

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Gammelgården i Oskarshamn

Organisationsnummer 769641-8768

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Preliminär finansieringsplan	7
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	8
F. Beräkningar av föreningens årliga intäkter	10
G. Nyckeltal	11
H. Lägenhetsredovisning	12
I. Ekonomisk prognos	13
J. Känslighetsanalys	14
K. Underhållsplan	15
L. Särskilda förhållanden	19

Kalmar enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Gammelgården i Oskarshamn

Astrit Gegaj

Pär Eriksson

Elin Carling



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gammelgården Oskarshamn som registrerades hos Bolagsverket 2023-04-24 med organisationsnummer 769641-8768 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas till kvartal 2 2024.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling. Anskaffningskostnaden är slutligt känd.

Beräkningen av föreningens årliga kostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2023.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från Eriksson och Ahlqvist Fastigheter AB, organisationsnummer 559073-2680 (EA Fastigheter), enligt entreprenadkontrakt tecknat 2023-04-10.

Eriksson och Ahlqvist AB, organisationsnummer 556795-0786, svarar under 6 månader efter färdigställandet för det kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Eriksson och Ahlqvist AB de osålda lägenheterna.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivningskostnad på aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris, vilket motsvarar ett övervärde i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsvinstskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Norrtern 87, Oskarshamns Kommun
Adress	Fridhemsgatan 7
Tomtens areal	1881 m ²
Boarea	1 357 m ²
Byggnadens utformning	19 st lägenheter fördelat på 2 st - 1 rok på 36m ² 8 st - 2 rok på 41-67m ² 7 st - 3 rok på 79-100m ² 2 st - 4 rok på 93-116m ²
Bilplats	Parkeringsplatser finns att hyra på fastigheten.
Förråd	Till varje lägenhet finns ett förråd beläget i huset eller ute på tomt.
Anslutning	Husen är anslutna till Oskarshamn energi för elleveranser och Kretslopp sydost för vatten och avlopp samt renhållning.
Prel. taxeringsvärde	23 808 000 kr

Gemensamma anordningar

Vatten / Avlopp	Abonnemanget tecknas av bostadsrättsföreningen till kommunalt vatten och avlopp.
TV/Tele/Data	Området är anslutet till fibernät. Abonnemanget är anslutet till Telia öppen fiber och respektive lägenhetsinnehavare avtalar själv abonnemang.
Sophantering	Kärhämtning. Gemensamt abonnemang avseende hushållssopor samt källsortering tecknas av bostadsrättsföreningen.
Parkering	Parkeringsplatser finns att hyra på fastigheten. Servitutsavtal finns samt underhållsansvar för bergsvägg. Förberett för laddstolpe.
Uppvärmning	Fjärrvärme vattenburna radiatorer.
El	Eget abonnemang tecknas separat. Bostadsrättsföreningen tecknar abonnemang för gemensam el. I badrum finns det eluppvärmd komfort golvärme via hushållselen.
Ventilationssystem	Mekaniskt system av typen FTX med frånluft och värmeåtervinning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta
Yttervägg	Murade och putsade väggar

Rumsavskiljande väggar	Plåt/träregelvägg med OSB och gipsskivor samt en del murade väggar
Yttertak	Takpannor och plåt
Balkong/trapp	Metall
Innertak	13 mm slät gipsskiva
Läckageskydd	I kök ingår läckageskydd under diskmaskin och kyl/frys
Golv	1-stavs ekparkett ingår i samtliga bostadsutrymmen förutom våtutrymmen och biarea
Plåt	Hängrännor, stuprör, fönster- och tröskelbläck, fotplåt och vindskeivplåt samt anslutningsplåtar i metall
Fönster	Kopplade tvåglasfönster i trä och 3 glas fönster i aluminiumbeklätt trä.
Tamburdörr	Grå/beige samt grå/beige karm
Innerdörrar	Vit dörr samt vit karm
Fönsterbänkar	Träfönsterbänkar och stenfönsterbänk på plan 1
Listverk	Vita

Byggnad för återvinning samt förråd

Grundläggning	Gjuten platta på mark
Yttervägg	Murade och putsade väggar
Yttertak	Takpannor

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré	1-stavs ekparkett	Målade	Målade	Förvaring i omfattning enligt ritning
Vardagsrum	1-stavs ekparkett	Målade	Målade	Förvaring i omfattning enligt ritning
Sovrum	1-stavs ekparkett	Målade	Målade	Förvaring i omfattning enligt ritning
Kök	1-stavs ekparkett	Målade	Målade	Skåpinredning, kyl, frys (alt. kombinerad kyl/frys), bänkskiva, stänkskydd ovanför diskbänk, inbyggnadshäll, diskmaskin, ugn, micro och spisfläkt. Kök från Vedum och vitvaror från Bosch eller likvärdigt.
Badrum	Klinker	Kakel	Panel	WC-stol, kommod med tvättställ, spegelskåp med belysning, duschväggar, handduksork från märket Hafa. Tvättmaskin, torktumlare från Electrolux eller likvärdigt.
WC	Klinker	Kakel/spont	Målade	Handfat, spegel och WC-stol.

Rätt till mindre ändringar av konstruktion och material förbehålls. Lägenheternas rumstyper framgår av ritning. En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Summa anskaffningskostnad	51 080 750 kr
----------------------------------	---------------

Bostadsrättsföreningens förvärv av samtliga aktier i det till fastigheten Norrtorn 87 lagfarna ägaraktiebolaget*	9 000 000 kr
--	--------------

Entreprenadkostnader 1a)	42 080 750 kr
--------------------------	---------------

Not 1a) Beloppet under entreprenadkostnader inkluderar även kostnader för fastighetsbildning, lagfart, pantbrev, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, marknadsföring, föreningsbildning och ekonomisk plan mm.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom EA Fastigheters entreprenadförsäkring eller av EA Fastigheter anlitat byggentreprenadföretag.



D. Preliminär finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är samma kalenderår som färdigställandeåret (värdeåret).

Fastighetslån totalt <i>Säkerhet för lånen är pantbrev</i>	15 605 500 kr
Insatser	35 475 250 kr
Summa beräknad finansiering	51 080 750 kr



E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader och amortering		ÅR 1
<i>Investeringslån</i>		15 605 500
Räntekostnader		702 248
Amortering 1a)		156 055
Beräknad kapitalkostnad år 1		858 303
Avsättning fastighetsunderhåll 1b)		67 850
Driftkostnader		
Arvode styrelse och revisor		10 000
Ekonomisk förvaltning		28 000
Fastighetsförsäkring		28 380
Löpande underhåll		25 000
Gräsklippning snöskottning		41 000
Uppvärmning och fastighetsel		240 000
VA		51 000
Renhållning		25 000
Delsumma driftskostnader 1c)		448 380
Driftreserv		10 000
Summa beräknade årliga kostnader		1 384 533

Not 1a) Delsumma amortering/ avskrivning 1 år.
Lånet amorteras rakt med 1% per år i 100 år.

Not 1b) Avsättning är beräknad till 50 kr/m²

Not 1c) Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor samt utifrån erfarenhet från likvärdiga fastigheter. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli högre eller lägre.

Anmärkning Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Fastighetsskatt/kommunal avgift för flerbostadshus uppgår för närvarande till 0,3 % av taxeringsvärdet, dock enligt nu gällande begränsningsregel till max 1630 kr/lägenhet.

Taxeringsvärdet har preliminärt beräknats till 23 808 000 kr varav byggnadsvärde 21 808 000 kr.

I driftkostnader ingår ej hushållsel, hemförsäkring, samt ev. tillägg för tv-kanaler, telefoni samt bredband.

Avskrivningar

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 1 % per år (avskrivningstid 100 år) av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en årlig underhållsplan.



F. Beräkningar av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall årsavgifterna täcka föreningens löpande verksamhet. Årsavgifterna fördelas efter bostadslägenheternas andelstal.

Årsavgifter	1 316 133 kr
Hysesintäkter parkeringar	68 400 kr
Summa beräknade årliga intäkter	1 384 533 kr



G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	37 642
Belåning kr per m2 BOA	11 500
Insatser och upplåtelseavgift kr per m2 BOA	26 142
Driftskostnader inkl. driftsreserv kr per m2 år 1	338
Årsavgift kr per m2 BOA år 1	970
Avsättning till underhåll kr per m2 BOA	50



H. Lägenhetsredovisning

I följande tabell lämnas specifikation om samtliga ytor, typ, andelstal, insatser mm

Lgh nummer	Våning	Typ	Lgh area m2 BOA	Insats kr	Andelstal	Årsavgift kr	Månadsavgift kr
101	1	2 rok	41	990 000	3,06%	40 226	3 352
102	1	2 rok	57	1 495 000	4,30%	56 600	4 717
103	1	2 rok	55	1 350 000	4,05%	53 344	4 445
104	1	2 rok	42	990 000	3,13%	41 196	3 433
111	2	2 rok	67	1 610 000	4,94%	64 982	5 415
112	2	3 rok	79	1 999 000	5,82%	76 621	6 385
113	2	2 rok	62	1 488 000	4,57%	60 133	5 011
114	2	4 rok	92	2 348 000	6,78%	89 229	7 436
115	2	3 rok	86	2 226 000	6,34%	83 410	6 951
116	2	1 rok	36	898 000	3,05%	40 180	3 348
121	3	2 rok	67	1 633 000	4,94%	64 982	5 415
122	3	3 rok	78	2 028 000	5,75%	75 651	6 304
123	3	2 rok	63	1 559 250	4,64%	61 103	5 092
124	3	4 rok	96	2 496 000	7,07%	93 109	7 759
125	3	3 rok	85	2 288 000	6,26%	82 440	6 870
126	3	1 rok	36	938 500	3,05%	40 180	3 348
131	4	4 rok	115	3 047 500	8,20%	107 983	8 999
132	4	3 rok	99	3 128 000	6,95%	91 412	7 618
133	4	4 rok	101	2 963 000	7,09%	93 352	7 779
Totalt			1357	35 475 250	100,00%	1 316 133	109 678

Beräkning av ytor är utfört enligt Standard SS 21054:2020.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelningen och bindningstid bli en annan än ovanstående. Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökade som minskade kostnader.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt, mm samt avsättning för underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller dess ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Avskrivningarna är beräknade på en period om 100 år och avser byggnadens anskaffningsvärde.

I. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	år 10	år 20
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	2043
Summa kostnader	1 384 533	1 388 035	1 391 747	1 395 675	1 399 821	1 404 191	1 423 994	1 536 611
Kapitalkostnader	858 303	851 280	844 258	837 235	830 213	823 190	795 100	724 875
Räntor	702 248	695 225	688 203	681 180	674 158	667 135	639 045	568 820
Amorteringar	156 055	156 055	156 055	156 055	156 055	156 055	156 055	156 055
<i>Akkumulerad amortering</i>	<i>156 055</i>	<i>312 110</i>	<i>468 165</i>	<i>624 220</i>	<i>780 275</i>	<i>936 330</i>	<i>1 560 550</i>	<i>3 121 100</i>
Driftskostnader*	423 380	431 848	440 485	449 294	458 280	467 446	505 978	616 785
Underhållskostnader	92 850	94 707	96 601	98 533	100 504	102 514	110 964	135 265
Löpande underhåll*	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	29 877	36 420
Avsättning för underhåll*	67 850	69 207	70 591	72 003	73 443	74 912	81 087	98 845
Övriga kostnader	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 951	59 686
Fastighetsavgift**								45 118
Övriga oförutsedda kostnader*	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 951	14 568
Summa intäkter	1 384 533	1 388 035	1 391 747	1 395 675	1 399 821	1 404 191	1 423 994	1 536 611
Årsavgifter efter schablon	1 316 133	1 318 267	1 320 584	1 323 088	1 325 783	1 328 671	1 342 249	1 436 965
<i>Årsavgift per m2 BOA</i>	<i>970</i>	<i>971</i>	<i>973</i>	<i>975</i>	<i>977</i>	<i>979</i>	<i>989</i>	<i>1 059</i>
Hysesintäkter parkering	68 400	69 768	71 163	72 587	74 038	75 519	81 744	99 646
Avskrivningar	467 900	467 900	467 900	467 900	467 900	467 900	467 900	467 900
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	- 243 995	- 242 638	- 241 254	- 239 842	- 238 402	- 236 933	- 230 758	- 213 000
Likviditet vid årets utgång	67 850	69 207	70 591	72 003	73 443	74 912	81 087	98 845
Akkumulerad likviditet	67 850	137 057	207 648	279 651	353 094	428 006	742 939	1 648 577

Ränteantagande 4,5%

Inflationsantagande 2%

Lägenhetsyta 1357 m2

Investeringslån 15 605 500 kr

Avskrivning 1%

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

**Fastighetsavgift antas vara 1630 kr/lgh.



J. Känslighetsanalys

Erforderlig årsavgift nettobelopp i kr/m2

(exkl. hushållsel)

Löpande priser

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Dagens inflationsnivå och								
Dagens räntenivå	970	971	973	975	977	979	989	1 059
Dagens räntenivå +1 %	1 085	1 085	1 086	1 087	1 087	1 088	1 094	1 152
Dagens räntenivå +2 %	1 200	1 199	1 199	1 198	1 198	1 198	1 198	1 245
Dagens räntenivå +3 %	1 315	1 313	1 311	1 310	1 308	1 307	1 303	1 338
Dagens räntenivå -1 %	855	858	860	863	867	870	884	966
Dagens räntenivå -2 %	740	744	748	752	756	761	780	873
Dagens räntenivå och								
Dagens inflationsnivå +1 %	974	975	977	979	981	983	994	1065
Dagens inflationsnivå +2 %	978	979	981	983	985	988	998	1070
Dagens inflationsnivå -1 %	966	968	969	971	973	975	984	1053
Dagens inflationsnivå -2 %	962	964	965	967	969	971	980	1048

Ovanstående belopp avser kr/m2 BOA och år

K. Underhållsplan

Planen visar föreningens förväntade underhålls- och investeringskostnader de kommande 50 åren och uppräknas med en årlig inflation på 2 %. Underhållsplanen omfattar samtliga delar av fastigheten som föreningen ansvarar för. Underhållet finansieras genom årlig avsättning för underhåll, i dagsläget 50 kr/kvm samt sparande i form av amortering. Föreningen bör hålla planen uppdaterad.

Årtal	Fasad	varav investering	Installationer	varav investering	Tak	varav investering	Invändigt	varav investering	Avlopp	varav investering	Övrigt	varav investering	Utvändigt	varav investering	Sammanlagt	Index	Byggnadsår
2024																100,0%	1
1020																102,0%	2
2026													2 081		2 081	104,0%	3
2027											15 918				15 918	106,1%	4
2028													2 165		2 165	108,2%	5
2029									5 520						5 520	110,4%	6
2030											16 892		2 252		19 145	112,6%	7
2031																114,9%	8
2032													2 343		2 343	117,2%	9
2033											17 926				17 926	119,5%	10
2034	93 710						36 570		6 095				2 438		138 813	121,9%	11
2035																124,3%	12
2036											19 024		2 536		21 560	126,8%	13
2037																129,4%	14
2038													2 639		2 639	131,9%	15
2039									6 729		20 188				26 917	134,6%	16
2040													2 746		2 746	137,3%	17
2041																140,0%	18
2042											21 424		2 856		24 280	142,8%	19
2043																145,7%	20
2044	114 232		92 872				323 194		7 430				405 106	357 556	942 834	148,6%	21
2045											22 735				22 735	151,6%	22
2046													3 092		3 092	154,6%	23
2047																157,7%	24
2048											24 127		3 217		27 343	160,8%	25





2049			2 153 295	1 722 636				8 203			32 812	2 194 311	164,1%	26		
2050											3 347	3 347	167,3%	27		
2051										25 603		25 603	170,7%	28		
2052											3 482	3 482	174,1%	29		
2053							53 275					53 275	177,6%	30		
2054	1 724 190	1 267 953			2 490 622	1 992 498		9 057		27 170	207 401	4 458 440	181,1%	31		
2055													184,8%	32		
2056											3 769	3 769	188,5%	33		
2057										28 833		28 833	192,2%	34		
2058											3 921	3 921	196,1%	35		
2059	374 979							9 999				384 979	200,0%	36		
2060										30 598	4 080	34 678	204,0%	37		
2061													208,1%	38		
2062											4 245	4 245	212,2%	39		
2063										32 471		32 471	216,5%	40		
2064	7 748 839	7 579 096	138 002		1 092 980	874 384	1 540 108	11 040			601 967	531 310	11 132 936	220,8%	41	
2065													225,2%	42		
2066										34 459	4 594	39 053	229,7%	43		
2067													234,3%	44		
2068											4 780	4 780	239,0%	45		
2069								12 189		36 568		48 757	243,8%	46		
2070											4 973	4 973	248,7%	47		
2071													253,6%	48		
2072										38 806	5 174	43 980	258,7%	49		
2073													263,9%	50		
Summa	10 055 951	8 847 049	2 384 170	1 722 636	3 583 602	2 866 881	1 953 146	-	76 263	-	412 743	-	1 318 018	888 866	19 783 892	

Nedanstående figur visar vilka underhållsåtgärder som bör planeras för specifika årtal

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Utvändigt
2024							
2025							
2026							Besiktning bergsvägg
2027						OVK	
2028							Besiktning bergsvägg
2029					Spolning avlopp		
2030						OVK	Besiktning bergsvägg
2031							
2032							Besiktning bergsvägg
2033						OVK	
2034	Underhåll fasad. Måla fönster			Målning trappuppgång	Spolning avlopp		Besiktning bergsvägg
2035							
2036						OVK	Besiktning bergsvägg
2037							
2038							Besiktning bergsvägg
2039					Spolning avlopp	OVK	
2040							Besiktning bergsvägg
2041							
2042						OVK	Besiktning bergsvägg
2043							
2044	Underhåll fasad. Måla fönster	Styr- och reglerenhet		Golv trappuppgång. Målning trappuppgång	Spolning avlopp		Staket/tomtavskiljare. Asfalt, besiktning bergsvägg
2045						OVK	
2046							Besiktning bergsvägg
2047							
2048						OVK	Besiktning bergsvägg
2049		Ventilation och fläktar. Fjärrvärmecentral. Hiss			Spolning avlopp		
2050							Besiktning bergsvägg





Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Utvändigt
2051						OVK	
2052							Besiktning bergsvägg
2053							
2054	Fasad, slätputs. Underhåll fasad. Måla fönster		Yttertak betongpannor	Målning trappuppgång	Spolning avlopp	OVK	Dränering. Besiktning bergsvägg
2055							
2056							Besiktning bergsvägg
2057						OVK	
2058							Besiktning bergsvägg
2059	Stuprör. Dörrar				Spolning avlopp		
2060						OVK	Besiktning bergsvägg
2061							
2062							Besiktning bergsvägg
2063						OVK	
2064	Balkonger. Fönster. Underhåll fasad. Måla fönster	Styr- och reglerenhet	Yttertak takplåt	Lägenhetsdörrar/förrådsdörrar. Målning trappuppgång. Golv trappuppgång	Spolning avlopp		Besiktning bergsvägg
2065							
2066						OVK	Besiktning bergsvägg
2067							
2068							Besiktning bergsvägg
2069					Spolning avlopp	OVK	
2070							Besiktning bergsvägg
2071							
2072						OVK	Besiktning bergsvägg
2073							

L. Särskilda förhållanden

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

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt uteplatser.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Under entreprenadtiden kommer fastigheten vara försäkra genom byggbolagets entreprenadförsäkring. När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring.

Av föreningens stadgar framgår att styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhåll i föreningens hus. Avsättningen till den yttre underhållsfonden kan då komma att ändras.

Bostadsrättsföreningen Gammelgården
Undertecknad av Firmatecknare i styrelsen

Kalmar enligt digital signering

Pär Eriksson

Astrit Gegaj

Elin Carling



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gammalgården Oskarshamn, org.nr. 769641-8768, signerad 24-01-26, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

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

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.
Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Boverkets godkännande av intygsgivare, 240115
Uppdragsbeställning, 240126
Ekonomisk plan med 50-årig underhållsplan, 240126
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 230424
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 230424
Kostnadskalkyl, 230427
Taxeringsvärdeberäkning,
Lantmäteriutdrag, 240122
Aktieöverlåtelseavtal, 231215
Köpebrev fastighet, 231215
Entreprenadkontrakt, Eriksson och Ahlqvist Fastigheter AB, 230410
Bygglov, Oskarshamns Kommun, 220318
Ritningar, 230406
Ytmätning, BM-Gruppen, 230505
Garanti slutlig kostnad och färdigställande, Eriksson och Ahlqvist AB, 231215
Garanti osålda lägenheter, Eriksson och Ahlqvist AB, 230427
Utlåtande kontrollansvarig, Mats Johansson, 240131
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsbyrån Oskarshamn, Annie Ivarsson, 240130
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Kalmar Län, 240129
Offert Ekonomisk Förvaltning, EA Fastigheter, 230427
Offert Fastighetsskötsel, EA Fastigheter, 230427
Finansieringsoffert, Handelsbanken, 240123
Stämmoprotokoll, 231215

Ort och datum enligt digital signering

Jan Äglöv
Äglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

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

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2024-01-26 för **Bostadsrättsföreningen Gammelgården (769641-8768)** i Oskarshamns kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kalkylen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Föreningens fastighet har inte besökts då den har besiktigats av besiktningsman.

Jag anser att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser en slutlig anskaffningskostnad.

En värdebekräftelse visar att insatser och upplåtelse tillsammans är marknadsmässiga och återköp av lägenheter har garanterats av exploatören.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kalkylen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Underlag som varit tillgängligt vid granskningen redovisas i bilagan

Ort och datum enligt digital signering

Peter Strand
Forum Fastighetsekonomi I Sydost AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag vid granskning av ekonomisk plan, brf Gammelgården (769641-8768)

Boverkets godkännande av intygsgivare		2024-01-15
Uppdragsbeställning	Brf Gammelgården	2024-01-15
Underhållsplan, 50-årig	EA	2024-01-26
Stadgar		2023-03-24
Registreringsbevis		2023-03-24
Fastighetsdatautdrag	Metria	2024-01-22
Värdeutlåtande, lägenheter	Fastighetsbyrån	2024-01-30
Aktieöverlåtelseavtal	EA	2023-12-15
Köpebrev	EA	2023-12-15
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2024-02-06
Entreprenadkontrakt	EA Fastigheter	2023-04-10
Bygglov	Oskarshamns kommun	2022-03-18
Ritningar		2023-04-06
Areauppmätning	BM-gruppen	2023-05-05
Garanti slutlig kostnad	EA AB	2023-12-15
Garanti osålda lägenheter	EA	2023-04-07
Utlåtande kontrollansvarig	Mats Johansson	2024-01-31
Försäkringsoffert	LF	2024-01-29
Låneoffert	Danske Bank	2022-07-01
Offert Ekonomisk förvaltning	EA	2023-04-27
Offert Fastighetsskötsel	EA	2023-04-27
Finansieringsoffert	Handelsbanken	2024-01-23
Stämmoprotokoll		2023-12-15

Verifikat

Transaktion 09222115557510327303

Dokument

EA Fastigheter AB_20240209_082222

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2024-02-09 09:53:33 CET (+0100) av Emil

Lejonqvist (EL)

Färdigställt 2024-02-09 12:23:14 CET (+0100)

Initierare

Emil Lejonqvist (EL)

Eriksson och Ahlqvist Fastigheter AB

emil@eafastigheter.se

+46708285805

Signerare

Pär Eriksson (PE)

Eriksson och Ahlqvist Fastigheter AB

Personnummer 721109-2916

par@eafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR ERIKSSON"

Signerade 2024-02-09 11:06:43 CET (+0100)

Astrit Gegaj (AG)

Eriksson och Ahlqvist Fastigheter AB

Personnummer 890701-5856

Astrit@eafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ASTRIT GEGAJ"

Signerade 2024-02-09 11:07:52 CET (+0100)

Elin Carling (EC)

Personnummer 921126-3406

+46733322533



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN ELIN MIKAELA CARLING"

Signerade 2024-02-09 11:09:40 CET (+0100)

Jan Åglöv (JÅ)

Personnummer 450313-2757

jan@aglov.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN ROLAND ÅGLÖV"

Signerade 2024-02-09 11:36:55 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557510327303

Peter Strand (PS)

Personnummer 520202-3031

Peter.Strand@fforum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PETER STRAND"

Signerade 2024-02-09 12:23:14 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan Åglöv, Åglöv Konsult AB, och Peter Strand, Värderingsbyrån i Syd AB, som intygsgivare för Brf Gammelgården Oskarshamn, organisationsnummer 769641-8768.

Ärendet

Brf Gammelgården Oskarshamn har den 10 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan Åglöv och Peter Strand som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 12 januari 2024.

Bestämmelser

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

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller

2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

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

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

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

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Jan Åglöv och Peter Strand har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Gammelgården Oskarshamns ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har tf enhetschef Frida Jonsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Frida Jonsson
tf enhetschef

Hans Lindgren
utredare