

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖBELAFFÄREN

ORG NR: 769639-7426

SOTENÄS KOMMUN

NYPRODUKTION

Kungshamn

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖBELAFFÄREN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B.	NYCKELTAL år 1, beräknat per m ² BOA	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET.....	7
E.	FINANSIERINGSPLAN	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÅKTER INKL KASSA, ÅR 1	8
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	9
H.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 10 OCH 20	11
I.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20.....	12
J.	UNDERHÅLLSPLAN	1
K.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Möbelaffären i Kungshamn, med säte i Sotenäs kommun, registrerades hos Bolagsverket 2022-04-25, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende där tillhörande markområde samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra lokaler samt bilplats. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avses bli en äkta bostadsrättsförening.

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 enligt nedan.

Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal i april 2024. Tillträde beräknas till slutet av april 2024. När den ekonomiska planen är registrerad på Bolagsverket och godkänt slutbesiktningsprotokoll erhållits.

Långfristiga lån för Brf Möbelaffären beräknas bli placerade enligt offert från Swedbank.

Totalentreprenad har utförts av Brixly AB som tecknar totalentreprenadavtal med Brf Möbelaffären.

Brixly Uppstart 6 AB org.nr 559379-5940, kommer att garantera förvärv av ej upplåtna lägenheter. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske samt att använda osålda lägenheter till visningsändamål.

Bostadsrättsföreningen Möbelaffären har förvärvat samtliga aktier i Wendels Fastighets AB "FAB" som ägs till 100 % av Brixly Projektutveckling AB tillsammans med Wedels Holding AB, som innehade fastigheten Sotenäs Vägga 2:39 med äganderätt. FAB likvideras.

Byggnaden omfattar totalt 28 bostadslägenheter. Total bostadsarea 1669m².

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

Affären ger upphov till en latent skatteskuld som dock endast realiserar i det fall föreningen avyttrar fastigheten. Då det är osannolikt att föreningen upphör med sin verksamhet och säljer fastigheten så redovisas inte den latent skatteskulden i bokföringen.

Avskrivning sker utifrån en rak avskrivningsplan enligt K3 på 120 år med 1 254 750 kr per år för fastighetens byggnad.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet.

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² BOA

Anskaffningsvärde inkl. upplåtelseavgift tillval, ca	55 170 kr/m ²
Lån	12 032 kr/m ²
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift, ca	43 137 kr/m ²
Årsavgift (exkl. kall o varmvatten)	870 kr/m ²
Årsavgift för kall o varmvatten, debiteras efter verklig förbrukning, inkl. moms	120 kr/m ²
Driftskostnad gemensam (exkl. kall o varmvatten) inkl. moms.	296 kr/m ²
Avsättning underhållsfond	40 kr/m ²

Ovanstående driftskostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

Egna abonnemang

Hushållsel
Parkering
Bredband

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sotenäs Vägga 2:39
Adress:	Parkgatan 47 Hus A,B,C, 456 31 Kungshamn
Bostadsarea:	1 669 m ²
Tomtareal:	3 205 m ²
Antal lägenheter:	28 bostadsrättslägenheter
Byggår:	2022-2024
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Tillträde:	Tillträde kommer ske i april 2024.
Beräknat taxeringsvärde:	Mark: 6 600 000kr
	Byggnad: 35 000 000kr
	<hr/>
	Totalt 41 600 000kr

Byggår:	2022-24
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Vatten/avlopp:	Fastigheten kommer att anslutas till det kommunala nätet.
Uppvärmningssystem:	Central uppvärmning med bergvärme.
Ventilation:	FTX
Parkering:	Det finns 37 p-platser varav 8st är ladd platser
Förråd:	I lägenhet
Sophantering:	Soprum i hus 2
Gemensamma anordningar:	Rullstolsförråd och Teknikrum
Hiss:	1 st per huskropp
Vattenförbrukning:	Föreningen har gemensam vattenmätare med undermätare till resp bostad. Förbruknings och abonnemangskostnad regleras efter verklig förbrukning.
Hushållsel:	Egna abonnemang.

Servitut/gemensamhetsanläggningar:

-

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Antal våningar:	3 st
Stomme:	Platsgjuten betongstomme med stålpelare i ytterväggar
Bjälklag:	Filigranbjälklag
Balkonger:	Betongplatta med trall av impregnerat trä. Ej inglasade
Fasader	Fasad i fibercementskiva
Tak:	Betongpannor
Entrépartier:	Aluminiumpartier med glas
Trappor	Prefabricerade trappor i betong med terazzobeläggning
Fönster:	3-glas, trä-aluminium
Lägenhetsavskiljande väggar:	Betong

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Kök:	Parkett	Vitmålat	Målat	Spishäll, ugn, micro, diskmaskin, kyl och frys alternativ kyl/frys
Sovrum:	Parkett	Vitmålat	Målat	Skåpsinredning
Badrum/WC:	Klinker	Vitmålat	Kakel	Kombimaskin

Omfattning och utförande kan variera mellan lägenheterna.

D. BERÄKNADE 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. Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000 kr.

Summa förvärvskostnad (inkl. likviditetsreserv)	<u>92 078 000 kr</u>
--	-----------------------------

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser, upplåtelseavgifter och lån som upptas av föreningen.

Lån	20 083 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	71 995 000 kr
Summa Finansiering	<u>92 078 000 kr</u>

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift andelstal 1)

1 452 031 kr

Årsavgift förbrukning av kall- och varmvatten, regleras efter verklig förbrukning 3)

200 280 kr

Årsavgift parkeringsplatser 29 st à 250kr/mån och 8 st laddplatser à 250kr/mån

111 000 kr

Summa beräknade intäkter år 1

1 763 311 kr

1) I årsavgift andelstal ingår ej kall- och varmvatten.

Årsavgift som preliminärdebiteras och regleras efter verklig förbrukning:

2) Årsavgift förbrukning av kall- och varmvatten uppskattas till 120 kr/kvm.

Individuella abonnemang:

Hushållsel uppskattas till ca 600-1000 kr/mån/lgh.

Bredband/ IP-telefoni/ TV beräknas till ca 250-350 kr/lgh/mån.

Anslutning för bredband/ IP-telefoni finns i varje lägenhet.

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt vana.

Lägenhetssammanställning, 28 lägenheter													
Hus nr	Våning	Lgh-nr Förhandsavtal	Lgh-nr Lantmäteriets numrering	Lgh- beskr.	Bost- area	Insatser	Upplåtelse- avg	Total insats inkl. upplåtelseavg	Andels- tal 1	Årsavgift baserat på andelstal	Mån- avgift baserat på andelstal	Beräkn årsavg Kall- och varmvatten enl. förbrukn. 2)	Total mån. avg
				6) (RoK)	cirka m ²			(kr)		1) (kr)	(kr)	(kr)	5) (kr)
28 lgh													
Hus C	1	1-1001	1001	3 RoK	70,5	2 890 500	84 500	2 975 000	4,0936	59 440	4 953	8 460	5 658
Hus C	1	1-1002	1002	2 RoK	53,3	2 173 000	127 000	2 300 000	3,2691	47 468	3 956	6 396	4 489
Hus C	1	1-1003	1003	2 RoK	57,8	2 378 000	72 000	2 450 000	3,4848	50 600	4 217	6 936	4 795
Hus C	2	1-1101	1104	3 RoK	70,5	2 890 500	159 500	3 050 000	4,0936	59 440	4 953	8 460	5 658
Hus C	2	1-1102	1101	2 RoK	53,3	2 173 000	177 000	2 350 000	3,2691	47 468	3 956	6 396	4 489
Hus C	2	1-1103	1102	3 RoK	69,5	2 841 300	153 700	2 995 000	4,0456	58 743	4 895	8 340	5 590
Hus C	2	1-1104	1103	1 RoK	33,3	1 430 900	19 100	1 450 000	2,3105	33 549	2 796	3 996	3 129
Hus C	3	1-1201	1204	3 RoK	70,4	2 890 500	134 500	3 025 000	4,0888	59 371	4 948	8 448	5 652
Hus C	3	1-1202	1201	2 RoK	53,3	2 173 000	227 000	2 400 000	3,2631	47 468	3 956	6 396	4 489
Hus C	3	1-1203	1202	2 RoK	57,8	2 378 000	97 000	2 475 000	3,4848	50 600	4 217	6 936	4 795
Hus C	3	1-1204	1203	2 RoK	52,7	2 173 000	177 000	2 350 000	3,2403	47 050	3 921	6 324	4 448
Hus B	1	2-1001	1001	2 RoK	57,8	2 378 000	72 000	2 450 000	3,4848	50 600	4 217	6 936	4 795
Hus B	1	2-1002	1002	2 RoK	53,3	2 173 000	77 000	2 250 000	3,2691	47 468	3 956	6 396	4 489
Hus B	1	2-1003	1003	3 RoK	70,5	2 890 500	84 500	2 975 000	4,0936	59 440	4 953	8 460	5 658
Hus B	2	2-1101	1103	3 RoK	69,5	2 829 000	121 000	2 950 000	4,0456	58 743	4 895	8 340	5 590
Hus B	2	2-1102	1104	2 RoK	53,3	2 173 000	77 000	2 250 000	3,2691	47 468	3 956	6 396	4 489
Hus B	2	2-1103	1101	3 RoK	70,5	2 890 500	109 500	3 000 000	4,0936	59 440	4 953	8 460	5 658
Hus B	2	2-1104	1102	1 RoK	33,3	1 430 900	19 100	1 450 000	2,3105	33 549	2 796	3 996	3 129
Hus B	3	2-1201	1203	2 RoK	57,8	2 378 000	72 000	2 450 000	3,4848	50 600	4 217	6 936	4 795
Hus B	3	2-1202	1204	2 RoK	53,3	2 173 000	102 000	2 275 000	3,2691	47 468	3 956	6 396	4 489
Hus B	3	2-1203	1201	3 RoK	70,5	2 870 000	155 000	3 025 000	4,0936	59 440	4 953	8 460	5 658
Hus B	3	2-1204	1202	2 RoK	52,7	2 173 000	127 000	2 300 000	3,2403	47 050	3 921	6 324	4 448
Hus A	1	3-1001	1001	2 RoK	61,4	2 583 000	117 000	2 700 000	3,6574	53 107	4 426	7 368	5 040
Hus A	1	3-1002	1002	2 RoK	59,1	2 378 000	72 000	2 450 000	3,5471	51 505	4 292	7 092	4 883
Hus A	2	3-1101	1101	2 RoK	61,4	2 583 000	167 000	2 750 000	3,6574	53 107	4 426	7 368	5 040
Hus A	2	3-1102	1102	3 RoK	70,4	2 870 000	130 000	3 000 000	4,0888	59 371	4 948	8 448	5 652
Hus A	3	3-1201	1201	2 RoK	61,4	2 583 000	217 000	2 800 000	3,6574	53 107	4 426	7 368	5 040
Hus A	3	3-1202	1202	3 RoK	70,4	2 870 000	230 000	3 100 000	4,0888	59 371	4 948	8 448	5 652
Diff										-0,0006			
BOA					1669,0			71 995 000	100,0000	1 452 031		200 280	
Parkeringsplatser 29 st, 250 kr/mån samt 8 st ladd p-platser, 250kr/mån												111 000	
Totalt												1 563 031	

¹⁾ I årsavgift andelstal ingår ej kall- och varmvatten.

²⁾ Årsavgift förbrukning av kall- och varmvatten uppskattas till 120 kr/kvm.

³⁾ Total beräknad månadsavg inkl kall- och varmvatten.

⁶⁾ RoK = Rum och Kök.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	6 694 333	3 mån	4,82%	322 667	66 943	389 610
Lån 2	6 694 333	3 år	3,61%	241 665	66 943	308 608
Lån 3	6 694 333	5 år	3,42%	228 946	66 943	295 889
Summa	20 083 000		3,95%	793 279	200 830	994 107
Insatser	71 995 000					
Summa Finansiering	92 078 000					
Summa år 1 ⁵⁾				varav amortering	200 830	994 107

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,
i enlighet med föreningens stadgar.

66 760

Driftskostnader gemensamma, ca ⁶⁾

494 320

Driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning, ca ⁷⁾

200 280

Fastighetsavgift, bostäder ⁸⁾

0

**Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar**

1 755 467 kr

Avgår amorteringar

-200 830

Avgår avsättning till yttre underhållsfond

-66 760

Avskrivningar för byggnad på 120 år

1 254 750

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

2 742 629 kr

¹⁾ Säkerhet för lån blir pantbrev.

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

³⁾ Räntor enl offert inkl räntemarginal.

⁴⁾ Amortering enligt särskild amorteringsplan, beräknad amorteringstid 97 år.

⁵⁾ Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶⁾ Se nästa sida "Specifikation av gemensamma driftskostnader".

⁷⁾ Driftskostnader kall- o varmvatten och bredband preliminär debiteras och regleras efter verklig förbrukning

⁸⁾ Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår.

Fastighetsskatt t o m värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

Driftskostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdesskatt)	Årskostnad
Teknisk Förvaltning	89 000 kr
Ekonomisk förvaltning	50 000 kr
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	15 000 kr
Revision	15 000 kr
Hiss inkl. jour	50 100 kr
Fastighetsel samt uppvärmning (bergvärme)	173 170 kr
Sophämtning	52 300 kr
Mättjänster	5 600 kr
Snöröjning	20 000 kr
Försäkring	13 600 kr
Dagvatten	550 kr
Övrigt (oförutsett)	10 000 kr
 (Totala driftskostnader 296 kr/boa)	
Fastighetsskatt	0 kr
(Enl. nuvarande regler är fastighetens lägenheter befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.)	
Driftkostnader som justeras efter verklig förbrukning	494 320 kr
 Kall och varmvatten	 200 280 kr
 TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER INKL FASTIGHETSSKATT	 694 600 kr

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Individuella abonnemang för bredband/ IP-telefoni samt el.

H EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 10 OCH 20

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 20
Arsavgifter, andelstal*	1 452 031	1 481 072	1 510 693	1 540 907	1 571 725	1 603 160	1 735 311	2 115 335
Arsavgift kall- och varmvatten (debiteras efter verklig förbrukn.)*	200 280	204 286	208 371	212 539	216 790	221 125	239 353	291 770
Övriga intäkter	111 000	113 220	115 484	117 794	120 150	122 553	132 655	161 706
Parkeringshyra*	0	5 238	8 513	12 777	18 075	24 450	72 278	289 089
Intäktsräntor								
Summa intäkter	1 763 311	1 803 815	1 843 061	1 884 017	1 926 739	1 971 288	2 179 598	2 857 900
Driftskostnader gemensamma*	494 320	504 206	514 291	524 576	535 068	545 769	590 758	720 131
Kall- och varmvatten (Debiteras efter verklig förbrukning)*	200 280	204 286	208 371	212 539	216 790	221 125	239 353	291 770
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	66 489
Kommunal fastighetsavgift bostäder*	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0	66 489
Kapitalkostnader	793 279	785 346	777 413	769 480	761 547	667 760	639 644	569 353
Räntor	1 254 750	1 254 750	1 254 750	1 254 750	1 254 750	1 254 750	1 254 750	1 207 670
Avskrivningar	2 742 629	2 748 588	2 754 825	2 761 345	2 768 155	2 689 404	2 724 505	2 855 413
Summa kostnader	-979 318	-944 772	-911 764	-877 328	-841 415	-718 116	-544 907	2 487
Arets bokföringsmässiga resultat¹	-979 318	-1 924 090	-2 835 853	-3 713 182	-4 554 597	-5 272 713	-7 720 925	-10 297 385
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat								
Avsättning för underhåll (yttre fond)	66 760	68 095	69 457	70 846	72 263	73 708	79 784	97 257
Avsättning till underhållsfond*	66 760	134 855	204 312	275 159	347 422	421 130	731 003	1 622 092
Akkumulerad avsättning till underhållsfond								
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-979 318	-944 772	-911 764	-877 328	-841 415	-718 116	-544 907	2 487
Arets resultat	1 254 750	1 254 750	1 254 750	1 254 750	1 254 750	1 254 750	1 254 750	1 207 670
Arets avskrivning	275 433	309 978	342 986	377 422	413 335	536 634	709 843	1 210 157
Likviditetsreserv	100 000	-200 830	-200 830	-200 830	-200 830	-200 830	-200 830	-200 830
Armorteringar	-200 830	-200 830	-200 830	-200 830	-200 830	-200 830	-200 830	-200 830
Arets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond	7 843	41 052	72 699	105 745	140 242	262 095	429 229	912 070
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	174 603	283 750	425 907	602 498	815 003	1 150 807	2 918 275	10 645 615
Beräkning av fastighetsavgift (betalas från år 16)*	45 640	46 553	47 484	48 434	49 402	50 390	54 544	66 489
Låneskuld	20 083 000	19 882 170	19 681 340	19 480 510	19 279 680	19 078 850	18 275 530	16 267 230

Förutsättningar:

Räntan på kassan har satts till 2,0%.

* Poster markerade med * förutsätts följa inflationsantagandet på 2%.

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

Preliminärt har snitträntan beräknats till 3,95% år 1-5 och 3,50% från år 6.

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

¹ Arets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkningsår antas ske enligt komponentavskrivning förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Arets kassaflöde" ovan.

I. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 20
Arsavgift inkl kall- och varmvatten, per m² om:								
Antagen inflationsnivå och *)	990	1 006	1 023	1 040	1 058	1 075	1 149	1 359
Antagen räntenivå	1 110	1 127	1 144	1 161	1 178	1 196	1 269	1 479
Antagen räntenivå + 1%	1 231	1 247	1 264	1 281	1 298	1 316	1 390	1 599
Antagen räntenivå + 2%	870	886	903	920	937	955	1 029	1 238
Antagen räntenivå - 1%								
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	990	1 010	1 027	1 044	1 061	1 079	1 153	1 364
Antagen inflationsnivå + 2%	990	1 013	1 030	1 047	1 065	1 083	1 157	1 368
Antagen inflationsnivå - 1%	990	1 003	1 020	1 037	1 054	1 071	1 145	1 354

*) Ändringen sker utifrån ändrad ränte- och inflationsnivå istället för beräknad nivå i ekonomisk prognos.

J UNDERHÅLLSPLAN

Nyckeltal

Nyckeltal är 1	
Kassabehållning och underhållsfond:	174 603 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering:	375 433 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering, per kvm:	225 kr
Ej indexerade nyckeltal, hela 50 årsperioden	
Totalt budgeterat underhållsbehov (ej indexerat):	22 743 082 kr
Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (ej indexerad):	267 kr
Indexerade nyckeltal (beräknas med en indexering om 2% årligen)	
Totalt budgeterat underhållsbehov över 50 år:	47 144 884 kr
1. Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (indexerad):	554 kr
2. Kassabehållning inkl. underhållsfond, kvm/år:	637 kr
3. Kassabehållning inkl. underhållsfond och amortering, kvm/år:	757 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 2,6 kr år 50. Belåningsgraden om ca 12 000 kr/kvm år 50 kommer därför motsvara ett lägre värde i dagens penningvärde. Med dagens penningvärde motsvaras detta av $12\ 000/2,6 = 4\ 615$ kr/kvm. Detta är lägre än dagens riksnitt 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 Möbelaffären bedöms ha relativt genomsnittliga underhållskostnader. Fasadmaterialet är billigt att underhålla, men få lägenheter per hus och hissar drar upp installationsunderhållet. 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 relining, fasadåtgärder, installationsbyten och hissbyte som är kostsamma. År 2064 har föreningen framförallt fönsterbyten och takbyte som är kostsamma och 2074 är det byte av fasad och byte av dränering. 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.

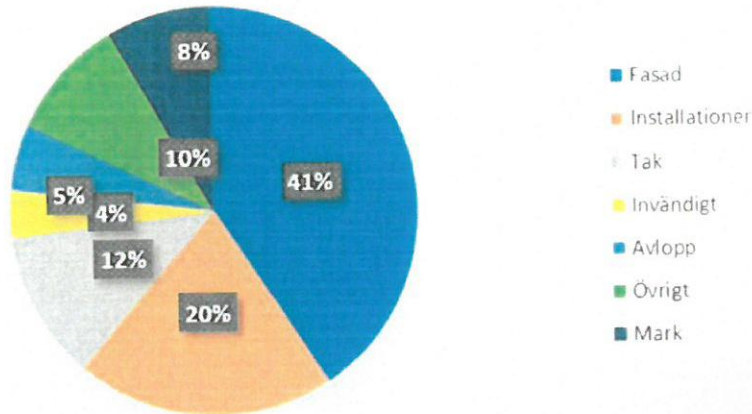
Samtliga kostnader i denna underhållsplan utgår från en 2%-ig inflation enligt Riksbankens långsiktiga målsättning. Därför ökar den årliga avsättningen samt årsavgiften med 2%.

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.

Fördelning av underhållsbehov

Diagrammet nedan visar hur stor del av den förväntade underhållskostnaden om 47 144 884 kr som varje komponent beräknas stå för.

Fördelning av underhållsbehov



Figur 2. Underhålls- och investeringsbehov fördelat över huvudkomponenter

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		Rensa ventilationskanal, OVK					
2033		Energideklaration	Måla vindskiva, Tvätta takpannor		Spola avlopp		Måla staket
2034	Måla Entréparti, Måla Takfot						
2035		Rensa ventilationskanal, OVK					
2036							
2037							
2038							
2039	Måla balkongplatta, Tvätta fibercementskiva	Byta IMD-mätare, Renovera ventilationsaggregat, Rensa ventilationskanal, OVK				Renovera hiss	Läga asfalt
2040							
2041							
2042		Rensa ventilationskanal, OVK					
2043							
2044	Måla Entréparti, Måla Takfot, Byta dörröppnare	Byta brandvärmare, Byta belysningsarmatur inomhus & utomhus, Energideklaration	Måla vindskiva, Tvätta takpannor	Måla väggar och tak, Byta lagenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sopkärl	Justera betongplattor, Byta staket, Byta trall
2045		Rensa ventilationskanal, OVK					
2046							
2047		Rensa ventilationskanal, OVK					
2048							
2049	Läga balkongplatta						

Figur 3. Specifikation av underhållsåtgärder per år.

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark
2050		Rensa ventilationskanal, OVK					
2051							
2052							
2053							
2054	Byta balkongdörr, Måla entréparti, Måla takfot, Tvätta fibercementskiva	Byta IMD-mätare, Byta ventilationsaggregat, Rensa ventilationskanal, OVK, Energideklaration	Byta stuprör och takrännor, Måla vindskiva, Tvätta takpannor		Relining avlopp	Byta hiss	Lägga om asfalt, Måla staket
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, Byta takfot, Byta dörröppnare, Ställning	Byta brandvärmare, Byta belysningsarmatur inomhus & utomhus, Byta bergvärmeanläggning, Energideklaration	Byta takpannor och vindskiva	Måla väggar och tak, Byta lägenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sopkärl	Byta betongplattor, Byta staket, Byta trail
2065							
2066		Rensa ventilationskanal, OVK					
2067							
2068							
2069		Byta IMD-mätare, Renovera ventilationsaggregat, Rensa ventilationskanal, OVK				Renovera hiss	Laga asfalt
2070							
2071							
2072		Rensa ventilationskanal, OVK					
2073							
2074	Gjuta om balkongplatta, Byta entréparti, Måla takfot, Ställning, Byta fibercementskiva	Byta eicentral, Energideklaration	Måla vindskiva, Tvätta takpannor		Spola avlopp		Måla staket, Byta dränering komplett

Figur 4. 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 underhållsätgårderna 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	Likviditets- reserv	Avsättning UH- fond	Ränta	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Ack. Sparande exkl. amortering Kassabehållning inkl underhållskassa	Ack. Sparande inkl. amortering Inklusive amortering
2024	1 057 kr	1 763 311 kr	100 000 kr	66 760 kr	793 279 kr	200 830 kr	694 600 kr	20 083 000 kr	1 755 469 kr	- kr	174 603 kr	375 433 kr
2025	1 081 kr	1 803 815 kr		68 095 kr	785 346 kr	200 830 kr	708 492 kr	19 882 170 kr	1 762 763 kr	- kr	283 750 kr	685 410 kr
2026	1 104 kr	1 843 061 kr		69 457 kr	777 413 kr	200 830 kr	722 662 kr	19 681 340 kr	1 770 362 kr	- kr	425 906 kr	1 028 396 kr
2027	1 129 kr	1 884 017 kr		70 846 kr	769 480 kr	200 830 kr	737 115 kr	19 480 510 kr	1 778 271 kr	77 999 kr	524 499 kr	1 327 819 kr
2028	1 154 kr	1 926 739 kr		72 263 kr	761 547 kr	200 830 kr	751 857 kr	19 279 680 kr	1 786 498 kr	- kr	737 003 kr	1 741 153 kr
2029	1 178 kr	1 965 274 kr		73 708 kr	753 615 kr	200 830 kr	766 895 kr	19 078 850 kr	1 795 048 kr	- kr	980 938 kr	2 185 918 kr
2030	1 201 kr	2 004 579 kr		75 183 kr	745 682 kr	200 830 kr	782 232 kr	18 878 020 kr	1 803 927 kr	82 773 kr	1 174 000 kr	2 579 810 kr
2031	1 225 kr	2 044 671 kr		76 686 kr	737 749 kr	200 830 kr	797 877 kr	18 677 190 kr	1 813 142 kr	- kr	1 482 215 kr	3 088 855 kr
2032	1 250 kr	2 085 564 kr		78 220 kr	729 816 kr	200 830 kr	813 835 kr	18 476 360 kr	1 822 701 kr	- kr	1 823 298 kr	3 630 768 kr
2033	1 275 kr	2 127 276 kr		79 784 kr	721 883 kr	200 830 kr	830 111 kr	18 275 530 kr	1 832 609 kr	87 839 kr	2 109 910 kr	4 118 210 kr
2034	1 300 kr	2 169 821 kr		81 380 kr	713 951 kr	200 830 kr	846 714 kr	18 074 700 kr	1 842 874 kr	456 012 kr	2 062 224 kr	4 271 354 kr
2035	1 326 kr	2 213 217 kr		83 008 kr	706 018 kr	200 830 kr	863 648 kr	17 873 870 kr	1 853 503 kr	- kr	2 504 946 kr	4 914 906 kr
2036	1 353 kr	2 257 482 kr		84 668 kr	698 085 kr	200 830 kr	880 921 kr	17 673 040 kr	1 864 504 kr	93 216 kr	2 889 376 kr	5 500 166 kr
2037	1 380 kr	2 302 631 kr		86 361 kr	682 220 kr	200 830 kr	898 539 kr	17 472 210 kr	1 875 883 kr	- kr	3 402 486 kr	6 214 106 kr
2038	1 407 kr	2 348 684 kr		88 088 kr	674 287 kr	200 830 kr	916 510 kr	17 271 380 kr	1 887 648 kr	- kr	3 951 611 kr	6 964 061 kr
2039	1 435 kr	2 395 658 kr		89 850 kr	666 354 kr	200 830 kr	934 840 kr	17 070 550 kr	1 899 807 kr	2 157 300 kr	2 380 011 kr	5 593 291 kr
2040	1 464 kr	2 443 571 kr		91 647 kr	658 421 kr	200 830 kr	953 537 kr	16 869 720 kr	1 912 368 kr	- kr	3 002 861 kr	6 416 971 kr
2041	1 493 kr	2 492 442 kr		93 480 kr	650 488 kr	200 830 kr	972 608 kr	16 668 890 kr	1 925 339 kr	- kr	3 663 445 kr	7 278 385 kr
2042	1 523 kr	2 542 291 kr		95 350 kr	642 556 kr	200 830 kr	992 060 kr	16 468 060 kr	1 938 728 kr	104 976 kr	4 257 382 kr	8 073 152 kr
2043	1 554 kr	2 593 137 kr		97 257 kr	634 623 kr	200 830 kr	1 011 901 kr	16 267 230 kr	1 952 543 kr	- kr	4 995 232 kr	9 011 832 kr
2044	1 585 kr	2 645 000 kr		99 202 kr	626 690 kr	200 830 kr	1 032 139 kr	16 066 400 kr	1 966 794 kr	1 368 439 kr	5 110 397 kr	9 528 657 kr
2045	1 616 kr	2 697 900 kr		101 186 kr	618 757 kr	200 830 kr	1 052 782 kr	15 865 570 kr	1 981 488 kr	111 401 kr	4 404 201 kr	8 621 631 kr
2046	1 649 kr	2 751 858 kr		103 210 kr	610 824 kr	200 830 kr	1 073 837 kr	15 664 740 kr	1 996 634 kr	- kr	5 110 397 kr	9 528 657 kr
2047	1 682 kr	2 806 895 kr		105 274 kr	602 892 kr	200 830 kr	1 095 314 kr	15 463 910 kr	2 012 242 kr	- kr	5 968 830 kr	10 587 920 kr
2048	1 715 kr	2 863 033 kr		107 379 kr	594 959 kr	200 830 kr	1 117 221 kr	15 263 080 kr	2 028 321 kr	118 220 kr	7 692 627 kr	11 688 677 kr
2049	1 750 kr	2 920 293 kr		109 527 kr	587 026 kr	200 830 kr	1 139 565 kr	15 062 250 kr	2 044 881 kr	321 559 kr	8 356 008 kr	13 577 588 kr
2050	1 785 kr	2 978 699 kr		111 717 kr	579 093 kr	200 830 kr	1 162 356 kr	14 861 420 kr	2 061 930 kr	- kr	9 384 495 kr	14 806 905 kr
2051	1 820 kr	3 038 273 kr		113 952 kr		200 830 kr	1 185 603 kr	14 660 590 kr	2 079 478 kr	125 456 kr	10 331 786 kr	15 955 026 kr

Figur 5. Underhållsbudget

År	Intäkter/ kvm	Summa intäkter/ år	Likviditets- reserv	Avsättning UH- fond	Ränta	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Ack. Sparande exkl. amortering Kassabehållning inkl. underhållskassa	Ack. Sparande inkl. amortering Inklusive amortering
2052	1 857 kr	3 099 039 kr	116 231 kr	571 161 kr	200 830 kr	1 209 315 kr	14 459 760 kr	2 097 537 kr	- kr	11 449 518 kr	17 273 588 kr	
2053	1 894 kr	3 161 020 kr	118 555 kr	563 228 kr	200 830 kr	1 233 502 kr	14 258 930 kr	2 116 115 kr	- kr	12 612 979 kr	18 637 879 kr	
2054	1 932 kr	3 224 240 kr	120 926 kr	555 295 kr	200 830 kr	1 258 172 kr	14 058 100 kr	2 135 223 kr	11 803 084 kr	2 019 838 kr	8 245 568 kr	
2055	1 970 kr	3 288 725 kr	123 345 kr	547 362 kr	200 830 kr	1 283 335 kr	13 857 270 kr	2 154 872 kr	- kr	3 277 035 kr	9 703 595 kr	
2056	2 010 kr	3 354 499 kr	125 812 kr	539 429 kr	200 830 kr	1 309 002 kr	13 656 440 kr	2 175 073 kr	- kr	4 582 273 kr	11 209 663 kr	
2057	2 050 kr	3 421 589 kr	128 328 kr	531 497 kr	200 830 kr	1 335 182 kr	13 455 610 kr	2 195 837 kr	141 284 kr	5 795 070 kr	12 623 290 kr	
2058	2 091 kr	3 490 021 kr	130 895 kr	523 564 kr	200 830 kr	1 361 886 kr	13 254 780 kr	2 217 174 kr	- kr	7 198 812 kr	14 227 862 kr	
2059	2 133 kr	3 559 821 kr	133 513 kr	515 631 kr	200 830 kr	1 389 123 kr	13 053 950 kr	2 239 097 kr	- kr	8 653 049 kr	15 882 929 kr	
2060	2 176 kr	3 631 018 kr	136 183 kr	507 698 kr	200 830 kr	1 416 906 kr	12 853 120 kr	2 261 617 kr	149 932 kr	10 008 701 kr	17 439 411 kr	
2061	2 219 kr	3 703 638 kr	138 907 kr	499 765 kr	200 830 kr	1 445 244 kr	12 652 290 kr	2 284 746 kr	- kr	11 566 500 kr	19 198 040 kr	
2062	2 263 kr	3 777 711 kr	141 685 kr	491 833 kr	200 830 kr	1 474 149 kr	12 451 460 kr	2 308 496 kr	- kr	13 177 399 kr	21 009 769 kr	
2063	2 309 kr	3 853 265 kr	144 518 kr	483 900 kr	200 830 kr	1 503 632 kr	12 250 630 kr	2 332 880 kr	159 109 kr	14 683 194 kr	22 716 394 kr	
2064	2 355 kr	3 930 331 kr	147 409 kr	475 967 kr	200 830 kr	1 533 704 kr	12 049 800 kr	2 357 910 kr	14 045 896 kr	2 357 128 kr	10 591 158 kr	
2065	2 402 kr	4 008 937 kr	150 357 kr	468 034 kr	200 830 kr	1 564 378 kr	11 848 970 kr	2 383 600 kr	- kr	4 132 822 kr	12 567 682 kr	
2066	2 450 kr	4 089 116 kr	153 364 kr	460 102 kr	200 830 kr	1 595 666 kr	11 648 140 kr	2 409 962 kr	168 847 kr	5 796 493 kr	14 432 183 kr	
2067	2 499 kr	4 170 898 kr	156 431 kr	452 169 kr	200 830 kr	1 627 579 kr	11 447 310 kr	2 437 009 kr	- kr	7 686 813 kr	16 523 333 kr	
2068	2 549 kr	4 254 316 kr	159 560 kr	444 236 kr	200 830 kr	1 660 131 kr	11 246 480 kr	2 464 757 kr	- kr	9 635 932 kr	18 673 282 kr	
2069	2 600 kr	4 339 402 kr	162 751 kr	436 303 kr	200 830 kr	1 693 334 kr	11 045 650 kr	2 493 218 kr	- kr	9 015 871 kr	18 254 051 kr	
2070	2 652 kr	4 426 191 kr	166 006 kr	428 370 kr	200 830 kr	1 727 200 kr	10 844 820 kr	2 522 407 kr	2 628 997 kr	11 085 661 kr	20 524 671 kr	
2071	2 705 kr	4 514 714 kr	169 326 kr	420 438 kr	200 830 kr	1 761 744 kr	10 643 990 kr	2 552 338 kr	- kr	13 217 364 kr	22 857 204 kr	
2072	2 759 kr	4 605 009 kr	172 713 kr	412 505 kr	200 830 kr	1 796 979 kr	10 443 160 kr	2 583 027 kr	190 150 kr	15 221 909 kr	25 062 579 kr	
2073	2 814 kr	4 697 109 kr	176 167 kr	404 572 kr	200 830 kr	1 832 919 kr	10 242 330 kr	2 614 488 kr	- kr	17 480 697 kr	27 522 137 kr	
2074	2 871 kr	4 791 051 kr	179 690 kr	396 639 kr	200 830 kr	1 869 577 kr	10 041 500 kr	2 646 737 kr	12 752 395 kr	7 052 307 kr	17 294 637 kr	

Figur 6. Underhållsbudget forts.

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga 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. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. 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.
7. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas på föreningsstämma.

..... Liselotte Käll Elin Andersson Björn Willemark
..... Jan Öster		

Följande handlingar har undertecknats den 3 april 2024



20240320 Brf Möbelaffären.pdf

20240320 Brf Möbelaffären.pdf
20240320 Brf Möbelaffären.pdf
20240320 Brf Möbelaffären.pdf
20240320 Brf Möbelaffären.pdf

Underskrifter

2024-04-03 15:11:06 (CET)



Jan Öster

jan.oster@assently.se
Undertecknat med elektronisk signatur (BankID)

2024-04-03 15:13:06 (CET)



Elin Andersson

elin.andersson@assently.se
Undertecknat med elektronisk signatur (BankID)

2024-04-03 15:16:08 (CET)



Björn Willemark

bjorn.willemark@assently.se
Undertecknat med elektronisk signatur (BankID)

2024-04-03 15:17:31 (CET)



Liselotte Käll

liselotte.kall@assently.se
Undertecknat med elektronisk signatur (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



20240320 Brf Möbelaffären

Med denna eKvittoskanningsfunktion kan du enkelt verifiera att denna handling är elektroniskt signerad av Assently. För att verifiera handlingens äkthet, skanna QR-koden eller gå till Assently-portalens sida.

URL: <https://portal.assently.se/verify> eller <https://portal.assently.se/verify/20240320-BrfMobelaffaren>



Om detta kvitto

Detta kvitto är ett elektroniskt kvitto som genereras automatiskt av Assently och är giltigt enligt eIDAS. För att verifiera handlingens äkthet, skanna QR-koden eller gå till Assently-portalens sida. Detta kvitto är ett elektroniskt kvitto som genereras automatiskt av Assently och är giltigt enligt eIDAS. För att verifiera handlingens äkthet, skanna QR-koden eller gå till Assently-portalens sida.

Intyg av ekonomisk plan för Brf Möbelaffären, Kungshamn i Sotenäs

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Möbelaffären (769639-7426) och vi får avge följande intyg.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som ägde densamma samt sedan transporterat fastigheten till föreningen och sedan likvidera aktiebolaget samt har sedan tecknat entreprenadavtal.

Föreningen består av tre byggnader belägna i direkt anslutning till varandra med totalt 28 bostads-lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Planen redovisar den slutliga kostnaden för föreningens anskaffning samt 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 och ändamålsenlig samverkan kommer att uppnås. 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 genom digital signering april 2024

Robert Wikström
advokat

Lennart Fällström
civ.ing./fastighetsekonom

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2024-03-06
Stadga (reg)	2024-03-06
Fastighetsdata	2024-01-29
Beräkning taxeringsvärde	
Ritningar & plankarta	2020-05-04
Bygglov	2022-03-03
Entreprenadavtal	2021-10-21
& överlåtelse	2022-12-05
& tillägg	2022-08-31
Aktieöverlåtelseavtal	2022-12-05
Finansieringsoffert	2024-02-06
Försäkringsbrev	2024-03-15
Garanti ej upplåtna br samt borgensåtagande & underlag garant	2023-03-20
Mäklarutlåtande	2024-02-24
KA-utlåtande	2024-03-13
Slutbesiktning	2024-03-26

Följande handlingar har undertecknats den 3 april 2024



SKM_C30824040315380.pdf
(66 16016 byte)
SHA-512: 456539506c64150bec410e82eda1662c6aa0c
71f597a71dbff07a3d5e7e52037c19144aed445e2e4052
b745fde3b528510037dd1ebdbbc826d6ed50d84a7ea3a

Underskrifter

2024-04-03 15:32:30 (CET)



Nils Lennart Fällström

lennart@fallstrom.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-03 16:05:23 (CET)



Robert Wikström

robert.wikstrom@konradadvokater.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



SKM C30824040315380

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5a2a213234eae750982dc96ae5cd7f6c44f832f14c8d31b148deaa79f565bd23ad2c5395ed3a48bc296856f6b3324424068187478017774e0ca429741d8f3e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hollandargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-02-12	3.5.3.4	713/2024

Liselotte Käll
liselotte.kall@geddafast.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Lennart Fällström, L Fällström AB, och Robert Wikström, Konrad Advokater, som intygsgivare för Brf Möbelaffären, organisationsnummer 769639-7426.

Ärendet

Brf Möbelaffären har den 30 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Lennart Fällström och Robert Wikström som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 2 februari 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 ersättningskyldighet 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

Lennart Fällström och Robert Wikström 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 Möbelaffärens ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare