

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Vitsippsbacken

769640-9122

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetsuppgifter	2
2.2	Kortfattad byggnads- och lägenhetsbeskrivning	2
2.2.1	Lägenhetsbeskrivning	3
2.3	Underhållsbehov av byggnaderna	4
2.4	Försäkring	4
2.5	Taxeringsvärde	4
3	Anskaffningskostnad för fastigheten	4
3.1	Anskaffningskostnad	4
3.2	Finansieringsplan	5
4	Entreprenad och garantier	5
5	Avskrivningar	5
6	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7	Föreningens intäkter	6
8	Lägenhetsförteckning	7
8.1	Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften	8
9	Nyckeltal	8
10	Särskilda förhållanden	9

Bilagor:

Prognos med känslighetsanalys

Underhållsplan

Boverkets beslut över val av intygsgivare

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vitsippsbacken (769640–9122) som registrerats hos Bolagsverket 2022-02-21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten Jönköping Bankeryds-Torp 1:383. På fastigheten avser föreningen att uppföra två flerbostadshus med totalt 33 bostadsrättslägenheter. Upplåtelse beräknas till kvartal tre 2026 och inflyttning beräknas påbörjas under kvartal fyra 2026. Inför upplåtelse kommer föreningen ansöka om tillstånd att upplåta lägenheterna genom att ställa en betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen och eventuella upplåtelseavgifter.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

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

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETSUPPGIFTER

Fastighetsbeteckning:	Bankeryds-Torp 1:383
Kommun:	Jönköping
Adress:	Galoppgatan 26, Bankeryd Töltgatan 2–10, Bankeryd
Areal:	4 198 m ²
Upplåtelseform fastigheten:	Äganderätt, beräknad som äkta bostadsrättsförening
Byggnadstyp:	Två byggnader i tre våningsplan, loftgångar
Lägenhetsarea:	2 414 m ² (cirka, uppmätt på ritning)
Antal lägenheter:	33 bostadslägenheter
Byggnadsår:	2025–2027
Detaljplan:	Bankeryds-Torp 1:11 m.fl., akt 0680K-P2020-6
Servitut/GA:	Inga servitut eller gemensamhetsanläggningar belastar fastigheten
Myndighetsbeslut:	Bygglöv Jönköpings kommun 2025-04-1, laga kraft Startbesked Jönköpings kommun 2025-12-29, laga kraft

2.2 KORTFATTAD BYGGNADS- OCH LÄGENHETSBEKRIVNING

Stomme:	Stommen i betong med lägenhetsavskiljande väggar i betong
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Taken är sadeltak klädda med tjärpapp, takstolarna i trä

Fasad:	Stående spontad träpanel målad med täcklasyr
Fönster:	Öppningsbara fönster och balkongdörrar är kopplade 2+1 glas. Fasta fönsterpartier är tre-glas isolerglas. Karmar och bågar är utvändigt i metall.
Balkong / terrass:	Alla lägenheter har balkong eller altan i markplan. Balkongplattorna är prefabricerade betongplattor och räcken i metall.
Trapphus:	Målade väggar och tak. Golv och trappbeläggning i klinker
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en bergvärmeanläggning i vardera byggnaden. Energikällor för bergvärmens är dels energibrunnar, dels värmeåtervinning från ventilationen. Toppeffekten fås med elpannor. Det finns även ackumulatortankar samt en varmvattenberedare i vardera byggnaden. I trapphusen finns golvvärme på entréplan.
Vatten- och avloppsrör:	Vattenrör i plast med rör i rör. Vatten är anslutet till kommunal anslutning.
Ventilation:	Ventilationen är mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Det finns ett ventilationsaggregat i vardera byggnaden. Tilluft via spaltventiler i fönster.
Hiss:	Två hissar av modellen Motala 2000 vilket är en plattformshiss med kedjedrift. Hissarna löper i tre våningsplan
OVK-status:	Utförs vid installation av aggregaten
Energiberäkning:	Eftersom det är nyproduktion kan en energideklaration först utföras 2028/2029.
Fiber/bredband:	Fastigheten är ansluten till kabeltevenät för internet, IP telefoni och TV
Parkering:	26 p-platser, ingår inte i avgiften
Bottenplan:	Förrådsutrymmen, undercentraler, el-centraler och cykelrum
Sophantering:	Miljörum i Hus 1
Utemiljö:	Gemensamhetsyta med grillar, utemöbler/sittgrupper, planteringar, gångvägar och cykelplatser

2.2.1 Lägenhetsbeskrivning

Golv:	Genomgående parkettgolv, entré i klinker och badrum och wc
Väggar/tak:	Målade
Kök:	Integrerad diskmaskin, induktionshäll, inbyggnadsugn under spishäll, kyl- och frysskåp alt kyl/frys
Badrum:	Tvättmaskin samt torktumlare alternativt kombinerad tvätt/tork. Bänkskiva av laminat, kommod och spegelskåp med inbyggd belysning, duschväggar av glas 90*90 samt handdukstork.
Övrigt:	Separat wc med klinker och kaklade väggar. Klädkammare.
	Avvikelser kan förekomma.

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV AV BYGGNADERNA

Enligt föreningens stadgar skall en underhållsplan upprättas som sedan ligger till grund för hur stora avsättningar som skall göras. Föreningen har tagit fram en underhållsplan för de kommande 50 åren och underhållsplanen uppdateras löpande under åren i den takt styrelsen finner lämpligt. Byggnaderna är nyproducerade så något renoveringsbehov utöver sedvanligt fastighetsunderhåll bör därför inte föreligga inom föreningens första 10 år.

Avsättning till underhållsfond sker med årlig fondavsättning om 40 kr/m². Större framtida renoveringar som kan behöva utföras kommer vid behov att lånefinansieras vilket kan medföra en höjning av årsavgiften.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad, inklusive styrelseansvarsförsäkring i Dina försäkringar Göta. Bostadsrättshavaren ska till hemförsäkringen teckna ett bostadsrättstillägg.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2025–2027, har taxeringsvärdet uppskattats till 59 800 000 kr, varav 7 800 000 kr för mark och 52 000 000 kr för byggnaderna.

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. Från och med år 16 beräknas fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1. Prognos och känslighetsanalys.

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag, Vitsippsbacken Invest AB (559370-4314) som ägde Bankeryds-Torp 1:383. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har 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. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den latent skatteskulden beräknas i sådant fall uppgå till ca 4 400 000 kr, beräknad med en skattesats om 20,6%.

3.1 ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling mark och aktier*	27 256 929 kr
Entreprenadkostnad inkl. byggherrekostnader	73 492 390 kr
Lagfartskostnad	65 431 kr
Pantbrevskostnad**	0 kr
Summa	100 814 750 kr
Kassa	100 000 kr
Att finansiera	100 914 750 kr

*Skattemässigt värde vid förvärvstidpunkten uppgick till 4 362 068 kr

**Pantbrev om totalt 45 000 000 kr finns noterat på fastigheten

3.2 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade lån	20 514 750 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	80 400 000 kr
Summa	100 914 750 kr

4 ENTREPRENAD OCH GARANTIER

Byggnadsprojektet har genomförts som totalentreprenad i enlighet med avtal mellan entreprenören och bostadsrättsföreningen. Entreprenaden har upphandlats och genomförts enligt ABT 06. Under byggtiden har entreprenaden omfattats av entreprenörens entreprenadförsäkring, innefattande allrisk- och ansvarsförsäkring. Entreprenören ansvarar för att avhjälpa fel under entreprenadtiden och garantitiden i enlighet med ABT 06. Försäkringen omfattar även skydd under garantitiden samt ansvarstiden enligt gällande försäkringsvillkor.

West Side Holding AB (556924-7553) garanterar gentemot föreningen att förvärva eventuellt osålda bostadsrätter samt att svara för samtliga kostnader hänförliga till sådana bostadsrätter till dess att upplåtelse sker. Några kostnader för andra åtgärder är inte kända.

5 AVSKRIVNINGAR

Föreningen redovisar byggnaderna i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och tillämpar komponentavskrivning. Byggnaderna delas upp i väsentliga komponenter med individuellt bedömda nyttjandeperioder, såsom stomme, fasad, tak och övriga byggnadsdelar.

Beräkningen följer FAR:s vägledning för komponentindelning i bostadsrättsförening och har stämts av mot Compocits tekniska utredning och 50-åriga underhållsplan daterad 14 september 2026.

Den viktade genomsnittliga ekonomiska livslängden har beräknats till ca 76 år, vilket motsvarar en årlig avskrivning om 969 796 kr och en avskrivningstakt om ca 1,32 %.

Avskrivningar utgör en redovisningsmässig kostnad som påverkar resultatet men inte föreningens kassaflöde. Föreningens årsavgifter har fastställts för att långsiktigt täcka driftkostnader, räntekostnader, amorteringar samt planerat underhåll enligt underhållsplanen.

6 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Kalkylen utgår från en ränta om 3,50 %, vilken ryms inom den bankoffert som föreningen erhöll den 2026-08-21. Amortering beräknas ske med 1,00 % per år de första fem åren och därefter amortera enligt 71-årig serieplan vilket följer fastighetens avskrivningstid, se bilaga 1. Prognos med känslighetsanalys.

Det eventuella överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad kan gå till ytterligare amortering alternativt avsättning till fond för yttre underhåll.

Kapitalkostnader	År 1	År 2	År 3
Räntekostnad 3,50 %	718 016 kr	710 836 kr	703 656 kr
Avskrivningar <i>Redovisningsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten</i>	942 540 kr	942 540 kr	942 540 kr
Summa kapitalkostnader	1 660 556 kr	1 653 376 kr	1 646 196 kr
Summa kapitalkostnader exkl. avskrivningar	718 016 kr	718 836 kr	703 656 kr

Driftkostnader*

Ekonomisk förvaltning	53 000 kr
Fastighetsskötsel, inkl. städning	85 000 kr
Löpande underhåll	65 000 kr
Sophantering	75 000 kr
Vattenkostnader	90 000 kr
Gemensam el	30 000 kr
Värme	150 000 kr
Underhåll lekplats, vägar	12 000 kr
IT / Bredband	60 000 kr
Försäkring	50 000 kr
Övrigt	41 000 kr

Summa	711 000 kr
--------------	-------------------

* Offerter har inhämtats för ekonomisk förvaltning och försäkring.

Sophanteringskostnaden avser en grundavgift om 20 625 kr/år, resterande del är beräknad kärthämtning.

Vattenkostnaden omfattar såväl fasta som rörliga VA-avgifter. Vid en beräknad förbrukning om 2 000 m³ per år motsvarar den sammanlagda kostnaden ett genomsnittligt kalkylpris om cirka 45 kr per m³.

Värmen och varmvattnet produceras genom föreningens två bergvärmeanläggningar. Den beräknade elförbrukningen om 75 000 kWh avser köpt el till värmepumpar, cirkulationspumpar, varmvattenproduktion och eventuell elspets. Den gemensamma elförbrukningen om 15 000 kWh per år avser bland annat belysning i gemensamma utrymmen och utomhus, hissar, ventilation samt övriga gemensamma installationer.

Övriga driftskostnader har beräknats utifrån gällande kommunala taxor, REPAB:s nyckeltal samt schablonmässiga förbrukningsberäkningar.

Amortering 1,00 %	205 148 kr
Kommunal fastighetsavgift**	0 kr
Avsättning underhåll	96 540 kr
Total summa kostnader	1 730 704 kr

** Lägenheterna beräknas vara befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt rådande regler och bestämmelser.

7 FÖRENINGENS INTÄKTER

Parkering, 26 platser	162 000 kr
Årsavgift medlemmar	1 568 704 kr
Summa intäkter	1 730 704 kr

8

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh	Vånings-	Rum &	Area	Andelstal	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	plan	kök	m ²	kapital	årsavgift	kr	kr	kr/mån
1	Hus 1 plan 0	3	67	2,8607%	2,7761%	2 300 000	43 548	3 629
2	Hus 1 plan 0	4	81	3,4204%	3,3561%	2 750 000	52 648	4 387
3	Hus 1 plan 1	3	67	2,7985%	2,7761%	2 250 000	43 548	3 629
4	Hus 1 plan 1	4	83	2,9851%	3,4183%	2 400 000	53 623	4 469
5	Hus 1 plan 1	4	79	2,9229%	3,2733%	2 350 000	51 348	4 279
6	Hus 1 plan 1	3	67	2,5498%	2,7761%	2 050 000	43 548	3 629
7	Hus 1 plan 1	4	81	3,8557%	3,3561%	3 100 000	52 648	4 387
8	Hus 1 plan 2	3	67	3,1095%	2,7761%	2 500 000	43 548	3 629
9	Hus 1 plan 2	4	83	3,3582%	3,4183%	2 700 000	53 623	4 469
10	Hus 1 plan 2	4	79	3,2338%	3,2733%	2 600 000	51 348	4 279
11	Hus 1 plan 2	3	67	2,7985%	2,7761%	2 250 000	43 548	3 629
12	Hus 1 plan 2	4	81	4,2289%	3,3561%	3 400 000	52 648	4 387
13	Hus 1 plan 3	3	67	3,0473%	2,7761%	2 450 000	43 548	3 629
14	Hus 1 plan 3	3	78	3,1716%	3,2318%	2 550 000	50 698	4 225
15	Hus 2 plan 0	3	76	2,8607%	3,1282%	2 300 000	49 073	4 089
16	Hus 2 plan 0	3	67	2,5498%	2,7761%	2 050 000	43 548	3 629
17	Hus 2 plan 0	4	81	3,2960%	3,3561%	2 650 000	52 648	4 387
18	Hus 2 plan 1	3	67	2,4876%	2,7761%	2 000 000	43 548	3 629
19	Hus 2 plan 1	4	77	2,6119%	3,1904%	2 100 000	50 048	4 171
20	Hus 2 plan 1	4	83	3,2960%	3,4390%	2 650 000	53 948	4 496
21	Hus 2 plan 1	3	67	2,6741%	2,7761%	2 150 000	43 548	3 629
22	Hus 2 plan 1	4	81	3,8557%	3,3561%	3 100 000	52 648	4 387
23	Hus 2 plan 2	2	59	1,9900%	2,4239%	1 600 000	38 023	3 169
24	Hus 2 plan 2	3	67	2,6119%	2,7761%	2 100 000	43 548	3 629
25	Hus 2 plan 2	3	67	2,6119%	2,7761%	2 100 000	43 548	3 629
26	Hus 2 plan 2	4	77	2,9851%	3,1904%	2 400 000	50 048	4 171
27	Hus 2 plan 2	4	83	3,6070%	3,4390%	2 900 000	53 948	4 496
28	Hus 2 plan 2	3	67	3,1095%	2,7761%	2 500 000	43 548	3 629
29	Hus 2 plan 2	4	81	4,2289%	3,3561%	3 400 000	52 648	4 387
30	Hus 2 plan 3	2	59	2,1766%	2,4239%	1 750 000	38 023	3 169
31	Hus 2 plan 3	3	67	2,7363%	2,7761%	2 200 000	43 548	3 629
32	Hus 2 plan 3	3	67	2,7363%	2,7761%	2 200 000	43 548	3 629
33	Hus 2 plan 3	4	76	3,2338%	3,1490%	2 600 000	49 398	4 116
33			2 414	100%	100%	80 400 000	1 568 704	130 725

Andelstalen för fördelning av föreningens kapital är baserade på lägenhetens insats. Andelstalen för årsavgiften grundar sig på lägenhetens area.

8.1 UPPSKATTADE KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSavgifTEN

Kostnaden för lägenhetens hushållsel och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften. Bostadsrättshavaren ska till hemförsäkringen teckna ett bostadsrättstillägg i det fall det inte ingår i fastighetsförsäkringen.

Uppskattade kostnader genomsnittslgh. 73 m ²	kr/m ²	kr/lgh/år	kr/lgh/mån
Hushållsel	50	3 650	304
Hemförsäkring	33	2 400	200
Totalt	83	6 050	504

Angivna kostnadsbelopp är uppskattade och beror bland annat på förbrukning och konsumtionsmönster, storlek på hushållet, nyttjande av lägenheten, leverantörsrabatter, avtal mm och kan därför avvika från det uppskattade med +/- 100 kr/mån.

9 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ² BOA	41 763 kr
Insats snitt per m ² BOA	33 306 kr
Årsavgift i snitt per m ² BOA	650 kr
Intäkter utöver årsavgifter och ev. hyror per m ² BOA	67 kr
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	91 %
Skuldsättning per m ² BOA	8 500 kr
* Sparande per m ² BOA	40 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	295 kr
Varav föreningens energikostnad per m ² BOA	112 kr
Kostnader utöver debiterad årsavgift per m ² BOA	83 kr
Kassaflöde per m ² BOA	40 kr

* Sparande är beräknat enligt BFNAR 2023:1, justerat resultat med återläggning av avskrivningar och planerat underhåll.

10 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och eventuellt upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. De nyproducerade lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag, i det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.
- F. De uppgifter som lämnas i denna ekonomiska plan avseende fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden och är preliminära.
- G. I området pågår olika arbeten fram till dess att byggnationen är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Vitsippsbacken

.....
Björn Johansson

.....
Marie Pettersson

.....
Fredrik Berggren

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Vitsippsbacken*, organisationsnummer 769640-9122, 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. Alex Liljebloom har därtill sett pågående byggnation utifrån och konstaterat att byggnationen förefaller fortsätta planenligt. Eftersom det rör sig om nyproduktion, finns det också ett flertal kontrollinstanser inbyggda i produktionsprocessen.

Bostadsrättsföreningens byggnation består av 33 lägenheter i två huskroppar, så belägna att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2026, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Nykvarn, 2026 (digitalt signerad)

Jönköping, 2026 (digitalt signerad)

Anders Uby

Alex Liljebloom

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 Vitsippsbacken projekt AB från Vitsippsbacken Invest AB till Brf Vitsippsbacken, 2025-09-23
Avskrivningsberäkningar, 2026-09-14
Beräkningar taxeringsvärden, Skatteverkets tjänst för hyreshus, 2025-2027
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-06-18
Beviljat bygglov, Jönköpings kommun, 2025-04-11
Ekonomisk plan
Garanti och utfästelse osålda bostäder och årsavgifter, West Side Holding AB, 2026-09-15
Köpekontrakt och köpebrev fastigheten Jönköping Bankeryds-Torp1:383 från Torps Gård Fastigheter AB till Vitsippsbacken projekt AB, 2025-09-22
Intygsgiven kostnadskalkyl, 2025-07-02
Nybyggnadskarta Jönköpings kommun, 2024-09-24
Offert ekonomisk förvaltning, AB Jönköpingsbostäder, 2026-08-21
Offert fastighetsförsäkring, Dina Försäkringar Göta, 2026-08-25
Registreringsbevis Brf Vitsippsbacken, 2026-08-19
Registreringsbevis Vitsippsbacken projekt AB, 2025-06-26
Registreringsbevis Vitsippsbacken Invest AB, 2026-09-21
Registreringsbevis, Torps Gård Fastigheter AB, 2025-06-30
Registreringsbevis, West Side Holding AB, 2026-08-25
Ritningar och situationsplan
Ränteoffert (indikativ), Danske Bank, 2026-08-21
Stadgar, registrerade av Bolagsverket, 2022-04-11

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Startbesked, Jönköpings kommun, 2025-12-19

Transportköp fastigheten Jönköping Bankeryds-Torp 1:383 från Vitsippsbacken projekt AB till

Brf Vitsippsbacken 2025-09-24

Totalentreprenadavtal (ABT 06), Jonsons byggnads AB, 2025-11-10

Teknisk utredning och Underhållsplan 50 år, Compocit AB, 2026-09-14

Utdrag ur Fastighetsregistret, Jönköping Bankeryds-Torp 1:383, 2026-08-19

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.

Bilaga 1. Prognos

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Kapitalkostnader (kr)									
Räntor	718 016	710 836	703 656	696 476	689 296	682 115	652 665	606 216	573 663
Avskrivningar (påverkar ej kassaflödet)	969 796	969 796	969 796	969 796	969 796	969 796	969 796	969 796	969 796
Driftkostnader (kr)									
Driftkostnader	711 000	725 220	739 724	754 519	769 609	785 001	849 711	956 912	1 035 793
Övriga kostnader									
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	79 234	85 765
Intäkter exkl årsavgifter									
Parkering	162 000	165 240	168 545	171 916	175 354	178 861	193 605	218 031	236 003
Amorteringar/Avsättningar									
Avsättning underhåll	96 540	98 471	100 440	102 449	104 498	106 588	115 374	129 930	140 641
Amortering	205 148	205 148	205 148	205 148	205 148	207 213	215 682	229 040	238 402
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 568 704	1 574 434	1 580 423	1 586 675	1 593 197	1 602 057	1 639 827	1 783 302	1 838 260
Årsavgift kr/kvm/år	650	652	655	657	660	664	679	739	762
Underskott	- 668 109	- 666 178	- 664 208	- 662 199	- 660 150	- 655 995	- 638 739	- 610 826	- 590 754
Nödvändig nivå på årsavgifter									
Årsavgifter medlemmar	1 568 704	1 574 434	1 580 423	1 586 675	1 593 197	1 602 057	1 639 827	1 783 302	1 838 260
Kassaflöde									
Intäkter	1 730 704	1 739 674	1 748 968	1 758 591	1 768 551	1 780 918	1 833 432	2 001 333	2 074 264
Kostnader	- 2 398 812	- 2 405 852	- 2 413 176	- 2 420 791	- 2 428 701	- 2 436 913	- 2 472 171	- 2 612 159	- 2 665 017
Återinförda avskrivningar	969 796	969 796	969 796	969 796	969 796	969 796	969 796	969 796	969 796
Kassaflöde för löpande drift	301 688	303 618	305 588	307 597	309 646	313 801	331 057	358 970	379 042
Amorteringar	- 205 148	- 205 148	- 205 148	- 205 148	- 205 148	- 207 213	- 215 682	- 229 040	- 238 402
Summa kassaflöde	96 540	98 471	100 440	102 449	104 498	106 588	115 374	129 930	140 641
Akkumulerat kassaflöde	196 540	295 011	395 451	497 900	602 398	708 986	1 157 086	1 899 437	2 445 668
Prognosförutsättningar									
Ränteantagande	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning							
Hyreshöjning	2,0%								
Taxeringsvärde	59 800 000	60 996 000	62 215 920	63 460 238	64 729 443	66 024 032	71 466 536	80 482 927	87 117 308
Föreningslån	20 514 750	20 309 603	20 104 455	19 899 308	19 694 160	19 489 012	18 647 562	17 320 464	16 390 379

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.
Avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad och är inte medräknad. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

Känslighetsanalys

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå									
Årsavgift enligt	650	652	655	657	660	664	679	739	762
ovanstående prognos kr/kvm/år									
Årsavgifter om:									
Dagens inflationsnivå och									
1. Dagens räntenivå +1%	650	736	738	740	742	745	757	810	829
2. Dagens räntenivå +2%	650	821	821	822	823	825	834	882	897
1. Dagens räntenivå - 1%	650	568	572	575	579	583	602	667	693
2. Dagens räntenivå - 2%	650	484	488	493	497	502	525	595	626
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå +1%	650	655	660	666	672	679	709	800	848
2. Dagens inflationsnivå +2%	650	658	666	674	684	694	740	871	951
1. Dagens inflationsnivå -1%	650	650	649	649	649	650	652	685	689
2. Dagens inflationsnivå -2%	650	647	644	641	638	636	627	638	628



TEKNISK UTREDNING

Jönköping Bankeryd-Torp 1:383



Galoppgatan 26 och Töltgatan 2-10

Bankeryd

CompoCIT på Gotland, Knägränd 5, 621 57 Visby
CompoCIT i Stockholm, Pilgatan 23, 112 23 Stockholm
Styrelsens säte: Gotland. Org. Nr. 559319-0563
Innehar F-skattsedel Bankgiro 845-2831
www.compocit.se info@compocit.se



Stockholm 2026-09-14
LW 26 545

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Jönköping Bankeryd-Torp 1:383

Uppdrag

Av Brf Vitsippsbacken har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Besiktningen avser kommande underhållskostnader vilka föreningen kommer att ha ansvar för. Det innebär att de enskilda lägenheternas byggnadstekniska skick inte bedömts i den här utredningen.

Kommande underhåll av ytskikt, tätskikt, badrum, kökssnickerier, vitvaror, elektriska installationer mm inne i de enskilda lägenheterna ansvarar den enskilde lägenhetsinnehavaren för. Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 50 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll/OVK besiktningar/energideklARATIONER är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktning av byggarbetsplatsen är utförd 2026-09-10. Byggnaderna är under uppförande där inga arbeten med ytskikt är utförda. Det pågick arbeten med tak och fasader. Information om utförande av byggnaderna har erhållits av Kristian Stefanov i samband med besiktningen och av Björn Johansson på DNHAB vid telefonkontakt.



Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med två byggnadskroppar med bostadslägenheter. Byggnaderna är under uppförande och mycket arbeten kvarstår tills byggnaderna kan bebos. Byggnaderna är uppförd med en värmeisolerad betongplatta på mark och tre våningsplan med bostäder. Det finns ett trapphus med en hiss i vardera byggnaden. Lägenheterna nås sedan från loftgångar som löper från båda sidorna av trapphusen. I bottenplan finns även förrådsutrymmen, undercentraler, el-centraler ett soprum samt cykelrum.

Byggnaderna:

I min byggnadsbeskrivning beskrivs det så som byggnaderna kommer att vara i färdigt skick, inte så som det var vid besiktningen.

Husen uppförs år:	2026 (pågående vid besiktningen)
Antal lägenheter:	Totalt 33 lägenheter
Antal lokaler:	Inga kommersiella lokaler men 26 parkeringsplatser.
Grundläggning:	Murar/plintar till fast mark och berg. Grunden består av en betongplatta med underliggande värmeisolering.
Stomme:	Stommen i betong med lägenhetsavskiljande väggar i betong
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Taken är sadeltak klädda med tjärpapp. Takstolarna är i trä.
Fasader:	Fasader är stående spontad träpanel som är målad med täcklasyr.
Fönster:	Öppningsbara fönster och balkongdörrar är kopplade 2+1 glas. Fasta fönsterpartier är tre-glas isolerglas. Karmar och bågar är utvändigt i metall. Fönstertillverkare är Elitfönster
Balkonger:	Alla lägenheter har balkong eller altan i markplan. Balkongplattorna är prefabricerade betongplattor och räcken är i metall
Trapphus:	Målade väggar och tak. Golv och trappbeläggning i klinker. På entréplan finns golvvärme.

Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en bergvärmeanläggning i vardera byggnaden. Energikällor för bergvärmén är dels energibrunnar och dels värmeåtervinning från ventilationen. Toppeffekten fås med elpannor. Det finns även ackumulatortankar samt en varmvattenberedare i vardera byggnaden. I trapphusen finns golvvärme på entréplan.
Vattenrör:	Vattenrör i plast med rör i rör. Vatten är anslutet till kommunal anslutning.
Avloppsrör:	Avloppsrör i plast som är anslutet till kommunal anslutning. Dagvatten via kommunal anslutning
Elektriska installationer:	Elektriska installationer
Hissar:	Det finns två hissar av modellen Motala 2000 vilket är en plattformshiss med kedjefdrift. Hissarna löper i tre våningsplan.
Ventilation:	Ventilationen är mekanisk frånluftsventilation med värmåtervinning. Det finns ett ventilationsaggregat i varder byggnad. Tilluft via spaltventiler i fönster.
OVK:	OVK kommer att vara utförd och görs efter det med 6 års intervall.
Tvättstuga:	Alla lägenheter kommer ha egna tvättmaskiner och torktumlare eller combi maskin..
Lägenhetsförråd:	Finns i bottenplan.
Avfallshantering:	Ett avfallsrum finns i byggnad 1.
Energideklaration:	Eftersom det är nyproduktion kan en energideklaration först göras under 2028.
Radon:	Eftersom det är nyproduktion har inga mätningar kunnat utföras.
Gård, gårdsutrustning:	Markyta kommer bli parkeringsplatser samt gångvägar.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter, enligt beskrivning på plats.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G – golv, V – väggar, T – tak, Ö – övrigt)

Hall	G	Klinker
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett
	V	Målade
	T	Målat
Kök	G	Parkett
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	God standard på köksinredning med bänk- och skåpinredning, häll, elektrisk ugn, kyl/frys och diskmaskin.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	God standard på inredning med duschväggar, WC, handdukstork och tvättställ.
Separat Wc	G	Klinker
	V	Målade/kakel
	T	Målade
	Ö	God standard på inredning med WC och tvättställ.

Underhållskostnader redovisat per komponent för kommande 50 år.

Kostnaderna avser arbete och material i dagens kostnadsläge. Kostnaderna anges inklusive moms.

Tak

Yttertaket är sadeltak klädda med takpapp. Normal teknisk livslängd bedöms till 30 år. Därefter läggs ny underlagspapp och takpapp.

Kostnad: 700 000 kr
År: 2056

Fasader

Fasaderna är i stående spontad träpanel som har behandlats med täcklasyr. Delar av fasaderna är i mycket utsatt läge och kommer ha ett ganska tätt underhållsbehov. Min bedömning är att målningsunderhåll utförs med 7 års intervall på utsatta ytor (ca 50% av fasadytorna) och med 14 års intervall på skyddade ytor.

Kostnad: 600 000 för panel i utsatt läge
1 200 000 kr för all panel.
År: 2033, 2047 och 2062
2040, 2055 och 2070

Fönster

Fönster är från Elitefönster och är utvändigt i metall. Fönstren och balkongdörrarna bedöms vara av god kvalitet och har en längre livslängd än 50 år.

Entrédörrar

Dörrarna är entrépartier i markplan och dörrar ut på loftgångar. Dörrarna bedöms ha en teknisk livslängd på 30 år, förutsatt att mindre underhåll utförs löpande. År 2056 byts dörrarna mot nya.

Kostnad: 600 000 kr
År: 2056

Balkonger

Balkongerna är i prefabricerade betongplattor. Balkongerna och räckena bedöms ha en längre livslängd än 50 år.

Trapphusen och allmänna utrymmen

Trapphusen kommer ha ytskikt från 2026. Väggarna och taken bedöms behöva målningsunderhåll med 20 års intervall. Klinker i entré och trappor bedöms ha en längre livslängd än 50 år.

Kostnad: 300 000 kr
År: 2046 och 2066

Uppvärmningssystemet

Uppvärmningssystemet är två bergvärmearläggningar från 2026. Energibrumarna bedöms ha en lång livslängd. Bergvärmepumparna byts med 20 års intervall. Elpannor, ackumulator-tankar och varmvattenberedare byts med 40 års intervall. Radiatorer och rörsystem bedöms ha en längre livslängd än 50 år.

Kostnad: 800 000 kr för värmepumpar
1 500 000 kr för kompletta anläggningar.
År: 2046 pumpar
2066 komplett anläggningar

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör bedöms ha en längre livslängd än 50 år.

Elektriska installationer

Elektriska installationer bedöms ha en längre teknisk livslängd än 50 år. Elektriska installationer bedöms ha en teknisk livslängd på mer än 50 år.

Hissar

Det finns två hissar i byggnaderna. Hissarna har en teknisk livslängd på ca 25 år. Därefter renoveras eller byts hissarna mot nya.

Kostnad: 500 000 kr/gång
År: 2051 och 2075

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rummas inom mindre underhållskostnader. Ventilationsaggregaten och dragkåporna har en teknisk livslängd på ca 30 år, därefter byts aggregaten och dragkåporna mot nya.

Kostnad: 500 000 kr
År: 2056

Utemiljö/dränering

Dränering och avledning av dagvatten bedöms ha en längre livslängd än 50 år. Parkeringsytor och föryngring av trädgård/träd/buskar bör kalkyleras med 30 års intervall

Kostnad: 300 000 kr
År: 2056

Sammanställning i tabellformat för underhållskostnader kommande 50 åren.

År	2026- 2030	2031- 2035	2036- 2040	2041- 2045	2046- 2050	2051- 2055	2056- 2060	2061- 2065	2066- 2070	2071- 2077
Underhåll										
Tak							700			
Fasader		600	1 200		600	1 200		600	1 200	
Fönster och dörrar										
Entrédörrar							600			
Balkonger										
Trapphusen					300				300	
Uppvärmningssystem					800				1 500	
Vatten och avloppsrör										
Elektriska installationer										
Hissarna						500				500
Vent kanaler/skorstenar							500			
Utemiljö/dränering							300			
Summa	0	600	1 200	0	1 700	1 700	2 100	600	3 000	500
						Totalt till år 2077		11 400	kr	

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Vid min besiktning pågick byggnation av båda byggnaderna. Inga installationer var monterade, inga ytskikt i lägenheter eller allmänna utrymmen var klara, taket och takstolar på ena byggnaden ej resta, ett våningsplan på halva ena byggnaden ej monterat mm. Jag har dock fått information genom platsbesök och bygghandlingar för att kunna göra mina bedömningar.



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.



Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan - Vitsippsbacken

Unikt dokument-id:

2bccd276-6721-404f-9e72-2e15ff258b85

Dokumentets fingeravtryck:

448e259aa7c120e3075dd6e78e51e0bff0538903e7684f10ac1e30db56817a4ade3c9db84cbac8e61
852f6a8d29a123c1b688f559c71cb74eea77d6777fece21

Undertecknare



BJÖRN JOHANSSON

Ursprunglig mottagare: Björn Johansson
E-post: bjorn.johansson@dnhab.se
Enhet: Safari 18.7.5 on iPhone, iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 94.191.153.104

Verifierad med BankID:
BJÖRN JOHANSSON (197603066692)

Betrodd tidsstämpel:
2026-09-23 08:23:55 UTC



Fredrik Stig Olof Berggren

Ursprunglig mottagare: Fredrik Berggren
E-post: fredrik.berggren@dnhab.se
Enhet: Edge 153 on Windows (desktop)
IP nummer: 78.77.142.93

Verifierad med BankID:
Fredrik Stig Olof Berggren
(198902106270)

Betrodd tidsstämpel:
2026-09-23 08:37:02 UTC



MARIE PETTERSSON

Ursprunglig mottagare: Marie E Pson
E-post: marie.e.pson@gmail.com
Enhet: Safari 26.6.1 on iPhone, iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 104.28.31.63
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Verifierad med BankID:
MARIE PETTERSSON (197605170427)

Betrodd tidsstämpel:
2026-09-23 09:27:11 UTC



Anders Olof Uby

Intygsgivare
Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB

Ursprunglig mottagare: Anders Uby
E-post: anders.uby@efin.se
Enhet: Edge 153 on Windows (desktop)
IP nummer: 81.225.205.17
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Verifierad med BankID:
Anders Olof Uby (196305261130)

Betrodd tidsstämpel:
2026-09-23 09:50:33 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



ALEX LILJEBLOM

Ursprunglig mottagare: Alex Liljebloom

E-post: alex@interesta.se

Enhet: Safari 18.5 on iPhone, iOS 18.5 (smartphone)

IP nummer: 94.191.137.224

Verifierad med BankID:
ALEX LILJEBLOM (199009302093)

Betrodd tidsstämpel:
2026-09-23 10:03:22 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-09-23 10:03:22 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2026-09-23 10:03:22 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Alex Liljebloom (alex@interesta.se)
Enhet: Safari 18.5 on iPhone, iOS 18.5 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.137.224

2026-09-23 10:03:22 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Alex Liljebloom (ALEX LILJEBLOM) (alex@interesta.se)
Enhet: Safari 18.5 on iPhone, iOS 18.5 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.5 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2026-09-23 10:03:10 UTC

Dokumentet öppnades av Alex Liljebloom (alex@interesta.se)
Enhet: Safari 18.5 on iPhone, iOS 18.5 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.137.224

2026-09-23 09:50:33 UTC

Dokumentet signerades av Anders Uby (anders.uby@efin.se)
Enhet: Edge 153 on Windows (dator)
IP nummer: 81.225.205.17 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2026-09-23 09:50:33 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Anders Uby (Anders Olof Uby) (anders.uby@efin.se)
Enhet: Edge 153 on Windows (dator)
IP nummer: 3.172.17.14 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2026-09-23 09:44:10 UTC

Dokumentet öppnades av Anders Uby (anders.uby@efin.se)
Enhet: Edge 153 on Windows (dator)
IP nummer: 81.225.205.17 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2026-09-23 09:27:14 UTC

Dokumentet skickades till Anders Uby (anders.uby@efin.se)

2026-09-23 09:27:13 UTC

Dokumentet skickades till Alex Liljebloom (alex@interesta.se)

2026-09-23 09:27:11 UTC

Dokumentet signerades av Marie E Pson (marie.e.pson@gmail.com)
Enhet: Safari 26.6.1 on iPhone, iOS 18.7 (smartmobil)
IP nummer: 104.28.31.63 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2026-09-23 09:27:10 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Marie E Pson (MARIE PETTERSSON) (marie.e.pson@gmail.com)
Enhet: Safari 26.6.1 on iPhone, iOS 18.7 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.14 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2026-09-23 09:25:02 UTC

Dokumentet öppnades av Marie E Pson (marie.e.pson@gmail.com)
Enhet: Safari 26.6.1 on iPhone, iOS 18.7 (smartmobil)
IP nummer: 104.28.31.63 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2026-09-23 08:37:02 UTC

Dokumentet signerades av Fredrik Berggren (fredrik.berggren@dnhab.se)
Enhet: Edge 153 on Windows (dator)
IP nummer: 78.77.142.93



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2026-09-23 08:37:02 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Fredrik Berggren (Fredrik Stig Olof Berggren) (fredrik.berggren@dnhab.se) Enhet: Edge 153 on Windows (dator) IP nummer: 3.172.17.14 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2026-09-23 08:36:44 UTC	Dokumentet lästes igenom av Fredrik Berggren (fredrik.berggren@dnhab.se) Enhet: Edge 153 on Windows (dator) IP nummer: 78.77.142.93
2026-09-23 08:36:03 UTC	Dokumentet öppnades av Fredrik Berggren (fredrik.berggren@dnhab.se) Enhet: Edge 153 on Windows (dator) IP nummer: 78.77.142.93
2026-09-23 08:23:55 UTC	Dokumentet signerades av Björn Johansson (bjorn.johansson@dnhab.se) Enhet: Safari 18.7.5 on iPhone, iOS 18.7 (smartmobil) IP nummer: 94.191.153.104
2026-09-23 08:23:54 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Björn Johansson (BJÖRN JOHANSSON) (bjorn.johansson@dnhab.se) Enhet: Safari 18.7.5 on iPhone, iOS 18.7 (smartmobil) IP nummer: 3.172.17.7 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2026-09-23 08:23:30 UTC	Dokumentet öppnades av Björn Johansson (bjorn.johansson@dnhab.se) Enhet: Safari 18.7.5 on iPhone, iOS 18.7 (smartmobil) IP nummer: 94.191.153.104
2026-09-23 08:13:47 UTC	Dokumentet skickades till Marie E Pson (marie.e.pson@gmail.com) Enhet: Chrome 153 on Windows (dator) IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2026-09-23 08:13:46 UTC	Dokumentet skickades till Fredrik Berggren (fredrik.berggren@dnhab.se) Enhet: Chrome 153 on Windows (dator) IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2026-09-23 08:13:45 UTC	Dokumentet skickades till Björn Johansson (bjorn.johansson@dnhab.se) Enhet: Chrome 153 on Windows (dator) IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2026-09-23 08:13:42 UTC	Dokumentet förseglades av Patrik Rosén (viktorias.astrand@restate.se) Enhet: Chrome 153 on Windows (dator) IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2026-09-23 08:11:37 UTC	Enhet: Chrome 153 on Windows (dator) IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2026-09-23 08:09:56 UTC	Dokumentet skapades av Patrik Rosén (viktorias.astrand@restate.se) Enhet: Chrome 153 on Windows (dator) IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Sofia Viktoria Maria Åstrand
viktoriam@restate.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Alex Liljebloom, Hallahöjden AB, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Vitsippsbacken, organisationsnummer 769640-9122.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Vitsippsbacken har ansökt om godkännande av intygsgivarna Alex Liljebloom och Anders Uby som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Alex Liljebloom och Anders Uby har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Vitsippsbacken 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