

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TJÄRAN

ORG NR: 769640-3927

NORRTÄLJE KOMMUN

NYPRODUKTION

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TJÄRAN



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	NYCKELTAL år 1, beräknat per m ² BOA	5
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	6
D.	FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	9
E.	FINANSIERINGSPLAN	9
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1	10
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	12
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	14
I.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 10 OCH 20	15
J.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20	16
K.	UNDERHÅLLSPÅN	17
L.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	25

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tjärnan, som har sitt säte i Norrtälje kommun, Stockholms län, registrerades hos Bolagsverket den 27 september 2021. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för huvudsakligen boende där tillhörande markområde åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse är beräknat till april 2024. Inflyttning/tillträde beräknas ske etappvis augusti-september 2024. Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske efter att denna ekonomiska plan blivit registrerad samt tillstånd att upplåta erhållits från Bolagsverket. Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen kommer lämnas.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling och för byggnadskostnad totalentreprenad med fastpris utan indexreglering, enligt kapitel D.

Bostadsrättsföreningen uppför ett flerbostadshus på fastigheten Norrtälje Fartyget 2. Byggnaderna omfattar totalt 50 bostadslägenheter och 3 lokaler. Total bostadsarea ca 5 139 m², total lokalarea 502 m². Brf Tjärnan har 39 p-platser i parkeringsgarage i gemensamhetsanläggning samt 2 p-platser på gata. Av dessa är 5 st besöksplatser, 3 st lokalparkeringar och 33 st boendeparkeringar. Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom fusion. Långfristiga lån för Brf Tjärnan beräknas bli placerade enligt offert från SBAB.

Den Ekonomiska Föreningen Norrtälje Kv 8 769640-2598 har förvärvat fastigheten Norrtälje Fartyget 2. Den Ekonomiska Föreningen har beställt totalentreprenad för uppförandet av byggnader genom Wästbygg Projektutveckling AB, som i enlighet med ett uppdragsavtal tecknar entreprenadavtal mellan den Ekonomiska Föreningen, Norrtälje Kv 8 769640-2598 och Wästbygg Entreprenad AB, 556083-0829. Bostadsrättsföreningen Tjärnan har förvärvat samtliga andelar i den Ekonomiska Föreningen Norrtälje Kv 8 som innehade fastigheten Norrtälje Fartyget 1 med äganderätt, fastighetsreglering har därefter skett och Föreningens fastighet efter reglering är Norrtälje Fartyget 2. Den ekonomiska föreningen har fusionerats upp i bostadsrättsföreningen. Registrerat 2023-08-29.

Wästbygg åtar sig gentemot Bostadsrättsföreningen att tillse att Wästbygg Projektutveckling AB, eller annat bolag inom Wästbyggkoncernen, senast per avräkningsdagen, vilken beräknas ske tre månader efter slutbesiktning av sista lägenheten, förvärvar de av lägenheterna som bostadsrättsföreningen eventuellt inte lyckats upplåta till kunder. Detta säkerställer bostadsrättsföreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutliga köparna. Förvärvspriset för de osålda bostadsrätterna ska motsvara insatserna för de aktuella bostadsrätterna och eventuella upplåtelseavgifter enligt denna ekonomiska plan. Wästbygg äger rätt att nyttja ej upplåtna, osålda bostadsrätter för visningsändamål samt äger rätt att upplåta bostadsrätter i andra hand till dess de överlåts till kund. Åtagandet inkluderar även att bolag inom Wästbyggkoncernen förbinder sig att upp till 2 (två) år efter Avräkningsdagen ersätta brf:en för hyresintäktsbortfall på outhyrda lokaler tills dess att de är uthyrda till annan part och denna part erlägger hyra till Brf Tjärnan.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2024.

Enligt nu gällande lagstiftning och praxis innebär andelsöverlåtelsen ingen uttagsbeskattning för föreningen. Affären ger upphov till en latent skatteskuld. Denna latent skatteskuld är ej fastställd och utlöses endast om föreningen upphör med sin verksamhet och säljer fastigheten. Då det är osannolikt att föreningen skulle upphöra med sin verksamhet har den latent skatteskulden värderats till 0 kr i bokföringen.

För att kostnaden för uppförandet av garage och lokaler ska bli befriad från mervärdesskatt krävs att dessa ytor är registrerade för mervärdesskatt i minst 10 år. Därför kommer föreningen att äga ett parkeringsbolag som hyr garaget av föreningen för att sedan hyra ut garageplatser till medlemmar. Lokalhyresgäster måste också vara registrerade för mervärdesskatt.

Wästbygg kommer att ansöka om erforderligt momsavdrag i samband med uppförandeskede för den momspliktiga verksamheten som kommer att ske i garaget genom P-bolaget. Investeringsmomsen gällande garaget tillfaller Wästbygg och Wästbygg garanterar att detta inte riskerar att generera merkostnader för Bostadsrättsföreningen Tjärnan.

Avskrivning har i den ekonomiska planen beräknats utifrån en rak avskrivningsplan om 100 år med en årlig avskrivning om 3 060 416 kr till en början.

En avsiktsförklaring mellan Wästbygg Projektutveckling AB och Bostadsrättsföreningen har tecknats där Wästbygg Projektutveckling AB kommer att lämna en likviditetsreserv avsedd att användas under Föreningens första verksamhetsår år. Se avsnitt D.

Föreningen avses bli en så kallad "äkta bostadsrättsförening".
Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring.

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² BOA

Anskaffningskostnad	71679 kr/kvm
Lån	16117 kr/kvm
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift	55562 kr/kvm
Årsavgift (exkl. kall- och varmvatten)	755 kr/kvm
Årsavgift kall- och varmvatten. Regleras efter förbrukning.	105 kr/kvm
Driftkostnad gemensam	320 kr/kvm
Driftkostnad kall- och varmvatten. Justeras efter förbrukning.	105 kr/kvm
Kassaflöde exkl. likvidreserv	55 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond	50 kr/kvm
Fondavsättning samt amortering (sparande)	163 kr/kvm

Individuella abonnemang

Hushållsel, ca	85 kr/kvm
Bredband, ca	230-300 kr/lgh,mån

Ovanstående driftskostnader kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Norrtälje Fartyget 2

Adress: Havslänken 3, 5 A-C, 7, 761 34 Norrtälje
Hamnpromenaden 13, 13A, 15, 17, 17A, 761 34 Norrtälje

Bostadsarea: Summa bostadsarea ca 5 139 m² och 502 m² lokalarea.

Tomtareal: 2 064 m² lantmäteriförrättning pågår

Byggnadens utformning: 1 flerbostadshus om 4-7 våningar, exkl. garage, med 4 trappuppgångar.
Byggnaden har lokaler och parkeringsgarage i entréplan.

Antal lägenheter: 50 bostadslägenheter.

Parkeringsplatser: Brf Tjärnan har 39 p-platser i parkeringsgarage och 2 st p-platser på gata. Av dessa är 5 st besöksplatser, 3 st lokalparkeringar och 33 st boendeparkeringar.

Byggår: 2023-24.

Upplåtelseform: Bostadsrätt.

Gällande detaljplan: Detaljplan 2021-05-03 Diarienummer Ks 16-1712. Detaljplan för kvarteret Fartyget, del av fastigheten Tälje 3:1 med flera. Laga kraft: 2021-05-28

Taxeringsvärde:

	<i>Bostäder</i>	<i>Lokal</i>	<i>Tot värde</i>
Mark:	22 800 000 kr	988 000 kr	23 788 000 kr
Byggnad:	111 000 000 kr	9 600 000 kr	120 600 000 kr
Totalt:	133 800 000 kr	10 588 000 kr	144 388 000 kr

Beräknat enl. Skatteverket

Värdeår: 2024

Datum för beslut startbesked: Grund: 2022-03-10 (BoM 2021-004513), Hus: 2022-07-05 (BoM 2021-004513), Komplettering: 2022-09-14 (BoM 2021-004513)

Inflyttning: Inflyttning är etappvis beräknad från augusti-september.

Fastighetsrättsliga åtgärder: Avstyckning 2022-06-30 Akt: 0188-2022/83

Rättigheter/servitut:

Gångväg	Last	Officialservitut
Akt: 0188-2022/83.1		
Sopsug	Last	Officialservitut
Akt: 0188-2022/83.2		
Dagvattenledning/brunn	Förmån	Avtalsservitut
Akt: D202200507402:1.1		

Nya servitut:	
Tillträde	Förmån
Akt: 0188-2023/141.1	

Tillträde	Last
Akt: 0188-2023/141.3	

Tillträde	Förmån
Akt: 0188-2023/141.4	

Väg	Last
Akt: 0188-2023/141.5	

EI	Förmån
Akt: 0188-2023/141.6	

Tele	Förmån
Akt: 0188-2023/141.7	

Fasad Akt: 0188-2023/141.8	Förmån
Fasad Akt: 0188-2023/141.9	Last
Infästning Akt: 0188-2023/141.10	Förmån
Infästning Akt: 0188-2023/141.11	Last
Vatten Akt: 0188-2023/141.12	Förmån
Avlopp Akt: 0188-2023/141.13	Förmån
Värmeförsörjning Akt: 0188-2023/141.14	Förmån

Gemensamhetsanläggningar: Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning avseende bland annat garage, teknikrum i garage, innergård, co-workingrum (Plan 10 Brf Tjären), 2 st cykelrum (Plan 10 Brf Brf Leken), städtrum och takterrass (Hus D-E, Brf Tjären).

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp: Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Undermätare till respektive bostad.

El: Gemensam anslutning för kvarteret. Huvudundermätare för Brf Tjären.

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

Ventilation: FTX

Internet/Tv: Öppen fiber

Belysning: Belysning i allmänna utrymmen styrs av närvarodetektorer.

Avfall: Gemensam sopsug

Cykelförråd: Cykelrum i plan 9 samt i plan 10 av Brf Leken samt cykelparkering på plan 10 och garage plan 09.

Postboxar: I entrén på entréplan.

Parkering: Brf Tjären har 39 p-platser i parkeringsgarage och 2 st p-platser på gata. Av dessa är 5 st besöksplatser inkluderande de 2 gatuparkeringarna, 3 st lokalparkeringar och 33 st boendeparkeringar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus

Antal våningar:	4-7 våningar exkl. garage.
Grundläggning:	Pålad betongplatta.
Stomme:	Prefabricerad betongstomme.
Bjälklag:	Betong HDF Bjälklag
Trapphus entré:	4 st trapphus med hiss. Entréparti i glas. I trapphuset: Målade väggar, klinker på golv och terrazzo i trappor.
Yttertak:	Plåttak.
Fasader:	Sockel i betong, hydrofobskiva, träpanel (rödbrun, ockragul, svart cederträspån och ljusgrå)
Balkonger/Uteplatser:	Balkonger utgörs av betongplattor. Uteplatser på innergården beläggs med betongmarksten.
Lägenhetsavskiljande väggar:	Betong.
Dörrar:	Tamburdörrar: gråmålade säkerhetsdörrar, Entrédörrar i glas och aluminium.
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster
Ventilation:	FTX-ventilation.
Förråd:	Förråd till lägenheter är beläget i plan 09 och plan 10, I trapphus E har vissa lägenheter förråd på sitt våningsplan och vissa lägenheter har förråd i lägenheten.

Kortfattad rumsbeskrivning

Brf Tjåran består av ett flerbostadshus innehållande 50 lägenheter samt lokaler.

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Parkett	Vitmålat	Vitmålat	
Vardagsrum:	Parkett	Vitmålat	Vitmålat	
Kök:	Parkett	Vitmålat	Vitmålat	Kyl, frys, diskmaskin, micro, fläkt, ugn och häll
Sovrum:	Parkett	Vitmålat	Vitmålat	
Badrum/WC:	Klinker	Vitmålat	Kakel	Spegel, tvättställ med kommod, toalett, tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin. Duschvägg/duschväggar i badrum benämnda som WC/D, observera att undantag finns, se bofaktablad.

D. FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader inkl moms, kostnader för lagfart, pantbrev och föreningsbildning.
Summa **368 381 100 kr**

I förvärvskostnaden ingår likviditetsreserv enligt kostnadskalkylen om 100 000 kr.

Wästbygg Projektutveckling har i en garantiförklaring daterad 2024-03-21 erbjudit sig att ersätta föreningen för dess ökade årliga utgifter i förhållande till tidigare upprättad kostnadskalkyl. Ersättningens storlek beror på föreningens räntekostnader och beräknas vid 4,25% ränta till (2 291 679 kr). Beloppet är tänkt att täcka delar eller hela av föreningens beräknade amortering och avsättning till underhåll år 1 samt ett positivt kassaflöde över de kommande fyra åren. Binder föreningen till en lägre ränta minskar ersättningen med motsvarande nivå.

Garantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalningen av föreningens lån.

Beloppet erläggs som ett engångsbelopp senast 2 månader efter att lånen har placerats.

Föreningens fastighetsförvärv och kostnader kommer att justeras med motsvarande belopp som den slutligt beviljade investeringmoms avseende kommersiella lokaler, parkeringsplatser samt eventuell installation av utrustning för individuell mätning av momspliktiga driftkostnader.

Investeringsmomsens slutliga belopp är, vid planens upprättande, ännu ej känd. Investeringsmomsen påverkar dock inte föreningens ekonomi eftersom den, enligt särskild överenskommelse mellan föreningen och säljare av den Ekonomiska Föreningen Norrtälje Kv.8, i sin helhet tillfaller säljarna av den ekonomiska föreningen oavsett beloppets slutliga storlek och säljarna av den ekonomiska föreningen utfäster att denna inte riskerar att generera merkostnader för föreningen (se bifogade överenskommelse). I och med detta redovisar den ekonomiska planen föreningens slutliga kostnad.

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån *	82 831 100 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	285 550 000 kr
Summa finansiering	<u>368 381 100 kr</u>

* Lån enligt offert från SBAB 2024-03-07

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årsavgifter fördelas efter bostadsrätternas andelstal samt fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Intäkter, år 1

Årsavgifter andelstal ¹⁾	3 880 247 kr
Årsavgifter för enskilds genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat, ca ²⁾	537 365 kr
Årsavgifter parkeringsplatser, exkl. moms	414 720 kr
Hysesintäkter lokaler	878 500 kr
Fastighetsskatt lokaler	69 880 kr
Extra likviditetsreserv	861 884 kr
Extra kassa mobilitetslösning	92 380 kr
Ingående kassa	100 000 kr
Beräknad intäktsränta	28 596 kr

Summa beräknade intäkter inkl. ingående kassa år 1

6 863 572 kr

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

- 1) Årsavgifter är baserat på andelstal.
Andelstalen är beräknade utefter en marknadsmässig bedömning av lägenheternas årsavgift.
I årsavgiften ingår ej kall- och varmvatten, bredband samt hushållsel.
- 2) Årsavgifter förbrukning kall- och varmvatten. Preliminär debiteras, enligt beräkning 105 kr/kvm, regleras efter verklig förbrukning.

Lägenhetssammanställning, 50 lägenheter									
Lgh.nr.	Lgh-beskr.	Vån plan	Bost-area cirka m ²	Insats	Andels- tal 1	Årsavgift baserat på andeltal 1) (kr)	Mån- avgift (kr)	Beräkn årsavg kall- och varmvatten 2) (kr)	Total mån. avg 3) (kr)
D1101	2 ROK	1	83,7	5 695 000	1,7331	67 249	5 604	8 752	6 333
D1102	3 ROK	1	93,6	4 495 000	1,8371	71 284	5 940	9 787	6 756
D1103	4 ROK	1	118,8	7 395 000	2,3194	89 999	7 500	12 422	8 535
D1201	2 ROK	2	83,7	5 995 000	1,7331	67 249	5 604	8 752	6 333
D1202	3 ROK	2	93,6	4 695 000	1,8371	71 284	5 940	9 787	6 756
D1203	4 ROK	2	118,8	7 695 000	2,3194	89 999	7 500	12 422	8 535
D1301	2 ROK	3	83,7	6 395 000	1,7331	67 249	5 604	8 752	6 333
D1302	3 ROK	3	94,0	4 995 000	1,8371	71 284	5 940	9 829	6 759
D1303	4 ROK	3	118,8	7 995 000	2,3194	89 999	7 500	12 422	8 535
D1401	3 ROK	4	143,1	8 495 000	2,7550	106 901	8 908	14 963	10 155
E1101	5 ROK	1	128,1	7 895 000	2,3697	91 950	7 663	13 394	8 779
E1102	5 ROK	1	162,1	9 995 000	2,7380	106 241	8 853	16 949	10 266
E1201	5 ROK	2	128,1	8 195 000	2,3697	91 950	7 663	13 394	8 779
E1202	5 ROK	2	162,5	10 295 000	2,7380	106 241	8 853	16 991	10 269
E1301	5 ROK	3	128,1	8 495 000	2,3697	91 950	7 663	13 394	8 779
E1302	5 ROK	3	162,1	10 495 000	2,7380	106 241	8 853	16 949	10 266
E1401	5 ROK	4	162,1	10 895 000	2,7380	106 241	8 853	16 949	10 266
E1501	3 ROK	5	169,4	11 495 000	2,8096	109 019	9 085	17 712	10 561
F1001	5 ROK	Entréplan	130,9	5 695 000	2,4032	93 250	7 771	13 687	8 911
F1002	5 ROK	Entréplan	157,0	6 495 000	2,7201	105 547	8 796	16 416	10 164
F1101	4 ROK	1	114,0	5 295 000	2,2513	87 356	7 280	11 920	8 273
F1102	2 ROK	1	39,6	1 995 000	1,0201	39 582	3 299	4 141	3 644
F1103	4 ROK	1	92,8	4 095 000	1,8839	73 100	6 092	9 703	6 900
F1201	4 ROK	2	114,0	5 495 000	2,2513	87 356	7 280	11 920	8 273
F1202	2 ROK	2	39,6	2 095 000	1,0201	39 582	3 299	4 141	3 644
F1203	4 ROK	2	93,7	4 295 000	1,8839	73 100	6 092	9 797	6 908
F1301	4 ROK	3	113,9	5 695 000	2,2513	87 356	7 280	11 909	8 272
F1302	2 ROK	3	39,6	2 195 000	1,0201	39 582	3 299	4 141	3 644
F1303	4 ROK	3	92,8	4 495 000	1,8839	73 100	6 092	9 703	6 900
F1401	4 ROK	4	114,3	5 995 000	2,2513	87 356	7 280	11 951	8 276
F1402	2 ROK	4	39,6	2 295 000	1,0201	39 582	3 299	4 141	3 644
F1403	4 ROK	4	92,8	4 695 000	1,8839	73 100	6 092	9 703	6 900
F1501	5 ROK	5	186,0	10 495 000	2,8991	112 492	9 374	19 448	10 995
G1001	4 ROK	Entréplan	90,0	3 995 000	1,8353	71 214	5 935	9 410	6 719
G1101	4 ROK	1	92,1	4 095 000	1,8969	73 604	6 134	9 630	6 936
G1102	2 ROK	1	39,7	1 895 000	1,0201	39 582	3 299	4 151	3 644
G1103	4 ROK	1	113,9	5 195 000	2,2513	87 356	7 280	11 909	8 272
G1201	4 ROK	2	92,1	4 295 000	1,8969	73 604	6 134	9 630	6 936
G1202	2 ROK	2	39,7	1 995 000	1,0201	39 582	3 299	4 151	3 644
G1203	4 ROK	2	113,9	5 495 000	2,2513	87 356	7 280	11 909	8 272
G1301	4 ROK	3	92,1	4 495 000	1,8969	73 604	6 134	9 630	6 936
G1302	2 ROK	3	39,7	2 095 000	1,0201	39 582	3 299	4 151	3 644
G1303	4 ROK	3	113,9	5 695 000	2,2513	87 356	7 280	11 909	8 272
G1401	4 ROK	4	92,1	4 695 000	1,8969	73 604	6 134	9 630	6 936
G1402	2 ROK	4	39,7	2 195 000	1,0201	39 582	3 299	4 151	3 644
G1403	4 ROK	4	113,9	5 995 000	2,2513	87 356	7 280	11 909	8 272
G1501	4 ROK	5	92,1	4 895 000	1,8969	73 604	6 134	9 630	6 936
G1502	2 ROK	5	42,4	2 295 000	1,0380	40 277	3 356	4 433	3 726
G1503	2,5 ROK	5	96,3	5 295 000	1,9342	75 052	6 254	10 069	7 093
G1601	4 ROK	6	140,8	7 995 000	2,6844	104 161	8 680	14 722	9 907
BOA								537 365	
Parkeringsplatser 28 st, 1250 kr/plats ink. moms, 8 st laddplatser 1550 kr/plats ink. moms						414 720			
Lokal, 1750 kr/LOA ex. moms						878 500			
Totalt						4 294 967			
1) I årsavgift andelstal ingår ej kall- och varmvatten samt hushållsel och bredband/basutbud TV. 2) Årsavgift kall- och varmvatten preliminär debiteras och regleras efter förbrukning. Uppskattas till: 105 kr/kvm 3) Total beräknad månadsavg inkl. kall- och varmvatten.									

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Räntekostnad lån 3 520 323 kr

Summa beräknade kapitalkostnader 3 520 323 kr

Specifikation av lån

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Offererad räntesats	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	27 610 367	2 år	4,12	4,50%	1 242 467	193 273	1 435 740
Lån 2	27 610 367	3 år	3,86	4,25%	1 173 441	193 273	1 366 714
Lån 3	27 610 367	4 år	3,70	4,00%	1 104 415	193 273	1 297 688
Summa	82 831 100			4,25%	3 520 323	579 819	4 100 142

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuellt.

³ En mix av räntebindingstider ger ett snitt på 4,25% ränta inkl. räntemarginal.

⁴ Amortering enligt särskild amorteringsplan. Amortering 0,7% i 10 år, därefter 1,1% amortering. Amorteringstid 95 år.

Driftskostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdesskatt)

Årskostnad

Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning inkl. städning	145 000 kr
Snöröjning	30 000 kr
Ekonomisk förvaltning	66 250 kr
Styrelsearvode	63 273 kr
Revision	25 000 kr
Värme	271 866 kr
Vatten fast avgift	52 816 kr
Fastighetsel	253 760 kr
Avfallshantering, sopsug	231 675 kr
Hissar – jour och service	40 000 kr
Fastighetsförsäkring, inkl. bostadsrättstillägg	94 571 kr
Övrigt, oförutsett	10 000 kr
Löpande underhåll inkl. undermätare	75 000 kr
Gemensamhetsanläggning	287 490 kr

Summa gemensamma driftskostnader

1 646 701 kr

Driftkostnad kall- och varmvatten. Preliminär debiteras och regleras efter förbrukning	537 365 kr
Beräknad fastighetsskatt lokaler	69 880 kr
Beräknad fastighetsskatt garage	35 000 kr

TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER INKL FASTIGHETSSKATT

2 288 946 kr

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. I garage i gemensamhetsanläggningen finns elbilsaddare, för vilka det tillkommer en kostnad för elförbrukningen. Kostnaden för denna elförbrukning kommer debiteras användare av elbilsaddare.

Avskrivningskostnad

3 060 416 kr

Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader exklusive amortering

8 869 685 kr

Enl. nuvarande regler är fastighetens lägenheter befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Övriga finansiella poster**Per år****Benämning**

Amortering

579 819 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll (50 kr/m²)

282 065 kr

Summa beräknade finansiella poster**861 884 kr**

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

Total summa "Likvida medel" (inkl Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exkl avskrivningar).

Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1

382 105 kr

Den Ekonomiska planen beräknas förnärvarande utgå från en rak avskrivning enligt K2.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek, vilket styrs av kassaflödet och inte den redovisade resultaträkningen. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet tillsammans med eventuell likviditetsreserv. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader, amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 20-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras för extra amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

I EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 10 OCH 20

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Arsavgifter, andelstal	3 880 247	4 074 259	4 277 972	4 427 701	4 516 255	4 606 580	4 986 311	6 078 285
Arsavgift kall- och varmvatten, prel.deb, regleras efter verklig förbrukn. *	537 365	548 112	559 075	570 256	581 661	593 294	642 201	782 839
Arsavgift kr/m² andelstal	755	793	832	862	879	896	970	1 183
Övriga intäkter								
Hyresintäkt lokal *	878 500	896 070	913 991	932 271	950 917	969 935	1 049 889	1 279 809
Hyresintäkt 36 p-platser *	414 720	423 014	431 475	440 104	448 906	457 884	495 629	604 169
Övriga intäkter, fastighetsskatt hyreslokaler *	69 880	71 278	72 703	74 157	75 640	77 153	83 513	101 802
Räntor	28 596	22 842	19 545	19 595	25 771	32 196	74 041	276 027
Summa intäkter	5 809 308	6 035 576	6 274 761	6 464 085	6 599 151	6 737 043	7 331 584	9 122 931
Driftskostnader *	1 646 701	1 679 635	1 713 228	1 747 492	1 782 442	1 818 091	1 967 960	2 398 932
Mobilitetslösning ***	92 380	82 680	82 680	82 680	82 680	84 334	91 285	
Kall- och varmvatten, prel. debiteras och regleras efter verklig förbrukning *	537 365	548 112	559 075	570 256	581 661	593 294	642 201	782 839
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder *	0	0	0	0	0	0	0	118 730
Fastighetsskatt garagelokaler	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	41 828	50 988
Fastighetsskatt uthyrningslokaler *	69 880	71 278	72 703	74 157	75 640	77 153	83 513	101 802
Summa	104 880	106 978	109 117	111 299	113 525	115 796	125 341	271 520
Kapitalkostnader								
Räntor	3 520 322	3 495 679	3 471 037	3 446 395	3 220 473	3 197 280	3 104 509	2 753 306
Avskrivningar	3 060 416	3 060 416	3 060 416	3 060 416	3 060 416	3 060 416	3 060 416	3 060 416
Summa kostnader	8 962 064	8 973 500	8 995 553	9 018 539	8 841 198	8 869 211	8 991 713	9 267 014
Årets bokföringsmässiga resultat ¹	-3 152 756	-2 937 925	-2 720 791	-2 554 454	-2 242 047	-2 132 168	-1 660 129	-144 083
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond *	282 065	287 706	293 460	299 330	305 316	311 423	337 094	410 915
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	282 065	569 771	863 232	1 162 561	1 467 878	1 779 300	3 088 533	6 853 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-3 152 756	-2 937 925	-2 720 791	-2 554 454	-2 242 047	-2 132 168	-1 660 129	-144 083
Årets avskrivning	3 060 416	3 060 416	3 060 416	3 060 416	3 060 416	3 060 416	3 060 416	3 060 416
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	-92 340	122 491	339 625	505 962	818 369	928 248	1 400 287	2 916 333
Likviditetsreserv	100 000							
Amorteringar	-579 819	-579 819	-579 819	-579 819	-579 819	-579 818	-579 818	-911 142
Extra likviditetsreserv **	861 884	669 795	460 000	300 000				
Extra kassa mobilitetslösning ***	92 380	82 680	82 680	82 680	82 680	10 150		
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond	40	7 441	9 025	9 494	15 914	47 158	483 375	1 594 275
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	382 105	677 253	979 738	1 288 561	1 609 792	1 968 372	4 522 543	15 806 538
Kassabehållning inkl fondavsättning exkl likviditetsreserv	282 105	295 147	302 486	308 823	321 230	358 580	820 469	2 005 191
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beräkning av fastighetsavgift (betalas från år 16)	81 500	83 130	84 793	86 488	88 218	89 983	97 400	118 730
Låneskuld	82 831 100	82 251 281	81 671 462	81 091 643	80 511 824	79 932 005	77 612 734	68 832 638

Förutsättningar:

* Poster markerade med * förutsätts följa inflationsantagandet

Årsavgifterna höjs generellt med 2,0 % per år. Årsavgifterna år 2 höjs med 5,0%, år 3 med 5,0% och år 4 med 3,5%.

Räntan på kassan har satts till 2,0%.

Inflation och räntor är i dagsläget osäkra. Se kap. "J Känslighetsanalys" för information om hur avgiften påverkas vid avvikelser från antagna värden.

Preliminärt har snitträntan beräknats till 4,25% år 1-4 och 4,0% från år 5.

** Föreningen har vid ingången av år 1 ett kassatillskott placerat på ett separat bankkonto avsett för amortering och avsättning till underhåll.

Den extra likviditetsreserven fördelas över år 1-4 enligt ekonomisk prognos.

*** Föreningen har ingått avtal med Norrtälje kommun om mobilitetslösning, där man under 10 år ska ha tillgång till en poolbil samt elcyklar.

Föreningen har vid ingången av år 1 en extra likviditetskassa avsedd att täcka kostnader för bilpool i drygt 5 år.

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder de första 15 åren efter fastställt värdeår. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationsberäkningen.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.



J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Arsavgift inkl kall- och varmvatten per m² om:								
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	860	877	894	912	930	949	1 027	1 252
Antagen räntenivå + 1%	1 021	1 038	1 055	1 073	1 092	1 110	1 188	1 413
Antagen räntenivå + 2%	1 182	1 199	1 217	1 235	1 253	1 271	1 350	1 575
Antagen räntenivå - 1%	698	716	733	751	769	788	866	1 091
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	860	882	899	917	936	954	1 033	1 259
Antagen inflationsnivå + 2%	860	887	904	922	941	960	1 039	1 266
Antagen inflationsnivå + 3%	860	891	909	927	946	965	1 044	1 273
Antagen inflationsnivå - 1 %	860	872	889	907	925	944	1 022	1 245

*) Ändringen sker utifrån ändrad ränte- och inflationsnivå istället för i ekonomisk prognos beräknade 2 %.

K. UNDERHÅLLSPLAN

Nyckeltal

Nyckeltal år 1

Kassabehållning och underhållsfond:	382 105 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering:	961 924 kr

Ej indexerade nyckeltal, hela 50 årsperioden

Totalt budgeterat underhållsbehov (ej indexerat):	48 813 512 kr
Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (ej indexerad):	170 kr

Indexerade nyckeltal (beräknas med en indexering om 2% årligen)

Totalt budgeterat underhållsbehov över 50 år:	98 726 631 kr
1. Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (indexerad):	344 kr
2. Kassabehållning inkl. underhållsfond, kvm/år:	527 kr
3. Kassabehållning inkl. underhållsfond och amortering, kvm/år:	677 kr

Förklaring och sammanfattning

Ej indexerade nyckeltal

Dessa nyckeltal visar föreningens underhålls- och investeringsbehov sätt till dagens pengavärde för de kommande 50 åren.

Indexerade nyckeltal

De indexerade nyckeltalen utgår från en årlig inflation om 2%, vilket är Riksbankens långsiktiga målsättning. Bland de indexerade nyckeltalen har vi nyckeltal 1 som visar hur mycket föreningens årliga underhållsutgifter är per kvm och år under hela underhållsplanens period. Nyckeltal 2 är föreningens beräknade kassabehållning, alltså intäkter minus utgifter. Nyckeltalet inkluderar inte utgifterna för underhållsbehovet. Eftersom nyckeltal 2 är högre än nyckeltal 1 kommer kassabehållningen inkl. underhållsfond beräknas vara tillräcklig för att täcka föreningens utgifter över hela perioden. Nyckeltal 3, inkluderar även föreningens årliga amortering, överstiger även det budgeterade underhållsbehovet. Detta innebär att föreningens sparande är större än de beräknade utgifterna.

En indexering om 2%/år över en 50 årsperiod innebär att 1 kr i dagens penningvärde motsvarar ca 2,7 kr år 50. Belåningsgraden om ca 16 000 kr/kvm år 50 kommer därför motsvara ett lägre värde i dagens penningvärde. Med dagens penningvärde motsvaras detta av $16\,000/2,7 = 5\,925$ kr/kvm. Detta är lägre än dagens rikssnitt för bostadsrättsföreningars belåningsgrad om 6 300 kr/kvm. Detta medför att föreningen ur ett långsiktigt perspektiv bedöms ha mycket goda förutsättningar för en stabil och bra ekonomi.

Sammanfattning

Underhållsplanen är ett verktyg för att säkerställa att föreningen följer det förväntade underhållsbehovet och budgeterar erforderliga medel för att kunna genomföra dessa underhållsåtgärder.

Brf Tjåran bedöms ha relativt låg underhållskostnad jämfört med snittföreningen (låga kostnader för markunderhåll till följd av GA samt en relativt stor bostadsarea). Föreningen har efter en 50 årsperiod både ett positivt kassaflöde samt nettosparande inkluderande intäkter från årsavgifter och underhållsfond, samt i sparandet i form av amorteringen. År 2054, 2064 och 2074 beräknas föreningen behöva göra större underhållsåtgärder. År 2054 är det främst fasadåtgärder, installationsbyten, hissbyte och relining som är kostsamma. År 2064 har föreningen framförallt fönsterbyten som är kostsamma och 2074 är det byte av tak samt fasadåtgärder.

År 2054 beräknas föreningen få en negativ kassabehållning. Eftersom kassabehållningen endast beräknas vara negativ i ett år rekommenderas föreningen att se över att genomföra underhållet periodvis över två år eller liknande.

Generellt sett bedöms föreningens långsiktiga ekonomi vara mycket god med tanke på att kassabehållningen positiv över underhållsplanens längd. För att säkerställa den långsiktiga ekonomin rekommenderas föreningen att hålla underhållsplanen uppdaterad, genomföra regelbundna avgiftsökningar enligt inflationen samt att göra regelbundna besiktningar av fastigheterna. Föreningen beräknas ha gott om utrymme i underhållsbudgeten att utöka amortering, underhållskassa, investera i förbättringar eller hålla inne någon avgiftshöjning.

Information om underhållsplanen

Planen startar 2024 och sträcker sig 50 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten, där föreningen ansvarar för underhåll. Innehållet är uppdelat i:

Åtgärder, kostnader och intervall i underhållsplanen förutsätter att föreningen följer planen samt övriga instruktioner för underhåll och drift av fastigheten. En underhållsplan för nyproduktion är högst preliminär och intervallen som anges i planen kan variera. Styrelsen rekommenderas att hålla underhållsplanen uppdaterad, vilket framför allt gäller efter det att garantibesiktning utförts enligt ABT06.

Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter samt prisuppgifter direkt från föreningens styrelse, leverantörer och entreprenörer. Planerad underhållskostnad kan vara preliminär, beroende på inkomna offerter innehåll. Faktorer som kan påverka priset för genomförandet kan bland annat vara entreprenörers beläggningsnivå, tid på säsongen, fastighetens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål. För att säkerställa att ni får lägsta möjliga pris och ett högkvalitativt genomförande på de föreslagna åtgärderna bör en strukturerade upphandling genomföras, den ska baseras på ett enkelt och tydligt förfrågningsunderlag som underlättar för entreprenören att räkna på arbetet och ge bra anbud.

Samtliga kostnader i denna underhållsplan utgår från en 2%-ig inflation enligt Riksbankens långsiktiga målsättning. Därför ökar den årliga avsättningen samt årsavgiften med 2%.

Planen omfattar byggnadernas ytterskal med fasader och tak, allmänna utrymmen och installationer. Planen omfattar även komplementbyggnader samt asfalt- resp. plattytor. Lägenheternas inre underhåll ombesörjs av lägenhetsinnehavaren, enligt föreningens stadgar.

Underhålls- och investeringsbehov

Följande figur inkluderar även en uppdelning för föreningen vad som anses vara återinvesteringar i fastigheten

Årtal	Fasad	Varav invester	Installationer	Varav invester	Tak	Varav invester	Invändigt	Varav invester	Avlopp	Varav invester	Övrigt	Varav invester	Mark	Varav invester	Sammanlagt	Index	År på byggnad
2024	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	100,0%	0
2025	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	102,0%	1
2026	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	104,0%	2
2027	- kr	- kr	139 284 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	139 284 kr	106,1%	3
2028	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	108,2%	4
2029	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	110,4%	5
2030	- kr	- kr	147 809 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	147 809 kr	112,6%	6
2031	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	114,9%	7
2032	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	117,2%	8
2033	- kr	- kr	156 856 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	156 856 kr	119,5%	9
2034	1 644 940 kr	- kr	26 696 kr	- kr	37 027 kr	- kr	- kr	- kr	99 043 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	1 807 707 kr	121,9%	10
2035	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	124,3%	11
2036	- kr	- kr	166 457 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	166 457 kr	126,8%	12
2037	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	129,4%	13
2038	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	131,9%	14
2039	76 846 kr	- kr	2 212 271 kr	420 584 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	672 934 kr	- kr	- kr	- kr	2 962 051 kr	134,6%	15
2040	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	137,3%	16
2041	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	140,0%	17
2042	- kr	- kr	187 457 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	187 457 kr	142,8%	18
2043	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	145,7%	19
2044	2 343 430 kr	185 743 kr	515 475 kr	482 933 kr	45 136 kr	- kr	1 466 259 kr	- kr	120 733 kr	- kr	92 872 kr	92 872 kr	- kr	- kr	4 583 905 kr	148,6%	20
2045	- kr	- kr	198 931 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	198 931 kr	151,6%	21
2046	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	154,6%	22
2047	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	157,7%	23
2048	- kr	- kr	211 107 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	211 107 kr	160,8%	24
2049	95 549 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	95 549 kr	164,1%	25
2050	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	167,3%	26
2051	- kr	- kr	224 029 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	224 029 kr	170,7%	27
2052	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	174,1%	28
2053	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	177,6%	29
2054	9 472 073 kr	7 608 628 kr	9 673 848 kr	9 396 438 kr	1 330 219 kr	1 275 199 kr	1 075 496 kr	- kr	5 151 060 kr	5 151 060 kr	4 075 564 kr	4 075 564 kr	- kr	- kr	30 778 259 kr	181,1%	30
2055	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	184,8%	31
2056	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	188,5%	32
2057	- kr	- kr	252 293 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	252 293 kr	192,2%	33
2058	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	196,1%	34
2059	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	200,0%	35
2060	- kr	- kr	267 735 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	267 735 kr	204,0%	36
2061	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	208,1%	37
2062	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	212,2%	38
2063	- kr	- kr	284 123 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	284 123 kr	216,5%	39
2064	23 600 285 kr	18 608 530 kr	765 969 kr	717 613 kr	- kr	111 782 kr	5 076 835 kr	1 794 032 kr	179 403 kr	- kr	138 002 kr	138 002 kr	- kr	- kr	29 760 495 kr	220,8%	40
2065	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	225,2%	41
2066	- kr	- kr	301 513 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	301 513 kr	229,7%	42
2067	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	234,3%	43
2068	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	239,0%	44
2069	- kr	- kr	4 007 223 kr	761 829 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	1 218 927 kr	- kr	- kr	- kr	5 226 150 kr	243,8%	45
2070	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	248,7%	46
2071	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	253,6%	47
2072	- kr	- kr	339 553 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	339 553 kr	258,7%	48
2073	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	263,9%	49
2074	11 504 763 kr	5 557 483 kr	328 105 kr	269 159 kr	6 985 680 kr	6 903 923 kr	1 598 130 kr	- kr	218 692 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	20 635 370 kr	269,2%	50
SUMMA	48 737 886 kr	31 960 385 kr	20 406 734 kr	12 048 556 kr	8 398 062 kr	8 290 904 kr	9 216 720 kr	1 794 032 kr	5 768 931 kr	5 151 060 kr	6 198 299 kr	4 306 438 kr	- kr	- kr	98 726 631 kr		

Figur 1 Underhålls- och investeringsbehov, fördelat över komponenter



Specifikation av underhåll

Nedanstående figur visar vilka underhållsåtgärder som bör planeras för specifika årtal.

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark
2024							
2025							
2026							
2027		Rensa ventilationskanal, OVK					
2028							
2029							
2030		Rensa ventilationskanal, OVK					
2031							
2032							
2033		Rensa ventilationskanal, OVK					
2034	Måla takfot, Måla och tvätta träpanel	EnergideklARATION	Måla vindskiva		Spola avlopp		
2035							
2036		Rensa ventilationskanal, OVK					
2037							
2038							
2039	Rengör fasadskiva	Renovera fjärrvärmecentral, Renovera FTX-aggregat, Byta IMD- mätare, Rensa ventilationskanal, OVK				Renovera hiss	
2040							
2041							
2042		Rensa ventilationskanal, OVK					
2043							
2044	Måla entréparti, Måla och laga sockel, Måla takfot, Byta dörröppnare ytterdörr, Måla och tvätta träpanel	Byta brandvarnare, porttelefon, Byta belysningsarmatur inomhus & utomhus, EnergideklARATION	Måla vindskiva	Måla väggar och tak, Byta lägenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sopkärl	
2045		Rensa ventilationskanal, OVK					
2046							
2047							
2048		Rensa ventilationskanal, OVK					

Figur 2. Specifikation av underhållsåtgärder per år.

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark
2049	Laga balkongplatta						
2050							
2051		Rensa ventilationskanal, OVK					
2052							
2053							
2054	Byta Fönster, Byta Balkongräcke, Måla Entréparti, Måla och laga sockel, Byta balkongdörr, Måla takfot, Byta träpanel, Ställning, Rengör fasadskiva	Byta fjärrvärmecentral, Byta FTX-aggregat, Byta IMD-mätare, Rensa ventilationskanal, OVK, Energideklaration	Byta stuprör och hängrännor, Måla vindskiva	Byta klinker trapphus	Relining	Byta hiss	
2055							
2056							
2057		Rensa ventilationskanal, OVK					
2058							
2059							
2060		Rensa ventilationskanal, OVK					
2061							
2062							
2063		Rensa ventilationskanal, OVK					
2064	Byta fönster, Byta balkongräcke, Måla entréparti, Måla och laga sockel, Byta takfot, Byta dörröppnare ytterdörr, Ställning, Måla och tvätta träpanel	Byta brandvarnare, porttelefon Byta belysningsarmatur inomhus & utomhus, Energideklaration	Byta vindskiva	Måla väggar och tak, Byta lägenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sopkärl	
2065							
2066		Rensa ventilationskanal, OVK					
2067							
2068							
2069		Renovera fjärrvärmecentral, Renovera FTX-aggregat, Byta IMD-mätare, Rensa ventilationskanal, OVK				Renovera hiss	
2070							
2071							
2072		Rensa ventilationskanal, OVK					
2073							
2074	Gjuta om balkongplatta, Byta entréparti, Måla takfot, Måla och tvätta träpanel, Byta fasadplatta, Ställning	Byta elcentral, Energideklaration	Måla vindskiva, Byta takplåt		Spola avlopp		

Figur 3. Specifikation av underhållsåtgärder per år.

Underhållsbudget 50 år

Underhållsbudgeten är föreningens viktigaste verktyg i underhållsplanen för att planera att föreningens likviditet är positiv och att underhållsåtgärderna utförs i tid. Här ställs föreningens förväntade intäkter och utgifter mot varandra och visar förväntad likviditet, samt likviditet inklusive amortering.

År	Intäkter/kvm	Summa intäkter/år Likvid	Avsättning UH	Ränta	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Kassabehållning inkl underhållskassa	Inklusive amortering	
2024	1 200 kr	6 763 572 kr	100 000 kr	281 860 kr	3 520 322 kr	579 818 kr	2 371 623 kr	82 831 100 kr	6 753 622 kr	- kr	391 810 kr	971 627 kr
2025	1 204 kr	6 788 096 kr		287 497 kr	3 495 679 kr	579 818 kr	2 419 055 kr	82 251 282 kr	6 782 050 kr	- kr	685 353 kr	1 844 988 kr
2026	1 209 kr	6 817 441 kr		293 247 kr	3 471 037 kr	579 818 kr	2 467 437 kr	81 671 465 kr	6 811 539 kr	- kr	984 502 kr	2 723 955 kr
2027	1 215 kr	6 846 765 kr		299 112 kr	3 446 395 kr	579 818 kr	2 516 785 kr	81 091 647 kr	6 842 110 kr	139 284 kr	1 148 986 kr	3 468 257 kr
2028	1 185 kr	6 681 831 kr		305 094 kr	3 220 473 kr	579 818 kr	2 567 121 kr	80 511 829 kr	6 672 506 kr	- kr	1 463 405 kr	4 362 493 kr
2029	1 199 kr	6 756 893 kr		311 196 kr	3 197 280 kr	579 818 kr	2 618 463 kr	79 932 012 kr	6 706 758 kr	- kr	1 824 736 kr	5 303 643 kr
2030	1 223 kr	6 892 031 kr		317 420 kr	3 174 088 kr	579 818 kr	2 670 833 kr	79 352 194 kr	6 742 158 kr	147 809 kr	2 144 220 kr	6 202 944 kr
2031	1 247 kr	7 029 871 kr		323 769 kr	3 150 895 kr	579 818 kr	2 724 249 kr	78 772 376 kr	6 778 731 kr	- kr	2 719 130 kr	7 357 671 kr
2032	1 272 kr	7 170 469 kr		330 244 kr	3 127 702 kr	579 818 kr	2 778 734 kr	78 192 558 kr	6 816 498 kr	- kr	3 403 344 kr	8 621 703 kr
2033	1 297 kr	7 313 878 kr		336 849 kr	3 104 510 kr	579 818 kr	2 834 309 kr	77 612 741 kr	6 855 485 kr	156 856 kr	4 041 730 kr	9 839 907 kr
2034	1 323 kr	7 460 156 kr		343 586 kr	3 068 064 kr	911 142 kr	2 890 995 kr	76 701 599 kr	7 213 787 kr	1 807 707 kr	2 823 978 kr	9 533 297 kr
2035	1 350 kr	7 609 359 kr		350 457 kr	3 031 618 kr	911 142 kr	2 948 815 kr	75 790 457 kr	7 242 033 kr	- kr	3 541 762 kr	11 162 223 kr
2036	1 377 kr	7 761 546 kr		357 467 kr	2 995 173 kr	911 142 kr	3 007 791 kr	74 879 314 kr	7 271 573 kr	166 457 kr	4 222 745 kr	12 754 348 kr
2037	1 404 kr	7 916 777 kr		364 616 kr	2 958 727 kr	911 142 kr	3 067 947 kr	73 968 172 kr	7 302 432 kr	- kr	5 201 706 kr	14 644 451 kr
2038	1 433 kr	8 075 113 kr		371 908 kr	2 922 281 kr	911 142 kr	3 129 306 kr	73 057 030 kr	7 334 638 kr	- kr	6 314 089 kr	16 667 977 kr
2039	1 461 kr	8 236 615 kr		379 346 kr	2 885 836 kr	911 142 kr	3 303 585 kr	72 145 888 kr	7 479 909 kr	2 962 051 kr	4 488 090 kr	15 753 120 kr
2040	1 490 kr	8 401 347 kr		386 933 kr	2 849 390 kr	911 142 kr	3 369 657 kr	71 234 746 kr	7 517 122 kr	- kr	5 759 248 kr	17 935 420 kr
2041	1 520 kr	8 569 374 kr		394 672 kr	2 812 944 kr	911 142 kr	3 437 050 kr	70 323 604 kr	7 555 808 kr	- kr	7 167 486 kr	20 254 800 kr
2042	1 551 kr	8 740 762 kr		402 565 kr	2 776 498 kr	911 142 kr	3 505 791 kr	69 412 462 kr	7 595 997 kr	187 457 kr	8 527 358 kr	22 525 814 kr
2043	1 582 kr	8 915 577 kr		410 617 kr	2 740 053 kr	911 142 kr	3 575 907 kr	68 501 320 kr	7 637 719 kr	- kr	10 215 833 kr	25 125 431 kr
2044	1 613 kr	9 093 888 kr		418 829 kr	2 703 607 kr	911 142 kr	3 647 425 kr	67 590 178 kr	7 681 003 kr	4 583 905 kr	7 463 643 kr	23 284 383 kr
2045	1 646 kr	9 275 766 kr		427 206 kr	2 667 161 kr	911 142 kr	3 720 374 kr	66 679 036 kr	7 725 883 kr	198 931 kr	9 241 800 kr	25 973 683 kr
2046	1 678 kr	9 461 281 kr		435 750 kr	2 630 716 kr	911 142 kr	3 794 781 kr	65 767 893 kr	7 772 389 kr	- kr	11 366 443 kr	29 009 467 kr
2047	1 712 kr	9 650 507 kr		444 465 kr	2 594 270 kr	911 142 kr	3 870 677 kr	64 856 751 kr	7 820 554 kr	- kr	13 640 861 kr	32 195 028 kr
2048	1 746 kr	9 843 517 kr		453 354 kr	2 557 824 kr	911 142 kr	3 948 090 kr	63 945 609 kr	7 870 411 kr	211 107 kr	15 856 214 kr	35 321 523 kr
2049	1 781 kr	10 040 388 kr		462 421 kr	2 521 379 kr	911 142 kr	4 027 052 kr	63 034 467 kr	7 921 994 kr	95 549 kr	18 341 480 kr	38 717 931 kr
2050	1 817 kr	10 241 195 kr		471 670 kr	2 484 933 kr	911 142 kr	4 107 593 kr	62 123 325 kr	7 975 338 kr	- kr	21 079 007 kr	42 366 600 kr

Figur 4. Underhållsbudget

År	Intäkter/kvm	Summa intäkter/år Likvid		Avsättning UH	Ränta	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Kassabehållning inkl underhållskassa	Inklusive amortering
2051	1 853 kr	10 446 019 kr		481 103 kr	2 448 487 kr	911 142 kr	4 189 745 kr	61 212 183 kr	8 030 477 kr	224 029 kr	23 751 623 kr	45 950 358 kr
2052	1 890 kr	10 654 940 kr		490 725 kr	2 412 042 kr	911 142 kr	4 273 540 kr	60 301 041 kr	8 087 449 kr	- kr	26 809 839 kr	49 919 716 kr
2053	1 928 kr	10 868 038 kr		500 540 kr	2 375 596 kr	911 142 kr	4 359 011 kr	59 389 899 kr	8 146 288 kr	- kr	30 032 129 kr	54 053 148 kr
2054	1 967 kr	11 085 399 kr		510 550 kr	2 339 150 kr	911 142 kr	4 446 191 kr	58 478 757 kr	8 207 034 kr	30 779 391 kr	2 641 654 kr	27 573 815 kr
2055	2 006 kr	11 307 107 kr		520 761 kr	2 302 705 kr	911 142 kr	4 535 115 kr	57 567 615 kr	8 269 723 kr	- kr	6 199 800 kr	32 043 103 kr
2056	2 046 kr	11 533 249 kr		531 177 kr	2 266 259 kr	911 142 kr	4 625 817 kr	56 656 472 kr	8 334 395 kr	- kr	9 929 831 kr	36 684 276 kr
2057	2 087 kr	11 763 914 kr		541 800 kr	2 229 813 kr	911 142 kr	4 718 333 kr	55 745 330 kr	8 401 089 kr	252 293 kr	13 582 164 kr	41 247 751 kr
2058	2 129 kr	11 999 193 kr		552 636 kr	2 193 368 kr	911 142 kr	4 812 700 kr	54 834 188 kr	8 469 846 kr	- kr	17 664 147 kr	46 240 876 kr
2059	2 171 kr	12 239 176 kr		563 689 kr	2 156 922 kr	911 142 kr	4 908 954 kr	53 923 046 kr	8 540 707 kr	- kr	21 926 305 kr	51 414 177 kr
2060	2 215 kr	12 483 960 kr		574 963 kr	2 120 476 kr	911 142 kr	5 007 133 kr	53 011 904 kr	8 613 714 kr	267 735 kr	26 103 779 kr	56 502 792 kr
2061	2 259 kr	12 733 639 kr		586 462 kr	2 084 030 kr	911 142 kr	5 107 276 kr	52 100 762 kr	8 688 910 kr	- kr	30 734 969 kr	62 045 125 kr
2062	2 304 kr	12 988 312 kr		598 191 kr	2 047 585 kr	911 142 kr	5 209 421 kr	51 189 620 kr	8 766 339 kr	- kr	35 555 133 kr	67 776 431 kr
2063	2 350 kr	13 248 078 kr		610 155 kr	2 011 139 kr	911 142 kr	5 313 610 kr	50 278 478 kr	8 846 046 kr	284 123 kr	40 283 198 kr	73 415 638 kr
2064	2 397 kr	13 513 040 kr		622 358 kr	1 974 693 kr	911 142 kr	5 419 882 kr	49 367 336 kr	8 928 075 kr	29 761 875 kr	15 728 645 kr	49 772 228 kr
2065	2 445 kr	13 783 301 kr		634 805 kr	1 938 248 kr	911 142 kr	5 528 279 kr	48 456 194 kr	9 012 475 kr	- kr	21 134 277 kr	56 089 001 kr
2066	2 494 kr	14 058 967 kr		647 501 kr	1 901 802 kr	911 142 kr	5 638 845 kr	47 545 051 kr	9 099 291 kr	301 513 kr	26 439 941 kr	62 305 807 kr
2067	2 544 kr	14 340 146 kr		660 451 kr	1 865 356 kr	911 142 kr	5 751 622 kr	46 633 909 kr	9 188 572 kr	- kr	32 251 966 kr	69 028 974 kr
2068	2 595 kr	14 626 949 kr		673 660 kr	1 828 911 kr	911 142 kr	5 866 654 kr	45 722 767 kr	9 280 368 kr	- kr	38 272 208 kr	75 960 358 kr
2069	2 647 kr	14 919 488 kr		687 134 kr	1 792 465 kr	911 142 kr	5 983 988 kr	44 811 625 kr	9 374 728 kr	5 226 150 kr	39 277 951 kr	77 877 243 kr
2070	2 700 kr	15 217 878 kr		700 876 kr	1 756 019 kr	911 142 kr	6 103 667 kr	43 900 483 kr	9 471 705 kr	- kr	45 725 000 kr	85 235 434 kr
2071	2 754 kr	15 522 235 kr		714 894 kr	1 719 574 kr	911 142 kr	6 225 741 kr	42 989 341 kr	9 571 350 kr	- kr	52 390 778 kr	92 812 355 kr
2072	2 809 kr	15 832 680 kr		729 192 kr	1 683 128 kr	911 142 kr	6 350 255 kr	42 078 199 kr	9 673 717 kr	339 553 kr	58 939 379 kr	100 272 098 kr
2073	2 865 kr	16 149 333 kr		743 775 kr	1 646 682 kr	911 142 kr	6 477 261 kr	41 167 057 kr	9 778 860 kr	- kr	66 053 628 kr	108 297 489 kr
2074	2 922 kr	16 472 320 kr		758 651 kr	1 610 237 kr	911 142 kr	6 606 806 kr	40 255 915 kr	9 886 835 kr	20 637 052 kr	52 760 711 kr	95 915 715 kr

Figur 5. Underhållsbudget forts.

Föreningens räntekostnader bedöms sjunka till 4,0% 2028 när föreningslånet förfaller enligt ekonomisk plan.

L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Bostadsrättshavaren skall ha hemförsäkring med s.k. bostadsrättstillägg om det inte ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg i föreningens fastighetsförsäkring.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas på föreningsstämma.

Norrtälje

Lennart Fällström

Marie Gedda

Anna Kloek

Intyg av ekonomiska plan för Brf Tjärnan, Norrtälje

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Brf Tjärnan (769640-3927) och får avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheten Fartyget 2 (del av Fartyget 1) i Norrtälje genom förvärv av samtliga andelar i Ek. för. Norrtälje Kv 8 som ingått totalentreprenad för uppförande av ett hus med femtio bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och tre lokaler.

Ändamålsenlig samverkan kommer att föreligga.

Planen redovisar den slutliga kostnaden för föreningens anskaffning, ändå att investeringsmomsen inte är slutligt känd, då denna momskostnad inte kommer att åsamka föreningen någon påverkan till följd av garantiåtagandet. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av dess verksamhet. Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Uppsala digitalt i april 2024

Robert Wikström
Advokat

Bo Wolwan
Bostadsrättsjurist

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Brf reg.bevis & stadga	2023-11-30 & 2023-07-03
Reg.bevis berörda avtalsparter	
Fastighetsdata	2023-10-07
Beräkning taxeringsvärde	2024-02-27
Planbeskrivning m ritningar & sit.plan	2021-03-23
Bygglov & startbesked	2021 (ref 004513)
Handlings-, affärs- & underhållsplan	2021-11-12
Revisorsintyg	2021-11-18
Entreprenadavtal	2022-08-23
Överlåtelseavtal	2024-03-20
Tilläggsavtal med avsiktsförklaring	2024-03-20
Byggbeskrivning	2023-09-29
Fastighetsbestämning LM 0188-2023/141	2024-03-07
Finansieringsoffert	2024-03-07
Försäkringsbevis	2023-11-17
Förvaltningsoffert	2023-11-13 & -15
KA-intyg	2024-03-06
Värdering fastighet	2024-03-19
Ansvarsförbindelse ej upplåtna br	2022-09-30

Verifikat

Transaktion 09222115557514895475

Dokument

Ekonomisk Plan Brf Tjärn inkl intyg apr v2
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-04-10 16:10:22 CEST (+0200) av Anna Kloek (AK)
Färdigställt 2024-04-11 18:13:24 CEST (+0200)

Signerare

Anna Kloek (AK) Wästbygg Gruppen AB <i>anna.kloek@wastbygg.se</i> +46734672816 <i>Signerade 2024-04-10 16:10:22 CEST (+0200)</i>	Lennart Fällström (LF) <i>lennart@lfallstrom.se</i> <i>Signerade 2024-04-10 16:33:37 CEST (+0200)</i>
Marie Gedda (MG) <i>mgedda@geddaconsult.se</i> <i>Signerade 2024-04-10 16:13:43 CEST (+0200)</i>	Bo Wolwan (BW) <i>epost@Wolwan.se</i> <i>Signerade 2024-04-11 18:13:24 CEST (+0200)</i>
Robert Wikström (RW) <i>robert.wikstrom@konradadvokater.se</i> <i>Signerade 2024-04-10 16:42:02 CEST (+0200)</i>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-01-30	3.5.3.4	618/2024

Björn Willemark
bjorn.willemark@geddafast.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Robert Wikström, Konrad Advokater, och Bo Wolwan, BoWo Bostadsrättskonsult AB, som intygsgivare för Brf Tjärnan, organisationsnummer 769640-3927.

Ärendet

Brf Tjärnan har den 24 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Robert Wikström och Bo Wolwan som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 26 januari 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) 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.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen 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 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Robert Wikström och Bo Wolwan har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Tjärans ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Frida Jonsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Frida Jonsson
enhetschef

Hans Lindgren
utredare