

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FRAMTIDEN I SKELLEFTEÅ

ORG NR 769640-2051

SKELLEFTEÅ KOMMUN

Innehållsförteckning

Sida

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Preliminär finansieringsplan	7
E.	Beräknade intäkter och kostnader år 1	8
F.	Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	10
G.	Nyckeltal år 1	13
H.	Ekonomisk prognos	14
I.	Känslighetsanalys	15
J.	Underskrifter	16
K.	Underhållsplan	17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A. Allmänna förutsättningar

Brf Framtiden i Skellefteå, Skellefteå kommun, org. nr. 769640-2051 som registrerades hos Bolagsverket den 20 juli 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 87 bostadslägenheter på fastighet Skellefteå Grunnan 1 i Skellefteå.

Bygglov för Skellefteå Grunnan 1 har beviljats den 2022-02-24 och byggnadsarbetena påbörjades under juni 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från juni 2024 och inflyttning beräknas från andra kvartalet 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt med Strandpromenaden Grunnan 1 AB, daterat den 2022-06-10) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal med Peab Bostad AB daterat den 2022-06-07). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i juni 2024.

Byggsäkerhet tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB.

Säkerhet för insatserna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam.

Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har erhållit offerter för såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos Swedbank.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som är osålda fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen är certifierad med Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Skellefteå Grunnan 1
Kommun:	Skellefteå
Adress:	Tubölegatan 1, 931 55 Skellefteå
Bygglov erhöles:	den 24 februari 2022
Detaljplanen vunnit laga kraft:	den 27 april 2020
Fastighetsarea:	1860 kvm
Antal byggnader:	En st
Antal bostadslägenheter:	87 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	6 684 kvm
Garageplatser:	57 st + 2 st handikapp parkeringar
Utvändig markparkering:	4 st

Föreningen har en byggnad som är placerad så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Vissa lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, dessa är placerade i entréplan.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i huset som i sin tur fördelar ut värme och vatten till lägenheterna. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med centrala fläktar. Ur frånluften återvinns värme. Hissar finns.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamt trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring som finns i entréplan. I entréplan finns även postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare & nedfälld torkmatta. Cykelförråd i källarplan, entréplan samt utvändig cykelförvaring. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare och elrum finns i källarplan. Fläktrummen är placerade på gemensamma vindsutrymmen. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Föreningen har gemensam innergård, infartsväg till garaget och nedgrävda sopkassuner för sortering avfall.

Parkering

Utvändigt finns 4 parkeringsplatser.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt el abonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Ej aktuellt.

Beskrivning av föreningens hus

Mark:	Pålad grundläggning.
Husunderbyggnad:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Stominnerväggar utförs av platsgjuten betong. Stomyttervägg utförs med platsgjuten betong och utfackningsväggar. Stombjälklaget utförs med platsgjuten betong.
Yttertak:	Kallvind med taktäckning av papp.
Fasader	Murad fasad samt ventilerad fasad av skivor. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.

Stomkomplettering/rumsbildning

Innerväggar av gips och trä- alternativt stålreglar.
Kök enligt Säker vatten.
Våtrumsväggar enligt Säker Vatten.
Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass
Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.

Invändiga ytskikt/rumskomplettering

Enligt typrumsbeskrivningen.

Installationer

Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med värmestammar vid fasad.
Lägenheter värms med vattenradiatorer.
Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning typ FTX.
I lägenheterna växlas luften med till och frånluft.
Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.

Gemensamma utrymmen

Undercentral, el central och barnvagn-/rullstolsrum i entréplan.
Fläktrum på tak. Tvättmöjlighet i lägenhet.
Förråd i lägenhet samt i entréplan.
Cykelförråd i källarplan samt i entréplan.
Soppantering med källsortering i underjordiska behållare vid infart.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Vägg	Tak	Övrigt
Kapprum/ Hall	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Kapphylla Garderob/skjutdörrar enligt ritning.
Vardagsrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk av natursten
Kök	Ekparkett	Vit	Målad vit, kakel ovan diskbänk	Målas	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spisfläkt. Fönsterbänk av natursten.
WC/D (TVÅTT)	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med dusch set, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvätt utrustning, handdukskrok, toapappershållare.
WC/D	Klinker		Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med dusch set, duschväggar, handdukskrok, toapappershållare.
WC	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare.
Sovrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk i natursten
Förråd/ klädskammare	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Inredning enligt ritning Förrådshylla med klädstång Garderob enligt ritning

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	115 700 000 kr
Totalentreprenadkostnad	280 216 000 kr
Återbetalning av moms från Skatteverket*	-4 130 000 kr
Avrundning kontraktssumma	-140 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	391 785 860 kr

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, moms, lagfart, pantbrev mm.

* Bostadsrättsföreningen beräknar att få 4 130 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. Kontraktssumman är beräknad utifrån denna förutsättning. Parterna är överens om att aktuell återbetalning ska tillfalla entreprenören. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras Kontraktssumman i motsvarande mån.

Taxeringsvärdet för 2025 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till	126 284 000 kr
varav bostäder	109 140 000 kr
varav mark	17 140 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Amortering	Ränte- kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	33 047 953	3M	4,77%	231 336	1 576 387	1 807 723	4,64%
Lån 2	33 047 953	3 år	4,04%	231 336	1 335 137	1 566 473	3,91%
Lån 3	33 047 953	5 år	3,79%	231 336	1 252 517	1 483 853	3,66%
Summa lån	99 143 860		4,20%	694 007	4 164 042	4 858 049	4,07%
Insatser	178 524 000						
Upplåtelseavgifter	114 118 000						
Summa finansiering	391 785 860						

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,2%. Den genomsnittliga räntan är beräknad utifrån en fördelning av lånet på 3M, 3 år och 5 år. Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år, med en bedömning att amorteringen är 0,7% år⁻¹. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långfristiga belåning. Swedbank har lämnat uppdaterade räntor den 13 maj 2024 med en snittränta om 4,07% och en offererad amortering om 694 007 kr.

Peab Bostad har i en avsiktsförklaring daterad den 21 maj 2024 erbjudit att ersätta föreningen för dess utökade utgifter i förhållande till tidigare upprättad kostnadskalkyl. Ersättningen kompenserar föreningen för de räntekostnader som de två första åren överstiger 3,5 % samt år 3 överstiger 3,80% dock max upp till 5,5%. Ersättningens slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långfristiga lån och regleras av Peab Bostad till föreningen senast 3 månader efter att lånen placerats.

Överskott mellan antagen ränta och faktisk ränta bör användas till amortering. Styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med kassaflöde och amortering.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående. Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

			Kr
Intäkter årsavgifter¹			
Årsavgift			5 835 362
Årsavgift triple play			176 000
Årsavgift hushållsel, inklusive moms			400 000
Årsavgift tappvarmvatten, inklusive moms			200 000
Totalt årsavgifter			6 611 362
Hyres- och parkeringsintäkter⁴			
Hyresintäkt garage,	57 st.	880 kr/plats/mån	601 920
Intäkt markparkering	4 st.	440 kr/plats/mån	21 120
Totalt hyres- och parkeringsintäkter			623 040
Totala intäkter			7 234 402

Kostnader

Driftskostnader²			
Triple play			-176 000
Hushållsel, inklusive moms			-400 000
Fastighetsel exkl. hushållsel			-180 000
Tappvarmvatten, inklusive moms			-200 000
Fastighets vatten			-290 000
Uppvärmning exkl. tappvarmvatten			-202 000
Fastighetsskötsel, städning, markskötsel mm			-310 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration			-10 000
Snöröjning			-175 000
Sophämtning			-150 000
Hisservice, besiktning, serviceavtal, dörrautomatik & passages.			-82 000
Ekonomisk förvaltning			-170 000
Fastighetsförsäkring			-108 000
Revision			-30 000
Styrelsearvoden			-75 000
Övrigt/utförutsett			-50 000
Parkeringsystem garage			-195 000
Summa driftskostnader			-2 803 000

Övriga kostnader	
Kommunal fastighetsavgift	0
Summa övriga kostnader	0
Kapitalkostnader	
Räntekostnader	-4 164 042
Likviditetstillskott	694 007
Summa kapitalkostnader	-3 470 035
Avskrivningar och fonderingar	
Avskrivningar ³	-2 335 132
Avsättning till yttre underhåll, 40 kr/BOA	-267 360
Totala kostnader	-8 875 527
Resultat	-1 641 125

Noter

- ¹ Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- ² Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnader som bostadsrätthavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.
- ³ Avskrivningen sker med en linjär avskrivningsplan på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag. Föreningen tillämpar regelverket K2.
- ⁴ Intäkter från garage och parkeringsplatser innefattar en beräknad vakans om 0,0%, respektive 0,0%

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upp- låtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift tappvarm- vatten	Totalt års- avgifter	Lån per lägenhet
A-1001	79	3 RoK, B	2 106 000	53 000	2 159 000	1,18684	69 256	5 771	2 028	4 752	2 376	78 412	1 176 679
A-1002	79	3 RoK, B	2 106 000	153 000	2 259 000	1,18684	69 256	5 771	2 028	4 752	2 376	78 412	1 176 679
A-1003	100	4 RoK, B	2 673 000	1 326 000	3 999 000	1,41962	82 840	6 903	2 028	6 014	3 007	93 889	1 407 466
B-1001	64	2 RoK,	1 701 000	294 000	1 995 000	0,99651	58 150	4 846	2 028	3 818	1 909	65 905	987 978
B-1002	65	2 RoK,	1 755 000	440 000	2 195 000	1,00774	58 805	4 900	2 028	3 890	1 945	66 668	999 112
B-1003	79	3 RoK,	2 106 000	489 000	2 595 000	1,18216	68 983	5 749	2 028	4 722	2361	78 094	1 172 039
B-1004	79	3 RoK,	2 106 000	544 000	2 650 000	1,18029	68 874	5 740	2 028	4 710	2 355	77 967	1 170 185
B-1005	100	4 RoK, B	2 673 000	1 822 000	4 495 000	1,41504	82 573	6 881	2 028	5 984	2 992	93 577	1 402 925
A-1101	79	3 RoK, B	2 133 000	466 000	2 599 000	1,18123	68 929	5 744	2 028	4 716	2 358	78 031	1 171 117
A-1102	35	1 RoK, B	945 000	454 000	1 399 000	0,64018	37 357	3 113	2 028	2 107	1053	42 545	634 699
A-1103	64	2 RoK, B	1 701 000	298 000	1 999 000	1,00297	58 527	4 877	2 028	3 859	1 930	66 344	994 383
A-1104	79	3 RoK, B	2 106 000	553 000	2 659 000	1,18590	69 202	5 767	2 028	4 746	2 373	78 348	1 175 747
A-1105	79	3 RoK, B	2 106 000	653 000	2 759 000	1,18590	69 202	5 767	2 028	4 746	2 373	78 348	1 175 747
A-1106	100	4 RoK, B	2 673 000	2 026 000	4 699 000	1,41878	82 791	6 899	2 028	6 008	3004	93 832	1 406 633
B-1101	79	3 RoK, B	2 133 000	562 000	2 695 000	1,18403	69 092	5 758	2 028	4 734	2 367	78 221	1 173 893
B-1102	64	2 RoK, B	1 701 000	649 000	2 350 000	0,99651	58 150	4 846	2 028	3 818	1 909	65 905	987 978
B-1103	65	2 RoK, B	1 755 000	740 000	2 495 000	1,00774	58 805	4 900	2 028	3 890	1 945	66 668	999 112
B-1104	79	3 RoK, B	2 106 000	889 000	2 995 000	1,18216	68 983	5 749	2 028	4 722	2361	78 094	1 172 039
B-1105	79	3 RoK, B	2 106 000	944 000	3 050 000	1,18029	68 874	5 740	2 028	4 710	2 355	77 967	1 170 185
B-1106	100	4 RoK, B	2 673 000	2 022 000	4 695 000	1,41504	82 573	6 881	2 028	5 984	2 992	93 577	1 402 925
A-1201	79	3 RoK, B	2 133 000	926 000	3 059 000	1,18123	68 929	5 744	2 028	4 716	2 358	78 031	1 171 117
A-1202	35	1 RoK, B	945 000	514 000	1 459 000	0,64018	37 357	3 113	2 028	2 107	1053	42 545	634 699
A-1203	64	2 RoK, B	1 701 000	498 000	2 199 000	1,00297	58 527	4 877	2 028	3 859	1 930	66 344	994 383
A-1204	79	3 RoK, B	2 106 000	893 000	2 999 000	1,18590	69 202	5 767	2 028	4 746	2 373	78 348	1 175 747
A-1205	79	3 RoK, B	2 106 000	993 000	3 099 000	1,18590	69 202	5 767	2 028	4 746	2 373	78 348	1 175 747
A-1206	100	4 RoK, B	2 673 000	2 126 000	4 799 000	1,41878	82 791	6 899	2 028	6 008	3 004	93 832	1 406 633
B-1201	79	3 RoK, B	2 133 000	862 000	2 995 000	1,18403	69 092	5 758	2 028	4 734	2 367	78 221	1 173 893
B-1202	64	2 RoK, B	1 701 000	749 000	2 450 000	0,99651	58 150	4 846	2 028	3 818	1 909	65 905	987 978
B-1203	65	2 RoK, B	1 755 000	795 000	2 550 000	1,00774	58 805	4 900	2 028	3 890	1 945	66 668	999 112
B-1204	79	3 RoK, B	2 106 000	989 000	3 095 000	1,18216	68 983	5 749	2 028	4 722	2 361	78 094	1 172 039
B-1205	79	3 RoK, B	2 106 000	1 044 000	3 150 000	1,18029	68 874	5 740	2 028	4 710	2 355	77 967	1 170 185
B-1206	100	4 RoK, B	2 673 000	2 122 000	4 795 000	1,41504	82 573	6 881	2 028	5 984	2 992	93 577	1 402 925
A-1301	79	3 RoK, B	2 133 000	1 066 000	3 199 000	1,18123	68 929	5 744	2 028	4 716	2 358	78 031	1 171 117
A-1302	35	1 RoK, B	945 000	554 000	1 499 000	0,64018	37 357	3 113	2 028	2 107	1 053	42 545	634 699
A-1303	64	2 RoK, B	1 701 000	698 000	2 399 000	1,00297	58 527	4 877	2 028	3 859	1 930	66 344	994 383
A-1304	79	3 RoK, B	2 106 000	1 193 000	3 299 000	1,18590	69 202	5 767	2 028	4 746	2 373	78 348	1 175 747
A-1305	79	3 RoK, B	2 106 000	1 293 000	3 399 000	1,18590	69 202	5 767	2 028	4 746	2 373	78 348	1 175 747
A-1306	100	4 RoK, B	2 673 000	2 326 000	4 999 000	1,41878	82 791	6 899	2 028	6 008	3 004	93 832	1 406 633
B-1301	79	3 RoK, B	2 133 000	1 017 000	3 150 000	1,18403	69 092	5 758	2 028	4 734	2 367	78 221	1 173 893
B-1302	64	2 RoK, B	1 701 000	849 000	2 550 000	0,99651	58 150	4 846	2 028	3 818	1 909	65 905	987 978



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upp- låtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift tappvarm- vatten	Totalt års- avgifter	Lån per lägenhet
B-1303	65	2 RoK, B	1 755 000	895 000	2 650 000	1,00774	58 805	4 900	2 028	3 890	1 945	66 668	999 112
B-1304	79	3 RoK, B	2 106 000	1 089 000	3 195 000	1,18216	68 983	5 749	2 028	4 722	2 361	78 094	1 172 039
B-1305	79	3 RoK, B	2 106 000	1 144 000	3 250 000	1,18029	68 874	5 740	2 028	4 710	2 355	77 967	1 170 185
B-1306	100	4 RoK, B	2 673 000	2 222 000	4 895 000	1,41504	82 573	6 881	2 028	5 984	2 992	93 577	1 402 925
A-1401	79	3 RoK, B	2 133 000	1 166 000	3 299 000	1,18123	68 929	5 744	2 028	4 716	2 358	78 031	1 171 117
A-1402	35	1 RoK, B	945 000	614 000	1 559 000	0,64018	37 357	3 113	2 028	2 107	1 053	42 545	634 699
A-1403	64	2 RoK, B	1 701 000	858 000	2 559 000	1,00297	58 527	4 877	2 028	3 859	1 930	66 344	994 383
A-1404	79	3 RoK, B	2 106 000	1 353 000	3 459 000	1,18590	69 202	5 767	2 028	4 746	2 373	78 348	1 175 747
A-1405	79	3 RoK, B	2 106 000	1 453 000	3 559 000	1,18590	69 202	5 767	2 028	4 746	2 373	78 348	1 175 747
A-1406	100	4 RoK, B	2 673 000	2 426 000	5 099 000	1,41878	82 791	6 899	2 028	6 008	3 004	93 832	1 406 633
B-1401	79	3 RoK, B	2 133 000	1 117 000	3 250 000	1,18403	69 092	5 758	2 028	4 734	2 367	78 221	1 173 893
B-1402	64	2 RoK, B	1 701 000	949 000	2 650 000	0,99651	58 150	4 846	2 028	3 818	1 909	65 905	987 978
B-1403	65	2 RoK, B	1 755 000	995 000	2 750 000	1,00774	58 805	4 900	2 028	3 890	1 945	66 668	999 112
B-1404	79	3 RoK, B	2 106 000	1 189 000	3 295 000	1,18216	68 983	5 749	2 028	4 722	2 361	78 094	1 172 039
B-1405	79	3 RoK, B	2 106 000	1 244 000	3 350 000	1,18029	68 874	5 740	2 028	4 710	2 355	77 967	1 170 185
B-1406	100	4 RoK, B	2 673 000	2 322 000	4 995 000	1,41504	82 573	6 881	2 028	5 984	2 992	93 577	1 402 925
A-1501	79	3 RoK, B	2 133 000	1 266 000	3 399 000	1,18123	68 929	5 744	2 028	4 716	2 358	78 031	1 171 117
A-1502	35	1 RoK, B	945 000	714 000	1 659 000	0,64018	37 357	3 113	2 028	2 107	1 053	42 545	634 699
A-1503	64	2 RoK, B	1 701 000	1 058 000	2 759 000	1,00297	58 527	4 877	2 028	3 859	1 930	66 344	994 383
A-1504	79	3 RoK, B	2 106 000	1 453 000	3 559 000	1,18590	69 202	5 767	2 028	4 746	2 373	78 348	1 175 747
A-1505	79	3 RoK, B	2 106 000	1 553 000	3 659 000	1,18590	69 202	5 767	2 028	4 746	2 373	78 348	1 175 747
A-1506	100	4 RoK, B	2 673 000	2 626 000	5 299 000	1,41878	82 791	6 899	2 028	6 008	3 004	93 832	1 406 633
B-1501	79	3 RoK, B	2 133 000	1 217 000	3 350 000	1,18403	69 092	5 758	2 028	4 734	2 367	78 221	1 173 893
B-1502	64	2 RoK, B	1 701 000	1 049 000	2 750 000	0,99651	58 150	4 846	2 028	3 818	1 909	65 905	987 978
B-1503	65	2 RoK, B	1 755 000	1 095 000	2 850 000	1,00774	58 805	4 900	2 028	3 890	1 945	66 668	999 112
B-1504	79	3 RoK, B	2 106 000	1 289 000	3 395 000	1,18216	68 983	5 749	2 028	4 722	2 361	78 094	1 172 039
B-1505	79	3 RoK, B	2 106 000	1 344 000	3 450 000	1,18029	68 874	5 740	2 028	4 710	2 355	77 967	1 170 185
B-1506	100	4 RoK, B	2 673 000	2 522 000	5 195 000	1,41504	82 573	6 881	2 028	5 984	2 992	93 577	1 402 925
A-1601	51	2 RoK, B	1 404 000	1 095 000	2 499 000	0,87867	51 274	4 273	2 028	3 064	1 532	57 898	871 147
A-1602	35	1 RoK, B	945 000	814 000	1 759 000	0,64018	37 357	3 113	2 028	2 107	1 053	42 545	634 699
A-1603	64	2 RoK, B	1 701 000	1 158 000	2 859 000	1,00297	58 527	4 877	2 028	3 859	1 930	66 344	994 383
A-1604	79	3 RoK, B	2 106 000	1 593 000	3 699 000	1,18590	69 202	5 767	2 028	4 746	2 373	78 348	1 175 747
A-1605	79	3 RoK, B	2 106 000	1 693 000	3 799 000	1,18590	69 202	5 767	2 028	4 746	2 373	78 348	1 175 747
A-1606	100	4 RoK, B	2 673 000	2 726 000	5 399 000	1,41878	82 791	6 899	2 028	6 008	3 004	93 832	1 406 633
B-1601	93	3 RoK, B	2 457 000	1 938 000	4 395 000	1,31590	76 788	6 399	2 028	5 577	2 789	87 182	1 304 634
B-1602	81	3 RoK, T	2 160 000	2 435 000	4 595 000	1,19993	70 020	5 835	2 028	4 835	2 418	79 301	1 189 657
B-1603	92	4 RoK, T	2 457 000	2 493 000	4 950 000	1,33648	77 988	6 499	2 028	5 482	2 741	88 239	1 325 038
B-1604	105	4 RoK, BT	2 781 000	3 114 000	5 895 000	1,45713	85 029	7 086	2 028	6 254	3 127	96 437	1 444 655
A-1701	51	2 RoK, B	1 404 000	995 000	2 399 000	0,87867	51 274	4 273	2 028	3 064	1 532	57 898	871 147
A-1702	35	1 RoK, B	945 000	954 000	1 899 000	0,64018	37 357	3 113	2 028	2 107	1 053	42 545	634 699



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets-nummer	Area m ² BOA	Lägenhets-beskrivning	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats + upp-låtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift tappvarm-vatten	Totalt års-avgifter	Lån per lägenhet
A-1703	64	2 RoK, B	1 701 000	1 258 000	2 959 000	1,00297	58 527	4 877	2 028	3 859	1 930	66 344	994 383
A-1704	79	3 RoK, B	2 106 000	1 753 000	3 859 000	1,18590	69 202	5 767	2 028	4 746	2 373	78 348	1 175 747
A-1705	79	3 RoK, B	2 106 000	1 853 000	3 959 000	1,18590	69 202	5 767	2 028	4 746	2 373	78 348	1 175 747
A-1706	100	4 RoK, B	2 673 000	2 826 000	5 499 000	1,41878	82 791	6 899	2 028	6 008	3 004	93 832	1 406 633
A-1801	136	5 RoK, BT	3 645 000	3 354 000	6 999 000	1,77558	103 612	8 634	2 028	8 121	4 060	117 821	1 760 379
A-1802	92	4 RoK, T	2 457 000	3 142 000	5 599 000	1,34583	78 534	6 545	2 028	5 530	2 765	88 856	1 334 308
A-1803	105	4 RoK, BT	2 781 000	3 818 000	6 599 000	1,46554	85 520	7 127	2 028	6 308	3 154	97 009	1 452 993
Avrundning						0,0120%	7		-436	-1	-1		119
Totalt	6684		178 524 000	114 118 000	292 642 000	100,0000%	5 835 362		176 000	400 000	200 000	6 611 793	99 143 860

RoK = Rum och Kök, B = Balkong, U = Uteplats, F = Förråd, T = Terrass, Ö = Övrigt

Bostädernas area är avrundade enligt Svensk standard SS 01 41 41, regel B.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal. Andelstalets beräkning utgår till c a 5 % från lägenhetens bostadsarea i förhållande till total bostadsarea och c a 95% utifrån RH tal/lägenhetspoäng, samma principella beräkningsgrund som i kosnadskalkylen.

Årsavgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet.

Årsavgift för hushållsel, tappvarmvatten fördelas efter verklig förbrukning.

Tappvarmvatten innefattar uppvärmning av vatten. Vattenförbrukningen ingår i årsavgiften.

Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

Vissa lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, dessa är placerade i entréplan.



G. Nyckeltal år 1

Anskaffningskostnad	58 615 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	43 782 kr/kvm
Belåning	14 833 kr/kvm
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	25 %
Årsavgifter inkl. triple play, hushållsel, tappvarmvatten	989 kr/kvm
Årsavgifter exkl. triple play, hushållsel, tappvarmvatten	873 kr/kvm
Årsavgifter som debieras separat triple play, hushållsel, tappvarmvatten	116 kr/kvm
Driftskostnader inkl. triple play, hushållsel, hushållsvatten	419 kr/kvm
Driftskostnader exkl. triple play, hushållsel, hushållsvatten	303 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll och avskrivning	389 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll, amortering och kassaflöde	144 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll, amortering och kassaflöde snittvärde år 1-20	342 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med genomsnitt kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kk)

INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgifter ¹		6 611	6 860	7 119	7 387	7 667	7 820	8 464	10 318
Hyres- och parkeringsintäkter		623	636	648	661	674	688	745	908
SUMMA INTÄKTER		7 234	7 496	7 767	8 049	8 341	8 508	9 209	11 226
KOSTNADER²									
Driftkostnader		-2 803	-2 859	-2 916	-2 975	-3 034	-3 095	-3 350	-4 083
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		0	0	0	0	0	0	0	-211
Kapitalkostnader									
Räntor		-4 164	-4 135	-4 106	-4 077	-4 035	-3 993	-3 827	-3 410
Ränteintäkter		0	5	15	25	25	31	88	475
Likviditetstillskott		694	689	390	0	0	0	0	0
Avskrivningar och fonderingar									
Avskrivningar		-2 335	-2 335	-2 335	-2 335	-2 335	-2 335	-2 335	-2 335
Avsättning till yttre underhåll		-267	-273	-278	-284	-289	-295	-320	-389
SUMMA KOSTNADER		-8 876	-8 907	-9 230	-9 645	-9 668	-9 687	-9 744	-9 954
ÅRETS RESULTAT		-1 641	-1 411	-1 463	-1 597	-1 327	-1 179	-535	1 272
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 641	-3 053	-4 515	-6 112	-7 440	-8 619	-11 752	-7 507
AMORTERING		-694	-694	-694	-991	-991	-991	-991	-991
ÅRETS KASSAFLÖDE³		267	502	457	31	306	459	1 129	3 005
ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET³		267	770	1 226	1 257	1 562	2 022	5 505	26 756
YTTRE UNDERHÅLLSFOND		267	540	818	1 102	1 389	1 685	2 923	4 606
ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET EXKL. UNDERHÅLLSFOND		0	230	408	155	173	337	2 582	22 149

¹ Årsavgifterna för bostäder är uppräknade med 4 % per år 1-5 fr om år 6 med 2 %.

Årsavgifterna för Triple play, hushållsel, tappvarmvatten är uppräknade med 2% per år.

² Inflationen är beräknad till 2% per år. Låneräntan är antagen till 4,2% per år.

³ I kassaflöde och kassalikviditet ingår en startkassa på 0 kr.

⁴ Underhållsfonden har minskats med beräknade kostnader enligt underhållsplanen.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 20
Genomsnittliga årsavgifter per m²	989	1 026	1 065	1 105	1 147	1 170	1 266	1 544
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	989	1 026	1 064	1 249	1 289	1 310	1 396	1 630
Ändring av årsavgift	0,0%	0,0%	-0,1%	13,0%	12,4%	12,0%	10,2%	5,6%
Antagen räntenivå + 2%	1 093	1 129	1 165	1 392	1 431	1 450	1 526	1 716
Ändring av årsavgift	10,5%	10,0%	9,4%	25,9%	24,7%	23,9%	20,5%	11,1%
Antagen räntenivå - 1%	945	983	978	962	1 005	1 030	1 137	1 458
Ändring av årsavgift	-4,5%	-4,3%	-8,1%	-13,0%	-12,4%	-12,0%	-10,2%	-5,6%
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	989	1 031	1 074	1 120	1 167	1 195	1 317	1 686
Ändring av årsavgift	0,0%	0,4%	0,9%	1,3%	1,7%	2,2%	4,0%	9,2%
Antagen inflationsnivå + 2%	989	1 036	1 084	1 134	1 187	1 222	1 371	1 856
Ändring av årsavgift	0,0%	0,9%	1,8%	2,6%	3,5%	4,4%	8,3%	20,3%
Antagen inflationsnivå - 1%	989	1 022	1 056	1 091	1 128	1 146	1 220	1 424
Ändring av årsavgift	0,0%	-0,4%	-0,9%	-1,3%	-1,7%	-2,1%	-3,7%	-7,7%

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

Hänsyn har tagits till den räntesäkring som Peab erbjudit beräknad utifrån antagen medelräntenivå.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	4,20%
Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning år 1-5	4,00%
Antagen årsavgiftshöjning fr om år 6	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning triple play, hushållsel, hushållsvatten	2,00%



J. UNDERSKRIFTER

Bostadsrättsföreningen
Framtiden i Skellefteå

Enligt digital signering

Peter Wipp

Daniel Eriksson

Roger Blomqvist



Brf. Framtiden

UNDERHÅLLSPLAN 2024

Syftet med underhållsplanen är att påvisa åtgärder och kostnader över tid för att bevara fastighetens funktion.

Aareon Sverige AB har utfört denna underhållsplan enl. tider och kostnader som finns publicerade i REPAB Faktaboken "Underhållskostnader" och enl. Aareons "Best Practise" för underhållsplanering.

En underhållsplan ska ses som ett levande arbetsdokument och stöd för styrelsen. Kontakta gärna oss för regelbunden uppdatering av er underhållsplan.

Aareon Sverige
Odinsgatan 13
411 03 Göteborg
repab@momentum.se
031-725 43 00



UNDERHÅLLSPROGNOS 50 ÅR

Denna prognos avspeglar det periodiska underhållet under en 50-års period, och redovisas som:

- Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. Kr/år/UBA

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)
I det här fallet **134,00 Kr/år/UBA**.

2. Evig kostn./år/UBA

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från innevarande år och framåt)
Det är de verkliga genomsnittliga kostnaderna för underhållet under fastighetens livslängd.
I det här fallet **244,00 Kr/år/UBA**

Den eviga underhållskostnaden i alternativ 2 kan användas för att få ett långsiktigt underhållsperspektiv utöver den 50-åriga underhållsplanen då samtliga underhållskostnader ingår i detta nyckeltal.

Kostnaderna för underhållet redovisas per år i 1000-tal kronor.

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder, t ex 25-29 avser kostnaderna för underhåll under åren 2025, 2026, 2027, 2028 och 2029.

Kostnadsläge 2024

Underhållsprognos 50 år - Sammandrag

Urval: Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Företag.Företag lika med 47
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 2412

Startår: 2025

Antal år: 50

Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet

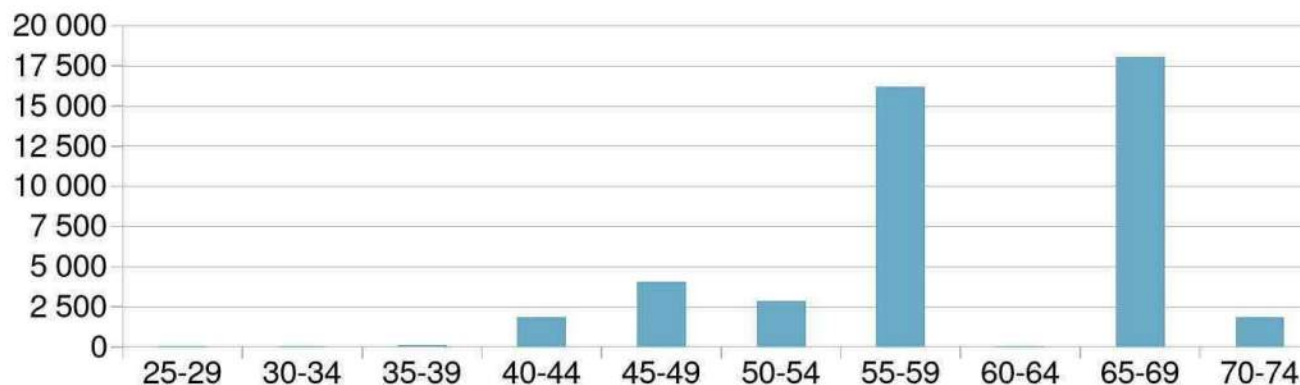
Gruppering: Sammandrag

Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Förvaltningsenhet	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
<i>Företag</i>												
<i>47 - PEAB</i>												
2412 Brf Framtiden	2	3	87	1 798	4 004	2 869	16 143	2	17 991	1 798	134	244

Underhållskostnad



Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Urval: Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Företag.Företag lika med 47
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 2412

Startår: 2025

Antal år: 50

Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet

Gruppering:

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Byggdel	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
<i>Företag</i>												
47 - PEAB												
<i>Förvaltningsenhet</i>												
2412 - Brf Framtiden												
1 Mark												
12 Hårdgjorda ytor			13	67	18	78	80		18	67	1	1
13 Lekytor	2	3	3	24	4	2	25	2	4	24	0	0
15 Markkonstruktioner			1		6		1		6		0	0
16 Markkompletteringar				272	111	99	863		183	272	5	7
2 Utvändigt												
21 Fasader					362				5 159		17	21
22 Fasadkompletteringar			4		202		1 266		202		5	7
23 Balkonger/skärmtak			22	84	22		724		7 351	84	25	32
24 Fönster												36
25 Dörrar entreperti/portar			44	31	44		1 953		44	31	6	10
26 Yttertak						594					2	4
27 Enheter på tak						433					1	3
29 Utvändigt övrigt					1 576	175			1 576		10	13
3 Invändigt												
30 Invändigt					399		727		399		5	7
31 Golv				381			381			381	3	6



Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Startår: 2025
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering:
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Byggdel	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
33 Tak invändigt					10		112		10		0	1
35 Dörrar invändigt				732		100	732			732	7	8
5 VVS												
52 Vatten och avlopp					171		9		171		1	16
56 Värmeanläggningar					607		32		607		4	5
57 Luftbehandling				53	358	42	1 268		358	53	6	10
6 EI												
60 EI							1 413				4	7
63 Belysning					98	1 345			98		5	9
64 Tele				13	15		13		15	13	0	0
7 Transportanordningar												
70 Transportanordningar							6 400				19	32
71 Hissar									1 790		5	7
8 Styr och övervakning												
83 Styrsystem				141			141			141	1	1
Summa:	2	3	87	1 798	4 004	2 869	16 143	2	17 991	1 798	134	244



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Framtiden i Skellefteå med org.nr 769640-2051, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. 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 vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Elin Siwers
Jur kand
Ekman Juridik AB

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



Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2024-01-29
Registreringsbevis	2024-01-29
Bygglov	2022-02-24
Totalentreprenadkontrakt	2022-06-02
Avsiktsförklaring likvidgaranti	2024-05-21
Köpekontrakt	2022-06-10
Offert för finansieringen av föreningen	2021-12-20
Accept av bankoffert	2022-05-17
Uppdaterade räntor	2024-05-13
Underhållsplan	2024-04-29
Ytförteckning	2024-05-03
Utdrag ur fastighetsregistret	
Beräkning av taxeringsvärde	



Verifikat

Transaktion 09222115557519794422

Dokument

Brf Framtiden i Skellefteå ek plan inkl intyg

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2024-06-12 14:20:22 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2024-06-13 13:54:54 CEST (+0200)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2024-06-13 13:54:54 CEST (+0200)

Elin Siwers (ES)

elin@ekmanjuridik.se

Signerade 2024-06-13 13:48:48 CEST (+0200)

Peter Wipp (PW)

peter@bostfast.se

Signerade 2024-06-12 15:49:06 CEST (+0200)

Daniel Eriksson (DE)

daniel@bostfast.se

Signerade 2024-06-13 13:12:46 CEST (+0200)

Roger Blomqvist (RB)

roger@rbab12.se

Signerade 2024-06-13 11:23:14 CEST (+0200)

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>



Anette Olsson

anette.olsson2@peab.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Elin Siwers, Ekman Juridik AB, som intygsgivare för Brf Framtiden i Skellefteå, organisationsnummer 769640-2051.

Bakgrund

Brf Framtiden i Skellefteå har den 8 april 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Elin Siwers som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 22 april 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. Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Per Envall och Elin Siwers har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Framtiden i Skellefteå om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Marita Alvsund
handläggare