

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKPLANTAGEN 2
ORG.NR 769642-9575

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 FÖRUTSÄTTNINGAR

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 ÖRNSKÖLDSVIK JÄRVED 1:365 och ÖRNSKÖLDSVIK JÄRVED 1:366 ("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 28 februari 2026 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. Föreningen har skrivit förhandsavtal med ett antal blivande Bostadsrättshavare, Föreningen har inte tagit in förskott.

Föreningens förvärv

Fastigheterna har styckats av från stamfastigheten ÖRNSKÖLDSVIK JÄRVED 1:362. Föreningen har förvärvat Fastigheterna genom ett kombinerat köp- och fusionsförfarande av Björkplantagen 2 AB, org.nr 559502-0446, ("Aktiebolaget") som vid tidpunkten var civilrättslig och lagfaren ägare till Fastigheterna. Aktiebolaget har fusionerats in i Ekonomiska föreningen BP 2 i Järved, org.nr 769643-2900 ("Ekonomiska Föreningen"). Ekonomiska Föreningen har i en efterföljande fusion fusionerats in i Föreningen. Förvärvet av Fastigheterna avses att ske till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt RÅ 2006 not 78. Fusionerna avses att göras i enlighet med HFD 2019 ref 7.

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 (D 2023-000336). Bygglovet avser flera etapper varav detta är etapp nr 2 efter BRF Björkplantagen 1, org.nr 769641-0195. Oviksgruppen AB, org.nr 559502-0438 ("Exploatören") garanterar enligt villkoren för köpet av Aktiebolaget att förvärva osålda lägenheter.

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.

Byggnadsbeskrivning

Byggnader:	Två flerfamiljshus om vardera 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 med ingjuten golvvärme
Stombjälklag:	Betong, platsgjuten
Innerväggar:	Gips
Lägenhetsavskiljande väggar:	Betong, platsgjuten
Balkonger:	Betong, prefabricerad
Tak:	Lättelement 415 mm. Ytskikt papp
Fasad:	Putsad fasad, kulör antracit.
Lägenhetsentrédörrar:	Trä
Fönster:	Trä/aluminium
Värme:	Fjärrvärme
Ventilation:	FTX-system med gemensam intag/utblås på mark mellanhuskropparna. Osupptagning i kök via fläkt monterad i spishäll.
Hissar:	En hiss i respektive byggnad.
Trappuppgång:	En trappuppgång i respektive byggnad.
EL:	Elnätsavtal och Elhandelsavtal är upphandlat via Övik Energi. Undermätare och individuell debitering för varje lägenhet. Gäller även stolpe tillika laddbox vid p-plats. Föreningen har tecknat ett abonnemang för respektive lägenhetsbyggnad och ett abonnemang för utomhusmiljö såsom p-platser och belysning samt tvättstuga.
Bredband:	Nätavtal är förberett via Övik Energi (fiber in i varje lägenhet). Bostadsrättshavaren upphandlar själv hastighet med Övik Energi. Bostadsrättshavaren upphandlar även själv den tjänsteleverantör som önskas.
Fjärrvärme/Varmvatten:	Fjärrvärmeavtal är upphandlat med Övik Energi. Individuell mätning och debitering av tappvarmvatten för varje lägenhet.

Gemensamma anordningar

Järved GA:5 – Vatten, avlopp, dag- och dränvatten.
 Järved GA:6 – Väg, parkering, gång- och cykelbana samt miljö- och hobbyrum.
 Järved GA:7 – Grönytor samt ute- och lekplatser.
 Järved GA:8 – Tvättstuga

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. Inbygggnadsugn. 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 är uppförd på samfällad mark.

Parkeringsplatser

24 carportar med kombinerade elbilsaddare och motorvärmare, 21 öppna parkeringar med kombinerade elbilsaddare och motorvärmare, samt 3 besöksplatser inklusive 2 handikapparkering finns på samfällad mark. Kombinerade elbilsaddare och motorvärmare är plomberade och låses upp mot en kostnad av 10 000 kr / kombinerade elbilsaddare och motorvärmare som betalas av bostadsrättshavaren. Parkeringsplatserna hyrs ut enligt separat avtal. Elförbrukning debiteras separat utifrån mätning på stolpen.

Utifrån ny lagstiftning kan moms komma att tas ut på uthyrning av parkeringsplatserna till bostadsrättshavarna. Moms kommer i så fall att debiteras utöver hyran för parkeringsplatsen.

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/Slutlig 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

Långgivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta	Tidpunkt för Omsättning av ränta
Nytt lån	9 846 717 kr	Pantbrev	1 år	2,57%	Ej fastställd
Nytt lån	9 846 717 kr	Pantbrev	3 år	3,07%	Ej fastställd
Nytt lån	9 846 717 kr	Pantbrev	5 år	3,62%	Ej fastställd
Genomsnittsränta offert:				3,09%	
Schablonränta i planen:				3,40%	
Summa lån:	29 540 150 kr				
Insatser:	104 560 000 kr				
Upplåtelseavgifter:	0 kr				
Summa finansiering:	134 100 150 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).

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 *	2 399 210 kr	917 kr/kvm
Summa kapitalkostnader	3 403 575 kr	1300 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 4 408 575 kr 1684 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, *****	1 753 674 kr	670 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	268 080 kr	102 kr/kvm
Summa övriga intäkter	508 080 kr	194 kr/kvm
Summa intäkter år 1,	2 261 754 kr	864 kr/kvm
Bokföringsmässigt resultat år 1,	-2 146 821 kr	-820 kr/kvm
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 261 754 kr	864 kr/kvm
Summa bokföringsmässiga kostnader	-4 408 575 kr	-1684 kr/kvm
Återföring avskrivning	2 399 210 kr	917 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 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 enskilda 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 1 784 kr / lgh (2026). 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 föreskrivs 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
3-0901	3-0901	3	78,2	2 920 000	37 340	4 412	52 942	677	3 500	4 679	2 566	3,0189%
3-0902	3-0902	3	77,3	2 860 000	36 999	4 335	52 015	673	3 500	4 597	2 521	2,9680%
3-1001	3-1001	2	39,9	1 490 000	37 343	2 681	32 167	806	3 500	2 843	1 559	1,8342%
3-1002	3-1002	3	78,2	2 925 000	37 404	4 407	52 887	676	3 500	4 674	2 563	3,0158%
3-1003	3-1003	4	91,7	3 290 000	35 878	4 984	59 812	652	3 500	5 287	2 899	3,4107%
3-1101	3-1101	3	77,2	2 600 000	33 679	4 316	51 797	671	3 500	4 578	2 511	2,9536%
3-1102	3-1102	3	78,2	3 070 000	39 258	4 407	52 887	676	3 500	4 674	2 563	3,0158%
3-1103	3-1103	4	91,7	3 450 000	37 623	4 984	59 812	652	3 500	5 287	2 899	3,4107%
3-1201	3-1201	3	77,2	2 800 000	36 269	4 316	51 797	671	3 500	4 578	2 511	2,9536%
3-1202	3-1202	3	78,2	3 180 000	40 665	4 407	52 887	676	3 500	4 674	2 563	3,0158%
3-1203	3-1203	4	91,7	3 560 000	38 822	4 984	59 812	652	3 500	5 287	2 899	3,4107%
3-1301	3-1301	3	77,2	2 900 000	37 565	4 316	51 797	671	3 500	4 578	2 511	2,9536%
3-1302	3-1302	3	78,2	3 290 000	42 072	4 407	52 887	676	3 500	4 674	2 563	3,0158%
3-1303	3-1303	4	91,7	3 670 000	40 022	4 984	59 812	652	3 500	5 287	2 899	3,4107%
3-1401	3-1401	3	104,6	4 875 000	46 606	5 534	66 410	635	3 500	5 870	3 219	3,7869%
3-1402	3-1402	4	110,7	5 140 000	46 432	5 811	69 736	630	3 500	6 164	3 380	3,9766%
4-0901	4-0901	3	70,9	2 680 000	37 800	4 094	49 125	693	3 500	4 342	2 381	2,8012%
4-0902	4-0902	3	70,9	2 680 000	37 800	4 094	49 125	693	3 500	4 342	2 381	2,8012%
4-1001	4-1001	5	129,1	4 430 000	34 314	6 579	78 951	612	3 500	6 978	3 827	4,5021%
4-1002	4-1002	3	70,9	2 690 000	37 941	4 078	48 907	690	3 500	4 323	2 370	2,7888%
4-1101	4-1101	2	50,6	1 890 000	37 352	3 130	37 565	742	3 500	3 320	1 821	2,1421%
4-1102	4-1102	3	70,9	2 860 000	40 339	4 076	48 907	690	3 500	4 323	2 370	2,7888%
4-1103	4-1103	3	70,9	2 860 000	40 339	4 076	48 907	690	3 500	4 323	2 370	2,7888%
4-1104	4-1104	2	50,6	1 940 000	38 340	3 130	37 565	742	3 500	3 320	1 821	2,1421%
4-1201	4-1201	4	126,6	4 960 000	39 179	6 475	77 697	614	3 500	6 887	3 766	4,4305%
4-1202	4-1202	3	70,9	2 970 000	41 890	4 078	48 907	690	3 500	4 323	2 370	2,7888%
4-1203	4-1203	2	50,6	2 040 000	40 316	3 130	37 565	742	3 500	3 320	1 821	2,1421%
4-1301	4-1301	2	50,6	2 090 000	41 304	3 130	37 565	742	3 500	3 320	1 821	2,1421%
4-1302	4-1302	3	70,9	3 080 000	43 441	4 076	48 907	690	3 500	4 323	2 370	2,7888%
4-1303	4-1303	3	70,9	3 080 000	43 441	4 076	48 907	690	3 500	4 323	2 370	2,7888%
4-1304	4-1304	2	50,6	2 140 000	42 292	3 130	37 565	742	3 500	3 320	1 821	2,1421%
4-1401	4-1401	4	109,7	5 075 000	46 263	5 752	69 027	629	3 500	6 101	3 346	3,9362%
4-1402	4-1402	4	109,7	5 075 000	46 263	5 752	69 027	629	3 500	6 101	3 346	3,9362%
33 st	33 st		2617,2	104 580 000	39 951	146 139	1 753 674	670	115 500	155 000	85 000	100%

	Antal	Avgift / enhet och månad	Totala avgifter / månad	Totala avgifter / år
Övriga intäkter				
Carport med eluttag, 25 st	24	650	16 250	195 000
Bilplats med eluttag, 10 st	21	290	6 090	73 080
			22 340	268 080

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 bl.a. 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 ekonomiska planens upprättande. Utifrån ny lagstiftning kan moms komma att tas ut på uthyrning av parkeringsplatserna till bostadsrättshavarna. Moms kommer i så fall att debiteras utöver hyran för parkeringsplatsen. Avgiften kan komma att justeras.

H. EKONOMISK PROGNOS OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

	Not	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20
Resultatprognos																					
Ansøgninger		1 753 674	1 773 716	1 793 987	1 814 490	1 835 227	1 856 201	1 877 414	1 898 871	1 920 572	1 942 521	1 964 722	1 987 175	2 009 886	2 032 856	2 056 089	2 079 587	2 103 354	2 127 392	2 151 706	2 176 296
Hysesintaktenbostad																					
Hysesintaktenbostad																					
Övriga intäkter		908 080	918 242	928 906	939 179	949 952	960 961	972 181	983 624	995 297	1 007 203	1 019 347	1 031 734	1 044 368	1 057 256	1 070 401	1 083 809	1 097 485	1 111 435	1 125 663	1 140 177
Summa intäkter		2 261 754	2 291 957	2 322 893	2 353 668	2 385 189	2 417 162	2 449 595	2 482 495	2 515 868	2 549 724	2 584 068	2 618 909	2 654 254	2 690 112	2 726 490	2 763 396	2 800 839	2 838 827	2 877 368	2 916 473
Driftskostnader		1 005 000	1 025 100	1 045 502	1 065 514	1 087 844	1 109 601	1 131 793	1 154 425	1 177 518	1 201 058	1 225 089	1 249 581	1 274 583	1 300 075	1 325 075	1 350 595	1 376 650	1 403 243	1 430 387	1 458 095
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 (fastighetsskatt)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79 234	80 819	82 435	84 084	85 765
Avskrivningar		2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210
Ränter netto		1 004 365	999 343	994 321	989 300	984 278	979 256	969 212	959 165	949 126	939 081	929 035	918 984	908 960	898 907	888 853	878 819	868 776	858 732	848 688	838 645
Summa kostnader		4 408 575	4 423 653	4 439 134	4 455 024	4 471 332	4 488 067	4 500 216	4 512 808	4 525 839	4 539 359	4 553 337	4 567 795	4 582 743	4 598 191	4 614 149	4 709 851	4 728 454	4 747 620	4 767 370	4 787 716
Årets resultat		-2 146 821	-2 131 696	-2 116 540	-2 101 356	-2 086 143	-2 070 905	-2 056 621	-2 042 313	-2 028 984	-1 989 635	-1 969 269	-1 948 886	-1 928 489	-1 908 080	-1 887 650	-1 867 255	-1 846 885	-1 826 531	-1 806 200	-1 785 891
Avsättning 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 UH-fond		-2 251 509	-2 236 384	-2 221 228	-2 206 044	-2 190 831	-2 175 593	-2 160 309	-2 145 001	-2 114 672	-2 094 324	-2 073 957	-2 053 574	-2 033 177	-2 012 768	-1 992 345	-1 971 915	-1 951 476	-1 931 031	-1 910 581	-1 890 126
Frött eget kapital ackumulerat		-2 251 509	-4 487 893	-6 709 121	-8 915 155	-11 105 995	-13 281 590	-15 436 898	-17 571 889	-19 686 572	-21 780 895	-23 854 852	-25 908 426	-27 941 604	-29 954 371	-31 946 719	-33 918 872	-35 870 176	-37 801 657	-39 712 346	-41 603 077
Bundet eget kapital ackumulerat		104 560 000	104 664 688	104 769 376	104 874 064	104 978 752	105 083 440	105 188 128	105 292 816	105 397 504	105 502 192	105 606 880	105 711 568	105 816 256	105 920 944	106 025 632	106 130 320	106 235 008	106 339 696	106 444 384	106 549 072
Summa eget kapital ackumulerat		102 308 491	100 176 795	98 060 255	95 958 899	93 872 755	91 801 850	89 751 290	87 720 917	85 710 932	83 721 297	81 752 028	79 803 142	77 874 662	75 965 573	74 078 913	72 132 448	70 204 832	68 296 039	66 406 038	64 534 795
Kassaflödesprognos																					
Summa intäkter		2 261 754	2 291 957	2 322 893	2 353 668	2 385 189	2 417 162	2 449 595	2 482 495	2 515 868	2 549 724	2 584 068	2 618 909	2 654 254	2 690 112	2 726 490	2 763 396	2 800 839	2 838 827	2 877 368	2 916 473
Summa kostnader		-4 408 575	-4 423 653	-4 439 134	-4 455 024	-4 471 332	-4 488 067	-4 500 216	-4 512 808	-4 525 839	-4 539 359	-4 553 337	-4 567 795	-4 582 743	-4 598 191	-4 614 149	-4 709 851	-4 728 454	-4 747 620	-4 767 370	-4 787 716
Äskrivningar		2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210	2 399 210
Kassaflöde från löpande drift		252 389	267 514	282 670	297 854	313 057	328 305	343 589	358 887	374 236	409 675	429 941	450 324	470 721	491 130	511 550	532 000	552 485	572 995	593 530	614 095
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	-40 000	0	0	0	0	0	-2 500 000
Likviditetsreservinfall reparationsfond		50 000																			
Summa kassaflöde		154 688	104 813	134 969	150 154	125 355	32 903	53 188	73 485	93 824	99 173	134 540	154 922	175 319	195 729	175 149	157 343	176 193	195 015	213 807	-2 267 434
Ackumulerat kassaflöde																					
exklusive förändringar rörelsekapital		154 688	259 501	394 471	544 624	669 990	702 893	756 081	829 577	923 401	1 022 574	1 157 114	1 312 036	1 487 355	1 683 084	1 899 233	2 016 576	2 192 770	2 387 785	2 601 592	334 158
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond		2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898	2 503 898
Kalkyliranta 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

*) Antagen inflation är 2% årligen avseende "Driftskostnader" och "Övriga intäkter"

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 2, org.nr 769642-9575

Digital signatur

Magnus Gestrin

Digital signatur

Mats Ragnarsson

Digital signatur

Catharina Andersson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.02.2026 13:43

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren · 17.02.2026 13:29

DOCUMENT ID:

SJxpzkkfO-x

ENVELOPE ID:

r1TzkJzObe-SJxpzkkfO-x

DOCUMENT NAME:

Ekonomisk plan [BRF Björkplantagen 2].pdf

14 pages

SHA-512:

0fcb898fd947bfaa53fd58b9fff6023da4404bce1a688f04
ebcf82637c4a8c65ef5c9ef6037e53180f4e70b4506a302
d4490080af3e1bcb1958fb4f163dca801

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
Mats Johan Ragnarsson mats.ragnarsson@amlova a.se	 Signed Authenticated	17.02.2026 13:33 17.02.2026 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/07) IP: 134.65.165.22
MAGNUS GESTRIN magnus@gastrinbyggkonsu lt.se	 Signed Authenticated	17.02.2026 13:40 17.02.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/21) IP: 81.225.183.168
LENA ANNIKA CATHARINA ANDERSSON catharina.andersson@hhgr oup.se	 Signed Authenticated	17.02.2026 13:43 17.02.2026 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/13) 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 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

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 Ekonomiska plan, utförd i enlighet med Boverkets allmänna råd, lämna följande intyg.

Ekonomisk plan	Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 2, org.nr. 769642-9575, elektroniskt signerad av styrelsen 2026-02-17.
Objektet	Planen avser fastigheterna Järved 1:365 och 366 i Örnsköldsviks kommun. Till fastigheterna hör andelar i samfällighet för samtliga fastigheter i kvarteret. På samfälld mark har uppförts byggnader innehållande tvättstuga, hobbyrum och garage. GA har bildats i samband med avslutad lantmäteriförrättning. Enligt planen finns två bostadsbyggnader i sex plan. Byggnaderna innehåller 33 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Bostadsarean uppgår till 2 617 kvm. Därtill finns 25 carportar och tio p-platser. Byggnaderna ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.
Bostadsrätts-upplåtelse	Upplåtelse med bostadsrätt, tillika inflyttning, beräknas ske 28 februari 2026. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till angivna insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Exploatören har i aktieöverlåtelseavtal förpliktat sig att förvärva eventuellt osålda lägenheter, för närvarande tio stycken.
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 2. Granskningen avser en slutlig anskaffningskostnad. Jag noterar att planen i allt väsentligt överensstämmer med de bedömningar som gjordes i den 2025-03-18 upprättade kostnadskalkylen. Jag gjorde platsbesök 2025-03-25 i samband med utfärdande av intyg avseende Brf Björkplantagen 1, uppförandet av Björkplantagen 2 var då påbörjat. Eftersom de båda objekten är i det närmaste identiska bedömer jag inte att något nytt besök vara behövligt.

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 planen.
Tillgängliga handlingar	- Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga: - Ekonomisk plan daterad 2026-02-17 - Kostnadskalkyl daterad 2025-03-18, intygad 2025-03-20 - Stadgar registrerade av Bolagsverket 2025-03-12 - Registreringsbevis för Brf Björkplantagen 2, 2026-01-22, inklusive fusion av först Björkplantagen 2 AB in i Ekonomiska föreningen BP i Järved och därefter in i Brf Björkplantagen 2 - Fastighetsinformation Järved 1:365 och 366, 2026-01-27 - Beräkning av taxeringsvärde 2025 – 2027, skatteverkets app - Uppgift från mäklare avseende bokade lägenheter inom Björkplantagen 2 per 2026-02-02 (från hemsida) - Entreprenadkontrakt 2024-12-02 mellan Björkplantagen 2 AB och Selbergs entreprenad i Örnköldsvik AB - Mail med offert teknisk förvaltn. Gästrin Invest AB 2026-02-16 - Mail med offert ekonomisk förvaltning, MoA Ekonomi 2026-01-27 - Försäkringsoffert från LF Västernorrland 2026-01-27 - Finansieringsförslag SEB, 2026-01-20 - Energibalansberäkning, WSP 2024-02-09 - Nyproduktionsprojekt Björkplantagen (ctapp) 2, Fastighetsbyrån Höga Kusten, 2025-03-06 - Bygglov 2023-06-01 - Aktieöverlåtelseavtal 2025-12-18 avseende samtliga aktier i Björkplantagen 2 AB, org nr 559502-0446, mellan Oviksgruppen AB, org nr 559502-0438 och ekonomiska föreningen BP 2 Järved, org nr 769643-2900 - Avstyckning från Järved 1:362 och inrättande av gemensamhetsanläggningar, Aktbilagor som beskriver avstyckningen och inrättandet av GA 5–8 samt kartor, Lantmäterimyndigheten Örnköldsvik kommun 2025-05-19 - Slutbesked avseende byggnader, Ö-viks kommun 2026-02-06.

Gävle 2026-02-17

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 av mig signerats elektroniskt.



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.02.2026 14:52

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren · 17.02.2026 14:48

DOCUMENT ID:

Sk-TibxMObl

ENVELOPE ID:

rJ6jWxMuWg-Sk-TibxMObl

DOCUMENT NAME:

Intyg [BRF Björkplantagen 2].pdf

2 pages

SHA-512:

be20898843fdec5b882dbac2d115a7c743f6cf970396b2
5fbf39b54e5f7f3d97fe16ba8bf603ab163cb73b18a3b2f8
1d195bde7c859f83641752e0f8c7fcd053

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS VALDEMAR SJÖBERG	🔑 Signed	17.02.2026 14:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/11/20)
sjoberg.fastighetsanalys@telia.com	Authenticated	17.02.2026 14:51	Low	IP: 95.199.255.103

* 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 2].pades.pdf (2481983 bytes)	438ce7c37482702c9a948ad488cdb3c8d87996c7ee0a2f2aa53cdde3bab1834207068a6fc74cf7b8ac47e347c58161ac33604010a0b1d58552c033623068474

 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

Jag, som för det syfte som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Björkplantagen 2, org nr 769642-9575, Örnsköldsviks kommun, elektroniskt signerad av styrelsen 2026-02-17, får lämna följande intyg.

Uttalande

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

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 har utfärdat en garanti avseende köp av osålda lägenheter vid upprättandet av ekonomisk plan, för närvarande är tio lägenheter osålda.

Enligt planen har det byggts två huskroppar med 16 respektive 17 lägenheter, totalt 33 lägenheter, 25 carportar och tio parkeringsplatser med kombinerade elbilsladdare och motorvärmare.

Det är min bedömning att då husen har byggts intill 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. Jag har inte besökt fastigheterna då slutbesked från Kommunen finns och bilder från mäklaren samt att den andre intygsgivaren tidigare har gjort besök.

Styrelsens ansvar

Styrelsen, om än interimistisk, 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 ekonomiska planen.

Förteckning över handlingar och åtgärder som varit tillgängliga:

Registreringsbevis från Bolagsverket för Brf Björkplantagen 2, 2026-02-12.
Stadgar antagna 2025-02-14, registrerade av Bolagsverket, 2025-03-12.
Kostnadskalkyl för Brf Björkplantagen 2 med intyg, signerad av styrelsen, 2025-03-18.
Metria fastighetsinformation allmän/taxering för Örnsköldsvik Järved 1:366, 2026-02-12.
Beräkning av taxeringsvärden enligt Skatteverkets modell, Grant Thornton, 2026-02-13.
Finansieringserbjudande från SEB, 2026-01-20.
Försäkringsoffert från LF Västernorrland, 2026-01-27, gällande till 2026-02-27.
Offert för teknisk fastighetsförvaltartjänst, Gästrin Invest AB, 2026-02-16.
Offert för ekonomisk förvaltartjänst, Moa Ekonomi AB, Umeå, 2026-01-27.

Beslut om slutbesked Järved 1:362 från Örnköldsvik kommun, 2026-02-06.
Entreprenadkontrakt mellan Brf Björkplantagen 2 och Selbergs Entreprenad i Örnköldsvik AB, org nr 559408-3536, om nybyggnad av två bostadsfastigheter, 2024-12-02.
Underrättelse om beslut i avslutad lantmäteriförrättning. Avstyckning av Järved 1:362 och inrättande av gemensamhetsanläggningar. Aktbilagor som beskriver avstyckningen och inrättande av GA 5–8 samt kartor, 2025-05-19. Lantmäterimyndigheten Örnköldsvik kommun.
Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Björkplantagen 2 AB, org nr 559502-0446, mellan Oviksgruppen AB, org nr 559502-0438 och ekonomiska föreningen BP 2 Järved, org nr 769643-2900, 2025-12-18.
Nyproduktionsprojekt Björkplantagen (etapp) 2, Fastighetsbyrån Höga Kusten, 2025-2026.
Bolagsverkets registreringar av de olika bolagens och föreningarnas fusioner, 2026-01-22.
Energibalansberäkning avseende Björkplantagen Bostadsprojekt, WSP, 2024-02-09.
Beslut från Boverket om godkännande av föreningens val av intygsgivare, 2025-03-17.

Gävle 2026-02-18

.....

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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.02.2026 11:05

SENT BY OWNER:

Patrick Wallgren · 18.02.2026 11:03

DOCUMENT ID:

ryxPC-muWg

ENVELOPE ID:

rkkwR-7uWl-ryxPC-muWg

DOCUMENT NAME:

Intyg [BRF Björkplantagen 2].pdf

2 pages

SHA-512:

bf2b09cf891bc2db14ad25fb0330c1450c32c971b5e257
56a519b2f79a07466c0a6567b4ca831f5a9239dfe4260e
86bb785d00720bbc87996f15d4db8c4f4408

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Olof Pettersson	Signed	18.02.2026 11:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/07/23)
jan.pettersson@canreda.se	Authenticated	18.02.2026 11:04	Low	IP: 92.32.10.192

* 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 2].pades.pdf (2481983 bytes)	438ce7c37482702c9a948ad488cdb3c8d87996c7ee0a2f2aa53cdde3bab1834207068a6fc74cf7b8ac47e347c58161ac33604010a0b1d58552c033623068474

 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