

EKONOMISK PLAN för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRO MÄLARSTAD 1 (769642-5433)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förutsättningar

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bro Mälarstad 1 i Upplands-Bro har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen består endast av bostäder, och är därmed klassificerad som äkta privatbostadsföretag.

Föreningen har förvärvat fastigheten Brogård 1:172 i Upplands-Bro, (fastigheten).

Fastigheten har bebyggts med 4 st radhus om 16 lägenheter vilka därvid upplåts som bostadsrätter.

Bygglov för denna byggnation är beviljat 2021-08-20 samt kompletterat med ansökan 2022-03-04.

Byggprojektet genomförs med Åtvidabergshus som husleverantör enl ABM07 till fast pris.

Salabacke Bygg AB som utförandeentreprenör enligt AB04 till fast pris.

Den slutliga kostnaden är fastställd till 65.072.000 kr

Förvärvet genomfördes via en så kallad paketering där bostadsrättsföreningen förvärvar aktierna

i Bro Mälarstrand 39 AB, 559081-1476, (BroAB), som i sin tur äger fastigheten, från

Lica Exploatering 2 AB, org.nr 559484-7724. (Lica)

Fastigheten har efter förvärvet att sålts över till bostadsrättsföreningen från BroAB,

varefter BroAB kommer att likvideras.

BroAB äger som enda tillgång fastigheten och aktierna ägs till 100% av

bostadsrättsföreningen. Avsikten med transaktionen är att BRF Bro Mälarstad ska bli ägare till

fastigheten på samma sätt som om fastigheten förvärvats direkt från BroAB.

Köpeskillingen för BroAB kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital per tillträdesdagen

samt värdet på fastigheten. Fastigheten kommer därefter genom underprisöverlåtelse överföras till

Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning som motsvarar bokfört värde. Därefter likvideras BroAB på

säljarens bekostnad.

Under byggtiden kommer fastigheten att vara försäkrad genom entreprenören.
Efter tillträde avser Föreningen hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad inklusive s k Bostadsrättsförsäkring.
Respektive bostadsrättsägare ska teckna egen hemförsäkring.

Uppgifterna i den Ekonomiska Planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i okt 2025. Nedan fastställda anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärde. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomisk Plan för föreningens verksamhet.

Planerad försäljning kvartal 4 2024 -- kvartal 4 2025.
Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under kvartal 4 2025 -- kvartal 1 2026.
Inflyttning beräknas samtidigt som upplåtelse.

Lica Exploatering 2 AB, org.nr 559484-7724 har tecknat avtal med Brf:en där Lica garanterar att teckna upplåtelseavtal för eventuella osålda lägenheter vid tillträdet.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Brogård 1:172
Kommun:	Upplands-Bro
Adress:	Mejerskans Väg 4 A, Bro
Tomtens areal:	4071
Antal bostadshus:	4 st radhus med 16 st lägenheter
Nybyggnadsår:	2025
Taxeringsvärde mark	3 773 000 beräknat
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000 beräknat

Husens utformning: 4 st Radhus 2-plan med totalt 16 lägenheter.
4 st Förrådsbyggnader

Antal bostadslägenheter:	16
Area BTA	1949 m2
Area BOA	1715 m2
Parkering:	Parkering i anslutning till lägenheten.
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.
Vatten/avlopp:	Föreningen har gemensamt vatten och avlopp med enskild mätning per lägenhet.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump i varje lägenhet. Golvvärme, radiatorer på övre plan
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje lgh har egen elmätare.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).

Utrustning i Kök:	Fabrikat Ballingslöv eller likvärdigt. Bänkskiva i laminat, kyl och frys, spishäll, ugn och diskmaskin. Övrig köksutrustning enligt separat beskrivning.
Utrustning i badrum:	WC-stol, tvättställskommod och spegel tvättmaskin och torktumlare.
Förråd:	Förråd på ca 2,2 m2 i förrådsbyggnad på tomten samt ca 2 m2 i lägenheten

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag i trä. Takkonstruktion av trä.
Fasadbehandling:	Liggande träpanel.
Yttertak:	Falsad plåt.
Uteplatser:	Uteplats av trätrall till samtliga lägenheter.
Balkonger:	Finns ej.
Fönster:	3-glas.
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas.
Trappa:	Invändig trappa i trä.
Hiss:	Finns ej.
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entréutrymme/hall:	Klinker/ekparl	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Kök	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Bad, WC/dusch, tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålad gips
Vardagsrum:	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips

Läge	Fastigheten ligger i ett nybyggt område i Bro tätort. Ca 1,5 km från centrum. Omkringliggande bebyggelse utgörs av ett nybyggt bostadsområde med skiftande boende. Service finns i närområdet.
-------------	--

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för fastigheten	65 022 000
Kassa	50 000
Summa slutlig anskaffningskostnad	65 072 000

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler.

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D. FINANSIERINGSPLAN

Belåning i föreningen

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Räntor	Amortering
Lån 1	5 152 000	3 mån	3,02%	155 590	25 760
Lån 2	6 000 000	3 år	3,16%	189 600	30 000
Lån 3	6 000 000	5 år	3,39%	203 400	30 000
Summa lån	17 152 000	snittränta	3,20%	548 590	85 760
Totala insatser	47 920 000				
Summa finansiering	65 072 000				

Räntan är beräknad enligt offert från bank.

Känslighetsanalyser är utförda för att belysa effekter av eventuella räntehöjningar.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Amortering utgår med 0,5% år 1-5 och med 1,05% från år 6.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Total lägenhetsarea BOA 1715,2 m2

	totalt	per BOA
Årsavgifter	822 650	480
Övriga Intäkter	115 760	67
Summa Intäkter	938 410	547

Driftskostnader som belöper på föreningen

Försäkringar	28 300	16
Administration	30 000	17
Fastighetsförvaltning	30 000	17
Fastighetsel	0	0
Vatten och avlopp	73 600	43
Värme och varmvatten, enskild kostnad	0	0
Sophämtning	42 160	25
Fastighetsskötsel parkering, vägar	0	0
Summa driftskostnader	204 060	119

Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt/avgift utgår ej år 1-15
Tomträttsavgift el arrende ej aktuellt

Avskrivningar	650 720	379
Räntor	548 590	320
Summa kostnader	1 403 370	818
Årets resultat	-464 960	-271

**Rak avskrivning med 1% av byggkostnaden

Avskrivning är ingen utbetalning utan en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningens årliga avgifter varför den återläggs i beräkningen av årsavgiften.

Avsättning till periodiskt underhåll	100 000	58
--------------------------------------	---------	----

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	938 410	547
Summa kostnader	1 403 370	818
Återföring avskrivningar	650 720	379
Kassaflöde från löpande drift	185 760	108
Amortering	85 760	50
Investeringar	0	0
Summa kassaflöde	100 000	58

Driftskostnader som belöper på enskild Bostadsrättshavare

Utöver driftskostnader som betalas av föreningen uppstår ett antal driftskostnader som ska bekostas enskilt av bostadsrättshavaren. För dessa kostnader ska bostadsrättshavaren teckna enskilt avtal med leverantör och betala till denne. Kostnaden för detta varierar från hushåll till hushåll. För Va och sophämtning tecknas inga egen avtal utan där faktureras BRF:en som därefter fakturerar respektive lägenhet.

Beräknade kostnader per lägenhet (normalhushåll)	kr/år	kr/BOA(beräknad på 107 m2)
Bredband	5 000	47
Hushållsel	10 000	93
Värme och Varmvatten	12 000	112
Vatten och avlopp	4 600	43
Sophämtning	2 635	25
Summa	34 235	320

F. NYCKELTAL

	Totalt	Per BOA	Per BTA	
Anskaffningskostnad	65 072 000	37 938	33 391	
Insats	47 920 000	27 938	24 589	
Belåning år 1	17 152 000	10 000	8 801	
Årsavgift	822 650	480	422	
Enskilt hushålls beräknade förbrukningsavgifter	34 235	320		ingår ej i årsavgift
Driftskostnader	204 060	119	105	
Avsättning till underhållsfond	100 000	58	51	

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Läg nr	Antal rum	Area m2	Andelstal	Insatser	Årsavg	Per månad
1001	5	107,2	0,0625	3 095 000	51 416	4 285
1002	5	107,2	0,0625	2 895 000	51 416	4 285
1003	5	107,2	0,0625	2 895 000	51 416	4 285
1004	5	107,2	0,0625	3 095 000	51 416	4 285
1005	5	107,2	0,0625	3 095 000	51 416	4 285
1006	5	107,2	0,0625	2 895 000	51 416	4 285
1007	5	107,2	0,0625	2 895 000	51 416	4 285
1008	5	107,2	0,0625	3 095 000	51 416	4 285
1009	5	107,2	0,0625	3 095 000	51 416	4 285
1010	5	107,2	0,0625	2 895 000	51 416	4 285
1011	5	107,2	0,0625	2 895 000	51 416	4 285
1012	5	107,2	0,0625	3 095 000	51 416	4 285
1013	5	107,2	0,0625	3 095 000	51 416	4 285
1014	5	107,2	0,0625	2 895 000	51 416	4 285
1015	5	107,2	0,0625	2 895 000	51 416	4 285
1016	5	107,2	0,0625	3 095 000	51 416	4 285
Summa		1715,2	1,0000	47 920 000	822 650	68 554

H. EKONOMISK PROGNOOS

Föreningens kostnader år 1-6 och år 10 och 20

Resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift	822 650	839 103	855 885	873 003	890 463	908 272	983 143	1 198 446
Övriga intäkter	115 760	118 075	120 437	122 845	125 302	127 808	138 344	168 640
Driftskostnad	204 060	208 141	212 304	216 550	220 881	225 299	243 871	297 277
Fastighetsavgift								17 668
Avskrivningar	650 720	650 720	650 720	650 720	650 720	650 720	650 720	650 720
Ränta	548 590	545 848	543 105	540 362	537 619	534 876	512 355	456 052
Årets resultat	- 464 960	- 447 531	- 429 807	- 411 784	- 393 455	- 374 814	- 285 458	- 54 631
Avs Uh Fond	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Planerat underhåll	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	558 500	846 500
Accumulerad uh	100 000	200 000	300 000	400 000	500 000	600 000	1 000 000	2 000 000

Kassaflödesprognos

Årsavgift	822 650	839 103	855 885	873 003	890 463	908 272	983 143	1 198 446
Övriga intäkter	115 760	118 075	120 437	122 845	125 302	127 808	138 344	168 640
Driftskostnader	204 060	208 141	212 304	216 550	220 881	225 299	243 871	297 277
Fastighetsavgift								17 668
Ränta	548 590	545 848	543 105	540 362	537 619	534 876	512 355	456 052
Amortering	85 760	85 760	85 760	85 760	85 760	176 034	176 034	176 034
Sa Kassaflöde	100 000	117 429	135 153	153 176	171 505	99 872	189 228	420 055
Planerat underhåll	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	558 500	846 500
Ack kassa	95 000	112 429	130 153	148 176	166 505	94 872	- 369 272	- 426 445
Årsavgift BRF	822 650	839 103	855 885	873 003	890 463	908 272	983 143	1 198 446
Årsavgift /m2	480	489	499	509	519	530	573	699
Lån	17 152 000	17 066 240	16 980 480	16 894 720	16 808 960	16 723 200	16 019 064	14 258 724
Antagen ränta	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20
inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hysesökning	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

I. KÄNSLIGHETSANALYS I

1 % högre ränta 1% högre inflation

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Kassaflöde								
Ränta	720 384	716 782	713 180	709 578	705 976	702 374	672 801	598 866
Övriga intäkter	115 760	119 233	122 810	126 494	130 289	134 198	151 041	202 986
Fastighetsavgift								18 364
Amortering	85 760	85 760	85 760	85 760	85 760	176 034	176 034	176 034
Driftskostnad	204 060	210 182	216 487	222 982	229 671	236 561	266 252	357 820
Uh Fond	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Årsavgift BRF	1 094 444	1 093 491	1 092 618	1 091 826	1 091 119	1 180 772	1 164 046	1 148 099
Årsavgift /m2	638	638	637	637	636	688	679	669
Antagen ränta	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20
inflation	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

KÄNSLIGHETSANALYS 2

2 % högre ränta och 2% högre inflation

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Kassaflöde								
Ränta	891 904	887 444	882 985	878 525	874 066	869 606	832 991	741 454
Övriga intäkter	115 760	120 390	125 206	130 214	135 423	140 840	164 763	243 889
Fastighetsavgift								22 088
Amortering	85 760	85 760	85 760	85 760	85 760	176 034	176 034	176 034
Driftskostnad	204 060	212 222	220 711	229 540	238 721	248 270	290 441	429 924
Uh Fond	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Årsavgift BRF	1 165 964	1 165 036	1 164 250	1 163 611	1 163 124	1 253 071	1 234 704	1 225 611
Årsavgift /m2	680	679	679	678	678	731	720	715
Antagen ränta	5,20	5,20	5,20	5,20	5,20	5,20	5,20	5,20
inflation	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med bolag för el, bredband, telefoni, samt tv-kanaler. Varje radhus har egen elmätare.
4. Föreningen har ett gemensamt abonnemang på Vatten och avlopp samt sophämtning, men varje lägenhet har egen mätare för vatten varvid kostnaden debiteras enskilt på varje lägenhet. Kostnad för sophämtning vidaredebiteras varje lägenhet med en sextondel av totalkostnaden för föreningen.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.

Bro i November 2025

Bostadsrättsföreningen Bro Mälarstad 1

Lars Karlsson

Andreas Ek

Christer Sandberg

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Andreas Ek - andreas@licafastigheter.se - 185.183.57.243

e7568a89-1533-4c51-848c-c054be5e0e39 - 2025-11-20 15:51:58 UTC +02:00

Csa - christer54.sandberg@gmail.com - 95.193.173.170

861187bf-d595-45ea-b211-9ac93dfccd56 - 2025-11-20 16:01:33 UTC +02:00

Lars Karlsson - lars.i.karlsson@outlook.com - 77.74.132.85

9ee9caa7-2a01-48a6-a6af-346d6d420838 - 2025-11-20 16:28:37 UTC +02:00

authority to sign
representative
custodian

jäsenvaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja-edunvalvoja

stältningsfullmakt
företagskenningsrätt
förvaltare

antenne til a signere
representant
foresatte valg

myndighed til at underskrive
repræsentant
indehaverendelse

Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 kap 3 §

Vi som, för syftet som avses i 3 kap .2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen daterad 2025-11-20 för bostadsrättsföreningen Bro Mälarstad 1 org.nr 769642-5433, lämnar följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av förteckning nedan.

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

Intyget avser slutlig känd förvärvskostnad.

Vi har noterat att planen har upprättats på så sätt att årsavgifterna inte täcker både amortering och avskrivningar. Avskrivningar innebär ingen utbetalning från föreningen och vi kan trots detta påpeka anse att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det att i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens marknad.

Bostadsrättsföreningen är att betrakta som ett privatbostadsföretag, så kallad äkta bostadsrättsförening.

Besök på fastigheten har inte genomförts innan intyg utfärdats.

Tillgängliga handlingar vid granskningen har varit:

- Ekonomisk plan inkl. prognos.
- Stadgar.
- Reg. bevis Brf Bro Mälarstad 1, 769642-5433.
- Bygglov, startbesked, samråd, slutbesiktning , slutbesked.
- Aktieöverlåtelseavtal.
- Entreprenadavtal. Salabacke Bygg AB, 556578-2876.
- Leveransavtal. Åtvidabergs Huskomponenter AB, 556492-5574.
- Offert: Ballingslöv Arninge, 556837-5504.
- Entreprenadavtal . Villagrunder i Stockholm AB 556556-3656.
- Offert : K- bygg Försäljnings AB, 566572-0231.
- Offert : Slutfinansiering , Solifast.

- Underhållsplan.
- Garanti avseende osålda bostadsrätter.
- Utdrag ur fastighetsregistret.
- Fastighetsförsäkring, Folksam (Bostadsrätterna).
- Allmän information.
- Ritningar, situationsplan, bygg – rumsbeskrivning.
- Reg. bevis för : Lica Exploatering 2 AB, 559484-7724, Bro Mälarstad 39 AB, 559081-1426.

Västerås 20/11-2025

Västerås 20/11-2025

.....
Anders Olsson
Dybecksgatan 10B
722 22 Västerås

.....
Tommy Schwartz
Gudruns väg 5
723 55 Västerås

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

TOMMY TOMAS JOHN SCHWARTZ 195103261458

805101aa-ad20-4cf7-ae98-e52db770c857 - 2025-11-21 10:10:40 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 03c71445-5ce2-4f68-8619-3bd08054b6e5 - SE

KARL ANDERS OLSSON 195505157635

4b6150b5-e00e-4ea2-90eb-7a3da7580261 - 2025-11-21 10:17:54 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 71861392-0503-4930-bfe5-e247c29f7b78 - SE

authority to sign

representative

custodial

jäsemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja-edunvalvoja

ställningstillmakt

förmyndningsrätt

förvaltare

authority to sign

representant

föresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberovende

AFF-Code	OBJECT	Åtgärdstyp	Kommentar	Mängd #	Enhet #	A pris kr	Kostnad kr	Intervall år	Årlig kostnad nuvärde kr/år	Årlig kostnad/m2(BOA) kr/år
T1	UTEMILJÖ						49 000		8600	5
T1.1	Vegetationsytor									
T1.11	Gräsytor	Visst underhåll av trädgårdsytor som ingår i Brfs löpande underhåll	mellan huskroppar	1	st	5000	5000	1	5000	
T1.2	Markbeläggningar									
T1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	Omläggning marksten vid entréer plan 1	5 m2 marksten per hus	80	m2	300	24 000	15	1600	
T1.22	Grusade ytor	Gångvägar och parkering med stenmjöl Omläggning av stenmjölsytor vart 10e		400	m2	50	20 000	10	2 000	
T1.29	Övriga hårdgjorda ytor	Respektive boende ansvarar själv för terrasser/balkong								
T1.3	Fast utrustning på tomtmark									
T1.381	Stolpar för belysning, skyltar, papperskorgar etc.	Finns ej								
T1.8	Diverse på tomtmark									
T1.81	Utrymme för avfallshantering (Miljöstationer)	Finns ej, kommunala sopkärl på fastighet								
T1.9	Övrigt på tomt									
T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT						647 000		63 150	37
T2.1	Yttertak, skärmtak o.d									
T2.11	Takbeläggning och tätskikt	Målning takplåtar, 2 ggr strykning		960	m2	300	288 000	20	14 400	
T2.11	Takbeläggning och tätskikt									
T2.2	Fasader									
T2.21	Fasadytor	Lasering träfasad, 2 ggr strykning		1 500	m2	325	487 500	10	48750	
T2.22	Balkonger, loftgångar	Respektive boende ansvarar själv								
T2.23										
T2.24	Entréer, portar mm.	Respektive boende ansvarar själv								
T2.245										
T2.9	Övrigt byggnad utvändigt									
T3	BYGGNAD INVÄNDIGT			0	0	0	0		0	0
T3.2	Gemensamma utrymmen	Gemensamma invändiga utrymmen saknas								
T3.3	Enskilda utrymmen									
T3.31	Bostäder	Respektive boende ansvarar själv								
T4	VA-, VVS-, KYL- OCH PROCESSMEDIASYSTEM				0		46 000		4 600	3
T4.1	VA-, fjärrvärme- fjärrkylnät mm i mark									
T4.11	Vattenledningsnät									
T4.12	Spillvattennät	Spolning/rensning	skattad längd 100 m	100	m	150	15 000	10	1 500	
T4.12	Spillvattennät									
T4.13	Dagvatten	Spolning/rensning	skattad längd 100 m	100	m	150	15 000	10	1 500	
T4.2	Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad									
T4.21	Tappvattensystem i byggnad	Respektive boende ansvarar själv för ledning inom lägenheten								
T4.3	Avloppsvattensystem i byggnad									
T4.31	Avloppsstammar	Avloppsspolning	16 lgh	16	st	1 000	16 000	10	1 600	
T4.31										
T4.4	Brandsläckningssystem									
T4.442	Handbrandsläckare	Respektive boende ansvarar själv								
T4.6	Värmesystem i byggnad									
T4.7	Luftbehandlingssystem	Respektive boende ansvarar själv								
T5	ELSYSTEM			1	0					
T5.1	Elkraftssystem									
T5.11										
T5.121	Belysningssystem allmän belysning utvändigt	Se T1.381								
T6	TELE- OCH DATASYSTEM			0	0	0	0		0	0
T6.1	Teletekniska säkerhetssystem									
T6.11	System för branddetektering och brandlarm	Respektive boende ansvarar själv								
T6.12	Inbrottslarmsystem mm	Respektive boende ansvarar själv								
T6.3	Tele- och datakommunikationssystem									
T6.33	Datakommunikationssystem	Av ritning framgår att finns fiberanslutning till fastigheten, men inga underhållskostnader bedöms uppstå.								
T6.8	Diverse teletekniska system									
T0	ÖVRIGT			0		0	0		22 392	13
TOTALT	TOTALA KOSTNADER NUVÄRDE(KR/ÅR)								98 742	58

Total kostnad
98 742 kr/år
1 712 m2 BOA
16 st lgh
58 kr/m2,år
6 203 kr/lgh, år

Peter Andreas Ek

andreas@ekforvaltning.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Tommy Schwartz, Renator i Västerås AB, och Anders Olsson, K A Olsson Fastighetskonsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Bro Mälarstad 1, organisationsnummer 769642-5433.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Bro Mälarstad 1 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Tommy Schwartz och Anders Olsson 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

Tommy Schwartz och Anders Olsson 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 Bro Mälarstad 1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare