

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Blåklockan

Org.nr 769642-3461

Ekonomisk plan

Enligt bostadsrättslagen (SF1991:614).

Ekonomiska planen innehåller följande:

- A. Allmänna förutsättningar, fastighetsförvärv och upplåtande av bostadsrätt
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader och finansiering för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader
Kapitalkostnader och driftkostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
Tabell: redovisning av lägenheter, andelstal, insatser och årsavgifter
- F. Prognos och känslighetsanalys
- G. Underhållsplan
- H. Kassaflödesanalys
- I. Särskilda förhållanden
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Blåklockan 769642-3461, som har sitt säte i Örnsköldsviks kommun och registrerats hos Bolagsverket 2024-03-27, har som syfte att köpa in fastigheten Örnsköldsvik 10:4 på Andra Långgatan 32-34 i Örnsköldsvik.

Nybergs Blåklocka Fastighets AB med organisationsnummer: 559301-9770, har anlitat PCS Modulmontage AB 556838-0579/Part Group AB 559052-0820 och Nybergs Bygg och måleri AB 556742-2745 att bygga 2 st hus med 38 lägenheter på fastigheten Örnsköldsvik 10:4 för att senare upplåta till bostadsrättsföreningen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag(en sk äkta bostadsrättsförening).

Samtliga aktier i Nybergs Blåklocka Fastighets AB 559301-9770 kommer att innehas av Nybergs Blåklocka 1 AB, organisationsnummer: 559467-1793 som ägs till 100% av Nybergs Holding AB 559123-7051. Efter godkänd slutbesiktning av fastigheten kommer Nybergs Blåklocka Fastighets 1 AB att överlåta samtliga aktier i sitt dotterbolag med aktuell fastighet till Bostadsrättsföreningen Blåklockan. Sedan Bostadsrättsföreningen övertagit samtliga aktier kommer bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheten Örnsköldsvik 10:4 från sitt aktiebolag. Då huset nybyggs finns vid överlåtelsepunkten inga lägenheter eller lokaler som är upplåtna med hyresrätt eller någon annan form av nyttjanderätt.

Såväl aktieförvärvet som förvärvet av fastigheten kommer att justeras på tillträdesdagen. Även övriga förvärvskostnader kan ändras. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer dock alltid att vara i enlighet med denna plan. Totala förvärvskostnader är fast till det belopp som framgår av Ekonomisk plan. Kapitel C.

Efter genomfört förvärv av fastigheten Örnsköldsvik 10:4 kommer det förvärvade bolaget att likvideras.

Förvärv och upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske 2025-01-15. Tillträde och inflyttning beräknas ske 2025-01-15.

Inget förskott kommer att tas ut innan inflyttning utan endast bokningsavtal upprättas.

Befintliga pantbrev finns för hela föreningslånet till den kommande belåningen på 17 428 800 kr.

I ändamål enligt stadgar i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i ekonomiska planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning och övriga kostnader enligt redovisning i avsnitt C i denna plan.

I avgifterna för lägenheterna ingår värme, kallvatten. Varmvatten ingår med en schablon om 25kr/kvm år. Individuell mätare finns för varmvatten i varje lägenhet och kan debiteras utöver schablonen. Bredband och kabel-tv blir kollektivt upphandlad och tillkommer på avgiften. Hushållsel tillkommer med 200-400 kr/mån samt hemförsäkring 200-400 kr/mån.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i okt 2024.

Brf Blåklockan kommer att göra avskrivning med 1,6 % av byggnadernas anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed vilket innebär att en K3 metod kommer att tillämpas.

Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för inre underhållet

Avskrivning sker enligt K3 och är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.

Föreningens styrelse fastställer avskrivning tiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 63 år är förenlig med god redovisningssed. Avskrivning på fastigheterna sker med 1 507 682 kr årligen.

Antaganden

Taxeringsvärdena har antagits att bli 34 261 383 kr, varav 32 352 210 kr för byggnaderna och 1 909 173 kr för mark för Örnköldsvik 10:4

Prognosen bygger på de förhållanden som råder för Ekonomiska planens upprättande.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten

Örnsköldsvik 10:4 i Örnsköldsviks kommun, Västernorrlands län. Fastigheten kommer att innehas med äganderätt av Brf Blåklockan 769642-3461. På fastigheten finns två byggnader som är under uppförande med 38 lägenheter.

Läge och adress

Andra Långgatan 32-34, Örnsköldsvik

Bostadsarea

2178 kvm

Tomtarea

4200,6 kvm

P-platser

29 parkeringar med motorvärmare finns till fastigheten. Varav 4 st med elladdare för närvarande

Byggnadernas form

Enligt beskrivning nedan

Lägenheter

Totalt 38 lägenheter

Värme- och varmvattenförsörjning

Fjärrvärme med vattenburen golvvärme i alla utrymmen utom våtutrymme som har elvärme golv

Tvättstuga

Gemensam tvättstuga finns inte, alla lägenheter har egen tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin i våtrum.

Lägenhetsförråd och gemensamma utrymmen

I huset och/eller i närliggande byggnad finns lägenhetsförråd för samtliga lägenheter .

Sophantering

För hushållssopor finns gemensam sophantering på gården. Inom föreningen kommer det inte att finnas någon hantering av grovsopor.

Bostadsrättsinnehavarna hänvisas till kommunens miljöstationer och återvinningscentraler.

Elförsörjning

Elmätare finns för varje lägenhet. Föreningen kan komma att upphandla el till samtliga lägenheter. Elförbrukningen kommer i sådant fall att debiteras efter förbrukningen som en separat del av årsavgiften till föreningen. Innan sådant avtal tecknas åligger det varje bostadsrättshavare att teckna abonnemang för elektrisk ström.

Informationsöverföring

Fastigheten kommer att anslutas till bredband och telefoni obligatorisk för alla lägenheter för att hålla lägsta möjliga månadskostnad. Installationen bekostas av byggaren.

Underhållsbehov

Huset är nyproducerade. Inga större underhållsåtgärder kommer därför att krävas under den närmaste 10-årsperioden.

Genom en överfinansiering av förvärvet försäkras föreningen om en inledande likviditetsreserv på 300000 kr. Ytterligare reserveringar för framtida underhåll säkerställs genom att föreningen avsätter en med åren ökande summa för reparation och underhåll.

Föreningen amorterar och avskriver enligt K3 långtidsprognosen i avsnitt F i denna plan där det framgår att de samlade avskrivningarna år 20 kommer att uppgå till 30 153 637 kr. Detta kommer väl att täcka underhållsbehoven i den underhållsplan föreningen kommer att upprätta.

Byggnadsbeskrivning

Kortfattad teknisk beskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Dränering & Isolering	Markdränering samt markisolering inkl dagvattenfördröjning
Ytterväggar	Tegel, samt vissa träinslag och stål
Mellanbjälklag	Betong
Bärande samt Lägenhetskiljandeväggar	Av varierande konstruktioner
Övriga mellanväggar	Av varierande konstruktioner
Yttertak	Trätakstolar, råspont. Papp
Fönster	Aluminium/träfönster glasade med 2+1 fönster. Öppningsbara är horisontellt hängda. Fönsterdörrar lika fönster. Persienner i alla fönster
Balkong:	Lägenheterna har balkong, inglasade balkonger på alla lägenheter utom i suterrängvåning samt i bottenvåning intill entréer. I förekommande fall ansvarar bostadsrättsinnehavare för underhåll av inglasningen av balkongen.
Värme:	Fjärrvärme med vattenburen golvvärme i alla utrymmen utom våtutrymme som har golvelvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluft och tilluft Separat aggregat för respektive lägenhet
El install:	En komplett elanläggning enligt gällande normer. Jordfelsbrytare. Utv. armaturer.
Utemiljö:	Körvägar och parkeringar asfalteras, entréer plattläggs. Gräsmattor och övrigt färdigställs i entreprenaden.
Entréer:	G Klinkers V Vitmålas T Målad plåt

Vardagsrum:

G Parkettgolv/trägolv
V Vitmålas
T Målad plåt

Sovrum:

G Parkettgolv/trägolv
V Vitmålas
T Målad plåt

Kök:

G Parkettgolv/trägolv
V Vitmålas
T Målad plåt
Ö Spishäll med separat ugn eller traditionell hällspis

**Bad och dusch
Tvättavdelning**

G Klinkers
V Kakel
T Lackerad plåt
Ö Tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin

C. Kostnader för fastighetens förvärv och färdigställande

Inköp aktier i Nybergs Blåklocka Fastighets AB och Fastigheten Örnsköldsvik 10:4	96915300 . Kronor
Lagfartskostnad	1365000 . Kronor
Brf, bildning, Intygsgiving mm	425000 . Kronor
Likviditetsreserv	300000 . Kronor
Totala förvärvskostnader	99005300 . Kronor

Finansiering

Lån via kreditinstitut	17428800 . Kronor
Insatser från medlemmar	81576500 . Kronor
Summa finansiering	99005300 . Kronor

Preliminär Finansiering

	Bindningstid	Belopp	Säkerhet	Ränta	Ränta
Lån 1	3 år	17 428 800. kr	Pantbrev	2,86%	498464 . Kronor

* I samband med övertagande av fastigheten kommer styrelsen att bestämma flera löptider på total lånebild

Summa lån	17 428 800. kr	498464 . Kronor
-----------	----------------	-----------------

Lån och räntekostnader

Räntan erläggs årligen med en start om	498464 . Kronor
Amortering sker årligen enligt 100 årig rak amortering	174288 . Kronor

Försäkringar

Styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas.

Bostadsrättsföreningen avser att teckna en fastighetsförsäkring med fullvärde för fastigheten.

Det åligger bostadsrättshavarna att själva teckna försäkring med bostadsrättstillägg.

D. Beräknade löpande kostnader år 1

År 1	2024
Kapitalkostnader	
Räntor	498464 . Kronor
Amortering	174288 . Kronor
Summa kapitalkostnader	672752 . Kronor
Administration, Ekonomisk och teknisk förvaltning inkl. fastighetskötsel och trappstädning	163395 . Kronor
Vatten och avlopp	76251 . Kronor
Varmvatten fjärrvärme	54465 . Kronor
Uppvärmning fjärrvärme	143788 . Kronor
Elförbrukning gemensamma ytor	50108 . Kronor
Sotning OVK	6536 . Kronor
Renhållning Övik avfall	30500 . Kronor
Renhållning Källsortering	13072 . Kronor
Snöröjning och sandning	61001 . Kronor
Försäkringar	34858 . Kronor
Övrigt ospecificerat	74072 . Kronor
Summa driftkostnader exkl. Internet och Tv	708045 . Kronor
Tv, Internet avgift grundutbud	3588 . Kr/lgh år
Summa driftkostnader	844389 . Kronor
Driftkostnad/kvm Boa exkl. Tv och Internet	325 . kr/kvm
Driftkostnad Tv, Internet/kvm Boa, år	63 . kr/kvm
Fondavsättning/år/kvm	50 . kr/kvm
Fondavsättning/år	108930 . kr/kvm
Bostadsarea	2178,6 . Kvm
1) Tv och Internet debiteras med en avgift på 3588 kr/lgh och år	136344 . Kronor
Övriga Kostnader	
Fastighetskatt/fastighetsavgift beräknas ej utgå de 15 första åren efter färdigställande år	
Följande kostnader tillkommer som bostadsrättshavaren själv får bekosta.	
Kostnad för hushållsel	
Kostnad för varmvattenförbrukning ingår med en schablon i avgiften med 25 kr/kvm, överstigande kostnad kan komma att debiteras	
Kabel-TV och Internet utöver grundutbudet	
Invändigt lägenhetsunderhåll	
Kostnader år 1	
Kapitalkostnader enligt ovan	672752 . Kronor
Driftkostnader inkl trippel-play	844389 . Kronor
Fondavsättningar	108930 . Kronor
Summa Kostnader år 1	1626071 . Kronor

E. Intäkter år 1

Årsavgifter			1348787 . Kronor
Årsavgifter Tv,Internet	3588 kr/lgh år		136344 . Kronor
		Uthyrningsgrad	
Bilplats 29 st	450	0,9	140940 . Kronor
Summa intäkter år 1			1626071 . Kronor

Nyckeltal(sek)

Area(BOA)		2178,6 . kvm
Anskaffningskostnad per kvm	99005300	45444 . kr/kvm
Beläning per kvm år 1	17428800	8000 . kr/kvm
Insats per kvm	81576500	37444 . kr/kvm
Årsavgift BOA	1348787	619 . kr/kvm
Årsavgift BOA inkl Internet	1485131	682 . kr/kvm
Årsavgift BOA exkl Internet	1348787	619 . kr/kvm
Avskrivning År 1	1492697	685 . kr/kvm
Driftkostnader/kvm Boa	708045	325 . kr/kvm
Fondavsättning/år/kvm	108930	50 . kr/kvm

LÄGENHET	Adress	nummer	ROK	M2	Insats	Andelstal	Mån/avgift	Årsavgift	Internet	Total månadsavgift
Lgh1	Andra Långgatan 32	901	2	47,3	1725400	0,023251478	2613	31361	299	2912
Lgh2	Andra Långgatan 32	902	2	55,3	1991100	0,025382198	2853	34235	299	3152
Lgh3	Andra Långgatan 32	903	4	88,2	3210500	0,036541842	4107	49287	299	4406
Lgh4	Andra Långgatan 32	904	2	47,3	1654300	0,023251478	2613	31361	299	2912
Lgh5	Andra Långgatan 32	1001	1	28,3	787200	0,016592979	1865	22380	299	2164
Lgh6	Andra Långgatan 32	1002	4	88,2	3325100	0,036541842	4107	49287	299	4406
Lgh7	Andra Långgatan 32	1003	2	47,3	1796500	0,023251478	2613	31361	299	2912
Lgh8	Andra Långgatan 32	1004	2	47,3	1796500	0,023251478	2613	31361	299	2912
Lgh9	Andra Långgatan 32	1005	4	88,2	3386900	0,036541842	4107	49287	299	4406
Lgh10	Andra Långgatan 32	1006	1	28,3	774400	0,016592979	1865	22380	299	2164
Lgh11	Andra Långgatan 32	1101	2	47,3	1891300	0,023251478	2613	31361	299	2912
Lgh12	Andra Långgatan 32	1102	4	88,2	3660300	0,036541842	4107	49287	299	4406
Lgh13	Andra Långgatan 32	1103	1	28,3	1024500	0,016592979	1865	22380	299	2164
Lgh14	Andra Långgatan 32	1104	2	44,1	1596400	0,02239919	2518	30212	299	2817
Lgh15	Andra Långgatan 32	1105	4	88,2	3757300	0,036541842	4107	49287	299	4406
Lgh16	Andra Långgatan 32	1106	2	47,3	1867600	0,023251478	2613	31361	299	2912
Lgh17	Andra Långgatan 34	901	2	53	1950400	0,024769616	2784	33409	299	3083
Lgh18	Andra Långgatan 34	902	1	28,7	1059000	0,016699515	1877	22524	299	2176
Lgh19	Andra Långgatan 34	903	2	55,3	1914500	0,025382198	2853	34235	299	3152
Lgh20	Andra Långgatan 34	904	4	88,2	3087000	0,036541842	4107	49287	299	4406
Lgh21	Andra Långgatan 34	905	1	28,7	1073400	0,016699515	1877	22524	299	2176
Lgh22	Andra Långgatan 34	906	3	72,2	2527000	0,030948703	3479	41743	299	3778
Lgh23	Andra Långgatan 34	1001	2	52,4	1393700	0,024609812	2766	33193	299	3065
Lgh24	Andra Långgatan 34	1002	4	88,2	3386900	0,036541842	4107	49287	299	4406
Lgh25	Andra Långgatan 34	1003	1	28,7	1087700	0,016699515	1877	22524	299	2176
Lgh26	Andra Långgatan 34	1004	3	72,2	2707500	0,030948703	3479	41743	299	3778
Lgh27	Andra Långgatan 34	1005	2	53	1955700	0,024769616	2784	33409	299	3083
Lgh28	Andra Långgatan 34	1006	1	28,7	1087700	0,016699515	1877	22524	299	2176
Lgh29	Andra Långgatan 34	1007	4	88,2	3342800	0,036541842	4107	49287	299	4406
Lgh30	Andra Långgatan 34	1008	2	52,4	1393700	0,024609812	2766	33193	299	3065
Lgh31	Andra Långgatan 34	1101	2	53	2114700	0,024769616	2784	33409	299	3083

Lgh32	Andra Långgatan 34	1102	1	28,7	1231200	0,016699515	1877	22524	299	2176
Lgh33	Andra Långgatan 34	1103	4	88,2	3607400	0,036541842	4107	49287	299	4406
Lgh34	Andra Långgatan 34	1104	3	60,3	2285400	0,027779257	3122	37468	299	3421
Lgh35	Andra Långgatan 34	1105	3	60,3	2303500	0,027779257	3122	37468	299	3421
Lgh36	Andra Långgatan 34	1106	4	88,2	3775000	0,036541842	4107	49287	299	4406
Lgh37	Andra Långgatan 34	1107	1	28,7	1231200	0,016699515	1877	22524	299	2176
Lgh38	Andra Långgatan 34	1108	3	72,2	2815800	0,030948703	3479	41743	299	3778
		Summa		2178,6	81576500		112399			
		Summa/år				1		1348787		

			Uthyrningsgrad		
Bilplatser 29 st		450	0,9	140940	Kronor

Lägenheternas andelstal är en kombination av bostadsytan och hushållets nyttjande av drift

F. Prognos, alla belopp i tkr där inte annat anges

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Kostnader								
Ränta 2,86 %	498	493	488	483	478	472	451	399
Amortering	174	174	174	174	174	174	174	174
Summa	673	668	662	657	652	647	626	573
Drift *	844	861	879	896	914	932	1009	1230
Reparation/underhåll	109	111	113	116	118	120	130	159
Fast avgift bost	0	0	0	0	0	0	0	62
Kostnader totalt	1626	1640	1654	1669	1684	1699	1765	2024
Intäkter (Årsavgifter och hyror)								
Erfoderliga	1626	1640	1654	1669	1684	1699	1765	2024
Antaganden								
Ack amortering	174	349	523	697	871	1046	1743	3486
Räntesats	2,86	2,86	2,86	2,86	2,86	2,86	2,86	2,86
Inflation	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Fastighetsavg/lgh ***	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62
Taxvärde bost **	25144	25646	26159	26683	27216	27760	30049	36629

* Kostnadsutvecklingen för * markerad post förutsätts följa inflationsantagandet

** Taxeringsvärdet förutsetts följa inflationen

***Fastighetsavgift 1630 kr/lgh

Avskrivningar	1493	1493	1493	1493	1493	1493	1493	1493
Ack. Avskrivningar	1493	3000	4508	6016	7523	9031	15062	30139
Resultat efter avskrivning	-1318	-1318	-1318	-1318	-1318	-1318	-1318	1318

F. Känslighetsanalys, alla belopp i kr/år

Känslighetsanalys vid olika antagande beträffande ändrade räntekostnader inkl amortering

Ränta + 1%	859003	1012573	1002237	991902	981567	971232	929890	826538
Ränta + 2%	859003	1194084	1181896	1169708	1157521	1145333	1096581	974701

Känslighetsanalys vid olika antagande beträffande inflation för driftskostnader och underhållsfond

inflation + 1%	953319	962852	972481	982206	992028	1001948	1042631	1151713
inflation + 2%	953319	972385	991833	1011670	1031903	1052541	1139304	1388806

Känslighetsanalys vid olika antagande beträffande inflation/ränta förändring av totala årsavgifter

inflation/Ränta + 1%	1812322	1975425	1974718	1974108	1973594	1973179	1972521	1978251
inflation/Ränta + 2%	1812322	2166470	2173730	2181378	2189424	2197874	2235885	2363507

Föreningen beräknas amortera 174 288 kr/år och avskryva 1 507 682 kr/år

G. Underhållsplan

Underhållsplanen är tänkt att ge riktlinjer för kommande utgifter och anpassad till föreningens avskrivning.

Alla belopp är uttryckta i tkr om inte annat anges

Årtal	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060	2065	2070	2075
Stomme, grund, fasad										
Värme, el										14 958
Fönster										5 609
Tak								5609		
Ventilation					1 870					1 870
Hiss, styr- och övervakningssystem					935					935
Inre ytskikt			935			935			935	
Restpost/övrigt var 5 år	1309	1309	1309	1309	1309	1309	1309	1309	1309	1309
Summa	1309	1309	2244	1309	4113	2244	1309	6918	2244	24681

Förklaring

Stomme, grund, fasad beräknas ha en livslängd på 100 år

Värme, el, livslängd 50 år till uppdatering

Fönster livslängd 50 år till byte

Takets livslängd 40 år till byte

Ventilation 25 år till uppdatering

Hiss, styr- och övervakningssystem 25 år till uppdatering

Inre ytskikt beräknas hålla 15 år till byte och målning mm

Restpost/övrigt för större underhåll som ej behandlas ovan eller i dagligt underhåll görs var 5 år

H. Kassaflödesanalys

Resultatprognos	Belopp i kronor	Nyckeltal	Notering
Årsavgifter 1	1 348 787 kr	619 kr	Per kvm BOA
Hysesintäkter/Bostad			
Hysesintäkter/Lokal	- kr		
Övriga intäkter	277 284 kr	127 kr	Per kvm BOA
Summa intäkter	1 626 071 kr	746 kr	Per kvm BOA
Driftskostnader 3	708 045 kr	325 kr	Per kvm BOA
Reparation och underhåll	108 930 kr	50 kr	Per kvm BOA
Övriga externa kostnader 4	136 344 kr	3 588 kr	Årsavg/lgh nternet, TV
Avskrivningar 5	1 492 697 kr	1,6%	
Räntekostnad 6	498 464 kr		
Amortering	174 288 kr	1%	Av föreningslån
Summa Kostnader	3 118 768 kr		
Årets resultat	- 1 492 697 kr		
Avsättning underhållsfond	108 930 kr	50 kr	Per kvm BOA
Kassaflödesprognos			
Summa intäkter	1 626 071 kr		
Summa kostnader	1 342 853 kr		
Amorteringar	174 288 kr	1%	Av föreningslån
Investeringar/underhåll	108 930 kr	50 kr	Per kvm BOA
Summa kassaflöde	283 218 kr		
	Area		
Bostadsarea	2178,6		
Lokalarea	0		
Totalarea	2178,6		

I. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte Tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättsinnehavaren som i sin lägenhet har utrustning för gemensam försörjning gällande värme, vatten, el och informationsöverföring är skyldig att bereda föreningen tillträde till dessa utrustningar för service och underhåll.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt Föreningens stadgar föreskriver.

Örnsköldsvik

Bostadsrättsföreningen Blålockan
Styrelsen

.....
Michael Grönberg

.....
Urban Brännlund

.....
Peter Sandow

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Blåklockan, org.nr. 769642-3461, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömning av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgått. 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2024, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....
Kent Ahrling

.....
Anders Gullbrandsson

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

[Detta intyg undertecknas med digital signatur.]

Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Blåklockan, org. nr. 769642-3461

registreringsbevis Brf Blåklockan, 2024-03-27

registreringsbevis Nybergs Holding AB, 2024-04-08

registreringsbevis Nybergs Lägenheter AB, 2024-04-08

registreringsbevis Blåklocka Fastighets AB, 2024-03-22

registreringsbevis Blåklocka Fastighets 1 AB, 2024-04-08

föreningens stadgar, registrerade 2024-03-27

fastighetsdatautdrag, 2024-03-14

komponentavskrivningsunderlag, odaterad

aktieöverlåtelseavtal mellan Blåklocka Fastighets 1 AB och Brf Blåklockan avseende samtliga aktier i Blåklocka Fastighets AB, odaterad

garanti för ev. osålda lägenheter, Nybergs Lägenheter AB och Nybergs Holding AB, 2024-06-24

entreprenadavtal, PCS Modulmontage AB, 2023-06-20

teknisk beskrivning byggnader, 2022-01-31

taxeringsvärdeberäkning, odaterad

underhållsplan, odaterad

bygglov, ritningar, Örnsköldsviks kommun, 2022-07-02

kreditoffert, SEB, 2024-09-23

slutbesked, Örnsköldsviks kommun, 2024-09-18

protokoll över godkänd slutbesiktning, Tecnion Byggkonsult, 2024-07-09

överlåtelse av entreprenadgaranti, Blåklocka Fastighets AB och PCS Modulmontage AB, 2024-10-16

Deltagare

URBAN BRÄNNLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: URBAN BRÄNNLUND
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196409128557

Urban Brännlund
urban@sautveckling.se
19640912-8557

2024-10-22 21:27:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.24.133.101

MICHAEL GRÖNBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rickard Michael Grönberg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197206238557

Michael Grönberg
michael@platslagama.nu
19720623-8557

2024-10-23 04:37:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.217.92.221

PETER SANDOW Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Sandow
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196708208514

Peter Sandow
petersandow@hotmail.com
19700101-7818

2024-10-23 07:30:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.77.221.241

ANDERS GULLBRANDSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Gullbrandsson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196806161631

Anders Gullbrandsson
anders@gullbrandsson.se
19680616-1631

2024-10-23 07:31:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.177.9.196

Signerat med Svenskt BankID

2024-10-23 07:49:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Hugo Tommy Ahrling
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194307314551

Datum

Kent Ahrling
kent@ahrling.se
19430731-4551

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.251.68.192

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-04-22	3.5.3.4	2328/2024

Urban Brännlund
urban@sautveckling.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket omprövar sitt tidigare avslagsbeslut fattat den 17 april 2024 och beslutar att godkänna Anders Gullbrandsson, Borättsbildarna KB, och Kent Ahrling, Ahrling Fastighetsekonomi AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Blåklockan, organisationsnummer 769642-3461.

Ärendet

Bostadsrättsföreningen Blåklockan har den 7 april 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Berg och Kent Ahrling som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 9 april 2024.

Boverket avslag föreningens val av intygsgivare genom beslut den 17 april 2024 med motivering att Anders Berg och Kent Ahrling samarbetat i för stor omfattning under 2024. Boverket godtog inte de skäl som föreningen angivit för att motivera ytterligare samarbete. Bostadsrättsföreningen Blåklockan upp gav i mail skickat den 18 april 2024 att de ville byta ut intygsgivare Anders Berg till Anders Gullbrandsson, Borättsbildarna KB.

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. Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Anders Gullbrandsson och Kent Ahrling 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. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Blåklockan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Tyra Ask.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Tyra Ask
jurist