965 858
3-1302	5	rok	B	F	95	4 140 000	2 655 000	6 795 000	1,4946	69 911	5 826	13 300	83 211	6 934	1 254 839
3-1401	3	rok	B		67	3 000 000	1 995 000	4 995 000	1,1504	53 811	4 484	9 380	63 191	5 266	965 858
3-1402	5	rok	B	F	95	4 200 000	2 795 000	6 995 000	1,4946	69 911	5 826	13 300	83 211	6 934	1 254 839
3-1501	3	rok	B		67	3 060 000	2 235 000	5 295 000	1,1504	53 811	4 484	9 380	63 191	5 266	965 858
3-1502	5	rok	B	F	95	4 260 000	2 735 000	6 995 000	1,4946	69 911	5 826	13 300	83 211	6 934	1 254 839
3-1601	3	rok	B		67	3 120 000	2 275 000	5 395 000	1,1504	53 811	4 484	9 380	63 191	5 266	965 858
3-1602	5	rok	B	F	95	4 320 000	2 875 000	7 195 000	1,4946	69 911	5 826	13 300	83 211	6 934	1 254 839
3-1701	3	rok	B		67	3 180 000	2 315 000	5 495 000	1,1504	53 811	4 484	9 380	63 191	5 266	965 858
3-1702	5	rok	B	F	95	4 380 000	2 915 000	7 295 000	1,4946	69 911	5 826	13 300	83 211	6 934	1 254 839
3-1801	3	rok	B		67	3 240 000	2 355 000	5 595 000	1,1504	53 811	4 484	9 380	63 191	5 266	965 858
3-1802	5	rok	B	F	95	4 500 000	3 095 000	7 595 000	1,4946	69 911	5 826	13 300	83 211	6 934	1 254 839
3-1901	3	rok	B		67	3 330 000	2 265 000	5 595 000	1,1504	53 811	4 484	9 380	63 191	5 266	965 858

Lgh nr	Lgh storlek		B= Balkong U= Uteplats T= Terrass	F= Förråd i lägenhet *)	Area ca	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelse-avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift hushållsel & varmvatten **)	Total beräknad Årsavgift inkl. hushållsel & varmvatten ***)	Total beräknad månad-avgift inkl. hushållsel & varmvatten	Lägenhetens del av föreningens lån
3-1902	5	rok	B	F	95	4 560 000	3 035 000	7 595 000	1,4946	69 911	5 826	13 300	83 211	6 934	1 254 839
3-2001	3	rok	B		67	3 390 000	2 405 000	5 795 000	1,1504	53 811	4 484	9 380	63 191	5 266	965 858
3-2002	5	rok	B	F	95	4 620 000	3 375 000	7 995 000	1,4946	69 911	5 826	13 300	83 211	6 934	1 254 839
3-2101	3	rok	B		67	3 450 000	2 445 000	5 895 000	1,1504	53 811	4 484	9 380	63 191	5 266	965 858
3-2102	5	rok	B	F	95	4 680 000	3 415 000	8 095 000	1,4946	69 911	5 826	13 300	83 211	6 934	1 254 839
3-2201	3	rok	B		67	3 510 000	2 385 000	5 895 000	1,1504	53 811	4 484	9 380	63 191	5 266	965 858
3-2202	5	rok	B	F	95	4 740 000	3 255 000	7 995 000	1,4946	69 911	5 826	13 300	83 211	6 934	1 254 839
3-2301	3	rok	B		67	3 600 000	2 595 000	6 195 000	1,1504	53 811	4 484	9 380	63 191	5 266	965 858
3-2302	5	rok	B	F	95	4 860 000	3 435 000	8 295 000	1,4946	69 911	5 826	13 300	83 211	6 934	1 254 839
4-1101	5	rok	2U		99	4 350 000	2 645 000	6 995 000	1,5339	71 750	5 979	13 860	85 610	7 134	1 287 847
4-1102	1	rok	U	F	33	1 620 000	925 000	2 545 000	0,7178	33 576	2 798	4 620	38 196	3 183	602 659
4-1103	5	rok	2U		99	4 500 000	2 595 000	7 095 000	1,5339	71 750	5 979	13 860	85 610	7 134	1 287 847
4-1201	5	rok	2B		99	4 410 000	2 785 000	7 195 000	1,5339	71 750	5 979	13 860	85 610	7 134	1 287 847
4-1202	1	rok	B	F	33	1 635 000	960 000	2 595 000	0,7178	33 576	2 798	4 620	38 196	3 183	602 659
4-1203	5	rok	2B		101	4 500 000	3 495 000	7 995 000	1,5536	72 671	6 056	14 140	86 811	7 234	1 304 378
4-1301	5	rok	2B		99	4 470 000	2 825 000	7 295 000	1,5339	71 750	5 979	13 860	85 610	7 134	1 287 847
4-1302	1	rok	B	F	33	1 650 000	995 000	2 645 000	0,7178	33 576	2 798	4 620	38 196	3 183	602 659
4-1303	5	rok	2B		101	4 560 000	3 635 000	8 195 000	1,5536	72 671	6 056	14 140	86 811	7 234	1 304 378
4-1401	5	rok	2B		99	4 530 000	2 965 000	7 495 000	1,5339	71 750	5 979	13 860	85 610	7 134	1 287 847
4-1402	1	rok	B	F	33	1 665 000	1 030 000	2 695 000	0,7178	33 576	2 798	4 620	38 196	3 183	602 659
4-1403	5	rok	2B		101	4 620 000	3 675 000	8 295 000	1,5536	72 671	6 056	14 140	86 811	7 234	1 304 378
4-1501	5	rok	2B		99	4 590 000	2 805 000	7 395 000	1,5339	71 750	5 979	13 860	85 610	7 134	1 287 847
4-1502	1	rok	B	F	33	1 680 000	1 065 000	2 745 000	0,7178	33 576	2 798	4 620	38 196	3 183	602 659
4-1503	5	rok	2B		101	4 680 000	3 115 000	7 795 000	1,5536	72 671	6 056	14 140	86 811	7 234	1 304 378
4-1601	5	rok	2B		99	4 650 000	2 945 000	7 595 000	1,5339	71 750	5 979	13 860	85 610	7 134	1 287 847
4-1602	1	rok	B	F	33	1 695 000	1 100 000	2 795 000	0,7178	33 576	2 798	4 620	38 196	3 183	602 659

Lgh nr	Lgh storlek		B= Balkong U= Uteplats T= Terrass	F= Förråd i lägenhet *)	Area ca	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelse-avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift hushållsel & varmvatten **)	Total beräknad Årsavgift inkl. hushållsel & varmvatten ***)	Total beräknad månad-avgift inkl. hushållsel & varmvatten	Lägenhetens del av föreningens lån
4-1603	5	rok	2B		101	4 740 000	2 855 000	7 595 000	1,5536	72 671	6 056	14 140	86 811	7 234	1 304 378
4-1701	5	rok	2B		99	4 710 000	3 185 000	7 895 000	1,5339	71 750	5 979	13 860	85 610	7 134	1 287 847
4-1702	1	rok	B	F	33	1 710 000	1 235 000	2 945 000	0,7178	33 576	2 798	4 620	38 196	3 183	602 659
4-1703	5	rok	2B		101	4 800 000	3 195 000	7 995 000	1,5536	72 671	6 056	14 140	86 811	7 234	1 304 378
4-1801	5	rok	2B		99	4 830 000	3 565 000	8 395 000	1,5339	71 750	5 979	13 860	85 610	7 134	1 287 847
4-1802	1	rok	B	F	33	1 725 000	1 270 000	2 995 000	0,7178	33 576	2 798	4 620	38 196	3 183	602 659
4-1803	5	rok	2B		101	4 920 000	3 775 000	8 695 000	1,5536	72 671	6 056	14 140	86 811	7 234	1 304 378
4-1901	5	rok	2B		99	4 890 000	3 305 000	8 195 000	1,5339	71 750	5 979	13 860	85 610	7 134	1 287 847
4-1902	1	rok	B	F	33	1 740 000	1 255 000	2 995 000	0,7178	33 576	2 798	4 620	38 196	3 183	602 659
4-1903	5	rok	2B		101	4 980 000	3 815 000	8 795 000	1,5536	72 671	6 056	14 140	86 811	7 234	1 304 378
4-2001	5	rok	2B		99	4 950 000	3 345 000	8 295 000	1,5339	71 750	5 979	13 860	85 610	7 134	1 287 847
4-2002	1	rok	B	F	33	1 755 000	1 340 000	3 095 000	0,7178	33 576	2 798	4 620	38 196	3 183	602 659
4-2003	5	rok	2B		101	5 040 000	3 355 000	8 395 000	1,5536	72 671	6 056	14 140	86 811	7 234	1 304 378
4-2101	5	rok	2B		99	5 040 000	3 155 000	8 195 000	1,5339	71 750	5 979	13 860	85 610	7 134	1 287 847
4-2102	1	rok	B	F	33	1 770 000	1 425 000	3 195 000	0,7178	33 576	2 798	4 620	38 196	3 183	602 659
4-2103	5	rok	2B		101	5 160 000	3 235 000	8 395 000	1,5536	72 671	6 056	14 140	86 811	7 234	1 304 378
					5 997	283 938 000	191 602 000	475 540 000	100,0000	4 677 564		839 580	5 517 144		83 958 000

- *) Alla lägenheter har förråd i källare, med undantag för lägenheterna med "F" enligt lägenhetsförteckningen, som har förråd i lägenheten. Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av separat ritning.
- **) Föreningen kommer ta ut årsavgift avseende hushållsel och varmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en normal avgift baserat på normalförbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.
- ***) Genomsnittlig total årsavgift om ca 920 kr per kvm och år.

H. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande	3,50%
Amortering	0,70%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde, fastighetsavgift och avsättning till fond	2,0%

(Belopp i kkr.)	År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Årsavgifter bostad		4 677 564	4 771 115	4 866 538	4 963 868	5 063 146	5 164 409	5 590 122	6 295 385	6 814 327
Årsavgifter hushållsel		839 580	856 372	873 499	890 969	908 788	926 964	1 003 376	1 129 964	1 223 110
Hysesintäkter lokaler		472 500	481 950	491 589	501 421	511 449	521 678	564 681	635 923	688 343
Hysesintäkter garage*		601 037	613 058	625 319	637 825	650 582	663 593	718 295	808 916	875 597
Fastighetsskatt lokaler		56 870	58 007	59 168	60 351	61 558	62 789	67 965	76 540	82 849
Likviditetsreserv		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter		6 647 551	6 780 502	6 916 112	7 054 434	7 195 523	7 339 433	7 944 439	8 946 728	9 684 226
Drifts-/underhållskostnader		-2 806 835	-2 862 972	-2 969 131	-3 028 514	-3 089 084	-3 198 766	-3 462 447	-3 899 278	-4 220 703
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-196 884	-213 114
Fastighetsskatt lokaler		-56 870	-58 007	-59 168	-60 351	-61 558	-62 789	-67 965	-76 540	-82 849
Fastighetsskatt garage		-71 400	-72 828	-74 285	-75 770	-77 286	-78 831	-85 330	-96 095	-104 016
Summa kostnader		-2 935 105	-2 993 807	-3 102 583	-3 164 635	-3 227 928	-3 340 386	-3 615 741	-4 268 796	-4 620 683
DRIFTSNETTO		3 712 446	3 786 695	3 813 529	3 889 799	3 967 595	3 999 047	4 328 697	4 677 932	5 063 544
Räntekostnader		-2 938 530	-2 917 960	-2 897 391	-2 876 821	-2 856 251	-2 835 681	-2 753 403	-2 629 984	-2 547 706
Amortering		-587 706	-587 706	-587 706	-587 706	-587 706	-587 706	-587 706	-587 706	-587 706
Fond för yttre underhåll		-186 210	-189 934	-193 733	-197 608	-201 560	-205 591	-222 538	-250 614	-271 273
KASSAFLÖDE		0	91 094	134 699	227 665	322 078	370 069	765 050	1 209 627	1 656 859
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	91 094	225 793	453 458	775 536	1 145 605	3 605 594	10 214 213	16 161 769
Amortering		587 706	587 706	587 706	587 706	587 706	587 706	587 706	587 706	587 706
Fond för yttre underhåll		186 210	189 934	193 733	197 608	201 560	205 591	222 538	250 614	271 273
Avskrivning K3		-3 779 620	-3 779 620	-3 779 620	-3 779 620	-3 779 620	-3 779 620	-3 779 620	-3 779 620	-3 779 620
RESULTAT (PROVÖVERSKOTT)		-3 005 704	-2 910 886	-2 863 482	-2 766 642	-2 668 276	-2 616 254	-2 204 325	-1 731 673	-1 263 782
ACKUMULERAT RESULTAT		-3 005 704	-5 916 590	-8 780 072	-11 546 713	-14 214 989	-16 831 244	-26 274 598	-37 385 590	-43 152 098

* Hysesintäkt exkl. moms

År 1-2 bekostas trädgårdsskötseln inom ramen för entreprenaden. År 3 behöver Föreningen således handla upp ett avtal för trädgårdsskötsel.

År 1-5 bekostas hisservice inom ramen för entreprenaden. År 6 tillkommer kostnad för hisserviceavtal.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	3,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
------------------------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----	----

Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå (ovan)

920	938	957	976	996	1 016	1 099	1 238	1 340
-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------

Ökning av antagen räntenivå med 1 % antagen kostnadsökning/inflation (ovan)

1 060	1 078	1 096	1 115	1 134	1 154	1 236	1 372	1 472
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

procentuell ändring av årsavgift	15,2%	14,9%	14,5%	14,2%	13,9%	13,6%	12,4%	10,8%	9,9%
----------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------

Ökning av antagen räntenivå med 2 % antagen kostnadsökning/inflation (ovan)

1 200	1 218	1 235	1 254	1 272	1 292	1 372	1 506	1 604
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

procentuell ändring av årsavgift	30,4%	29,8%	29,1%	28,4%	27,8%	27,2%	24,8%	21,6%	19,7%
----------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Antagen räntenivå (ovan) och ökning av antagen inflationsnivå med 1 % (3 %)

920	943	967	992	1 017	1 043	1 154	1 344	1 488
-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------

procentuell ändring av årsavgift	0,0%	0,5%	1,1%	1,6%	2,2%	2,7%	5,0%	8,5%	11,0%
----------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

Antagen räntenivå (ovan) ökning av antagen inflationsnivå med 2% (4%)

920	948	978	1 008	1 039	1 072	1 213	1 465	1 665
-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

procentuell ändring av årsavgift	0,0%	1,1%	2,1%	3,3%	4,4%	5,5%	10,4%	18,3%	24,2%
----------------------------------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------

Bostadsrättsföreningen Tegeltornet 1
År 1-10
År Kategori

2029 Ventilation
2031 Mark
2031 Avlopp
2032 Ventilation
2035 Ventilation

Namn

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
Olja träspaljé
Slamsuga brunn
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)

Antal Enhet

82 st
50 m
20 st
82 st
82 st

Underhållskostnad (inkl. moms)

61 500
18 750
17 500
61 500
61 500

År 11-20

2036 Mark
2036 Mark
2036 Avlopp
2038 Ventilation
2041 Kommunikation och styrning
2041 Värme och kyla
2041 Värme och kyla
2041 Värme och kyla
2041 Värme och kyla
2041 Kommunikation och styrning
2041 Kommunikation och styrning
2041 Fasad
2041 Fasad
2041 Mark
2041 Mark
2041 Mark
2041 Brand och säkerhet
2041 Mark
2041 Fasad
2041 Mark
2041 Mark
2041 Ventilation
2041 Ventilation
2041 Avlopp
2041 Yttertak
2044 Ventilation

Lägga om grusväg/grusyta
Olja träspaljé
Slamsuga brunn
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
Byta elmätare för individuell mätning (IMD)
Byta flödesmätare
Byta temperaturgivare
Byta tryckgivare
Byta tvillingpump
Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)
Byta värmemätare för individuell mätning (IMD)
Måla balkongplatta betong (ovansida och undersida)
Måla dubbeldörr stål
Måla lekhus/lekstuga
Måla parkbord/utomhusbord
Måla parkbänk/utomhussoffa
Måla röklucka
Måla smidesräcke/stålräcke
Måla ståldörr
Måla träspaljé
Olja träspaljé
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)
Renovera ventilationsaggregat (ca 20 m³/s)
Slamsuga brunn
Tvätta takplåt
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)

100 m²
50 m
20 st
82 st
82 st
1 st
1 st
1 st
1 st
82 st
82 st
287 st
1 st
1 st
1 st
1 st
3 m²
100 m
95 st
10 m
50 m
82 st
3 st
20 st
300 m²
82 st

62 500
18 750
17 500
61 500
461 250
50 000
5 625
7 500
50 000
615 000
615 000
1 614 375
3 500
5 625
2 000
2 625
3 000
87 500
225 625
5 625
18 750
61 500
2 062 500
17 500
93 750
61 500

År 21-30

2046 Invändigt
2046 El och belysning
2046 El och belysning
2046 El och belysning
2046 El och belysning
2046 El och belysning
2046 Brand och säkerhet
2046 Brand och säkerhet
2046 Värme och kyla
2046 Fasad

Byta akustikplatta tak
Byta batteribackup/strömförsörjningsaggregat passersystem (24V, 15A, inkl batterier)
Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning
Byta belysningsarmatur LED utomhus
Byta belysningspollare
Byta blyackumulator/batteri till batteribackup (12V, 45Ah)
Byta brandlarmcentral/brandcentral bostäder
Byta centralenhet för porttelefon/passersystem
Byta cirkulationspump värme/kyla (ca 0,5 kw)
Byta dörrautomatik/dörröppnare ytterdörr

758 m²
1 st
50 st
40 st
13 st
1 st
1 st
3 st
1 st
16 st

568 500
27 500
237 500
160 000
146 250
5 625
67 500
101 250
28 750
540 000

2046 Invändigt	Byta golvmassa (epoxi o dyl)	200 m2	300 000
2046 Brand och säkerhet	Byta kortlåsare	15 st	131 250
2046 El och belysning	Byta laddbox till elbil (2 uttag, stolpmonterad)	8 st	350 000
2046 Värme och kyla	Byta luftavskiljare	1 st	42 500
2046 El och belysning	Byta nödbelysning	50 st	168 750
2046 Brand och säkerhet	Byta portkodlås	3 st	10 125
2046 Brand och säkerhet	Byta porttelefon	3 st	142 500
2046 Värme och kyla	Byta reglerventil/styrventil för värme/tappvatten	1 st	10 000
2046 Brand och säkerhet	Byta rökdetektor	1 st	1 375
2046 Värme och kyla	Byta shuntgrupp	1 st	36 250
2046 Brand och säkerhet	Byta siren/varningsklocka brandlarm	1 st	2 000
2046 Brand och säkerhet	Byta slangskåp (komplett inkl brandslang)	1 st	16 250
2046 Värme och kyla	Byta ställdon för värme/tappvatten	1 st	7 500
2046 Brand och säkerhet	Byta tryckknapp brandlarm	1 st	1 375
2046 El och belysning	Byta växelriktare solceller (3-fas, ca 36 kW)	1 st	53 750
2046 Fasad	Laga balkongplatta betong	574 m2	1 076 250
2046 Fasad	Laga sockel betong	200 m2	200 000
2046 Mark	Lägga om grusväg/grusyta	100 m2	62 500
2046 Invändigt	Måla väggar och tak, mindre utrymme (golvyta 0-20 m2, pris baserat på golvyta)	453 m2	453 000
2046 Mark	Olja träspaljé	50 m	18 750
2046 Transport	Renovera hissmaskin	1 st	137 500
2046 Transport	Renovera hissmaskin	5 st	687 500
2046 Avlopp	Slamsuga brunn	20 st	17 500
2046 Avlopp	Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	82 st	112 750
2047 Fasad	Karbonatiseringsprov av betong	5 st	20 625
2047 Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	82 st	61 500
2050 Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	82 st	61 500
2051 Mark	Olja träspaljé	50 m	18 750
2051 Avlopp	Slamsuga brunn	20 st	17 500
2053 Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	82 st	61 500
2054 Fasad	Karbonatiseringsprov av betong	5 st	20 625
Ar 31-40			
2056 Kommunikation och styrning	Byta elmätare för individuell mätning (IMD)	82 st	461 250
2056 Värme och kyla	Byta expansionskärl (ca 600 liter)	1 st	71 250
2056 Värme och kyla	Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 500 kW värmeeffekt, ca 100 lgh)	1 st	562 500
2056 Värme och kyla	Byta flödesmätare	1 st	50 000
2056 Transport	Byta inredning i hissorg	1 st	53 750
2056 Transport	Byta inredning i hissorg	5 st	268 750
2056 Invändigt	Byta komplett akustiktak (profiler och plattor)	758 m2	758 000
2056 Transport	Byta plattformshiss	1 st	475 000
2056 Invändigt	Byta postbox/fastighetsbox plåt (ca 20 fack)	4 st	80 000
2056 Brand och säkerhet	Byta röklucka	3 st	183 750
2056 Invändigt	Byta skrapgaller entré	3 st	8 250
2056 El och belysning	Byta solceller (komplett anläggning, pris per kW)	37 kW	740 000
2056 Invändigt	Byta säkerhetsdörr lägenhet	82 st	2 050 000
2056 Yttertak	Byta taklucka	3 st	22 500

2056 Värme och kyla	Byta temperaturgivare	1 st	5 625
2056 Värme och kyla	Byta tryckgivare	1 st	7 500
2056 Transport	Byta tryckknappsats i trapphus	1 st	2 750
2056 Transport	Byta tryckknappsats i trapphus	5 st	13 750
2056 Värme och kyla	Byta tvillingpump	1 st	50 000
2056 Kommunikation och styrning	Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	82 st	615 000
2056 Ventilation	Byta ventilationsaggregat (FTX, ca 20 m ³ /s)	3 st	8 625 000
2056 Värme och kyla	Byta värmekabel stuprör och hänggrännor (inkl takgivare)	100 m	87 500
2056 Kommunikation och styrning	Byta värmemätare för individuell mätning (IMD)	82 st	615 000
2056 Mark	Lägga om grusväg/grusyta	100 m ²	62 500
2056 Fasad	Måla balkongplatta betong (ovansida och undersida)	287 st	1 614 375
2056 Fasad	Måla dubbeldörr stål	1 st	3 500
2056 Mark	Måla lekhus/lekstuga	1 st	5 625
2056 Mark	Måla parkbord/utomhusbord	1 st	2 000
2056 Mark	Måla parkbänk/utomhussoffa	3 st	2 625
2056 Brand och säkerhet	Måla röklucka	3 m ²	3 000
2056 Mark	Måla smidesräcke/stålräcke	100 m	87 500
2056 Fasad	Måla stäldörr	95 st	225 625
2056 Mark	Måla träspaljé	10 m	5 625
2056 Mark	Olja träspaljé	50 m	18 750
2056 Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	82 st	61 500
2056 Yttertak	Relina invändig takavvattning (pris per m ² takyta)	400 m ²	75 000
2056 Ventilation	Renovera ventilationsaggregat (ca 20 m ³ /s)	3 st	2 062 500
2056 Avlopp	Slamsuga brunn	20 st	17 500
2056 Avlopp	Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	82 st	112 750
2056 Yttertak	Tvätta takplåt	300 m ²	93 750
2059 Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	82 st	61 500
2061 Fasad	Karbonatiseringsprov av betong	5 st	20 625
2061 Mark	Olja träspaljé	50 m	18 750
2061 Avlopp	Slamsuga brunn	20 st	17 500
2062 Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	82 st	61 500
2065 Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	82 st	61 500
År 41-50			
2066 Invändigt	Byta akustikplatta tak	758 m ²	568 500
2066 Yttertak	Byta avluftningsrör	10 st	33 750
2066 Värme och kyla	Byta avstängningsventil	1 st	7 500
2066 Fasad	Byta balkongräcke aluminium	674 m	3 201 500
2066 El och belysning	Byta batteribackup/strömförsörjningsaggregat passersystem (24V, 15A, inkl batterier)	1 st	27 500
2066 El och belysning	Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning	50 st	237 500
2066 El och belysning	Byta belysningsarmatur LED utomhus	40 st	160 000
2066 El och belysning	Byta belysningspollare	13 st	146 250
2066 El och belysning	Byta blyackumulator/batteri till batteribackup (12V, 45Ah)	1 st	5 625
2066 Brand och säkerhet	Byta brandlarmcentral/brandcentral bostäder	1 st	67 500
2066 Brand och säkerhet	Byta centralenhet för porttelefon/passersystem	3 st	101 250
2066 Värme och kyla	Byta cirkulationspump värme/kyla (ca 0,5 kw)	1 st	28 750
2066 Fasad	Byta dubbeldörr stål	1 st	38 750

2066 Fasad	Byta dörrautomatik/dörröppnare ytterdörr	16 st	540 000
2066 Invändigt	Byta golvmassa (epoxi o dyl)	200 m2	300 000
2066 Kommunikation och styrning	Byta komplett styrsystem värmeanläggning	1 st	275 000
2066 Yttertak	Byta komplett wiresystem taksäkerhet	400 m	450 000
2066 Brand och säkerhet	Byta kortläsare	15 st	131 250
2066 Avfall och återvinning	Byta kvartersnät stationär sopsugsanläggning 3 fraktioner (rör i mark, inkastluckor, pris per läger	82 st	1 742 500
2066 El och belysning	Byta laddbox till elbil (2 uttag, stolpmonterad)	8 st	350 000
2066 Transport	Byta linhiss	5 st	5 000 000
2066 Värme och kyla	Byta luftavskiljare	1 st	42 500
2066 El och belysning	Byta nödbelysning	50 st	168 750
2066 Avlopp	Byta oljeavskiljare	1 st	212 500
2066 Brand och säkerhet	Byta portkodlås	3 st	10 125
2066 Brand och säkerhet	Byta porttelefon	3 st	142 500
2066 Värme och kyla	Byta reglerventil/styrventil för värme/tappvatten	1 st	10 000
2066 Brand och säkerhet	Byta rökdetektor	1 st	1 375
2066 Värme och kyla	Byta shuntgrupp	1 st	36 250
2066 Brand och säkerhet	Byta siren/varningsklocka brandlarm	1 st	2 000
2066 Brand och säkerhet	Byta slangskåp (komplett inkl brandslang)	1 st	16 250
2066 Mark	Byta smidesräcke/stålräcke	100 m	475 000
2066 Fasad	Byta ståldörr	95 st	1 781 250
2066 Värme och kyla	Byta ställdon för värme/tappvatten	1 st	7 500
2066 Fasad	Byta taksprång/takfot plåt	180 m	180 000
2066 Brand och säkerhet	Byta tryckknapp brandlarm	1 st	1 375
2066 Yttertak	Byta ventilationshuv	3 st	22 500
2066 El och belysning	Byta växelriktare solceller (3-fas, ca 36 kW)	1 st	53 750
2066 Fasad	Laga balkongplatta betong	574 m2	1 076 250
2066 Fasad	Laga sockel betong	200 m2	200 000
2066 Mark	Lägga om grusväg/grusyta	100 m2	62 500
2066 Invändigt	Måla väggar och tak, mindre utrymme (golvyta 0-20 m2, pris baserat på golvyta)	453 m2	453 000
2066 Mark	Olja träspalje	50 m	18 750
2066 Transport	Renovera hissmaskin	1 st	137 500
2066 Transport	Renovera hissmaskin	5 st	687 500
2066 Avlopp	Slamsuga brunn	20 st	17 500
2066 Invändigt	Slipa cementmosaik/terrazzogolv	453 m2	453 000
2066 Invändigt	Slipa stentrappa inomhus	320 m2	640 000
2066 Avlopp	Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	82 st	112 750
2068 Fasad	Karbonatiseringsprov av betong	5 st	20 625
2068 Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	82 st	61 500
2071 Kommunikation och styrning	Byta elmätare för individuell mätning (IMD)	82 st	461 250
2071 Värme och kyla	Byta flödesmätare	1 st	50 000
2071 Värme och kyla	Byta temperaturgivare	1 st	5 625
2071 Värme och kyla	Byta tryckgivare	1 st	7 500
2071 Värme och kyla	Byta tvillingpump	1 st	50 000
2071 Kommunikation och styrning	Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	82 st	615 000
2071 Kommunikation och styrning	Byta värmemätare för individuell mätning (IMD)	82 st	615 000
2071 Fasad	Måla balkongplatta betong (ovansida och undersida)	287 st	1 614 375

2071 Fasad	Måla dubbeldörr stål	1 st	3 500
2071 Mark	Måla lekhus/lekstuga	1 st	5 625
2071 Mark	Måla parkbord/utomhusbord	1 st	2 000
2071 Mark	Måla parkbänk/utomhussoffa	3 st	2 625
2071 Brand och säkerhet	Måla röklucka	3 m2	3 000
2071 Mark	Måla smidesräcke/stålräcke	100 m	87 500
2071 Fasad	Måla ståldörr	95 st	225 625
2071 Mark	Måla träspaljé	10 m	5 625
2071 Mark	Olja träspaljé	50 m	18 750
2071 Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	82 st	61 500
2071 Ventilation	Renovera ventilationsaggregat (ca 20 m3/s)	3 st	2 062 500
2071 Avlopp	Slamsuga brunn	20 st	17 500
2071 Yttertak	Tvätta takplåt	300 m2	93 750
2074 Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	82 st	61 500
2075 Fasad	Karbonatiseringsprov av betong	5 st	20 625

59 745 625

Beräknat underhåll	59 745 625 kr
Beräknat underhåll per år	1 194 913 kr
Beräknat underhåll år 1-20	6 450 750 kr
Avsättning till yttre underhåll per bo- & loa	193 kr

Bostadsrättsföreningen Tegeltornet 1

År	Kategori	Namn	Intervall	Antal	Enhet	Underhållskostnad (inkl. moms)
2029	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	3	82	st	61 500
2031	Mark	Olja träspaljé	5	50	m	18 750
2031	Avlopp	Slamsuga brunn	5	20	st	17 500
2036	Mark	Lägga om grusväg/grusyta	10	100	m2	62 500
2041	Kommunikation och styrning	Byta elmätare för individuell mätning (IMD)	15	82	st	461 250
2041	Värme och kyla	Byta flödesmätare	15	1	st	50 000
2041	Värme och kyla	Byta temperaturgivare	15	1	st	5 625
2041	Värme och kyla	Byta tryckgivare	15	1	st	7 500
2041	Värme och kyla	Byta tvillingpump	15	1	st	50 000
2041	Kommunikation och styrning	Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	15	82	st	615 000
2041	Kommunikation och styrning	Byta värmemätare för individuell mätning (IMD)	15	82	st	615 000
2041	Fasad	Måla balkongplatta betong (ovansida och undersida)	15	287	st	1 614 375
2041	Fasad	Måla dubbel dörr stål	15	1	st	3 500
2041	Mark	Måla lekhus/lekstuga	15	1	st	5 625
2041	Mark	Måla parkbord/utomhusbord	15	1	st	2 000
2041	Mark	Måla parkbänk/utomhussoffa	15	3	st	2 625
2041	Brand och säkerhet	Måla röklucka	15	3	m2	3 000
2041	Mark	Måla smidesräcke/stålräcke	15	100	m	87 500
2041	Fasad	Måla stäldörr	15	95	st	225 625
2041	Mark	Måla träspaljé	15	10	m	5 625
2041	Ventilation	Renovera ventilationsaggregat (ca 20 m3/s)	15	3	st	2 062 500
2041	Yttertak	Tvätta takplåt	15	300	m2	93 750
2046	Invändigt	Byta akustikplatta tak	20	758	m2	568 500
2046	El och belysning	Byta batteribackup/strömförsörjningsaggregat passersystem (24V, 15A, inkl batterier)	20	1	st	27 500
2046	El och belysning	Byta belysningsarmatur i FD med närvarobelysning	20	50	st	237 500
2046	El och belysning	Byta belysningsarmatur i FD utomhus	20	40	st	160 000
2046	El och belysning	Byta belysningspollare	20	13	st	146 250
2046	El och belysning	Byta blyackumulator/batten till batteribackup (12V, 45Ah)	20	1	st	5 625
2046	Brand och säkerhet	Byta brandlarmcentral/brandcentral bostäder	20	1	st	67 500
2046	Brand och säkerhet	Byta centralenhet för porttelefon/passersystem	20	3	st	101 250
2046	Värme och kyla	Byta cirkulationspump värme/kyla (ca 0,5 kw)	20	1	st	28 750
2046	Fasad	Byta dörrautomatik/dörröppnare ytterdörr	20	16	st	540 000
2046	Invändigt	Byta golvmassa (epoxi o dyl)	20	200	m2	300 000
2046	Brand och säkerhet	Byta kortlösare	20	15	st	131 250
2046	El och belysning	Byta laddbox till elbil (2 uttag, stolpmonterad)	20	8	st	350 000
2046	Värme och kyla	Byta luftavskiljare	20	1	st	42 500
2046	El och belysning	Byta nödbelysning	20	50	st	168 750
2046	Brand och säkerhet	Byta portkodlås	20	3	st	10 125
2046	Brand och säkerhet	Byta porttelefon	20	3	st	142 500
2046	Värme och kyla	Byta reglerventil/styrventil för värme/tappvatten	20	1	st	10 000
2046	Brand och säkerhet	Byta rökdetektor	20	1	st	1 375
2046	Värme och kyla	Byta shuntgrupp	20	1	st	36 250
2046	Brand och säkerhet	Byta siren/varningsklockas brandlarm	20	1	st	2 000
2046	Brand och säkerhet	Byta slangskåp (komplett inkl brandslang)	20	1	st	16 250
2046	Värme och kyla	Byta stäldörr för värme/tappvatten	20	1	st	7 500
2046	Brand och säkerhet	Byta tryckknapp brandlarm	20	1	st	1 375
2046	El och belysning	Byta växelriktare solceller (3-fas, ca 36 kW)	20	1	st	53 750
2046	Fasad	Laga balkongplatta betong	20	574	m2	1 076 250
2046	Fasad	Laga sockel betong	20	200	m2	200 000
2046	Invändigt	Måla väggar och tak, mindre utrymme (golvyta 0-20 m2, pris baserat på golvyta)	20	453	m2	453 000
2046	Transport	Renovera hissmaskin	20	5	st	687 500
2046	Transport	Renovera hissmaskin	20	1	st	137 500
2046	Avlopp	Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	10	82	st	112 750
2047	Fasad	Karbonatiseringsprov av betong	7	5	st	20 625

2056 Värme och kyla	Byta expansionskärl (ca 600 liter)	30	1 st	71 250
2056 Värme och kyla	Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 500 kW värmeeffekt, ca 100 lgh)	30	1 st	562 500
2056 Transport	Byta inredning i hisskorg	30	5 st	268 750
2056 Transport	Byta inredning i hisskorg	30	1 st	53 750
2056 Invändigt	Byta komplett akustiktak (profiler och plattor)	30	758 m2	758 000
2056 Transport	Byta plattformshiss	30	1 st	475 000
2056 Invändigt	Byta postbox/fastighetsbox plåt (ca 20 fack)	30	4 st	80 000
2056 Brand och säkerhet	Byta röklucka	30	3 st	183 750
2056 Invändigt	Byta skräpgaller entré	30	3 st	8 250
2056 El och belysning	Byta solceller (komplett anläggning, pris per kW)	30	37 kW	740 000
2056 Invändigt	Byta säkerhetsdörr lägenhet	30	82 st	2 050 000
2056 Yttertak	Byta taklucka	30	3 st	22 500
2056 Transport	Byta tryckknappsats i trapphus	30	1 st	2 750
2056 Transport	Byta tryckknappsats i trapphus	30	5 st	13 750
2056 Ventilation	Byta ventilationsaggregat (FTX, ca 20 m3/s)	30	3 st	8 625 000
2056 Värme och kyla	Byta värmekabel sluprör och hängrännor (inkl takgivare)	30	100 m	87 500
2056 Yttertak	Relina invändig takavvattning (pris per m2 takyta)	30	400 m2	75 000
2056 Yttertak	Byta avluftningsrör	40	10 st	33 750
2056 Värme och kyla	Byta avstängningsventil	40	1 st	7 500
2056 Fasad	Byta balkongräcke aluminium	40	674 m	3 201 500
2056 Fasad	Byta dubbeldörr stål	40	1 st	38 750
2056 Kommunikation och styrning	Byta komplett styrsystem värmearläggning	40	1 st	275 000
2056 Yttertak	Byta komplett wiresystem taksäkerhet	40	400 m	450 000
2056 Avfall och återvinning	Byta kvartersnät stationär sopsugsanläggning 3 fraktioner (rör i mark, inkastluckor, pris per lägenhet)	40	82 st	1 742 500
2056 Transport	Byta linhiss	40	5 st	5 000 000
2056 Avlopp	Byta oljeavskiljare	40	1 st	212 500
2056 Mark	Byta smidesräcke/stålräcke	40	100 m	475 000
2056 Fasad	Byta stäldörr	40	95 st	1 781 250
2056 Fasad	Byta lakespräng/lakfol plåt	40	180 m	180 000
2056 Yttertak	Byta ventilationshuv	40	3 st	22 500
2056 Invändigt	Slipa cementmosaik/terrazzogolv	40	453 m2	453 000
2056 Invändigt	Slipa stentrappa inomhus	40	320 m2	640 000

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Tegeltornet 1 org. nr 769642-2240.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheterna i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheterna inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen och dessutom, efter färdigställande, kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

[Detta intyg undertecknas genom elektronisk underskrift.]

Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Tegeltornet 1 org. nr 769642-2240.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen, 2026-03-16
- Stadgar bostadsrättsföreningen registrerade, 2024-10-18
- Tidplan, 2024-06-18
- Bygglov, 2024-04-29
- Startbesked, 2024-06-20, 2024-11-08, 2024-12-16
- Intyg byggnation, 2026-03-20
- Bygghandlingar, 2024-12-06, 2024-12-20, 2025-02-07, 2025-05-06, 2025-06-16,
- FDS-utdrag, fastighet, 2026-03-16
- Entreprenadkontrakt, 2024-05-23
- Överlåtelse entreprenadkontrakt, 2025-03-26
- Uppgift om anskaffningskostnad, 2026-03-19
- Komponentavskrivning, odaterad
- Amorteringsplan, odaterad
- Uppdragsavtal, 2025-03-06
- Andelsöverlåtelseavtal, 2025-03-06
- Överenskommelse och ansökan om klyvning, 2025-03-18
- Beräkning taxeringsvärde, odaterad
- Finansiering offert, 2024-10-03
- Indikativa räntor, 2026-03-20
- Garantiavtal osålda lägenheter, 2026-03-20
- Fotografier över fastigheten, odaterade
- Energiberäkning, 2024-03-15, 2025-01-14
- Beräkning fastighetsel, odaterad
- Beräkning fjärrvärme, 2026-03-23
- Sundbyberg Avfall & Vatten VA-taxa, 2026-01-01
- Norrenergi normalprislista fjärrvärme, 2026-01-01
- Vattenfall elnätsavgifter, 2026
- Offert ekonomisk förvaltning, 2026-03-06
- Offert fastighetsförvaltning, 2026-03-25
- Offert mättjänst IMD, odaterad
- Offert källsortering, odaterad
- Försäkringsbevis entreprenör, Trygg-Hansa, 2024-07-08
- Kostnadsbedömning gemensamhetsanläggning, 2026-03-23
- Ansökan Lantmäteriet, odaterad
- Premieindikation fastighetsförsäkring, 2026-03-12
- Protokoll från lantmäteriförrättning, klyvning, 2025-10-09
- Underrättelse klyvning lantmäteriet, 2025-10-09
- Adressuppgifter, odaterad
- Åtagande om Hisskötsel under garantitid, 2023-12-21
- Skötsel av växlighet under garantitid, 2023-12-21
- Avtal om parkering, bilpool, 2024-04-03
- Avtal parkering, 2024-03-04
- Utkast till avtal om parkeringsadministration, odaterat

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574217314

Dokument

Ekonomisk plan BRF Tegeltornet inkl. intyg
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2026-03-31 09:16:27 CEST (+0200) av Anny
Elfvén (AE)
Färdigställt 2026-03-31 18:37:57 CEST (+0200)

Initierare

Anny Elfvén (AE)
Besqab AB
anny.elfven@besqab.se

Signerare

Andreas Bülow (AB)
andreas.bulow@skierfe.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Bülow"
Signerade 2026-03-31 09:46:15 CEST (+0200)

Toni Lahdo (TL)
toni@externstyrelse.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Toni
Lahdo"
Signerade 2026-03-31 10:27:29 CEST (+0200)

Thomas Hollaus (TH)
thomas.hollaus@besqab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS HOLLAUS"
Signerade 2026-03-31 16:23:09 CEST (+0200)

Kjell Karlsson (KK)
kjell.karlsson@advokatdelta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL KARLSSON"
Signerade 2026-03-31 18:37:57 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574217314

Joakim Grönwall (JG)
joakim.gronwall@advokatdelta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM GRÖNWALL"
Signerade 2026-03-31 17:31:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scribe. 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 verifieras i verktyg som Adobe Reader.



Anny-Kristin Elfvén

anny.elfven@besqab.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå AB, och Joakim Grönwall, Delta Advokatbyrå AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Tegeltornet 1, organisationsnummer 769642-2240.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Tegeltornet 1 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Kjell Karlsson och Joakim Grönwall 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

Kjell Karlsson och Joakim Grönwall har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Tegeltornet 1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare