

KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKPLANTAGEN 2
ORG.NR 769642-9575

Kostnads kalkylen har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Försäkring
- D. Förvärvskostnader och taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan
- F. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos år
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos och kassaflödesprognos
- I. Känslighetsanalys och nyckeltal
- J. Teknisk underhållsplan
- K. Särskilda förutsättningar

Intyg enligt bostadsrättslagen

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTNINGAR

Föreningens ändamål och tidpunkt för upplåtelse

Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 2, org.nr 769642-9575, ("Föreningen"), i Örnsköldsviks kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i byggnader på Föreningens fastigheter, del av ÖRNSKÖLDSVIK JÄRVED 1:362, under avstyckning med preliminära fastighetsbeteckningar ÖRNSKÖLDSVIK JÄRVED 1:365 och ÖRNSKÖLDSVIK JÄRVED 1:366 ("Fastigheterna"), upplåta bostadslägenheter till nyttjade utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark inom Fastigheterna om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Bostadsrätt är den rätt i Föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas "Bostadsrättshavare". Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske efter att ekonomisk plan intygsgivits och registrerats hos Bolagsverket. Upplåtelse tillika inflyttning beräknas ske mars 2026. Byggnaderna kommer att ligga i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske. Oviksgruppen AB, org.nr 559502-0438 ("Exploatören") kommer att utfärda garanti avseende köp av osålda lägenheter i samband med upprättande av ekonomisk plan. Föreningen avser att skriva förhandsavtal med blivande Bostadsrättshavare men avser inte att ta in förskott. I det fall Föreningen ändå skulle komma att ta in förskott ska tillstånd först erhållas från Bolagsverket.

I det fall Föreningen vill upplåta bostadsrätt innan den slutliga kostnaden för föreningens fastighet har redovisats i en registrerad ekonomisk plan, eller på en föreningsstämma, måste föreningen ha Bolagsverkets tillstånd till upplåtelsen samt ställa säkerhet i form av bankgaranti eller försäkring som garanterar återbetalning av inbetald insats. Sådan kostnad avseende säkerhet utgör inte en löpande kostnad enligt avsnitt E utan en förvärvskostnad enligt avsnitt D.

Föreningens förvärv

Föreningen avser att förvärva Fastigheterna genom ett kombinerat köp och fusionsförfarande av Björkplantagen 2 AB, org.nr 559502-0446, ("Aktiebolaget") som vid tidpunkten är civilrättslig ägare till Fastigheterna. Aktiebolaget avses att fusioneras in i en ekonomisk förening som sedan kommer att fusioneras in i Föreningen. Förvärvet av Fastigheterna avses att ske till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 den 3 maj 2006. Fusionerna avses att göras i enlighet med Högsta förvaltningsdomstolens dom i mål nr 3893-18 den 18 februari 2019.

Föreningen kommer som omkostnadsbelopp för Fastigheterna inte kunna tillgodoräkna sig köpeskillingen för Aktiebolaget. Detta medför i det hypotetiska fallet att om Föreningen skulle vidareförsälja Fastigheterna att köpeskillingen till stor del skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att Föreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av Fastigheterna i princip endast kan bli aktuellt i det fall Föreningen sätts i likvidation eller konkurs.

Föreningen har ingått entreprenadkontrakt med Selbergs Entreprenad i Örnsköldsvik AB, org.nr 559408-3536 ("Entreprenören") om uppförande av två byggnader med 16 respektive 17 lägenheter i vardera byggnad. Totalt 33 lägenheter i enlighet med erhållet bygglov den 2023-06-01. Bygglovet avser flera etapper varav detta är etapp nr 2 efter Björkplantagen 1, org.nr 769641-0195.

Beräknad förvärvskostnad och årliga kostnader

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl grundar sig på en beräknad anskaffningskostnad för Fastigheterna och där uppförda byggnader. Eventuellt förändrad förvärvskostnad i jämförelse med slutlig anskaffningskostnad enligt avsnitt D kommer att avräknas mot kontraktssumman för köp av Aktiebolaget alternativt annan garantihandling.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden. Beräkning av driftskostnader utgår ifrån erfarenhetssiffror alternativt erhållna offerter. Låneräntan utgör en schablonränta. Räntesats enligt låneoffert från banken understiger schablonräntan nyttjad i kostnadskalkylen. Kostnadskalkylen innehåller avrundningar.

Föreningens årsavgift skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet under de första tjugo åren. Under avsnitt F. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos redovisas styrelsens prognos för intäkter år 1, samt vilka poster som innefattas i prognoserna för Utbetalningar år 1 samt Bokföringsmässiga kostnader år 1. För att täcka prognosticerade underhållskostnader enligt teknisk underhållsplan under avsnitt J. görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond på 50 000 kronor samt en årlig avsättning på 40 kr/kvm (104 688 kronor). Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli att negativt.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeskrivning

Fastigheter	Del av ÖRNSKÖLDSEVIK JÄRVED 1:362, under avstyckning med preliminära fastighetsbeteckningar; ÖRNSKÖLDSEVIK JÄRVED 1:365; och ÖRNSKÖLDSEVIK JÄRVED 1:366.
Adress	Järvedsvägen
Kommun	Örnsköldsviks kommun
Län	Västernorrlands län
Tomt	920 kvm
Detaljplan:	2284K-P09/0618/2
S:2 / GA:	Del av ÖRNSKÖLDSEVIK JÄRVED 1:362 under avstyckning till S:2. GA på S:2 avseende tre byggnader innehållande tvättstuga, hobbyrum och garage. GA bildas i samband med pågående avstyckning.

Byggnadsbeskrivning

Byggnader:	Två flerfamiljshus om sex våningar.
Färdigställandeår:	2026
Antal bostadslägenheter:	16 + 17. Totalt 33.
Antal lokaler:	0
Bruttoarea (BTA):	1760 + 1764 = 3524 m ²
Bostadsarea (BOA):	1322 + 1295 = 2617 m ²
Lokalarea (LOA):	0 m ²

Detaljerad byggnadsbeskrivning

Platta på mark:	Betong
Stombjälklag:	Betong, platsgjuten
Innerväggar:	Gips
Lägenhetsavskiljande väggar:	Betong, platsgjuten
Balkonger:	Betong, prefabricerad
Tak:	Lättelelement 415 mm. Ytskikt papp
Fasad:	Putsad fasad, Hus 1 antracit (svart), Hus 2 vit
Lägenhetsentrédörrar:	Trä
Fönster:	Trä/aluminium
Värme:	Fjärrvärme

Ventilation:	FTX-system med gemensam intag/utblås på mark mellanhuskropparna. Separat imkanal från köksfläktarna med skorsten på taket
Hissar:	I samtliga hus

Gemensamma anordningar

Fjärrvärmeanslutning, fiberanslutning, ledningar för; vatten, spill- och dagvatten samt kraft/belysning. Planteringar, gräsytor, belysning, kör- och gångvägar mm. Byggnaderna ligger i anslutning till kommunal väg med kommunal renhållning av väg och belysning.

Lägenhetsbeskrivning

Generell beskrivning

Golv:	Bjelin trägolv
Väggar:	Målade
Tak:	Grängat, vitmålad
Lister:	Golvsockel och foder av vitmålat trä
Övrigt:	Fönstersmygar i vitmålat mdf

Hall

Keramiska fogplattor vid lägenhetsentrédörr, övrigt se generell beskrivning

Kök

Vitmålade luckor. Bänkskiva laminat med infälld diskho. Spishäll infälld i bänkskiva. Inbyggnadsugn. Kyl och frys. Diskmaskin och Mikrovågsugn

Badrum

Keramiska fogplattor på golv. Kakel på väggar. WC monterad på golv. Vägghängt tvättställ. Spegel och lampa ovanför tvättstället. Duschvägg. Tvättmaskin och torktumlare. Komfortvärme golv (går på hushållselen).

Lägenhetsförråd

Separat förråd i källare, alternativt förråd i lägenheten

Tillval

Enligt separat överenskommelse alternativt avtal med entreprenör.

Allmänna utrymmen

Tvättstuga

Gemensam tvättstuga finns på samfällad mark.

Parkeringsplatser

25 carportar med kombinerade elbilsaddare och motorvärmare, 10 parkeringar med kombinerade elbilsaddare och motorvärmare, samt 3 besöksplatser inklusive 2 handikapparkering finns på samfällad mark. Laddboxar är plomberade och låses upp mot en kostnad av 10 000 kr / laddbox som betalas av bostadsrättshavaren. Parkeringsplatserna hyrs ut enligt separat avtal. Elförbrukning debiteras separat utifrån mätning på stolpen.

Sophantering

För hushållssopor finns gemensam sophantering på gården. Inom föreningen kommer det inte att finnas någon hantering av grovsopor. Bostadsrättshavarna hänvisas till kommunens miljöstationer och återvinningscentraler.

C. FÖRSÄKRING

Byggnaderna fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar med styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Bostadsrättshavaren skall ha en tecknad hemförsäkring, föreningen svarar för att teckna bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.

D. FÖRVÄRVSKOSTNADER OCH TAXERINGSVÄRDE

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag. (inklusive; entreprenadkostnad, bildningskostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms samt 50 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen avseende Likviditetsreserv/Initial reparationsfond)	134 100 150 kr
---	----------------

Summa att finansiera/Beräknad anskaffningskostnad	134 100 150 kr
--	-----------------------

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till (hyreshus 2025-2027);	
för byggnader	42 000 000 kr (89%)
för mark	4 933 000 kr (11%)
Summa beräknat taxeringsvärde	46 933 000 kr

Fördelning anskaffningsvärde byggnad och mark (avser anskaffningskostnad exkl likviditetsreserv/initial reparationsfond) vid bokföring enligt RedU9 – Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter genom köp av aktiebolag samt K3 (BFNAR 2012:1).

Byggnad	119 960 503 kr
Mark	14 089 647 kr
Summa	134 050 150 kr

E. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

Långivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta	Tidpunkt för Omsättning av ränta
Nytt lån	7 385 038 kr	Pantbrev	3 mån	3,10%	Ej fastställd
Nytt lån	7 385 038 kr	Pantbrev	1 år	3,14%	Ej fastställd
Nytt lån	7 385 038 kr	Pantbrev	3 år	3,57%	Ej fastställd
Nytt lån	7 385 038 kr	Pantbrev	5 år	4,00%	Ej fastställd

Genomsnittsränta offert: 3,45%

Schablonränta i kalkylen: 3,50%

Summa lån: 29 540 150 kr

Insatser: 104 560 000 kr

Upplåtelseavgifter: 0 kr

Summa finansiering: 134 100 150 kr

I kostnadskalkylen räknar föreningen i enlighet med offert att år 1—5 amortera lånen med 0,5% per år och år 6—20 amortera lånen med 1% per år.

I kalkylen används en schablonränta om 3,50%. Genomsnittsränta enligt offert från banken daterad 2025-03-18 har en genomsnittsränta (år 1) som understiger schablonräntan (år 1).

För prognos av räntenivå för respektive år, se punkt H och I.

Bindningstider kan komma att ändras i samband med slutplacering.

F. LÖPANDE KOSTNADER, INTÄKTER OCH KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1

Kapitalkostnader

Räntor	1 033 905 kr	395 kr/kvm
Avskrivningar *	1 439 526 kr	550 kr/kvm
Summa kapitalkostnader	2 473 431 kr	945 kr/kvm

Driftskostnader

Fastighetsförvaltning, Ekonomisk	70 000 kr	27 kr/kvm
Fastighetsförvaltning, Teknisk + Fastighetsskötsel/Städ	150 000 kr	57 kr/kvm
Revision	25 000 kr	10 kr/kvm
Styrelsearvoden	25 000 kr	10 kr/kvm
Försäkringar	45 000 kr	17 kr/kvm
Varmvatten fjärrvärme	85 000 kr	32 kr/kvm
Uppvärmning fjärrvärme	120 000 kr	46 kr/kvm
Elförbrukning GA / gemensamma ytor	65 000 kr	25 kr/kvm
Elförbrukning, hushållsel	0 kr	0 kr/kvm
Sotning OVK	10 000 kr	4 kr/kvm
Sophantering	60 000 kr	23 kr/kvm
Vatten och avlopp	100 000 kr	38 kr/kvm
Hissar	10 000 kr	4 kr/kvm
Snöröjning/Sopning	35 000 kr	13 kr/kvm
Bredband	100 000 kr	38 kr/kvm
Övrigt	50 000 kr	19 kr/kvm
Summa driftskostnader **	950 000 kr	363 kr/kvm

Övriga kostnader

Fastighetsavgift (eller motsv.), ***	0 kr	0 kr/kvm
--------------------------------------	------	----------

Summa bokföringsmässiga kostnader år 1 3 423 431 kr 1308 kr/kvm

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar ****	104 688 kr	40 kr/kvm
Räntor	1 033 905 kr	395 kr/kvm
Amorteringar	147 701 kr	56 kr/kvm
Summa driftskostnader	950 000 kr	363 kr/kvm
Summa övriga kostnader	0 kr	0 kr/kvm

Summa utbetalningar inkl avsättning för underhåll år 2 236 294 kr 854 kr/kvm

Årsavgifter, *****	1 906 494 kr	728 kr/kvm
Övriga intäkter		
Ränteintäkter	0 kr	0 kr/kvm
Bredband	100 000 kr	38 kr/kvm
Parkeringar	229 800 kr	88 kr/kvm
Summa övriga intäkter	329 800 kr	126 kr/kvm
Summa intäkter år 1,	2 236 294 kr	854 kr/kvm
Bokföringsmässigt resultat år 1,	-1 187 137 kr	-454 kr/kvm
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 236 294 kr	854 kr/kvm
Summa bokföringsmässiga kostnader	-3 423 431 kr	-1308 kr/kvm
Återföring avskrivning	1 439 526 kr	550 kr/kvm
Summa kassaflöde från löpande drift år 1	252 389 kr	96 kr/kvm
Amortering	-147 701 kr	-56 kr/kvm
Investering	0 kr	0 kr/kvm
Summa kassaflöde år 1	104 688 kr	40 kr/kvm
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	50 000 kr	19 kr/kvm
Summa ackumulerad kassa år 1	154 688 kr	59 kr/kvm

* Avskrivningar beräknas schablonmässigt med 1,2% av fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark. Byggnaderna ska komponentindelas och skrivas av i enlighet med K3 (BFNAR 2012:1).

** Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av byggnadernas utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

*** Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. Därefter erläggs kommunal fastighetsavgift. Nuvarande nivå är 1 724 kr / lgh (2025). Därmed erläggs ingen fastighetsavgift för de nybyggda lägenheterna de första åren. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsavgift alternativt fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

**** Styrelsen har tillsammans med byggprojektledaren upprättat en teknisk underhållsplan enligt punkt J. För att täcka prognosticerade underhållskostnader görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond på 50 000 kronor samt en årlig avsättning på 40 kr/kvm (104 688 kronor) utöver årsavgift.

***** I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet under de första tjugo åren. Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt. I lägenhetsförteckning punkt G, framgår vad som innefattas i årsavgiften för den boende.

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh.nr	Lgh.nr	Antal rum	Kvm	Insats	Insats/kvm	Årsavgift/månad	Årsavgift	Årsavgift/kvm	Beräknad årskostnad bredband	Beräknad årskostnad hushållsel	Andelstal
3-901	3-901	3	78,2	2 920 000	37 340	4 945	59 339	759	3 030	4 656	3,0189%
3-902	3-902	3	77,3	2 860 000	36 999	4 858	58 300	754	3 030	4 554	2,9660%
3-1001	3-1001	2	39,9	1 490 000	37 343	3 004	36 053	904	3 030	2 370	1,8342%
3-1002	3-1002	3	78,2	2 925 000	37 404	4 940	59 278	758	3 030	4 650	3,0158%
3-1003	3-1003	4	91,7	3 290 000	35 878	5 587	67 039	731	3 030	5 412	3,4107%
3-1101	3-1101	3	77,2	2 600 000	33 679	4 838	58 055	752	3 030	4 530	2,9536%
3-1102	3-1102	3	78,2	3 070 000	39 258	4 940	59 278	758	3 030	4 650	3,0158%
3-1103	3-1103	4	91,7	3 450 000	37 623	5 587	67 039	731	3 030	5 412	3,4107%
3-1201	3-1201	3	77,2	2 800 000	36 269	4 838	58 055	752	3 030	4 530	2,9536%
3-1202	3-1202	3	78,2	3 180 000	40 665	4 940	59 278	758	3 030	4 650	3,0158%
3-1203	3-1203	4	91,7	3 560 000	38 822	5 587	67 039	731	3 030	5 412	3,4107%
3-1301	3-1301	3	77,2	2 900 000	37 565	4 838	58 055	752	3 030	4 530	2,9536%
3-1302	3-1302	3	78,2	3 290 000	42 072	4 940	59 278	758	3 030	4 650	3,0158%
3-1303	3-1303	4	91,7	3 670 000	40 022	5 587	67 039	731	3 030	5 412	3,4107%
3-1401	3-1401	3	104,6	4 875 000	46 606	6 203	74 434	712	3 030	6 138	3,7869%
3-1402	3-1402	4	110,7	5 140 000	46 432	6 514	78 163	706	3 030	6 504	3,9766%
4-901	4-901	3	70,9	2 680 000	37 800	4 588	55 061	777	3 030	4 236	2,8012%
4-902	4-902	3	70,9	2 680 000	37 800	4 588	55 061	777	3 030	4 236	2,8012%
4-1001	4-1001	5	129,1	4 430 000	34 314	7 374	88 491	685	3 030	7 518	4,5021%
4-1002	4-1002	3	70,9	2 690 000	37 941	4 568	54 816	773	3 030	4 212	2,7888%
4-1101	4-1101	2	50,6	1 890 000	37 352	3 509	42 104	832	3 030	2 964	2,1421%
4-1102	4-1102	3	70,9	2 860 000	40 339	4 568	54 816	773	3 030	4 212	2,7888%
4-1103	4-1103	3	70,9	2 860 000	40 339	4 568	54 816	773	3 030	4 212	2,7888%
4-1104	4-1104	2	50,6	1 940 000	38 340	3 509	42 104	832	3 030	2 964	2,1421%
4-1201	4-1201	4	126,6	4 960 000	39 179	7 257	87 086	688	3 030	7 380	4,4305%
4-1202	4-1202	3	70,9	2 970 000	41 890	4 568	54 816	773	3 030	4 212	2,7888%
4-1203	4-1203	2	50,6	2 040 000	40 316	3 509	42 104	832	3 030	2 964	2,1421%
4-1301	4-1301	2	50,6	2 090 000	41 304	3 509	42 104	832	3 030	2 964	2,1421%
4-1302	4-1302	3	70,9	3 080 000	43 441	4 568	54 816	773	3 030	4 212	2,7888%
4-1303	4-1303	3	70,9	3 080 000	43 441	4 568	54 816	773	3 030	4 212	2,7888%
4-1304	4-1304	2	50,6	2 140 000	42 292	3 509	42 104	832	3 030	2 964	2,1421%
4-1401	4-1401	4	109,7	5 075 000	46 263	6 447	77 368	705	3 030	6 426	3,9362%
4-1402	4-1402	4	109,7	5 075 000	46 263	6 447	77 368	705	3 030	6 426	3,9362%
33 st	33 st		2617,2	104 560 000	39 951	163 798	1 965 574	751	100 000	154 374	100%
Övriga intäkter:				Antal:	Avgift / enhet och månad	Totala avgifter / månad	Totala avgifter / år				
Carport med eluttag, 25 st				25	650	16 250	195 000				
Bilplats med eluttag, 10 st				10	290	2 900	34 800				
						19 150	229 800				

Arean per lgh. är mätt på ritning.

Fördelning andelstal. 20% av andelstalet är delat lika per/lgh och 80% av andelstalet fördelas utifrån lgh yta.

Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnader för lägenhetens hushållsel, bredband och hemförsäkring exkl bostadsrättstillägg (Ingår ej i Årsavgift ovan). Bredband är kollektivt upphandlad och fördelas utifrån antal lägenheter (ej andelstal). Elmätare finns för varje lägenhet. Föreningen kan komma att upphandla el till samtliga lägenheter. Fast avgift och elförbrukning kommer i sådant fall att debiteras efter förbrukningen utöver årsavgiften till föreningen. Om sådant avtal inte tecknas åligger det varje bostadsrättshavare att teckna eget abonnemang för hushållsel. Bostadsrättstillägget till hemförsäkringen tecknas kollektivt av föreningen. Kostnaden för den individuella hemförsäkringen är beroende av bla yta och ersättningsbelopp. Hemförsäkringen har beräknats schablonmässigt till 2 000 kr – 3 500 kr / år.

Beräknad förbrukningskostnad för hushållsel är beräknad utifrån schabloner vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande i relation till yta. Internet är gruppanslutet. Tillkommande avgift för bredband är en beräknad avgift utifrån schabloner vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande. Avgiften kan komma att justeras.

H. EKONOMISK PROGNOIS OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Not	Resultatprognos																			
	Ar.1	Ar.2	Ar.3	Ar.4	Ar.5	Ar.6	Ar.7	Ar.8	Ar.9	Ar.10	Ar.11	Ar.12	Ar.13	Ar.14	Ar.15	Ar.16	Ar.17	Ar.18	Ar.19	Ar.20
Ansagifter	1 906 494	1 928 283	1 950 320	1 972 609	1 995 153	2 017 955	2 041 018	2 064 344	2 087 936	2 111 798	2 135 933	2 160 344	2 185 033	2 210 005	2 235 262	2 260 808	2 286 646	2 312 779	2 339 211	2 365 945
Hysesinlänter/bostad	329 800	336 396	343 124	349 986	356 986	364 126	371 408	378 837	386 413	394 142	402 024	410 065	418 266	426 631	435 164	443 867	452 745	461 800	471 036	480 456
Hysesinlänter/lokal	2 236 294	2 264 679	2 293 444	2 322 596	2 352 140	2 382 081	2 412 426	2 443 180	2 474 349	2 505 940	2 537 957	2 570 408	2 603 299	2 636 637	2 670 426	2 704 676	2 739 391	2 774 579	2 810 248	2 846 401
Summa inlänter	950 000	969 000	988 380	1 008 148	1 028 311	1 048 877	1 069 854	1 091 251	1 113 076	1 135 338	1 158 045	1 181 206	1 204 830	1 228 926	1 253 505	1 278 575	1 304 146	1 330 229	1 356 834	1 383 971
Driftskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga externa kostnader (fastighets skatt)	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526
Avskrivningar	1 033 905	1 028 736	1 023 566	1 018 397	1 013 227	1 008 058	997 719	987 390	977 040	966 701	956 362	946 023	935 684	925 345	915 006	904 667	894 328	883 989	873 650	863 311
Räntebetto	3 423 431	3 437 262	3 451 472	3 466 070	3 481 064	3 496 460	3 507 089	3 518 157	3 529 643	3 541 565	3 553 933	3 566 755	3 580 040	3 593 798	3 608 037	3 699 337	3 716 101	3 733 407	3 751 266	3 769 688
Summa kostnader	-1 187 137	-1 172 583	-1 158 028	-1 143 475	-1 128 924	-1 114 379	-1 094 673	-1 074 977	-1 055 294	-1 035 626	-1 015 976	-996 346	-976 741	-957 161	-937 611	-918 662	-899 710	-880 828	-861 919	-843 287
Arets resultat	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688
Avsättning underhållsfond	-1 291 825	-1 277 271	-1 262 716	-1 248 163	-1 233 612	-1 219 067	-1 199 361	-1 179 665	-1 159 982	-1 140 314	-1 120 664	-1 101 034	-1 081 429	-1 061 849	-1 042 299	-1 022 750	-1 003 201	-983 652	-964 103	-944 554
Arets resultat efter avsättning UH-fond	-1 187 137	-1 172 583	-1 158 028	-1 143 475	-1 128 924	-1 114 379	-1 094 673	-1 074 977	-1 055 294	-1 035 626	-1 015 976	-996 346	-976 741	-957 161	-937 611	-918 662	-899 710	-880 828	-861 919	-843 287
Fritt eget kapital ackumulerat	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688	104 688
Bundet eget kapital ackumulerat	-1 291 825	-1 277 271	-1 262 716	-1 248 163	-1 233 612	-1 219 067	-1 199 361	-1 179 665	-1 159 982	-1 140 314	-1 120 664	-1 101 034	-1 081 429	-1 061 849	-1 042 299	-1 022 750	-1 003 201	-983 652	-964 103	-944 554
Summa eget kapital ackumulerat	-1 187 137	-1 172 583	-1 158 028	-1 143 475	-1 128 924	-1 114 379	-1 094 673	-1 074 977	-1 055 294	-1 035 626	-1 015 976	-996 346	-976 741	-957 161	-937 611	-918 662	-899 710	-880 828	-861 919	-843 287
Kassaflödesprognos																				
Summa inlänter	2 236 294	2 264 679	2 293 444	2 322 596	2 352 140	2 382 081	2 412 426	2 443 180	2 474 349	2 505 940	2 537 957	2 570 408	2 603 299	2 636 637	2 670 426	2 704 676	2 739 391	2 774 579	2 810 248	2 846 401
Summa kostnader	-3 423 431	-3 437 262	-3 451 472	-3 466 070	-3 481 064	-3 496 460	-3 507 089	-3 518 157	-3 529 643	-3 541 565	-3 553 933	-3 566 755	-3 580 040	-3 593 798	-3 608 037	-3 699 337	-3 716 101	-3 733 407	-3 751 266	-3 769 688
Alerföring avskrivningar	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526	1 439 526
Kassaflöde från löpande drift	252 389	266 943	281 498	296 052	310 602	325 147	344 853	364 549	384 232	403 900	423 550	443 180	462 785	482 365	501 915	444 864	462 816	480 688	498 507	516 239
Amorteringar	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-295 402	-295 402	-295 402	-295 402	-295 402	-295 402	-295 402	-295 402	-295 402	-295 402	-295 402	-295 402	-295 402	-295 402	-295 402
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	0	-15 000	0	0	-40 000	0	0	0	0	-15 000	0	0	0	0	-40 000	0	0	0	0	0
Likviditetsreserv/initial reparationsfond	50 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	154 688	104 242	133 797	148 351	122 901	29 745	-49 462	69 148	88 831	93 499	128 149	147 778	167 384	186 984	166 514	149 463	167 414	185 296	203 105	-2 279 163
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital																				
154 688	258 930	392 727	541 078	683 724	683 979	683 724	743 176	812 323	901 154	994 653	1 122 802	1 270 580	1 437 964	1 624 928	1 791 441	1 940 904	2 108 318	2 293 615	2 496 720	2 175 557
1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214	1 544 214
3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Kalkylrianta för respektive ar																				
Not																				
*) Antagen inflation ar 2% arligen avseende "Driftskostander" och "Ovriga inlatier"																				

I.KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL

Räntekänslighet																								
	1 %	-1,00%	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%																		
Ändring av räntesats mot nuläge:	1 %	3,50%	4,50%	5,50%	6,50%	7,50%																		
IKronor		738 504	1 329 307	1 624 708	1 920 110																			
Per Kvm		616	841	964	1 067																			
Förändring av årsavgifter justerat för ny ränta %		-18,3%	0,0%	15,5%	31,0%	46,5%																		
Not																								
Änskafrnng och fransernng		51 238																						
Änskafrnngsgff	Per Kvm 1)	39 951																						
Änsaer och uppläelser	Per Kvm 1)	11 287																						
Lan																								
			75,0 %																					
			100,0 %																					
			i % av änskafrnngsgff																					
			i % av änskafrnngsgff																					
				Är 2	Är 3	Är 4	Är 5	Är 6	Är 7	Är 8	Är 9	Är 10	Är 11	Är 12	Är 13	Är 14	Är 15	Är 16	Är 17	Är 18	Är 19	Är 20		
Per ar		Är 1	Är 2	Är 3	Är 4	Är 5	Är 6	Är 7	Är 8	Är 9	Är 10	Är 11	Är 12	Är 13	Är 14	Är 15	Är 16	Är 17	Är 18	Är 19	Är 20			
Per Kvm 1)		11 287	11 230	11 174	11 118	11 061	10 948	10 835	10 723	10 610	10 497	10 384	10 271	10 158	10 045	9 932	9 820	9 707	9 594	9 481	9 368			
Per Kvm 1)		395	393	391	389	387	385	381	377	373	369	365	361	358	354	350	346	342	338	334	330			
Räntekostnader		728	737	745	754	762	771	780	789	798	807	816	825	835	844	854	864	874	884	894	904			
Per Kvm 1)		126	129	131	134	136	139	142	145	148	151	154	157	160	163	166	170	173	176	180	184			
Övriga intäkter		363	370	378	385	393	401	409	417	425	434	442	451	460	470	479	488	498	508	518	529			
Driftskostnader	Per Kvm 1)	96	102	108	113	119	124	132	139	147	154	162	169	177	184	192	170	177	184	190	197			
Kassalöde från löpande Drift	Per Kvm 1)	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590			
Ävsätnng UH-fond plus ävsäkrnng	Per Kvm 1)	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550			
Ävsätnngar	Per Kvm 1)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40			
Ävsätnng UH-fond	Per Kvm 1)	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40			
Per Kvm 1)		3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%			
Kalkylränta för respektive ar		728	731	734	737	740	743	746	749	752	755	758	761	764	767	770	773	776	779	782	785			
Nödvändig nivå på årsavgifter:		728	737	745	754	762	771	780	789	798	807	816	825	835	844	854	864	874	884	894	904			
Vald nivå på årsavgifter		841	844	846	848	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851			
Läneränta + 1 procentenhet		841	844	846	848	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851			
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift		15,5%	15,4%	15,2%	15,1%	14,9%	13,8%	13,6%	13,4%	13,3%	13,1%	12,9%	12,8%	12,6%	12,4%	12,3%	11,7%	11,5%	11,3%	11,1%	11,0%			
Initiation + 1 procentenhet		728	734	739	744	750	754	757	760	763	766	769	772	775	778	781	784	787	790	793	796			
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift		0,0%	0,3%	0,7%	1,0%	1,4%	1,6%	2,0%	2,4%	2,8%	3,2%	3,7%	4,1%	4,6%	5,1%	5,6%	6,5%	7,1%	7,7%	8,3%	8,9%			

Not
1) Beräknat på Upplåten Bostadsrättsyta

J. TEKNISK UNDERHÅLLSPLAN

		Bedömd kostnad										
		avseende										
Bedömd livslängd	underhåll och utbyte 1-50 år	År 1-5	År 6-10	År 11-15	År 16-20	År 21-25	År 26-30	År 31-35	År 36-40	År 41-50		
<u>Byggnadernas komponenter</u>												
Stomme och grund	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Storkomponenter/Innerväggar	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
El	40	1 900 000	-	-	-	950 000	-	-	-	950 000	-	
Fasad	50	800 000	-	-	-	400 000	-	-	-	400 000	-	
Fönster	50	2 500 000	-	-	-	-	-	-	-	2 500 000	-	
Yttertak	40	1 800 000	-	-	-	-	-	1 800 000	-	-	-	
Ventilation	25	1 245 000	15 000	15 000	15 000	570 000	15 000	15 000	15 000	570 000	-	
Värme och sanitet	50	1 220 000	15 000	-	15 000	580 000	15 000	-	15 000	580 000	-	
Hiss	25	530 000	10 000	-	10 000	-	10 000	-	-	500 000	-	
		9 995 000	40 000	15 000	40 000	2 500 000	40 000	1 815 000	30 000	5 500 000	-	
Per Kvrm		3 819	15	6	15	955	15	693	11	2 101	-	

Byggnadernas komponenter - där underhåll åvilar bostadsrättshavaren

Köksinredning

30

Vitvaror

15

Inre Ytskick

15

Not

Teknisk underhållsplan är framtagen av Magnus Gestrin. WSP avseende byggnader enligt beskrivning punkt B i ekonomisk plan. Bedömd livslängd bygger på erfarenhetssiffror samt information från fabrikanter.

Underhållsplan omfattar inte byggnadernas komponenter där underhåll åvilar bostadsrättshavaren samt bostadsrättshavarens löpande drift och underhåll som beskrivs i bostadsrättshavarens bopärm.

Den verkliga livslängden anses i många fall överstiga bedömd livslängd. Utbyte av komponent eller anläggning bör därför inte göras utan bedömning vid den givna tidpunkten.

Föreningen måste löpande okulärbesiktiga byggnader och anläggningar samt utföra löpande drift och underhåll enligt beskrivning i byggnadspärm/iBnder



K. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

- i. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- ii. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Som grund för fördelningen av årsavgiften skall gälla lägenheternas andelstal.
- iii. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) och pantsättningsavgift till högst 1% av prisbasbeloppet.
- iv. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens ansvar" i föreningens stadgar.
- v. Bostadsrättshavaren skall ha en tecknad hemförsäkring, föreningen svarar för att teckna bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.
- vi. Hushållsel och bredband ingår ej i årsavgift. Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnader för lägenhetens hushållsel och bredband. Beräkningar enligt schablon finns under avsnitt G, Lägenhetsförteckning. Bredband är kollektivt upphandlad och fördelas utifrån antal lägenheter (ej andelstal). Elmätare finns för varje lägenhet. Föreningen kan komma att upphandla el till samtliga lägenheter. Fast avgift och elförbrukning kommer i sådant fall att debiteras efter förbrukningen utöver årsavgiften till föreningen. Om sådant avtal inte tecknas åligger det varje bostadsrättshavare att teckna abonnemang för hushållsel.
- vii. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda samt innan samtliga etapper är uppförda. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats, skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning därav.
- viii. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som upprättas med Selbergs Entreprenad i Örnsköldsvik AB, Org.nr 559408-3536.
- ix. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Signatursida följer

Dagen för vår digitala underskrift

Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 2, org.nr 769642-9575

Digital signatur

Magnus Gestrin

Digital signatur

Mats Ragnarsson

Digital signatur

Catharina Andersson



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 16:38

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren • 18.03.2025 15:37

DOCUMENT ID:

B1BESbv21e

ENVELOPE ID:

Hk4VH-v3JL-B1BESbv21e

DOCUMENT NAME:

Kostnads kalkyl [BRF Björkplantagen 2].pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Mats Johan Ragnarsson mats.ragnarsson@amlova.se	 Signed Authenticated	18.03.2025 15:40 18.03.2025 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/07) IP: 134.65.165.22
LENA ANNIKA CATHARINA ANDERSSON catharina.andersson@hhgroup.se	 Signed Authenticated	18.03.2025 16:16 18.03.2025 16:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/13) IP: 134.65.165.22
Magnus Gestrin magnus.gestrin@wsp.com	 Signed Authenticated	18.03.2025 16:38 18.03.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/21) IP: 217.209.24.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Anders Patrick Wallgren

patrick.wallgren@se.gt.com

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan Pettersson, CANREDA AB, och Anders Sjöberg, Anders Sjöberg Fastighetsanalys, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 2, organisationsnummer 769642-9575.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 2 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan Pettersson och Anders Sjöberg som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Jan Pettersson och Anders Sjöberg 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 uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 2 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Jag, som för det syfte som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 2, org nr 769642-9575, Örnsköldsviks kommun, elektroniskt signerad av styrelsen 2025-03-18, får lämna följande intyg.

Uttalande

Enligt min mening ger kostnadskalkylen i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Björkplantagen 2. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar. De lämnade uppgifterna förefaller riktiga och överensstämmer med tillgängliga handlingar som förelagts mig. Den angivna anskaffningskostnaden är preliminär.

Grund för uttalanden

Insatserna och avgifterna är sådana att upplåtelse torde kunna göras med hänsyn till Örnsköldsviks nuvarande bostadsmarknad och marknadsvärden. Avsikten är att samtliga lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt mot öppna marknaden. Exploatören kommer att utfärda en garanti avseende köp av osålda lägenheter vid upprättandet av ekonomisk plan.

Enligt kalkylen kommer det att byggas två huskroppar med 16 respektive 17 lägenheter, totalt 33 lägenheter, 25 carportar och tio parkeringsplatser med kombinerade elbilsaddare och motorvärmare. Lantmäteriförrättning pågår.

Det är min bedömning att då husen kommer att byggas intill med varandra kan en ändamålsenlig samverkan ske mellan bostadsrättshavarna.

Jag har utfört granskningen enligt Boverkets allmänna råd om intygets utformning och innehåll. Jag är opartisk och oberoende i förhållande till bostadsprojektet/bostadsrättsföreningen och de inblandade entreprenörerna.

Styrelsens ansvar

Styrelsen, om än interrimistisk, ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation samt tillse att föreningens bokföring, medelsförvaltning och fastighetsförvaltning tryggas på ett säkert sätt. Liksom tillse att fastigheten är försäkrad på korrekt sätt och inte riskeras. Vidare skall styrelsen infria de löften och åtaganden som anges i kostnadskalkylen.

Förteckning över handlingar och åtgärder som varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl elektroniskt signerad av styrelsen, 2025-03-18

- 1 Registreringsbevis från Bolagsverket för Brf Björkplantagen 2, 2025-03-12.
- 2 Stadgar antagna 2025-02-14, registrerade av Bolagsverket, 2025-03-12.
- 3 Fastighetsinformation allmän från Metria för Örnsköldsvik Järved 1:362, 2025-03-06.
- 4 Beräkning av taxeringsvärden enligt Skatteverkets modell, Grant Thornton, 2025-03-.
- 5 Finansieringserbjudande från SEB, 2025-02-18, kompletterat 2025-03-19.
- 6 Försäkringsoffert från LF Västernorrland, 2025-01-07, gällande till 2025-08-01.
- 7 Anbud för teknisk förvaltartjänst, HSB Södra Norrland, 2025-01-15, gällande två månader.
- 8 Anbud för ekonomisk förvaltartjänst, HSB Södra Norrland, 2025-01-15, gällande två månader.
- 9 Bygglov för fastigheten Järved 1:362 från Örnsköldsvik kommun, 2023-06-01
- 10 Entreprenadkontrakt mellan Brf Björkplantagen 2 och Selbergs Entreprenad i Örnsköldsvik, org nr 559408-3536, 2024-12-02.

- 11 Värdeutlåtande för Brf Björkplantagen 2 avseende insatser och månadsavgifter, lämnat av Fastighetsbyrån Höga Kusten, 2025-03-13.
- 12 Nyproduktionsprojekt Björkplantagen (etapp) 2, Fastighetsbyrån Höga Kusten, 2025-03-06.
- 13 Energibalansberäkning avseende Björkplantagen Bostadsprojekt, WSP, 2024-02-09
- 14 Drönarbilder utvisande fyra våningar höga huskroppar, februari/mars 2025.
- 15 Beslut från Boverket om godkännande av föreningens val av intygsgivare, 2025-03-17.

Gävle 2025-03-21

.....

Jan Pettersson

Av Boverket förklarade behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

Noteras att intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav.

Alla sidorna har elektroniskt signerats av intygsgivaren.



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 17:10

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren • 21.03.2025 16:56

DOCUMENT ID:

rk4S3bjhJg

ENVELOPE ID:

ByZBnZjnyl-rk4S3bjhJg

DOCUMENT NAME:

Intyg [BRF Björkplantagen 2].pdf

2 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:

Kostnads kalkyl [BRF Björkplantagen 2].pades.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Olof Pettersson	 Signed	21.03.2025 17:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/07/23)
jan.pettersson@canreda.se	Authenticated	21.03.2025 17:09	Low	IP: 94.191.136.195

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Boverket har 2025-03-17 beslutat att godkänna Anders Sjöberg som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 2, organisationsnummer 769642-9575. Jag är opartisk och oberoende i förhållande till bostadsprojektet/bostadsrättsföreningen och de inblandade entreprenörerna.

Jag får efter utförd granskning av nedanstående kostnadskalkyl lämna följande intyg.

Kostnadskalkyl	Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 2, org.nr. 769642-9575, upprättad av styrelsen 2025-03-18.
Objektet	Kalkylen avser delar av fastigheten Järved 1:362 i Örnsköldsviks kommun. Lantmäteriförrättning pågår, preliminära beteckningar för de nya fastigheterna är Järved 1:365 och 366. Till de nybildade fastigheterna hör andelar samfällighet för samtliga fastigheter i kvarteret. På samfälld mark kommer att uppföras byggnader innehållande tvättstuga, hobbyrum och garage. GA bildas i samband med pågående förrättning. Enligt kalkylen finns två bostadsbyggnader i sex plan under uppförande. Byggnaderna innehåller 33 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Bostadsarean uppgår till 2 617 kvm. Byggnaderna ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.
Bostadsrätts-upplåtelse	Upplåtelse med bostadsrätt, tillika inflyttning, beräknas ske under mars månad 2026. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till angivna insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Exploatören kommer att utfärda en garanti avseende köp av osålda lägenheter vid upprättandet av ekonomisk plan.
Bedömning	De faktiska uppgifter som lämnas i kalkylen förefaller korrekta och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Beräkningar grundas på såväl kända som preliminära uppgifter. Kostnadskalkylen framstår som hållbar och bedöms ge en rättvisande bild av Brf Björkplantagen 2. Granskningen avser en beräknad anskaffningskostnad.
Styrelsens ansvar	Det ankommer på styrelsen, i detta skede interimistisk, att ansvara för fastigheternas förvaltning. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och att dess medelsförvaltning tryggas på ett säkert sätt. Vidare ska styrelsen se till att fastigheten är försäkrad på korrekt sätt och inte riskeras samt i övrigt infria de löften och åtaganden som anges i kostnadskalkylen.

Tillgängliga handlingar	Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga: - Kostnads kalkyl daterad 2025-03-18 - Stadgar registrerade av Bolagsverket 2025-03-12 - Registreringsbevis för Brf Björkplantagen 2, 2025-03-12 - Fastighetsinformation Järved 1:362, Metria 2025-03-06 - Beräkning av taxeringsvärde 2025 – 2027, skatteverkets app - Utlåtande av mäklare Annica Åslund Olsén, Fastighetsbyrå, att insatserna är realistiska i Örnsköldsvik, 2025-03-13 - Uppgift från mäklare avseende bokade lägenheter inom Björkplantagen 1 per 2025-03-14 - Entreprenadkontrakt 2024-12-02 mellan Björkplantagen 2 AB och Selbergs entreprenad i Örnsköldsvik AB - Anbud Förvaltartjänster, HSB Södra Norrland 2025-01-15* - Anbud Ekonomi, HSB Södra Norrland 2025-01-15* - Försäkringsoffert från LF Västernorrland 2025-01-07* - Finansieringsförslag SEB, 2025-02-18, med förnyelse och bekräftelse om fortsatt giltighet 2025-03-18 - Energibalansberäkning, WSP 2024-02-09 - Nyproduktionsprojekt Björkplantagen (etapp) 2, Fastighetsbyrå Höga Kusten, 2025-03-06 - Bygglöva 2023-06-01 - Drönbilder tagna omkring 2025-03-01 *Avser BRF Björkplantagen 1 men har bekräftats gälla även för BRF Björkplantagen 2.
--------------------------------	---

Gävle 2025-03-21

Anders Sjöberg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnads-kalkyler och ekonomiska planer. Ansvarsförsäkring har tecknats i försäkringsbolaget IF.

Samtliga sidor i kostnads kalkylen har signerats elektroniskt.



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 17:10

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren • 21.03.2025 16:49

DOCUMENT ID:

BkG7Ds-ih1e

ENVELOPE ID:

r1Zsq-ohJx-BkG7Ds-ih1e

DOCUMENT NAME:

Intyg [BRF Björkplantagen 2].pdf

2 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:

Kostnads kalkyl [BRF Björkplantagen 2].pades.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS VALDEMAR SJÖBERG	 Signed	21.03.2025 17:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/11/20)
sjoberg.fastighetsanalys@telia.com	Authenticated	21.03.2025 17:06	Low	IP: 95.197.157.62

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed