

Ekonomisk plan

För Brf. St Olavsleden 1



Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänt.....	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Försäkring och konsumentskydd.....	6
4. Beräknad anskaffningskostnad.....	6
5. Finansieringsplan.....	6
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader	8
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
8. Nyckeltal	9
9. Ekonomisk Prognos/ Känslighetsanalys	10
10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.	11

Bilagor

1. Underhållsplan
2. Insatsgarantiförsäkring

1. Allmänt

Bostadsrättsförening St Olavsleden 1 med org.nr. 769640-9874 som registrerades 2022-03-14. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen förvärvar fastigheten Åre Mörviken 1:148, Åre kommun. Den införskaffas genom förvärv av Mörviken 1:148 AB, org.nr. 559254-5957 innehållande fastigheten. Mörviken 1:148 AB förvärvades från BoNorr Holding III AB, org.nr. 559265-9502. Fastigheten överförs sedan till bostadsrättsföreningen genom s.k. underprisöverlåtelse. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har bl.a. prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den latent skatten beräknas 2026-04-16 till ca 2 970 000kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget samt nybyggnadskostnad och försäljning beräknas uppgå till 51 660 000 kr. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde bedöms till 38 166 000kr.

I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Förutsättningar för registrering av föreliggande ekonomiska plan föreligger således i enlighet med 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614). Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden (April. 2026) för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Åre kommun har beviljat bygglov 2025-12-18 samt utfärdat startbesked 2026-01-30 vilket är lagakraftvunnet.

Föreningen har övertagit ett totalentreprenadkontrakt (ABT 06) från Mörviken 1:148 AB med BoNorr Produktion AB, org.nr. 559565-9524 om uppförande i planen beskrivna byggnader till fast pris utan index. Efter godkänd slutbesiktning inleds entreprenörens ansvarstid med garantitid, 2år för material och varor (eller vad som garanteras av leverantören) och 5år för utfört arbete. Entreprenörens totala ansvarstid är 10år för väsentliga fel som beror på vårdslöshet från entreprenör.

Tidpunkt för upplåtelse samt inflyttning beräknas ske kvartal 4. 2026.

Föreningen kommer teckna en insatsgaranti och ansöka om tillstånd att upplåta bostadsrätt hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Åre Mörviken 1:148
Adress	Löfstigen 1, 3, & 5 A-D
Kommun	Åre kommun
Total tomtareal	9 414 kvm
BOA	984 kvm, uppmätt på ritning
Byggnad	3st bostadsbyggnader med totalt 12st lägenheter
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat till 22 200 000 kr
Taxeringsvärde mark	Beräknat till 4 182 000 kr
Planförhållande	Detaljplan för flerbostadshus Tegefjäll, Akt 2321-P2025/7

Gemensamma anläggningar

Gemensam TV-läggning samt fiberanslutning för samtliga bostäder. Föreningen kommer att ha 12st parkeringsplatser i intilliggande carport samt några gästparkeringar.

Nyttjanderätt/servitut

Vatten & avlopp, last ledningsrätt 23-ÅRE-2155.1. Väg, förmån, avtalsservitut D202100348184:1.1
Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut förutom ovan listade.

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Antal vån	2
Grundläggning Stomme	Platta på mark med sockelelement och underliggande isolering Prefabricerade ytterväggar med panel
Innerväggar Bjälklag	Platsbyggda Prefabricerade element
Yttertak	Prefabricerade trätakstolar med spontlucka och papp/shingel som ytskikt
Fönster	Träfönster-energiglas
Ytterdörrar	Trä fabriksbehandlad
Balkong/entrétrappor	Trä Prefabricerad
Uppvärmning	Bergvärmepump
Ventilation	FTX-aggregat och varje lägenhet har ett eget
El	Varje lägenhet kommer ha eget abonnemang för el
VA	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp
Golvbeläggningar	Våtrum-kakel/klinker, hall klinkerruta övrigt Ekparkett
Mark	Kör -och gångytor grusas, övriga ytor som ingår i upplåtelsen planeras och sås.

Kortfattad rumsbeskrivning enligt standard

Byggnadsdel	Utförande	Kulör	Övrigt
Entré			
Golv	Klinker	Grå	
	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Målat	Vit/Grå	
Tak	Målat	Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
WC / D			
Golv	Klinker	Grå	
Vägg	Kakel	Vit	
Tak		Vit	
Övrigt	Badrumsmöbel	Vit	Med ljusramp
	Tvättmaskin	Vit	
	Torktumlare	Vit	
	WC-stol	Vit	Golvstående
	Tvättställ		Vägghängt
	Dusch set		Med duschanordning
	Toalettpappershållare		
	Golvvärme		Vattenburen
Kök			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Kakel	Vit	Över bänkar
	Målad	Vit/Grå	
Tak		Vit	
Övrigt	Skåpsnickerier		Ballingslöv
	Luckor	Grå	
	Bänkskiva		Laminat
	Kyl/frys		Rostfri
	Spis		Rostfri
	Spisfläkt		Rostfri
	Diskmaskin		Rostfri
	Mikro		Rostfri
	Diskbänksblandare		Med dm. avst.
	Golvvärme	Vattenburen	
Vardagsrum			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Målad	Vit/Grå	
Tak		Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
Sovrum			
Golv	Parkett	Ek	lackad
Vägg	Målad	Vit/Grå	
Tak		Vit	
Övrigt	Golvvärme	Vattenburen	
	Garderob	Vit	

3. Försäkring och konsumentskydd

Fastigheten är försäkrad via entreprenadförsäkring under byggtiden genom BoNorr Produktion AB. Efter entreprenadens godkännande tecknas en fullvärdesförsäkring med bostadsrättstillägg och styrelseansvar.

4. Kostnader för föreningens förvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet	400 000
Köp av Mörviken 1:148 AB	8 674 000
Stämpelskatt (lagfart/pantbrev)	164 000
Totalentreprenad/Försäljning	37 500 000
Övriga Byggherrekostnader	4 922 000
Summa beräknad anskaffningskostnad	51 660 000
Likviditetsreserv	100 000
Summa att finansiera	51 760 000

5. Finansieringsplan

Lån år 1	8 000 000
Insatser	43 760 000
Summa finansiering	51 760 000

Tabell 1 - Treårig amorteringsplan (kr)

År	Ingående skuld	Ränta 3,75%	Amortering 1,3%	Totalt	Utgående skuld
1	8 000 000	300 000	104 000	404 000	7 896 000
2	7 896 000	296 100	104 000	400 100	7 792 000
3	7 792 000	292 200	104 000	396 200	7 688 000

Tabell 2 - Treårig tabell över kapitalkostnader (kr)

År	Räntekostnad	Avskrivning	Summa kapitalkostnader
1	300 000	481 000	781 000
2	296 100	481 000	777 100
3	292 200	481 000	773 200

Tabell 3 - Beräkning komponentbaserad avskrivning

Komponent	Andel av värdet, procent	Uppskattad livslängd, år	År
Stomme	63%	100	63
VA	5%	50	2,5
El	5%	40	2
Ventilation	5%	40	2
Värme	5%	20	1
Fasad	7%	40	2,8
Fönster	5%	40	2
Yttertak	5%	30	1,5
	100%		76,8

Föreningens finansieringsplan är upprättad utifrån en total amorteringstid på 76,92 år. Amorteringen är beräknad till ett snitt över amorteringstiden 1,3%

Angiven ränta är utifrån indikerad bankränta vid planens upprättande. Bindningstiden är föreslagen till 1, 3 & 5 år till en genomsnittlig ränta på ca. 3,50%. Beroende på ränteläget vid slutplacering kan alternativa placeringstider bli aktuella.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av ordinarie styrelse antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond), senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Föreningens avsättning till förvaltningsfond ska finansierades dels av ackumulerade medel i kassan, dels genom upptagande av nya lån.

Föreningen bör göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaderna. I planens prognos är avskrivning beräknad enl. K3 med 1,3% på beräknat byggnadsvärde. Bokföringsmässiga avskrivning kan komma att bli högre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej likviditet. Föreningens kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag.

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Lägenhetsinnehavarna har separat debitering via egna abonnemang, denna beräknas till totalt 480kr/månad (16A abonnemang-Lägenhet förbrukning på 50kWh/kvm/år, grundpris 65 öre/kW ink moms) Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjade, utveckling av priser för el mm.

Debitering varmvatten tillkommer med ca. 300 kr i månaden och debiteras separat av föreningen. Kostnad för hemförsäkring tillkommer med ca 600kr per år beroende på försäkringens omfattning

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Årliga kostnader

Ränta	300 000 kr
Amortering	104 000 kr
Avsättning	49 200 kr

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning	20 000 kr
Arvoden för revisor	15 000 kr
Fastighetsskötsel	20 000 kr
VA	65 000 kr
Renhållning, snöröjning, sandning	65 000 kr
Reparation	10 000 kr
Försäkring	25 000 kr
TV	10 000 kr
Fastighetsel	20 000 kr
Värme	55 000 kr
Varmvatten	45 000 kr
Summa driftkostnader	350 000 kr

Summa årliga kostnader	803 200 kr
-------------------------------	-------------------

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	758 200 kr
Debitering varmvatten	45 000 kr
Summa intäkter	803 200 kr

8. Nyckeltal

Nyckeltal år 1		Kr/kvm BOA
Anskaffningsvärde		52 000 kr
Insats		44 472 kr
Årsavgift		771 kr
Årsavgift andel av totala intäkten		94%
Belåning		8 130 kr
Sparande		156 kr
Energikostnad		188 kr
Driftkostnader ink energikostnad		356 kr
Förbrukningsavgift enskild medlem		46 kr
Avsättning		50 kr
Avskrivning		489 kr
Kassaflöde före amortering		156 kr

9. Ekonomisk Prognos/ Känslighetsanalys

9. EKONOMISK PROGNOSE/KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
KASSAFLÖDE								
Räntor	-300 000	-296 100	-292 200	-288 300	-303 360	-299 200	-282 560	-240 960
Amortering	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000
Driftkostnader	-305 000	-311 100	-317 322	-323 668	-330 142	-336 745	-364 503	-444 327
Årsavgift	758 200	760 400	762 722	765 168	786 702	789 145	800 263	889 287
Akkumulerat kassaflöde	49 200	98 400	147 600	196 800	246 000	295 200	492 000	1 441 200
ÅRLIGA INTÄKTER								
Hyror lokaler, pakering mm								
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	758 200	760 400	762 722	765 168	786 702	789 145	800 263	889 287
ÅRLIGA KOSTNADER (kr)								
Kapitalkostnader								
Räntor	-300 000	-296 100	-292 200	-288 300	-303 360	-299 200	-282 560	-240 960
Avskrivningar	-481 000	-481 000	-481 000	-481 000	-481 000	-481 000	-481 000	-481 000
Driftkostnader	-305 000	-311 100	-317 322	-323 668	-330 142	-336 745	-364 503	-444 327
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	-31 356
Summa kostnader	-1 086 000	-1 088 200	-1 090 522	-1 092 968	-1 114 502	-1 116 945	-1 128 063	-1 197 643
Resultat	-327 800	-327 800	-327 800	-327 800	-327 800	-327 800	-327 800	-308 356
Balanserat underskott	-327 800	-655 600	-983 400	-1 311 200	-1 639 000	-1 966 800	-3 278 000	-6 249 551
Ränteantagande	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	2%							
Bostadsrättsyta, m2	984							
Föreningslån	8 000 000	7 896 000	7 792 000	7 688 000	7 584 000	7 480 000	7 064 000	6 024 000
Årsavgift för utgiftstäckning/m2	771	773	775	778	799	802	813	904
Årsavgift för kostnadstäckning/m2	1 104	1 106	1 108	1 111	1 133	1 135	1 146	1 217
KÄNSLIGHETSANALYS								
ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
Dagens inflations- och räntenivå								
Årsavgift enligt ovanstående prognos	758 200	760 400	762 722	765 168	786 702	789 145	800 263	889 287
Årsavgifter om:								
Dagens inflationsnivå och								
Dagens räntenivå +1%	789 000	790 160	791 442	792 848	813 342	814 745	821 703	949 527
Dagens räntenivå +2%	869 000	869 120	869 362	869 728	889 182	889 545	892 343	1 029 767
Dagens räntenivå -1%	629 000	632 240	635 602	639 088	661 662	665 145	680 423	829 047
Dagens räntenivå -2%	549 000	553 280	557 682	562 208	585 822	590 345	609 783	668 807
Dagens räntenivå och								
Dagens inflationsnivå +1%	761 140	763 511	766 007	768 631	790 346	792 973	804 869	901 729
Dagens inflationsnivå +2%	764 590	767 022	769 580	772 268	794 047	796 741	808 914	906 172
Dagens inflationsnivå -1%	755 440	757 689	760 061	762 558	784 143	786 639	797 979	882 842
Dagens inflationsnivå -2%	752 390	754 578	756 887	759 321	780 842	783 271	794 334	878 399

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när planen upprättades.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

Fastigheter med bostäder som är nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt dagens gällande rätt.

Vid beslut om underhåll enligt bifogad underhållsplan, kommer underhållsfonden tas i anspråk och därmed påverka kassaflödet negativt.

10. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Lgh	BRA	RoK	Balkong	Markyta	Andelstal	Insats	Årsavg	Månadsavg
1:11	93	4		1	9,45%	4 095 000	71 659	5 972
1:12	71	3		1	7,22%	3 195 000	54 708	4 559
1:21	93	4	1		9,45%	4 095 000	71 659	5 972
1:22	71	3	1		7,22%	3 195 000	54 708	4 559
2:11	82	3-4		1	8,33%	3 650 000	63 183	5 265
2:12	82	3-4		1	8,33%	3 650 000	63 183	5 265
2:21	82	3-4	1		8,33%	3 650 000	63 183	5 265
2:22	82	3-4	1		8,33%	3 650 000	63 183	5 265
3:11	93	4		1	9,45%	4 095 000	71 659	5 972
3:12	71	3		1	7,22%	3 195 000	54 708	4 559
3:21	93	4	1		9,45%	4 095 000	71 659	5 972
3:22	71	3	1		7,22%	3 195 000	54 708	4 559
12	984		6	6	100%	43 760 000	758 200	63 183

Östersund

Bostadsrättsförening St Olavsleden 1

Christer Larsson

Martin Jonsson

Michael Adamsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen St Olavsleden 1*, organisationsnummer 769640-9874, 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 planen eftersom det rör sig om nyproduktion och ett flertal kontrollinstanser finns inbyggda i produktionsprocessen.

Bostadsrättsföreningens byggnation kommer att bestå av 12 bostäder i 3 huskroppar, så belägna att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås samt komplementbyggnader med carport, förråd och utrymme för avfallshantering

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)

Malmö, 2026 (digitalt signerad)

Anders Uby

Ingemar Bjerkborn

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 avseende samtliga aktier i Mörviken 1:148 AB mellan BoNorr Holding III AB och Brf St Olavsleden 1, 2026-03-05

Bankoffert, Handelsbanken, 2026-04-01

Beräkningar taxeringsvärden

Beviljat bygglov, Åre kommun, 2025-12-18

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-09-22

Ekonomisk plan

Entreprenadavtal ABT 06, BoNorr Produktion AB, 2026-03-04

Idéskisser ritningar och tomtkarta, Ingemar Sjöstrand Husprojektering, 2025-09-22

Garantiavtal, BoNorr AB, slutlig kostnad och osålda andelar, 2022-05-20

Kostnadskalkyl intygsgiven 2025-11-17

Offert ekonomisk förvaltning, Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB, 2026-04-09

Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Jämtland, 2025-09-23

Registreringsbevis, Brf St Olavsleden 1, 2026-04-09

Registreringsbevis, Mörviken 1:148 AB, 2026-04-09

Ritningar, materiallista, situationsplan och arkitektbilder

Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2022-03-14

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Startbesked, Åre kommun, 2026-01-30

Underhållsplan 50 år, 2026-04-01

Utdrag ur Fastighetsregistret, Åre Mörviken 1:148, 2026-04-09

Överlåtelseavtal för Entreprenadavtal ABT 06, Mörviken 1:148 AB till Brf St..., 2026-03-06

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.

Teknisk Underhållsplan (50 år)

Brf St Olavsleden 1



Upprättad 2026-04-01

Underhållsplan

Denna plan bör aktiveras fullt ut efter att garantitiden löpt ut.

Byggdel	Åtgärd	Intervall (år)	Första tillfälle	Kommentar
Klimatskärm				
Tak (Papp/Shingel)	Besiktning & rengöring	5	2031	Kontroll av täthet
Tak (Papp/Shingel)	Omläggning/Utbyte	25–30	2051	Kritisk punkt
Fasad (Träpanel)	Målning/Oljning	8–12	2034	Utsatt läge i fjällmiljö
Fönster (Trä)	Underhållsmålning	10–15	2036	Utvändig kontroll
Installationer				
Bergvärmepump	Service/Filterbyte	1–2	2027	Löpande drift
Bergvärmepump	Byte av maskinvara	15–20	2041	Teknisk livslängd
Ventilation	OVK-besiktning	3–6	2029	Lagstadgat krav
VA-stammar	Stamspolning	10	2036	Förebyggande underhåll
Gemensamt				
Carport & Förråd	Målning/grus	10–15	2038	12 platser
Markytor	Grusning/Justering	5	2031	Gångytor är grusade (p. 4)

Detaljerad underhållsbudget (Ackumulerat behov)

Tabellen nedan visar när de stora kostnaderna infaller och en uppskattad budgetpost för varje åtgärd.

Period	Åtgärd	Uppskattad Kostnad	Kommentar
År 1–5	Garantibesiktning	15 000 – 25 000 kr	Mycket viktigt inför 5-årsdagen.
År 6–10	Stamspolning & OVK	30 000 – 45 000 kr	Förebyggande för avlopp och ventilation.
År 10-12	Målning av träfasad	450 000 – 650 000 kr	Största posten i närtid. 3 byggnader.
År 15–20	Byte av Bergvärmepump/ventilation	650 000 – 850 000 kr	Teknisk livslängd för maskinenheterna.
År 25–30	Omläggning av Papp/Shingel	900 000 – 1 100 000 kr	Takets ytskikt når sin livslängd.
År 40–50	Byte Fönster	750 000 – 900 000 kr	.

Total sammanställning av underhållskostnader (50 år)

Dessa siffror är uppskattade totalbelopp i dagens penningvärde för att ge en bild av det långsiktiga behovet.

Åtgärdskategori	Antal tillfällen (50 år)	Total kostnad (50 år)	Kommentar
Klimatskärm (Fasad, tak, fönster)	4–5 målningar, 1 takbyte	4 700 000 kr	Största posten för trähus
Installationer (Värme, VA, ventilation)	2 maskinbyten, löpande OVK	1 600 000 kr	Bergvärmepump byts ca år 20 och 40
Mark & Gemensamt (Carport, grus)	3–4 uppfräschningar	500 000 kr	Inkluderar även carport-målning
Löpande småreparationer	Årligt avsatt	500 000 kr	10 000 kr/år enligt plan
TOTALT (50 ÅR)		6 800 000 kr	

Kostnad per kvadratmeter (BOA)

För att sätta detta i relation till föreningens ekonomi och medlemmarnas årsavgifter ser nyckeltalen ut enligt följande:

- **Total underhållskostnad per kvm (50 år): ca 6 900 kr/kvm**
- **Genomsnittlig kostnad per år: 136 000 kr (Totalt 6,8 MSEK / 50 år)**
- **Behov per kvm och år: 138 kr/kvm/år**

Föreningens avsättning till förvaltningsfond ska finansierades dels av ackumulerade medel i kassan och dels genom upptagande av nya lån.

Ek Plan Brf. St Olavsleden 1 inkl intyg och bilagor

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Ek Plan Brf. St Olavsleden 1 inkl intyg och bilagor.pdf

Storlek: 2982257 byte

Hashvärde SHA256:

24f6d2f64300ecc28fb8883021c13246cbec91d755390e60c0f2970651ce3695

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

Daniel Ingemar Bjerkborn 19491123-3510

Signerat med BankID 2026-05-07 20:27 Ref: 019e03b1-f74a-7d36-bd90-9d19a5c507de

Anders Olof Uby 19630526-1130

Signerat med BankID 2026-05-07 09:44 Ref: 019e0165-4e65-7a49-93e3-868a5f30f992

Lars Roger Martin Jonsson 19790404-8217

Signerat med BankID 2026-05-06 08:29 Ref: 019dfbfa-4ce8-74b3-90e6-277deb0c1a86

Hans Arvid Mikael Adamsson 19571227-8216

Signerat med BankID 2026-05-05 09:34 Ref: 019df70f-3895-7244-a1fb-0f95ef67a57b

HANS CHRISTER LARSSON 19821027-8233

Signerat med BankID 2026-05-05 06:52 Ref: 019df67b-3a41-774e-9889-eb35efd8a652

Jens Andreas Mårtensson

andreas.martensson@bonorr.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Ingemar Bjerkborn, Bjerkborn Innovation AB, som intygsgivare för Bostadsrättsförening St Olavsleden 1, organisationsnummer 769640-9874.

Bakgrund

Bostadsrättsförening St Olavsleden 1 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Ingemar Bjerkborn som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

I handläggningen av ärendet framkom att intygsgivarna Anders Uby och Claes Mörk uppnått maximalt antal samarbeten. Därmed begärde Boverket kompletterande uppgifter. Den 22 september 2025 inkom uppgifter till Boverket gällande byte av intygsgivare till Anders Uby och Ingemar Bjerkborn.

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 Ingemar Bjerkborn 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 Bostadsrättsförening St Olavsleden 1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare