

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKPLANTAGEN 1
ORG.NR 769641-0195

Ekonomisk plan 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 1, org.nr 769641-0195, ("Föreningen"), i Örnsköldsviks kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i byggnader på Föreningens fastigheter ÖRNSKÖLDSEVIK JÄRVED 1:362 och ÖRNSKÖLDSEVIK JÄRVED 1:364 ("Fastigheterna"), upplåta bostadslägenheter till nyttjande 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 ekonomiska plan 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 denna plan intygsgivits och registrerats hos Bolagsverket. Upplåtelse tillika inflyttning beräknas ske 27 juni 2025 men kan komma att tidigareläggas om parterna skriftligen kommer överens om detta. Byggnaderna kommer att ligga i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Föreningens förvärv

Fastigheterna har styckats av från stamfastigheten ÖRNSKÖLDSEVIK JÄRVED 1:362 ("Stamfastigheten"). Föreningen förvärvade Stamfastigheten genom köp av Björkplantagen AB, org.nr 559302-5355, ("Aktiebolaget") som vid tidpunkten var civilrättslig ägare till Stamfastigheten. Föreningen har i en efterföljande transaktion den 21 maj 2024 förvärvat Stamfastigheten av Aktiebolaget, varefter Aktiebolaget avses att likvideras. Förvärvet av Stamfastigheten har skett till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap. RA 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006. Avstyckning av stamfastigheten till Fastigheterna

Redovisningen av förvärvet av Fastigheterna genom köp av Aktiebolaget har redovisats enligt RedR6 samt K3 (BFNAR 2012:1). Detta innebär att efter att Fastigheterna köpts ut från Aktiebolaget kommer en nedskrivning av aktier att mötas av en uppskrivning av Fastigheterna med motsvarande summa. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på Föreningens likviditet eller egna kapital. Däremot kommer Föreningen 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 erhållit bygglov den 2023-06-01. Bygglovet avser flera etapper varav detta är etapp nr 1.

Slutlig förvärvskostnad och årliga kostnader

Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga anskaffningskostnaden 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.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens 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 planen. Den ekonomiska planen innehåller avrundningar.

Föreningens årsavgift skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan 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 att bli negativt.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeskrivning

Fastigheter	ÖRNSKÖLDSEVIK JÄRVED 1:362; och ÖRNSKÖLDSEVIK JÄRVED 1:364 (Avstyckning är gjord från ÖRNSKÖLDSEVIK JÄRVED 1:362)
Adress	Järvedsvägen 20A & 20B, 891 77 Järved
Kommun	Örnsköldsviks kommun
Län	Västernorrlands län
Tomt	920 kvm
Detaljplan:	2284K-P09/0618/2
S:2 / GA:	GA på S:2 avseende tre byggnader innehållande tvättstuga, hobbyrum och garage.

Byggnadsbeskrivning

Byggnader:	Två flerfamiljshus om vardera sex våningar.
Färdigställandeår:	2025
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 med ingjuten golvvärme
Stombjälklag:	Betong, platsgjuten
Innerväggar:	Gips
Lägenhetsavskiljande väggar:	Betong, platsgjuten
Balkonger:	Betong, prefabricerad
Tak:	Lättelemt 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
EL:	Elnätsavtal och Elhandelsavtal är upphandlat via Övik Energí. Undermätare och individuell debitering för varje lägenhet. Gäller även stolpe tillika laddbox vid p-plats. Föreningen har tecknat ett abonnemang för hus 1, ett abonnemang för hus 2 och ett abonnemang för utomhusmiljö såsom p-platser och belysning.
Bredband:	Nätavtal är förberett via Övik Energí (fiber in i varje lägenhet). Bostadsrättshavaren upphandlar själv hastighet

Fjärrvärme/Varmvatten:

med Övik Energi. Bostadsrättshavaren upphandlar även själv den tjänsteleverantör som önskas. Fjärrvärmeavtal är upphandlat med Övik Energi. Individuell mätning och debitering av tappvarmvatten för varje lägenhet.

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. Inbyggadsugn. 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 kommer uppföras på samfällig mark. Kommer färdigställas i samband med BRF Björkplantagen 2 - Etapp 2 och beräknas vara färdigt 2026-02-28.

Parkeringsplatser

24 carportar med kombinerade elbilsaddare och motorvärmare, 21 öppna parkeringar med kombinerade elbilsaddare och motorvärmare, samt 3 besöksplatser inklusive 2 handikapparkering finns på samfällig 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)	130 790 150 kr
---	----------------

Summa att finansiera/Slutlig anskaffningskostnad	130 790 150 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	116 998 408 kr
Mark	13 741 742 kr
Summa	130 740 150 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	9 846 717 kr	Pantbrev	1 år	2,81%	Ej fastställd
Nytt lån	9 846 717 kr	Pantbrev	3 år	3,14%	Ej fastställd
Nytt lån	9 846 717 kr	Pantbrev	5 år	3,59%	Ej fastställd
Genomsnittsränta offert:				3,18%	
Schablonränta i planen:				3,40%	
Summa lån:	29 540 150 kr				
Insatser:	101 250 000 kr				
Upplåtelseavgifter:	0 kr				
Summa finansiering:	130 790 150 kr				

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

I den ekonomiska planen används en schablonränta om 3,40%. Genomsnittsränta enligt offert från banken har en genomsnittsränta (år 1) som understiger schablonräntan (år 1).

I samband med kostnads kalkylen ställde exploatören ut en garanti avseende räntetrappa för de första fem åren. Schablonräntan samt genomsnittsräntan understiger garanterad räntetrappa och är därmed inte längre aktuell, men garantin gäller dock fortfarande.

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	1 004 365 kr	384 kr/kvm
Avskrivningar *	1 403 981 kr	536 kr/kvm
Summa kapitalkostnader	2 408 346 kr	920 kr/kvm

Driftskostnader

Fastighetsförvaltning, Ekonomisk	70 000 kr	27 kr/kvm
Fastighetsförvaltning, Teknisk, Fastighetsskötsel och 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 (tappvarmvatten)	85 000 kr	32 kr/kvm
Uppvärmning fjärrvärme	120 000 kr	46 kr/kvm
Elförbrukning gemensamma ytor	65 000 kr	25 kr/kvm
Elförbrukning, hushållsel	155 000 kr	59 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
Övrigt/Reparationer	50 000 kr	19 kr/kvm
Summa driftskostnader **	1 005 000 kr	384 kr/kvm

Övriga kostnader

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

Summa bokföringsmässiga kostnader år 1 3 413 346 kr 1304 kr/kvm

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar ****	104 688 kr	40 kr/kvm
Räntor	1 004 365 kr	384 kr/kvm
Amorteringar	147 701 kr	56 kr/kvm
Summa driftskostnader	1 005 000 kr	384 kr/kvm
Summa övriga kostnader	0 kr	0 kr/kvm

Summa utbetalningar inkl avsättning för underhåll år 2 261 754 kr 864 kr/kvm

Arsavgifter, *****	1 761 474 kr	673 kr/kvm
Övriga intäkter		
Ränteintäkter	0 kr	0 kr/kvm
Årsavgifter tappvarmvatten	85 000 kr	32 kr/kvm
Årsavgifter hushållsel	155 000 kr	59 kr/kvm
Parkeringar	260 280 kr	99 kr/kvm
Summa övriga intäkter	500 280 kr	191 kr/kvm
Summa intäkter år 1,	2 261 754 kr	864 kr/kvm
Bokföringsmässigt resultat år 1,	-1 151 592 kr	-440 kr/kvm
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 261 754 kr	864 kr/kvm
Summa bokföringsmässiga kostnader	-3 413 346 kr	-1304 kr/kvm
Återföring avskrivning	1 403 981 kr	536 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 ekonomiska plan 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	Beräknad årskostnad tappvarmvatten	Andelstal
1-901	1-901	3	78,2	2 870 000	36 701	4 431	53 177	680	3 500	4 631	2 586	3,0189%
1-902	1-902	3	77,3	2 810 000	36 352	4 354	52 246	676	3 500	4 578	2 521	2,9660%
1-1001	1-1001	2	39,9	1 490 000	37 343	2 692	32 310	810	3 500	2 363	1 559	1,8342%
1-1002	1-1002	3	78,2	2 770 000	35 422	4 427	53 122	679	3 500	4 631	2 563	3,0158%
1-1003	1-1003	4	91,7	3 120 000	34 024	5 007	60 078	655	3 500	5 431	2 899	3,4107%
1-1101	1-1101	3	77,2	2 600 000	33 679	4 336	52 027	674	3 500	4 572	2 511	2,9536%
1-1102	1-1102	3	78,2	2 970 000	37 980	4 427	53 122	679	3 500	4 631	2 563	3,0158%
1-1103	1-1103	4	91,7	3 320 000	36 205	5 007	60 078	655	3 500	5 431	2 899	3,4107%
1-1201	1-1201	3	77,2	2 800 000	36 289	4 336	52 027	674	3 500	4 572	2 511	2,9536%
1-1202	1-1202	3	78,2	3 070 000	39 258	4 427	53 122	679	3 500	4 631	2 563	3,0158%
1-1203	1-1203	4	91,7	3 420 000	37 296	5 007	60 078	655	3 500	5 431	2 899	3,4107%
1-1301	1-1301	3	77,2	2 900 000	37 585	4 336	52 027	674	3 500	4 572	2 511	2,9536%
1-1302	1-1302	3	78,2	3 170 000	40 537	4 427	53 122	679	3 500	4 631	2 563	3,0158%
1-1303	1-1303	4	91,7	3 520 000	38 386	5 007	60 078	655	3 500	5 431	2 899	3,4107%
1-1401	1-1401	3	104,6	4 650 000	44 455	5 559	66 705	638	3 500	6 195	3 219	3,7869%
1-1402	1-1402	4	110,7	4 890 000	44 173	5 837	70 046	633	3 500	6 556	3 380	3,9766%
2-901	2-901	3	70,9	2 630 000	37 094	4 112	49 343	696	3 500	4 199	2 381	2,8012%
2-902	2-902	3	70,9	2 630 000	37 094	4 112	49 343	696	3 500	4 199	2 381	2,8012%
2-1001	2-1001	5	129,1	4 320 000	33 462	6 609	79 302	614	3 500	7 646	3 827	4,5021%
2-1002	2-1002	3	70,9	2 530 000	35 684	4 094	49 124	693	3 500	4 199	2 370	2,7888%
2-1101	2-1101	2	50,6	1 890 000	37 352	3 144	37 732	746	3 500	2 997	1 821	2,1421%
2-1102	2-1102	3	70,9	2 730 000	38 505	4 094	49 124	693	3 500	4 199	2 370	2,7888%
2-1103	2-1103	3	70,9	2 730 000	38 505	4 094	49 124	693	3 500	4 199	2 370	2,7888%
2-1104	2-1104	2	50,6	1 940 000	38 340	3 144	37 732	746	3 500	2 997	1 821	2,1421%
2-1201	2-1201	4	126,6	4 820 000	38 073	6 504	78 043	616	3 500	7 498	3 766	4,4305%
2-1202	2-1202	3	70,9	2 830 000	39 915	4 094	49 124	693	3 500	4 199	2 370	2,7888%
2-1203	2-1203	2	50,6	2 040 000	40 316	3 144	37 732	746	3 500	2 997	1 821	2,1421%
2-1301	2-1301	2	50,6	2 090 000	41 304	3 144	37 732	746	3 500	2 997	1 821	2,1421%
2-1302	2-1302	3	70,9	2 930 000	41 326	4 094	49 124	693	3 500	4 199	2 370	2,7888%
2-1303	2-1303	3	70,9	2 930 000	41 326	4 094	49 124	693	3 500	4 199	2 370	2,7888%
2-1304	2-1304	2	50,6	2 140 000	42 282	3 144	37 732	746	3 500	2 997	1 821	2,1421%
2-1401	2-1401	4	109,7	4 850 000	44 211	5 778	69 334	632	3 500	6 497	3 346	3,9362%
2-1402	2-1402	4	109,7	4 850 000	44 211	5 778	69 334	632	3 500	6 497	3 346	3,9362%
33 st	33 st		2817,2	101 250 000	38 686	146 789	1 761 474	673	115 500	155 000	85 000	100%
Övriga intäkter:				Antal:	Avgift / enhet och månad	Totala avgifter / månad	Totala avgifter / år					
Carport med eluttag, 24 st				24	650	15 600	187 200					
Bilplats med eluttag, 21 st				21	290	6 090	73 080					
						21 690	260 280					

Arean per lgh. är mätt på ritning. Totalt antal kvm BOA för Föreningen uppgår till 2 617,2 att jmf med uppgift om 2 572,9 i kostnadskalkylen. Förändringen förklaras av att byggnaderna uppförts med en platsgjuten stomme med bättre anpassade schakt och kanaler i stället för som tidigare beräknat en prefabricerad stomme. Insatsnivåer ligger kvar i samma nivå som tidigare och justeras inte mot bakgrund av tillkommande BOA/lgh. Fördelning andelstal beräknades i kostnadskalkylen utifrån principen 20% av andelstalet är delat lika per/lgh och 80% av andelstalet fördelas utifrån lgh yta. Andelstal utifrån kostnadskalkylen ligger fast.

Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnader för lägenhetens hushållsel, tappvarmvatten, bredband och hemförsäkring exkl bostadsrättstillägg (Ingår ej i Årsavgift ovan). Undermätning finns för el och tappvarmvatten och föreningen kommer att debitera bostadsrättshavaren utifrån förbrukning. 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 och tappvarmvatten är beräknad utifrån schabloner vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande i relation till yta. Avseende bredband är nätavtal är förberett via Övik Energi (fiber in i varje lägenhet). Bostadsrättshavaren upphandlar nätavtal med val av hastighet med Övik Energi. Bostadsrättshavaren upphandlar även själv den tjänsteleverantör som önskas. Tillkommande avgift för bredband är en beräknad avgift utifrån schabloner vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande. Avgiften kan komma att justeras.

H. EKONOMISK PROGNOIS OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

	A_1	A_2	A_3	A_4	A_5	A_6	A_7	A_8	A_9	A_10	A_11	A_12	A_13	A_14	A_15	A_16	A_17	A_18	A_19	A_20
Resultatprognos																				
Ansättningar	1 761 474	1 781 606	1 801 966	1 822 560	1 843 389	1 864 457	1 885 766	1 907 316	1 929 114	1 951 161	1 973 460	1 996 014	2 018 826	2 041 898	2 065 234	2 088 837	2 112 709	2 136 854	2 161 275	2 185 976
Hyreskostnadsbelastad																				
Hyreshälskänslighet																				
Övriga intäkter	500 280	510 286	520 491	530 901	541 519	552 350	563 397	574 654	586 125	597 811	609 638	622 036	634 475	647 165	660 109	673 311	686 777	700 513	714 523	728 813
Summa intäkter	2 261 754	2 291 892	2 322 457	2 353 461	2 384 908	2 416 806	2 449 163	2 481 971	2 515 272	2 549 042	2 583 298	2 618 049	2 653 302	2 689 063	2 725 343	2 762 148	2 799 466	2 837 367	2 875 796	2 914 789
Driftkostnader	1 005 000	1 025 100	1 045 602	1 066 514	1 087 844	1 109 601	1 131 789	1 154 429	1 177 518	1 201 065	1 225 089	1 249 591	1 274 583	1 300 075	1 326 078	1 352 596	1 379 650	1 407 243	1 435 367	1 464 095
Övriga externa kostnader (fastighetskatt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abskrivningar	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981
Räntebetalningar	1 003 365	999 343	994 321	989 300	984 278	979 256	969 212	959 159	949 105	939 051	928 998	918 944	908 890	898 836	888 782	878 728	868 674	858 620	848 566	838 512
Summa kostnader	3 411 346	3 428 424	3 443 904	3 459 795	3 476 103	3 492 808	3 509 956	3 527 579	3 545 624	3 564 130	3 583 108	3 602 556	3 622 475	3 642 862	3 663 720	3 685 057	3 706 874	3 729 181	3 751 978	3 775 265
Årets resultat	-1 151 592	-1 136 534	-1 121 447	-1 106 333	-1 091 195	-1 076 032	-1 060 828	-1 045 601	-1 030 350	-1 015 088	-1 000 000	-985 000	-970 000	-955 000	-940 000	-925 000	-910 000	-895 000	-880 000	-865 000
Ansättning underhållsfond	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
Årets resultat efter avsättning LH-fond	-1 256 280	-1 241 222	-1 226 735	-1 211 645	-1 196 507	-1 181 344	-1 166 134	-1 150 916	-1 135 682	-1 120 434	-1 099 312	-1 078 312	-1 057 312	-1 036 312	-1 015 312	-994 312	-973 312	-952 312	-931 312	-910 312
Från eget kapital ackumulerat	-1 256 280	-2 497 002	-3 723 637	-4 944 658	-6 160 064	-7 374 760	-8 588 848	-9 802 529	-11 015 802	-12 228 666	-13 441 120	-14 653 164	-15 864 808	-17 076 052	-18 286 896	-19 497 340	-20 707 384	-21 917 028	-23 126 272	-24 335 016
Bunden eget kapital ackumulerat	101 250 000	101 354 688	101 459 376	101 564 064	101 668 752	101 773 440	101 878 128	101 982 816	102 087 504	102 192 192	102 296 880	102 401 568	102 506 256	102 610 944	102 715 632	102 820 320	102 925 008	103 029 696	103 134 384	103 239 072
Summa eget kapital ackumulerat	99 993 720	98 857 186	97 735 738	96 629 405	95 538 212	94 452 180	93 366 354	92 280 737	91 195 720	90 110 304	89 024 888	87 939 472	86 854 056	85 768 640	84 683 224	83 597 808	82 512 392	81 426 976	80 341 560	79 256 144
Kassaflödesprognos																				
Summa intäkter	2 261 754	2 291 891	2 322 457	2 353 461	2 384 908	2 416 806	2 449 163	2 481 971	2 515 272	2 549 042	2 583 298	2 618 049	2 653 302	2 689 063	2 725 343	2 762 148	2 799 466	2 837 367	2 875 796	2 914 789
Summa kostnader	-3 411 346	-3 428 424	-3 443 904	-3 459 795	-3 476 103	-3 492 808	-3 509 956	-3 527 579	-3 545 624	-3 564 130	-3 583 108	-3 602 556	-3 622 475	-3 642 862	-3 663 720	-3 685 057	-3 706 874	-3 729 181	-3 751 978	-3 775 265
Ändring av kassaflöde	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981	1 403 981
Kassaflöde från löpande drift	232 369	267 447	282 034	297 648	312 795	327 949	343 106	358 263	373 420	388 577	403 734	418 891	434 048	449 205	464 362	479 519	494 676	509 833	524 990	540 147
Ändringar	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701	-147 701
Nya lån	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
Likviditetsreserv till reparationsfond	50 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	154 668	104 747	134 333	149 947	126 095	32 548	62 754	72 962	50 225	30 481	13 770	164 053	174 367	134 581	175 002	153 750	177 558	195 328	215 065	235 233
Akkumulerat kassaflöde																				
exklusive förändringar	154 668	259 435	394 268	544 215	669 300	701 848	754 602	827 564	920 811	1 019 303	1 133 073	1 307 135	1 481 502	1 676 183	1 851 185	2 009 344	2 187 503	2 383 831	2 598 896	332 663
reparationskapital																				
Abskrivningar + avsättning	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659	1 508 659
EH underhållsfond																				
Kalkylränta för respektive år	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%

Not:
*) Anslagen inflation är 2% årligen avseende "Driftkostnader" och "Övriga intäkter"

I.KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL

[illegible]

Not

J. TEKNISK UNDERHÅLLSPLAN

Bedömd kostnad											
	Bedömd livslängd	Bedömd avseende underhåll och utbyte 1-50 år	Bedömd kostnad								
			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
Byggnadernas komponenter											
Stomme och grund	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stomkomponenter/innerväggar	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EI	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	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	580 000
Hiss	25	530 000	-	10 000	-	10 000	-	-	-	-	500 000
		9 995 000	15 000	40 000	15 000	40 000	2 500 000	40 000	1 815 000	30 000	5 500 000
Per Kvm		3 819	6	15	6	15	955	15	693	11	2 101
Byggnadernas komponenter - där underhåll åvilar bostadsrättshavaren											
Köksinredning	30										
Vävaror	15										
Inre ytskick	15										

Not

Teknisk underhållsplan är framtagen av Magnus Gestin, 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 överslaga bedömd livslängd. Utbyte av komponent eller anläggning bör därför inte göras utan bedömning vid den givna tidpunkten. Föreningen måste löpande öka/överslaga byggnader och anläggningar samt utföra löpande drift och underhåll enligt beskrivning i byggnadspärm/Binder



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. Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnader för lägenhetens hushållsel, tappvarmvatten och bredband, ingår ej i Årsavgift. Undermätning finns för el och tappvarmvatten och föreningen kommer att debitera bostadsrättshavaren utifrån förbrukning. Beräknad förbrukningskostnad för hushållsel och tappvarmvatten är beräknad utifrån schabloner vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande i relation till yta. Avseende bredband är nätavtal förberett via Övik Energi (fiber in i varje lägenhet). Bostadsrättshavaren upphandlar nätavtal med val av hastighet med Övik Energi. Bostadsrättshavaren upphandlar även själv den tjänsteleverantör som önskas. Tillkommande avgift för bredband är en beräknad avgift utifrån schabloner vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande. Avgiften kan komma att justeras.
- 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 1, org.nr 769641-0195

Digital signatur

Magnus Gestrin

Digital signatur

Mats Ragnarsson

Digital signatur

Catharina Andersson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.06.2025 16:11

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren · 16.06.2025 14:01

DOCUMENT ID:

rJwnwFaXex

ENVELOPE ID:

B1xm3DFp7le-rJwnwFaXex

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan [BRF Björkplantagen 1].pdf

14 pages

SHA-512:

8f96bcf0a3d79cf2833ded39f5de830177a4c7cf72639d2
14c3dca0c03e5aa34d5f6b768ce431f402e1f8ae94cdc02
8680dca2580f3ae9cb3941eaa1dd53a67a

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Magnus Gestrin magnus.gestrin@wsp.com	 Signed Authenticated	16.06.2025 14:09 16.06.2025 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/21) IP: 217.209.24.20
LENA ANNIKA CATHARINA ANDERSSON catharina.andersson@hhgroun.se	 Signed Authenticated	16.06.2025 15:04 16.06.2025 14:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/13) IP: 134.65.165.22
Mats Johan Ragnarsson mats.ragnarsson@amlova.se	 Signed Authenticated	16.06.2025 16:11 16.06.2025 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/07) IP: 134.65.165.22

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 1, organisationsnummer 769641-0195.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 1 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 1 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 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 1, org nr 769641-0195, Örnsköldsvik kommun, elektroniskt signerad av styrelsen 2025-06-16, får lämna följande intyg.

Uttalande

Enligt min mening ger den ekonomiska planen i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Björkplantagen 1. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar. Den företagna granskningen visar att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder. De lämnade uppgifterna förefaller riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar som förelagts mig. Jag finner att den ekonomiska planens förutsättningar är uppfyllda för registrering hos Bolagsverket.

Grund för uttalanden

Insatserna och avgifterna är sådana att upplåtelse torde kunna göras med hänsyn till Örnsköldsvik bostadsmarknad och marknadsvärden. Samtliga lägenheter kommer upplåtas med bostadsrätt. Den ekonomiska planen avser en slutlig kostnad. Det finns två flerfamiljshus om vardera sex våningar vardera med 16 respektive 17 lägenheter, totalt 33 lägenheter. Det finns 24 carportar och 21 öppna parkeringsplatser. Det är min bedömning att då byggnaderna är nära 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. Inhämtade handlingar och åtgärder framgår av företeckningen nedan.

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och 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 den ekonomiska planen.

Förteckning över handlingar och åtgärder som varit tillgängliga:

- 1 Registreringsbevis från Bolagsverket för Brf Björkplantagen 1, 2025-06-15.
- 2 Stadgar antagna av föreningen 2022-02-21 och registrerade av Bolagsverket, 2022-03-21.
- 3 Fastighetsinfo allmän/taxering från Metria för fastigheten Ö-vik Järved 1:362, 2025-06-15.
- 4 Kostnadskalkyl från 2023-05-22, med ett flertal bilagor som inte upprepas här, kalkylen intygad av undertecknad och Anders Sjöberg 2023-05-24.
- 5 Beräkning av kommande taxeringsvärde enl SKV:s modell, Grant Thornton, 2025-02-13.
- 6 Erbjudande om fastighetsfinansiering SEB, 2025-06-10.
- 7 Fastighetsförsäkringsoffert från Länsförsäkringar Västernorrland, 2025-01-07.
- 8 Slutbesked för nybyggnad av två flerbostadshus "Ettapp 1", Örnsköldsvik kommun, 2025-06-13.
- 9 Totalentreprenadavtal mellan Selbergs Entreprenad i Ö-vik AB, 559408-3536 och Björkplantagen AB, 559322-5355 för uppförande av Brf Björkplantagen 1 Ettapp 1, 2023-09-29.
- 10 Aktieöverlåtelseavtal avseende aktier i Björkplantagen AB mellan Björkplantagen Holding AB, 559417-1554 och Brf Björkplantagen, 769641-0195, 2024-05-21.
- 11 Anbud Ekonomiförvaltartjänst, HSB Södra Norrland. 2025-01-15.
- 12 Anbud Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning, HSB Södra Norrland, 2025-01-15.

- 13 Avstyckning från Järved 1:362 samt inrättande av gemensamhetsanläggning, Lantmäterimyndigheten, Örnsköldsviks kommun, 2025-05-19.
- 14 Försäljningsbroschyr med bilder och ritningar, Höga Kusten Fastighetsbyrå, 2023/24
- 15 Beslut i ärende om godkännande av förenings val av intygsgivare, Boverket, 2025-02-17.

Gävle 2025-06-18

.....

Jan Pettersson

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

Noteras att intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav.

Alla sidorna har elektroniskt signerats av intygsgivaren.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.06.2025 11:07

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren · 18.06.2025 11:03

DOCUMENT ID:

BJbp--bgNlx

ENVELOPE ID:

Sk8bbWxNlg-BJbp--bgNlx

DOCUMENT NAME:

Intyg ekonomisk plan [BRF Björkplantagen 1].pdf

2 pages

SHA-512:

0d842c68d7afa5411a6fdcd35aa0219a128cc2f66bc196
7a44d2b29c093a5f504b61bc334f1c3e629c59861105bd
6ce8534c817885bdd162e371483fdd93c5bc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Olof Pettersson	Signed	18.06.2025 11:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/07/23)
jan.pettersson@canreda.se	Authenticated	18.06.2025 11:06	Low	IP: 94.191.152.69

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

 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Ekonomisk plan [BRF Björkplantagen 1].pades.pdf (1825363 bytes)	2091caf0ef246de2daafff923eb44602e3e783eea9d5828ea9b6fe2e5c43fe1aa27a2e13c0a19a3fe55c2f37df649d863b78e021bec8eb4b6483c54aafd3da c7
2. Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare [BRF Björkplantagen 1].pdf (479089 bytes)	81fb17181ca979f1c45e2bb178ebd32882f130ae226ba8dd409b0cb3035fb8ced3a995c92a27558621a62f6708d1a8470106e48bcfff13cf619852438eafab4 d

 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 2025-02-17 beslutat att godkänna Anders Sjöberg som intyggivare för Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 1, organisationsnummer 769641-0195. Jag är opartisk och oberoende i förhållande till bostadsprojektet/bostadsrättsföreningen och de inblandade entreprenörerna.

Jag får efter utförd granskning av nedanstående ekonomiska plan lämna följande intyg.

Ekonomisk plan	Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 1, org.nr. 769641-0195, upprättad av styrelsen 2025-06-xx.
Objektet	Fastigheterna Järved 1:362 och 1:364 i Örnsköldsviks kommun. Till fastigheterna hör andelar samfällighet för samtliga fastigheter i kvarteret. På samfälld mark uppförs byggnader innehållande tvättstuga, hobbyrum och garage. Gemensamhetsanläggningar har bildats i samband med 2025-05-19 avslutad lantmäteri-förrättning. Enligt planen finns två bostadsbyggnader i sex plan. 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 den 27 juni 2025. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till angivna insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.
Bedömning	De faktiska uppgifter som lämnas i planen 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. Den ekonomiska planen framstår som hållbar och bedöms ge en rättvisande bild av Brf Björkplantagen 1. Granskningen avser slutlig anskaffningskostnad. Jag noterar att planen i allt väsentligt överensstämmer med de bedömningar som gjordes i den 2023-04-05 upprättade kostnadskalkylen.
Styrelsens ansvar	Det ankommer på styrelsen 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 fastigheterna är försäkrade på korrekt sätt och inte riskeras samt i övrigt infria de löften och åtaganden som anges i planen.

Tillgängliga handlingar	Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga: - Ekonomisk plan daterad 2025-06-16 - Kostnadskalkyl med bilagor daterad 2023-05-24 - Beslut om godkännande av intygsgivare, Boverket 2025-02-17 - Stadgar antagna 2022-02-21, registrerade 2022-03-21 - Registreringsbevis 2025-06-15 - Beviljande av ansökan om bygglov, inkl ritningar, 2022-02-04 - Erbjudande om finansiering, SEB 2025-06-10 - Underrättelse om beslut i avslutad lantmäteriförrättning, Lantmäterimyndigheten i Örnsköldsvik 2025-05-19 - Fastighetsinformation Metria, 2025-06-15 - Beräkning av taxeringsv. enligt skatteverkets modell 2025-02-13 - Anbud Förvaltartjänster, HSB Södra Norrland 2025-01-15 - Anbud Ekonomi, HSB Södra Norrland 2025-01-15 - Försäkringsoffert från LF Västernorrland 2025-01-07 - Totalentreprenadavtal mellan Selbergs Entreprenad i Ö-vik AB, 559408-3536 och Björkplantagen AB, 559322-5355 för uppförande av Brf Björkplantagen 1, 2023-09-29 - Aktieöverlåtelseavtal avseende aktier i Björkplantagen AB mellan Björkplantagen Holding AB, 559417-1554 och Brf Björkplantagen 1, 769641-0195, 2024-05-21 - Slutbesked för nybyggnad av två flerbostadshus, 2025-06-13 - Försäljningsbroschyr, Höga Kustens Fastighetsbyrå Jag har gjort platsbesök 2025-03-25
--------------------------------	--

Gävle 2025-06-18

Anders Sjöberg

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

Samtliga sidor i den ekonomiska planen har signerats elektroniskt.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.06.2025 10:37

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren · 18.06.2025 10:08

DOCUMENT ID:

Skf74xgEgl

ENVELOPE ID:

r17W7VgxVel-Skf74xgEgl

DOCUMENT NAME:

Intyg ekonomisk plan [BRF Björkplantagen 1].pdf

2 pages

SHA-512:

bde6fe929db161997a037d1bd5617ad8e079486a6862e
1755cf136393175bd403657468ed70df8554ef9ac6fbcbc
fcde154e95b8cb11c90340dc39b74293d14f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS VALDEMAR SJÖ BERG	Signed	18.06.2025 10:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/11/20)
sjoberg.fastighetsanalys @telia.com	Authenticated	18.06.2025 10:33	Low	IP: 95.204.24.211

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

 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Ekonomisk plan [BRF Björkplantagen 1].pades.pdf (1825363 bytes)	2091caf0ef246de2daafff923eb44602e3e783eea9d5828ea9b6fe2e5c43fe1aa27a2e13c0a19a3fe55c2f37df649d863b78e021bec8eb4b6483c54aafd3da c7
2. Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare [BRF Björkplantagen 1].pdf (479089 bytes)	81fb17181ca979f1c45e2bb178ebd32882f130ae226ba8dd409b0cb3035fb8ced3a995c92a27558621a62f6708d1a8470106e48bcfff13cf619852438eafab4 d

 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