

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PERS KARLS GÅRDEN 3

ORG NR: 769642-3065

ÖCKERÖ KOMMUN

NYBILDNING

Höno 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PERS KARLS GÅRDEN 3

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	NYCKELTAL år 1, beräknat per m ² BOA	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
D.	FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	8
E.	FINANSIERINGSPLAN	8
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÅKTER INKL KASSA, ÅR 1	9
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	10
H.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 10 och 20	12
I.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20	13
J.	UNDERHÅLLSPÅN 50 ÅR	14
K.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	17

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pers Karls Gården 3, med säte i Västra Götalands län, Öckerö kommun, registrerades hos Bolagsverket 2024 02 27, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende där tillhörande markområde samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra lokaler samt bilplats. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avses bli en äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd/avtalad köpeskilling och för byggnadskostnad totalentreprenad enligt nedan.

Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal i februari 2025. Tillträde beräknas till februari 2025.

Byggnaden omfattar totalt 4st lägenheter i en huskropp samt ett attefallshus. Total bostadsarea 445,70 m².

All byggnation har genomförts på utförandeentreprenad.

CHD Snickeri AB org.nr. 556789-0156 förbinder sig att erlagga fastighetsskatt för Brf Pers Karls Gården 3 fram till och med fastställt värdeår.

Enligt nu gällande lagstiftning och praxis innebär överlåtelsen ingen uttagsbeskattning för föreningen. För det fall bostadsrättsföreningen avyttrar fastigheten, eller del därav, kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för eventuell skattepliktig vinst.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2025.

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

Avskrivning sker utifrån en avskrivningsplan enligt K3 och komponentavskrivning med ca 122 887kr per år för fastighetens byggnad.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet.

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² BOA

Anskaffningsvärde	24 849 kr/m ²
Lån	0 kr/m ²
Total genomsnittlig insats	24 849 kr/m ²
Årsavgift (exkl. kall o varmvatten, värme)	359 kr/m ²
Driftskostnad gemensam (exkl. kall o varmvatten, värme) inkl moms	266 kr/m ²
Avsättning underhållsfond	50 kr/m ²

Ovanstående driftskostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

Egna Abonnemang:

Hushållsel
Bredband

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Öckerö Röd 1:104
Adress:	Ersdalsvägen 3, 475 41 Hönö
Bostadsarea:	445,70 m ²
Tomtareal:	1 018 m ²
Antal lägenheter:	4 st lägenheter i en huskropp samt ett attefallshus
Byggår:	1945 och tillbyggt i omgångar med start på 90-talet. Attefallshuset 2022.
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Vatten/avlopp:	Kommunalt.
Uppvärmningssystem:	Bergvärme samt direkt-el i vissa våtrum samt i attefallshuset.
Ventilation:	Självdreg
Parkering:	På tomten finns 8 p-plats.
Vattenförbrukning:	Kall och varmvatten mäts och debiteras per kvm boa.
Hushållsel:	Varje hushåll har individuellt abonnemang.

Taxeringsvärdesberäkning år 2025-2027:	MARK	1 344 000
	<u>BYGGNAD</u>	<u>9 200 000</u>
	TOTAL	10 544 000

Gemensamhetsanläggningar: Öckerö Röd GA:9

Detaljplan 2005-0331 1407-P54 gällande Röd 1:104 m fl. del av Hönö

Värdeår: 1996 och 2022

Kortfattad rumsbeskrivning

Lägenhet	Produkt/Utrymme	Årtal
1001	Spishäll	2020
	Resterande vitvaror	Ca 2011
	Kökstommar	2004
	Våtrum	2004
	Tvättstuga	2004
	Samtliga ytskikt	2004
1101	Ugn	2004
	Häll	2022
	Diskmaskin	2022
	Kökstommar	2004
	Kyl & Frys	2022
	Våtrum	2004
	Tvättmaskin	2004
	Samtliga ytskikt	2004
1201	Tvättmaskin	2023
	Diskmaskin	2023
	Övriga vitvaror (Miele)	2004
	Köksstommar	2004
	Våtrum	2004
	Samtliga ytskikt	2004
1301	Samtliga vitvaror	2021
	Kökstommar	2021
	Våtrum	2021
	Samtliga ytskikt	2021
1401	Kyl/Frys	2021
	Tvättmaskin	2021
	Spis & ugn	1990-talet
	Diskmaskin	2021
	Våtrum	1990-talet
	Samtliga ytskikt	1980-talet

Konstruktion	Byggnad/Lgh	Material/Tätskikt	Årtal
Tak			
	Stora huset	Tegel/underlagspapp	2004
	Lgh 1301	Yt-papp	2021
	Lgh 1401	Tegel/underlagspapp	2018
	Lgh 1001	Plåt/underlagspapp	Ca 2014
Fönster			
	Stora Huset	Isolerglas	1994
	Lgh 1301	Isolerglas	1993
	Lgh 1301	Skjutdörrar	2019
	Lgh 1301	Takfönster	2021

	Lgh 1401	Varierande	1980-talet
	Lgh 1101+1201	Skjutdörrar	2005
Fasad			
	Stora huset	Trä	1945
	Lgh 1301	Trä	1994
	Lgh 1401	Trä	1994
	Fasaden	Målad	2020
Dränering			
	Stora huset		2004
	Lgh 1401		1980-talet
	Gavel stora huset mot SV		2024
Balkonger			
<i>Underbyggd</i>	Lgh 1101	Trä/Glasfiber	2004
	Lgh 1101	Trä	2004
	Lgh 1101	Trä	2004
<i>Underbyggd</i>	Lgh 1201	Trä/Glasfiber	2004
	Lgh 1201	Trätrall	2024
	Lgh 1201	Trä	2004
Altaner			
	Lgh 1301	Trä	2021
VA-stammar			
	Samtliga	Plast	1994
EI			
	Lgh 1301		2021
	Alla andra		1994
VVB			
	Lgh 1401		2004
	För resterande		2024
Värmepump		Bergvärme	Nov 2024

Omfattning och utförande kan variera mellan lägenheterna.

Kortfattad byggnadsbeskrivning stora huset

Grundläggning: Källare på ursprungshuset och tillbyggnad med betongplatta på mark med vattenburen golvvärme i bägge grunder.

Antal våningar: 1 ½ plans villa

Stomme: Plankstomme samt träregelstomme

Fasad: Trä

Tak: Tegelpannor ovan läkt och underlagspapp samt ytpapp

Fönster: Isolerkassetter

D. FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser som upptas av föreningen.

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader inkl. moms, kostnader för lagfart, pantbrev och föreningsbildning. Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000kr samt en underhållsfond på 1 688 750kr.

Summa förvärvskostnad	<u>11 075 000 kr</u>
------------------------------	-----------------------------

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser som upptas av föreningen.

Insatser	11 075 000 kr
Summa Finansiering	<u>11 075 000 kr</u>

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

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

Årsavgift andelstal 1)	160 000
Årsavgift förbrukning av kall och varmvatten, värme regleras efter verklig förbrukning per kvm 2)	93 597
Summa beräknade intäkter år 1	253 597

1) I årsavgift andelstal ingår ej kall- och varmvatten, bredband, värme, samt hushållsel.

Årsavgift som preliminärdebiteras och regleras efter verklig förbrukning:

2) Årsavgift förbrukning av kall och varmvatten, värme uppskattas till ca 210 kr/kvm boa

Individuella abonnemang

Hushållsel och bredband, uppskattas till ca 100kr/kvm boa

Lägenhetssammanställning, 5 lägenheter

Lgh.nr.	Lgh-beskr.	Bost-area cirka m ²	Insatser	Andelstal enligt beräkning	Årsavgift baserat på andelstal 1) (kr)	Mån- avgift (kr)	Beräknad årsavgift kall o varmvatten värm 2) (kr)	Total mån. avg 3) (kr)
5 lgh								
1	2 ROK	118	2 495 000	25,1802	40 288	3 357	24 780	5 422
2	4 ROK	108	2 695 000	23,3852	37 416	3 118	22 680	5 008
3	4 ROK	100	2 395 000	21,9493	35 119	2 927	21 000	4 677
4	2 ROK	87	2 395 000	19,6159	31 385	2 615	18 270	4 138
5	1 Rum med pentry/attefallare	33	1 095 000	9,8694	15 791	1 316	6 867	1 888
<i>Diff</i>					1			
BOA		445,70	11 075 000	100,0000	160 000		93 597	

¹⁾ I årsavgift andelstal ingår ej kall- och varmvatten, värme, samt hushållsel.

²⁾ Årsavgift kall och varmvatten och värme, regleras efter förbrukning kr/kvm.

³⁾ Total beräknad månadsavg inkl. kall o varmvatten och värme.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Insatser	11 075 000
Summa Finansiering maximalt	11 075 000

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, i enlighet med föreningens stadgar.	22 285
Driftskostnader gemensamma, ca ⁶⁾	118 700
Driftskostnader kall o varmvatten, värme, justeras efter verklig förbrukning, ca ⁷⁾	93 597
Beräknad fastighetsavgift:	9 780
Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar	244 362 kr
Avgår avsättning till yttre underhållsfond	-22 285
Avskrivningar för byggnad enligt komponentavskrivning ⁸⁾	122 887
Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	344 964 kr

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

⁷⁾ Driftskostnader kall o varmvatten, värme, preliminär debiteras och regleras efter kvmkr/boar

⁸⁾

	Belopp	Procentandel	Avskrivningstakt år	Avskrivningstakt i procent		Avskrivning per år
Byggnad Stomme och grund	5 096 715		60%	100	1,00	5 096 715
Byggnad värme, sanitet (VS)	1 019 343		12%	50	2,00	1 019 343
Byggnad Elinstallationer	679 562		8%	40	2,50	679 562
Byggnad Fasad	424 726		5%	50	2,00	424 726
Byggnad Fönster	169 891		2%	50	2,00	169 891
Byggnad tak	169 891		2%	40	2,50	169 891
Byggnad ventilation	169 891		2%	25	4,00	169 891
Byggnad hiss						
Byggnad styr- och övervakning	84 945		1%	15	6,67	84 945
Byggnad balkonger	594 617		7%	100	1,00	594 617
Summa	8 409 580		99%		36,333	8 409 580
						122 887

Driftskostnader (inkl mervärdeskatt)	Årskostnad
Teknisk förvaltning inkl Snöröjning	18 000 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	10 000 kr
Revision	13 000 kr
Sophämtning	14 000 kr
Gemensam belysning	9 000 kr
Fastighetsförsäkring	15 000 kr
ÖCKERÖ RÖD GA:9	4 000 kr
Övrigt	5 000 kr
266 kr/kvm boa	
Summa gemensamma driftskostnader	118 700 kr

Driftkostnader som justeras efter verklig förbrukning

Kall o varmvatten, värme	93 597 kr
Fastighetsavgift	9 780 kr
Summa	222 077 kr

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Individuella abonnemang

Hushållsel
Bredband

H. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 10 och 20

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 20
Arsavgifter, andelstal	160 000	163 200	166 464	169 793	173 189	176 653	191 215	233 090
Arsavgift kall o varmvatten, värme, regleras efter kr/kvmböa	93 597	95 469	97 378	99 326	101 312	103 339	111 857	136 353
Summa intäkter	253 597	258 669	263 842	269 119	274 502	279 992	303 072	369 443
Driftskostnader	118 700	121 074	123 495	125 965	128 485	131 054	141 857	172 923
Kall o varmvatten och värme regleras efter kr/kvmböa	93 597	95 469	97 378	99 326	101 312	103 339	111 857	136 353
Övriga kostnader	9 780	9 976	10 175	10 379	10 586	10 798	11 688	21 039
Kommunal fastighetsavgift bostäder	9 780	9 976	10 175	10 379	10 586	10 798	11 688	21 039
Summa	9 780	9 976	10 175	10 379	10 586	10 798	11 688	21 039
Kapitalkostnader	122 887	122 887	122 887	122 887	122 887	122 887	122 887	122 887
Avskrivningar	122 887	122 887	122 887	122 887	122 887	122 887	122 887	122 887
Summa kostnader	344 964	349 406	353 936	358 557	363 270	368 078	388 290	453 203
Arets bokföringsmässiga resultat¹	-91 367	-90 737	-90 094	-89 438	-88 769	-88 086	-85 218	-83 760
Avsättning för underhåll (yttre fond)	22 285	22 731	23 185	23 649	24 122	24 604	26 633	32 465
Avsättning till underhållsfond	22 285	22 731	23 185	23 649	24 122	24 604	26 633	32 465
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	22 285	45 016	68 201	91 850	115 972	140 576	244 015	541 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-91 367	-90 737	-90 094	-89 438	-88 769	-88 086	-85 218	-83 760
Arets resultat	122 887	122 887	122 887	122 887	122 887	122 887	122 887	122 887
Arets avskrivning	31 520	32 150	32 793	33 449	34 118	34 801	37 669	39 127
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Likviditetsreserv	1 688 750							
Underhållsfond								
Arets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond	9 235	9 420	9 608	9 800	9 996	10 196	11 037	6 662
Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 20	
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	131 520	163 670	196 464	229 913	264 031	298 832	445 135	811 522
Kassabehållning inkl fondavsättning exkl likviditetsreserv	31 520	32 150	32 793	33 449	34 118	34 801	37 669	39 127
Beräkning av fastighetsavgift	9 780	9 976	10 175	10 379	10 586	10 798	11 688	14 248

Försättningar:

Arsavgifterna höjs med 2%

Driftskostnaderna höjs med 2%

Underhållsfonden ökar med 2% per år

Inflation på 2 % enligt Riksbankens långsiktiga mål.

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

¹ Arets resultat

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

I. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Arsavgift per m² inkl årsavgifter förbrukning om:								
Antagen inflationsnivå och ^{*)}								
Antagen räntenivå	569	580	592	604	616	628	680	829
Antagen räntenivå + 1%	569	580	592	604	616	628	680	829
Antagen räntenivå + 2%	569	580	592	604	616	628	680	829
Antagen räntenivå - 1%	569	580	592	604	616	628	680	829
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	569	586	597	609	622	634	686	837
Antagen inflationsnivå + 2%	569	591	603	615	627	640	693	844
Antagen inflationsnivå + 3%	569	596	608	621	633	646	699	852
Antagen inflationsnivå - 1 %	569	575	586	598	610	622	674	821

Sammanfattning av Underhållsplan

Underhållsplanen är ett verktyg för att säkerställa att föreningen följer det förväntade underhållsbehovet och budgeterar erforderliga medel för att kunna genomföra dessa underhållsåtgärder. Bostadsrättsföreningen Per Karls Gården 3 bedöms ha höga underhållskostnader till följd av ett ombyggt hus i trä, vilket medför ett stort underhållsbehov. Genomsnittlig underhållskostnad bedöms till ca 455 kr/kvm, år. Underhållsbehovet inkluderar dock även det inre behovet i respektive lägenhet. Föreningen erhåller även vid år 1 en större underhållskassa för att täcka upp för underhållsbehoven avseende föreningens underhållsansvar de närmsta 10 åren. Föreningen bör fortsatt planera och avsätta medel för framtida underhåll, främst för kommande behov i form av stambyte som bedöms behöva genomföras de närmsta 16-30 åren enligt underhållsplanen.

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas på föreningsstämma.

.....
Dag Corneliusson

.....
Håkan Corneliusson

.....
Bertil Samuelsson

Följande handlingar har undertecknats den 25 januari 2025



250121 Brf Perkarlgården ink underhållsplan.pdf
 (582997 byte)
 SHA-512: 68f9760d3c303d627aea9d45e4596e90505dd
 f900131b5b13e52432cfae459f0e8a9db8874e12743
 7a2b719c4b80501a1a6dc222432eb2bbc48e4be98ff

Underskrifter

2025-01-24 17:29:55 (CET)



Dag Corneliusson

dag@chipsnicken.se
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-24 17:32:45 (CET)



Håkan Corneliusson

dag@chipsnicken.se
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-25 22:18:48 (CET)



Bertil Samuelsson

bsamuelsson@yahoo.se
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



250121 Brf Perkarlgården ink underhållsplan

Verifera autentiken och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verily>

SHA-512:

19bfa81c32d43d456dabdf40c0d34de84b9d316b1fc4f1111e41a77a53bef9ee7cab67580e9740138d3e81016bbd7b0e8756d809f175637ac9c3979b3713e

a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förändanden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivet underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 555825-8442, Sverige.

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Pers Karlsgården 3**, org nr. 769642-3065, med säte i Öckerö kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns på fastigheten Öckerö Röd 1:104 ett flerbostadshus inrymmande totalt 4 lägenheter och ett Attefallshus avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt 8 parkeringsplatser. Uppförande år 1945 och 2022. Det har ej bedömts nödvändigt för den ekonomiska planen att besöka fastigheten i samband med denna granskning.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig.

Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser jag är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är:

Ekonomisk plan, daterad januari 2025	Underhållsplan 50 år, 20241108
Registreringsbevis daterat 20250113	Konditionsbesiktning 2024-10-14
Stadgar registrerade 20240828	Köpebrev 20250123
Bygglövs 2016-11-29	Fastighetsrapport InfoTorg 20241016
Taxeringsvärde beräkning 2025-2027	Utlåtande för slutbesked 20221207
Garanti osålda lägenheter 20241025	Försäkringsoffert Trygg Hansa 20241018
Relationshandling 2024-02-19	Boverket beslut intygsgivare 20241021
Bygglövhandlingar 2016-10-	Situationsplan 2016-10-
Reg bevis CHD Snickeri AB 20250113	Slutbesked beviljat 20221212
Avskrivningsplan, odaterad	Relationsritningar 20220913
Kontrollplan 20221207	Fullmakter 20250123

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden på orten, slutlig anskaffningskostnad och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Lennart Björnsson

VärderingsHuset L. Björnsson (enskild firma)
Sjötörpsvägen 16
236 34 Höllviken

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

Intygsgivaren omfattas av gällande ansvarförsäkring.

2025-01-25

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen (BRL 191:614), granskat ekonomisk plan för **Bostadsrättsföreningen Per Karls Gården 3, org.nr.769642-3065, Västra Götalands län, Öckerö kommun**, får härmed lämna följande intyg.

Bostadsrättsföreningen har i en huskropp totalt 4 bostadslägenheter samt 1 Attefallshus att upplåtas med bostadsrätt. Total bostadsyta 445,70 kvm. Byggnads år 1945 och tillbyggt i omgångar med start på 90 talet. Attefallshuset 2022. Föreningen beräknar teckna upplåtelseavtal februari 2025 och tillträde beräknas 2025. Äkta bostadsrättsförening. Rimlighetskontroll har gjorts genom tillgängliga handlingar nedan och de olika versionerna av Google Maps.

Ändamålsenlighet för samverkan mellan bostadsrätthavarna finns.

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

Anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv är 11 075 000 kr. Lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt garanteras i en garantiförbindelse av CHD Snickeri AB 556789-0156 att förvärva. Planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig. Platsbesök har inte gjorts.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anses uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig har varit stadgar antagna 240828 av Bolagsverket, registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Per Karls Gården 3 250113, allmänna förutsättningar, beskrivning av fastigheten, taxeringsvärde, anskaffningskostnad för fastigheten, finansieringsplan, föreningens kostnader, föreningens intäkter, lägenhetsredovisning, årsavgifter, nyckeltal, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, särskilda förhållande, underhålls- och investeringsplan, uppgift D&B Info Torg 241016, beräknat taxeringsvärde 2025, 2026 och 2027 och värde område hyreshus och ägarlägenheter 2025-2027, köpebrev 250123, 2 fullmakter undertecknade 250124, garanti för osålda lägenheter, handlingar Öckerö kommun, utlåtande konditionsbesiktning, ritningar och situationsplan, registreringsbevis CHD Snickeri AB 250113.

Den antagna inflationen om 2% kan anses korrekt med anledning att den överensstämmer med Riksbankens antagande och inflationsmål.

Med ovanstående som underlag till min granskning kan jag ge omdömet att planen vilar på vederhäftiga grunder.

Bengt-Göran Grenander

Av Boverket utsedd intygsgivare avseende ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrätter. Ansvarsförsäkring finns.

Följande handlingar har undertecknats den 27 januari 2025



250127 Ekonomiskplan sign av styrelse.pdf

(4813627 byte)
SHA-512: 2f2d0db227518d37bb2facae0d31b44dc1741c
c589864865af0a4cf53fa72861c43df393b0c5d743424a
8b383748551375af932a3c14a8109960fe59792264cd9

Underskrifter

2025-01-27 07:50:57 (CET)



Lennart Björnsson

bjornsson.lennart@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-27 09:13:15 (CET)



Leif Bengt-Göran Grenander

grenanders@telia.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



250127 Ekonomiskplan sign av styrelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2c552cbf501c9fc4e8e5ab0a43287b3e28ae7ee15c3c2fa3e9139e428c44df2f850af7ac7244eb35eddc309549fb08f9970abd681b5227ab52f4a02d0f18d0



Om detta kvitto

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

Malin Liselotte Käll
liselotte.kall@geddafast.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Lennart Björnsson, VärderingsHuset L. Björnsson AB, och Bengt-Göran Grenander, B-G Grenader Consulting AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Pers Karls Gården 3, organisationsnummer 769642-3065.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Pers Karls Gården 3 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Lennart Björnsson och Bengt-Göran Grenander 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 ersättningskyldighet 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

Lennart Björnsson och Bengt-Göran Grenander har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare

inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Pers Karls Gården 3 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Mölnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare