

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANITEN

ORG NR: 769641-4924

SOTENÄS KOMMUN

NYPRODUKTION

Hovenäset 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANITEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	NYCKELTAL år 1, beräknat per m ² BOA	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	7
E.	FINANSIERINGSPLAN	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	8
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	9
H.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 10 OCH 20	11
I.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20	12
J.	UNDERHÅLLSPLAN	13
K.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	21

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Graniten, med säte i Sotenäs kommun, registrerades hos Bolagsverket 2022-09-09, 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 enligt nedan.

Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal i juni 2024. Tillträde beräknas till den 21 juni 2024. När den ekonomiska planen är registrerad på Bolagsverket och godkänt slutbesiktningsprotokoll erhållits.

Långfristiga lån för Brf Graniten beräknas bli placerade enligt offert från Sparbanken Tanum.

Hoven 11 Ekonomisk Förening, org nr: 769641-5533 garanterar i fastighetsöverlåtelseavtalet utförda arbeten i bostadshuset i fem år.

Hoven Bostads AB org nr: 559451-4845, har i aktieöverlåtelseavtalet garanterat förvärv av ej upplåtna lägenheter och svara för månadsavgifter för ej upplåtna lägenheter innan garanterade förvärv görs. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske samt att använda osålda lägenheter till visningsändamål.

Hoven 11 Ekonomisk förening äger fastigheten Sotenäs Hovenäs 1:420. På fastigheten har Hoven 11 Ekonomisk förening färdigställt ett flerbostadshus med 13 lägenheter 2024. Hoven 11 Ekonomisk förening överlåter fastigheten genom fastighetsöverlåtelseavtal till Ekogra AB, org.nr 559457-0185, vars enda tillgång är fastigheten. Ekogra AB ägs av Hoven Bostads AB, org.nr 559451-4845. Brf Graniten förvärvar Ekogra AB från Hoven Bostads AB genom ett aktieöverlåtelseavtal för att därefter – genom transportköp – förvärva fastigheten från Ekogra AB. Ekogra AB ska därefter likvideras.

Byggnaden omfattar totalt 13 bostadslägenheter. Total bostadsarea 882,5m².

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2024.

Affären ger upphov till en latent skatteskuld som dock endast realiseras 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 rak avskrivningsplan enligt K3 på 120 år med 667 043 kr per år för fastighetens byggnad.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet.

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² BOA

Anskaffningsvärde, ca	55 467 kr/m ²
Lån	10 198 kr/m ²
Total genomsnittlig insats, ca	45 269 kr/m ²
Årsavgift (exkl. kall o varmvatten, värme och hushållsel)	920 kr/m ²
Årsavgift för kallvatten, regleras efter kvm/boa	100 kr/m ²
Årsavgift för värme och varmvatten, regleras efter kvm/boa	110 kr/m ²
Årsavgift för hushållsel, regleras efter kvm/boa	120 kr/m ²
Driftskostnad gemensam (exkl. kall o varmvatten, värme och hushållsel) inkl. moms.	190 kr/m ²
Avsättning underhållsfond	50 kr/m ²

Ovanstående driftskostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sotenäs Hovenäs 1:420						
Adress:	Klockaregatan 1 A-M, 456 42 Hovenäset						
Bostadsarea:	882,5 m ²						
Tomtareal:	2818 m ²						
Antal lägenheter:	13 bostadslägenheter						
Byggår:	2022-2024						
Upplåtelseform:	Bostadsrätt						
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.						
Uppvärmningssystem:	Central uppvärmning med bergvärme. Förbrukning och abonnemangskostnad debiteras efter kvm/boa						
Ventilation:	Mekanisk ventilation samt självdrag.						
Parkering:	På tomten finns 13 p-platser. Fastigheten är förberedd för elbilsladdning.						
Vattenförbrukning:	Kallvatten och abonnemangskostnad debiteras efter kvm/boa. Varmvatten debiteras efter kvm/boa.						
Hushållsel:	Ett gemensamt fastighetsabonnemang. Förbrukning och abonnemangskostnad debiteras efter kvm/boa.						
Tv och bredband:	Fiber finns i fastigheten						
Lägenhetsförråd:	På gården i separat byggnad						
Sophantering:	Soprum på gården.						
Taxeringsvärde:	<table><tr><td>Mark</td><td>3 529 000</td></tr><tr><td>Byggnad</td><td>18 800 000</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>22 329 000</td></tr></table>	Mark	3 529 000	Byggnad	18 800 000	Totalt	22 329 000
Mark	3 529 000						
Byggnad	18 800 000						
Totalt	22 329 000						
Rättigheter/Servitut:	Vatten och avlopp Last Ledningsrätt 1427-638.1						

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Torpargrund/platta på mark
Antal våningar: 2
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä/stål
Balkonger: Ja, trä
Fasader: Trä lockpanel
Tak: Lertegel
Entrépartier: Egna entréer
Trappor: Trä/stål
Fönster: Trä/aluminium
Lägenhetsavskiljande väggar: Gips/trä, brandklassade enligt regler

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Ekparkett	Målat	Målat	
Vardagsrum:	Ekparkett	Målat	Målat	
Kök:	Ekparkett	Målat	Målat	Induktionshäll, inbyggadsugn, inbyggdmicro, kyl o frys i treorna och kombi kyl/frys i tvåorna.
Sovrum:	Ekparkett	Målat	Målat	
Badrum/WC:	Natursten	Målat	Kakel	Kombinerad tvättmaskin och torktumlare

Omfattning och utförande kan variera mellan lägenheterna.

D. BERÄKNADE FÖRVARVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader inkl. moms, kostnader för lagfart, pantbrev och föreningsbildning.
Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000 kr.

Summa förvärvskostnad (inkl. likviditetsreserv)

48 950 000 kr

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån

9 000 000 kr

Insatser

39 950 000 kr

Summa Finansiering

48 950 000 kr

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)	811 900 kr
Årsavgift förbrukning av kallvatten, regleras efter kvm/boa 2)	88 250 kr
Årsavgift värme och varmvatten, regleras efter kvm/boa 3)	97 075 kr
Årsavgift hushållsel, regleras efter kvm/boa 4)	105 900 kr
Summa beräknade intäkter år 1	1 103 125 kr

- 1) I årsavgift andelstal ingår ej kall- och varmvatten, värme samt hushållsel.
 2) Årsavgift förbrukning av kallvatten uppskattas till ca 100kr/kvmboa
 3) Årsavgift förbrukning av värme och varmvatten uppskattas till ca 110kr/kvmboa
 4) Årsavgift förbrukning av hushållsel uppskattas till ca 120kr/kvmboa
 Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt vana.

Lägenhetssammanställning 13 lgh											
Våning	Lgh-nr	Lgh-beskr.	Bost-area	Insatser	Andels-tal	Årsavgift baserat på andelstal	Mån-avgift baserat på andelstal	Beräkn årsavg värme o varmvatten deb. efter förbrukning	Beräkn årsavg kallvatten deb. efter förbrukning	Beräkn årsavg hushållsel deb. efter förbrukning	Total mån. avg
		6)	cirka		1	1)					5)
		(RoK)	m ²			(kr)	(kr)	4)	(kr)	(kr)	(kr)
13 lgh											
1	A	4 RoK	73,8	4 250 000	8,2285	66 807	5 567	8 118	7 380	8 856	7 597
1	B	4 RoK	76,8	3 500 000	8,5005	69 016	5 751	8 448	7 680	9 216	7 863
1	C	4 RoK	96,7	4 000 000	10,3045	83 662	6 972	10 637	9 670	11 604	9 631
1	D	3 RoK	81,2	3 500 000	8,8994	72 254	6 021	8 932	8 120	9 744	8 254
1	E	3 RoK	65,4	3 000 000	7,4671	60 625	5 052	7 194	6 540	7 848	6 851
1	F	3 RoK	74	3 000 000	8,2467	66 955	5 580	8 140	7 400	8 880	7 615
2	G	3 RoK	74	3 500 000	8,2467	66 955	5 580	8 140	7 400	8 880	7 615
2	H	2 RoK	63,4	2 900 000	7,2858	59 153	4 929	6 974	6 340	7 608	6 673
1	I	2 RoK	63,4	2 600 000	7,2858	59 153	4 929	6 974	6 340	7 608	6 673
1	J	2 RoK	50,2	2 800 000	6,0892	49 438	4 120	5 522	5 020	6 024	5 500
2	K	3 RoK	59,4	2 400 000	6,9232	56 209	4 684	6 534	5 940	7 128	6 318
2	L	4 RoK	73	2 700 000	8,1560	66 219	5 518	8 030	7 300	8 760	7 526
1	M	1 RoK	31,2	1 800 000	4,3668	35 454	2 955	3 432	3 120	3 744	3 813
Diff					-0,0005						
Summa			882,5	39 950 000	100,0000	811 900		97 075	88 250	105 900	

- 1) Årsavgifter baserat på andelstal
 2) Beräknad årsavgift kallvatten ca 100kr/kvm boa, regleras efter kvm/boa
 3) Beräknad årsavgift hushållsel ca 120kr/kvm boa, regleras efter kvm/boa
 4) Beräknad årsavgift värme o varmvatten ca 110kr/kvm boa, regleras efter kvm/boa
 5) Total beräknad avgift inkl hushållsel, värme, varmvatten och kallvatten.
 6) RoK= rum och kök

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	9 000 000	3 mån	5,6500%	508 500	90 000	598 500
Summa	9 000 000		5,6500%	508 500	90 000	598 500
Insatser	39 950 000					
Summa Finansiering	48 950 000					
Summa år 1 ⁵⁾	varav amortering				90 000	598 500

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,
i enlighet med föreningens stadgar.

Driftskostnader gemensamma, ca ⁶⁾

Driftkostnader värme och varmvatten, regleras efter kvm/boa

Driftkostnader hushållsel, regleras efter kvm/boa

Driftkostnader kallvatten, regleras efter kvm/boa

Fastighetsavgift, bostäder ⁸⁾

44 125

168 000

97 075

105 900

88 250

0

**Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar**

1 101 850 kr

Avgår amorteringar

-90 000

Avgår avsättning till yttre underhållsfond

-44 125

Avskrivningar för byggnad på 120 år

667 043

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

1 634 768 kr

¹⁾ Säkerhet för lån blir pantbrev.

²⁾ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³⁾ Räntor enl offert inkl räntemarginal.

⁴⁾ Amortering enligt särskild amorteringsplan, beräknad amorteringstid 97 år.

⁵⁾ Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

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

⁸⁾ Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår.

Fastighetsskatt t o m värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

Driftskostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdesskatt)**Arskostnad**

Ekonomisk förvaltning	35 000 kr
Teknisk förvaltning inkl snöröjning	54 000 kr
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	10 000 kr
Revision	15 000 kr
Sophämtning	35 000 kr
Försäkring	9 000 kr
Övrigt (oförutsett)	10 000 kr

(Totala driftskostnader 190 kr/kvm/boa)**168 000 kr**

Fastighetsskatt

0 kr

(Enl. nuvarande regler är fastighetens lägenheter befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.)

Driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning

Kallvatten	88 250 kr
Värme och varmvatten	97 075 kr
Hushållsel	105 900 kr

TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER INKL FASTIGHETSSKATT**459 225 kr**

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

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
Årsavgifter, andelstal *	811 900	828 138	844 701	861 595	878 827	896 403	970 296	1 182 785
Förbrukningskostnad som ej ingår i årsavgift:								
Beräknad årsavgift kallvatten (debiteras efter kvm/boa) *	88 250	90 015	91 815	93 652	95 525	97 435	105 467	128 564
Beräknad årsavgift värme och varmvatten (debiteras efter kvm/boa) *	97 075	99 017	100 997	103 017	105 077	107 179	116 014	141 420
Beräknad årsavgift hushållsvatten (debiteras efter kvm/boa) *	105 900	108 018	110 178	112 382	114 630	116 922	126 560	154 276
Summa intäkter	1 103 125	1 125 188	1 147 691	1 170 645	1 194 058	1 217 939	1 318 336	1 607 045
Driftkostnader gemensamma *								
Beräknad årsavgift Kallvatten (debiteras efter kvm/boa) *	168 000	171 360	174 787	178 283	181 849	185 486	200 776	244 744
Beräknad årsavgift Värme och Varmvatten (debiteras efter kvm/boa) *	88 250	90 015	91 815	93 652	95 525	97 435	105 467	128 564
Beräknad årsavgift Hushållsvatten (debiteras efter kvm/boa) *	97 075	99 017	100 997	103 017	105 077	107 179	116 014	141 420
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder *	0	0	0	0	0	0	0	30 870
Summa	0	0	0	0	0	0	0	30 870
Kapitalkostnader								
Räntor	508 500	503 415	498 330	493 245	488 160	324 900	311 220	277 020
Avskrivningar	667 043	667 043	667 043	667 043	667 043	667 043	667 043	1 207 670
Summa kostnader	1 634 768	1 638 868	1 643 151	1 647 621	1 652 283	1 498 965	1 527 079	2 184 564
Årets bokföringsmässiga resultat ¹	-531 643	-513 680	-495 459	-476 976	-458 225	-281 025	-208 743	-577 519
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat	-531 643	-1 045 323	-1 540 782	-2 017 759	-2 475 984	-2 757 009	-3 701 855	-5 553 382
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond *	44 125	45 008	45 908	46 826	47 762	48 718	52 733	64 282
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	44 125	89 133	135 040	181 866	229 628	278 346	483 156	1 072 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-531 643	-513 680	-495 459	-476 976	-458 225	-281 025	-208 743	-577 519
Årets avskrivning	667 043	667 043	667 043	667 043	667 043	667 043	667 043	1 207 670
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	135 400	153 363	171 584	190 067	208 818	386 018	458 300	630 151
Likviditetsreserv	100 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Amorteringar	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond	1 275	18 356	35 676	53 241	71 056	247 300	315 567	475 869
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	145 400	208 763	290 347	390 413	509 231	805 249	2 168 575	6 790 613
Beräkning av fastighetsavgift (betalas från år 16) *	21 190	21 614	22 046	22 487	22 937	23 395	25 324	30 870
Låneskuld	9 000 000	8 910 000	8 820 000	8 730 000	8 640 000	8 550 000	8 190 000	7 290 000

Föresattningar:

Räntan på kassan har satts till 2,0%.

* Poster markerade med * förutsätts följa inflationsantagandet på 2%.

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

Prefinierat har snitträntan beräknats till 5,65% år 1-5 och 3,80% från år 6.

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationsberäkningen.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkningsår antas ske enligt komponentavskrivning förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets 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 om:								
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	920	1 150	1 171	1 192	1 213	1 235	1 326	1 586
Antagen räntenivå + 1%	1 022	1 252	1 273	1 294	1 315	1 337	1 428	1 688
Antagen räntenivå + 2%	1 124	1 354	1 375	1 396	1 417	1 439	1 530	1 790
Antagen räntenivå - 1%	818	1 048	1 069	1 090	1 111	1 133	1 224	1 484
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	920	1 153	1 173	1 194	1 216	1 238	1 329	1 590
Antagen inflationsnivå + 2%	920	1 155	1 176	1 197	1 218	1 240	1 332	1 593
Antagen inflationsnivå - 1 %	920	1 148	1 168	1 189	1 210	1 232	1 323	1 583

*) Ändringen sker utifrån ändrad ränte- och inflationsnivå istället för beräknad nivå i ekonomisk prognos.

J. UNDERHÅLLSPLAN

Nyckeltal år 1

Kassabehållning och underhållsfond:	161 029 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering:	251 029 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering, per kvm:	284 kr

Ej indexerade nyckeltal, hela 50 årsperioden

Totalt budgeterat underhållsbehov (ej indexerat):	9 257 842 kr
Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (ej indexerad):	206 kr

Indexerade nyckeltal (beräknas med en indexering om 2% årligen)

Totalt budgeterat underhållsbehov över 50 år:	18 911 141 kr
1. Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (indexerad):	420 kr
2. Kassabehållning inkl. underhållsfond, kvm/år:	693 kr
3. Kassabehållning inkl. underhållsfond och amortering, kvm/år:	795 kr

Förklaring och sammanfattning

Ej indexerade nyckeltal

Dessa nyckeltal visar föreningens underhålls- och investeringsbehov sätt till dagens pengavärde för de kommande 50 åren.

Indexerade nyckeltal

De indexerade nyckeltalen utgår från en årlig inflation om 2%, vilket är Riksbankens långsiktiga målsättning. Bland de indexerade nyckeltalen har vi nyckeltal 1 som visar hur mycket föreningens årliga underhållsutgifter är per kvm och år under hela underhållsplanens period. Nyckeltal 2 är föreningens beräknade kassabehållning, alltså intäkter minus utgifter. Nyckeltalet inkluderar inte utgifterna för underhållsbehovet. Eftersom nyckeltal 2 är högre än nyckeltal 1 kommer kassabehållningen inkl. underhållsfond beräknas vara tillräcklig för att täcka föreningens utgifter över hela perioden. Nyckeltal 3, inkluderar även föreningens årliga amortering, överstiger även det budgeterade underhållsbehovet. Detta innebär att föreningens sparande är större än de beräknade utgifterna.

En indexering om 2%/år över en 50 årsperiod innebär att 1 kr i dagens penningvärde motsvarar ca 2,6 kr år 50. Belåningsgraden om ca 10 200 kr/kvm år 50 kommer därför motsvara ett lägre värde i dagens penningvärde. Med dagens penningvärde motsvaras detta av $10\,200/2,6 = 3\,923$ kr/kvm. Detta är lägre än dagens rikssnitt för bostadsrättsföreningars belåningsgrad om 6 300 kr/kvm. Detta medför att föreningen ur ett långsiktigt perspektiv bedöms ha mycket goda förutsättningar för en stabil och bra ekonomi.

Sammanfattning

Underhållsplanen är ett verktyg för att säkerställa att föreningen följer det förväntade underhållsbehovet och budgeterar erforderliga medel för att kunna genomföra dessa underhållsåtgärder.

Brf Graniten bedöms ha relativt genomsnittliga underhållskostnader, fasader i trä är generellt kostsamma att underhålla, men övrigt underhåll bedöms relativt lågt. Föreningen har efter en 50 årsperiod både ett positivt kassaflöde samt nettosparande inkluderande intäkter från årsavgifter och underhållsfond, samt i sparandet i form av amorteringen. År 2054, 2064 och 2074 beräknas föreningen behöva göra större underhållsåtgärder. År 2054 är det främst fasadåtgärder och relining som är kostsamma. År 2064 har föreningen framförallt fönsterbyten och takbyte som är kostsamma och 2074 är det fasadåtgärder och byte av dränering.

Generellt sett bedöms föreningens långsiktiga ekonomi vara mycket god med tanke på att kassabehållningen positiv över underhållsplanens längd. För att säkerställa den långsiktiga ekonomin rekommenderas föreningen att hålla underhållsplanen uppdaterad, genomföra regelbundna avgiftsökningar enligt inflationen samt att göra regelbundna besiktningar av fastigheterna. Föreningen beräknas ha gott om utrymme i underhållsbudgeten att utöka amortering, underhållskassa, investera i förbättringar eller hålla inne någon avgiftshöjning.

Information om underhållsplanen

Planen startar 2024 och sträcker sig 50 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten, där föreningen ansvarar för underhåll. Innehållet är uppdelat i:

Åtgärder, kostnader och intervall i underhållsplanen förutsätter att föreningen följer planen samt övriga instruktioner för underhåll och drift av fastigheten. En underhållsplan för nyproduktion är högst preliminär och intervallen som anges i planen kan variera. Styrelsen rekommenderas att hålla underhållsplanen uppdaterad, vilket framför allt gäller efter det att garantibesiktning utförts enligt ABT06.

Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter samt prisuppgifter direkt från föreningens styrelse, leverantörer och entreprenörer. Planerad underhållskostnad kan vara preliminär, beroende på inkomna offerters innehåll. Faktorer som kan påverka priset för genomförandet kan bland annat vara entreprenörers beläggningsnivå, tid på säsongen, fastighetens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål. För att säkerställa att ni får lägsta möjliga pris och ett högkvalitativt genomförande på de föreslagna åtgärderna bör en strukturerad upphandling genomföras, den ska baseras på ett enkelt och tydligt förfrågningsunderlag som underlättar för entreprenören att räkna på arbetet och ge bra anbud.

Samtliga kostnader i denna underhållsplan utgår från en 2%-ig inflation enligt Riksbankens långsiktiga målsättning. Därför ökar den årliga avsättningen samt årsavgiften med 2%.

Planen omfattar byggnadernas ytterskal med fasader och tak, allmänna utrymmen och installationer. Planen omfattar även komplementbyggnader samt asfalt- resp. plattytor. Lägenheternas inre underhåll ombesörjs av lägenhetsinnehavaren, enligt föreningens stadgar.

Underhålls- och investeringspenor
Följande figur inkluderar även en uppdelning för föreningen vad som anses vara återinvesteringar i fastigheten och tas i hänsyn vid avskrivningar enligt komponentavskrivningsmetodik (K3 avskrivningar).

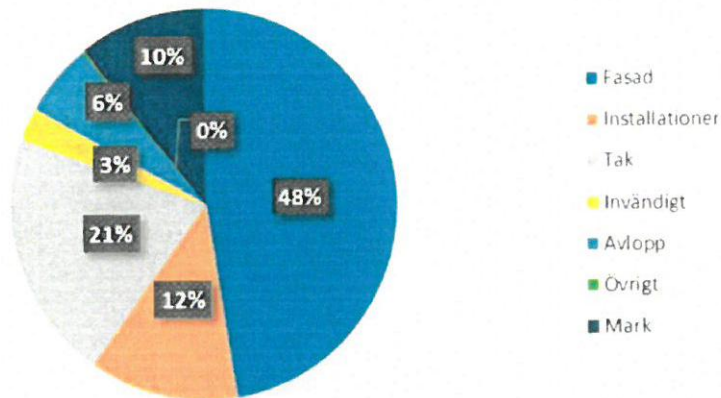
[illegible]

Figur 1 Underhålls- och investeringsbehov, fördelat över komponenter

Fördelning av underhållsbehov

Diagrammet nedan visar hur stor del av den förväntade underhållskostnaden om 18 911 141 kr som varje komponent beräknas stå för.

Fördelning av underhållsbehov



Figur 2. Underhålls- och investeringsbehov fördelat över huvudkomponenter

Specifikation av underhåll

Nedanstående figur visar vilka underhållsåtgärder som bör planeras för specifika årtal.

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Adopp	Övrigt	Mark
2024							
2025							
2026							
2027							
2028							
2029							
2030		Rensa ventilationskanal, OVK					
2031							
2032							
2033							
2034	Måla balkongräcke, måla och tvätta tråpanel, måla takfot		Måla vindskiva, tvätta tak		Spola avlopp		
2035							
2036		Rensa ventilationskanal, OVK					
2037							
2038							
2039	Måla balkongglatta						Laga asfalt
2040							
2041							
2042		Rensa ventilationskanal, OVK					
2043							
2044	Måla balkongräcke, måla och tvätta tråpanel, måla takfot, måla och laga sockel	Byta brandvarnare, Byta belysningsarmatur, Renovera ventilation	Måla vindskiva, tvätta tak	Måla lägenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sopkärl	Byta trall
2045							
2046							
2047							
2048		Rensa ventilationskanal, OVK					
2049							

Figur 3. Specifikation av underhållsåtgärder per år.

År	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark
2050							
2051							
2052		Byta bergvarmeanläggning					
2053							
2054	Byta balkongdörr. Byta balkonggracke. Byta trappanel. Måla takfot	Rensa ventilationskanal. OVK	Byta stupor och hangrännor. Måla vindskiva. Tvätta tak		Rekning		Lägga om asfalt
2055							
2056							
2057							
2058							
2059							
2060		Rensa ventilationskanal. OVK					
2061							
2062							
2063		Byta Elcentral					
2064	Byta fönster. Byta balkonggracke. Byta takfot. Måla och tvätta trappanel. Måla och laga sockel	Byta brandvarnare. Byta belysningsarmatur. Renovera ventilation	Byta takbannor och vindskiva	Byta lägenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sockerl	Byta cykelställ. Byta trall
2065							
2066		Rensa ventilationskanal. OVK					
2067							
2068							
2069							Lägg asfalt
2070							
2071							
2072		Rensa ventilationskanal. OVK					
2073							
2074	Måla balkonggracke. Måla och tvätta trappanel. Måla takfot		Måla vindskiva. Tvätta tak		Spola avlopp		Byta komplett drainering

Figur 4. Specifikation av underhållsåtgärder per år

Underhållsbudget 50 år
 Underhållsbudgeten är föreningens viktigaste verktyg i underhållsplanen för att planera att föreningens likviditet är positiv och att underhållsåtgärderna utförs i tid. Här ställs föreningens förväntade intäkter och utgifter mot varandra och visar förväntad likviditet, samt likviditet inklusive amortering.

År	Intäkter/ kvm år	Summa intäkter/ år	Likviditets- reserv	Avsättning UH- fond	Ranta	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Adk. Sparande exkl. amortering Kassabehållning inkl underhållskassa	Adk. Sparande inkl. amortering Inklusive amortering
2024	1 180 kr	1 041 354 kr	100 000 kr	44 125 kr	431 100 kr	90 000 kr	459 225 kr	9 000 000 kr	1 024 450 kr	- kr	161 029 kr	251 029 kr
2025	1 204 kr	1 062 181 kr		45 008 kr	426 789 kr	90 000 kr	468 410 kr	8 910 000 kr	1 030 206 kr	- kr	238 012 kr	418 012 kr
2026	1 228 kr	1 083 425 kr		45 908 kr	422 478 kr	90 000 kr	477 778 kr	8 820 000 kr	1 036 163 kr	- kr	311 181 kr	601 181 kr
2027	1 252 kr	1 105 073 kr		46 826 kr	418 167 kr	90 000 kr	487 333 kr	8 730 000 kr	1 042 326 kr	- kr	440 774 kr	800 774 kr
2028	1 277 kr	1 127 195 kr		47 762 kr	413 856 kr	90 000 kr	497 080 kr	8 640 000 kr	1 048 698 kr	- kr	567 033 kr	1 017 033 kr
2029	1 303 kr	1 149 739 kr		48 718 kr	404 900 kr	90 000 kr	507 022 kr	8 550 000 kr	1 055 039 kr	- kr	794 850 kr	1 334 850 kr
2030	1 329 kr	1 172 734 kr		49 692 kr	391 480 kr	90 000 kr	517 162 kr	8 460 000 kr	1 061 334 kr	- kr	1 000 512 kr	1 630 512 kr
2031	1 355 kr	1 196 188 kr		50 686 kr	378 060 kr	90 000 kr	527 505 kr	8 370 000 kr	1 067 639 kr	- kr	1 261 135 kr	1 981 135 kr
2032	1 383 kr	1 220 112 kr		51 699 kr	364 640 kr	90 000 kr	538 055 kr	8 280 000 kr	1 073 944 kr	- kr	1 538 552 kr	2 348 552 kr
2033	1 410 kr	1 244 514 kr		52 733 kr	351 220 kr	90 000 kr	548 816 kr	8 190 000 kr	1 080 249 kr	- kr	1 833 030 kr	2 733 030 kr
2034	1 438 kr	1 269 405 kr		53 788 kr	337 800 kr	90 000 kr	559 793 kr	8 100 000 kr	1 086 554 kr	- kr	1 673 691 kr	2 663 691 kr
2035	1 467 kr	1 294 793 kr		54 864 kr	324 380 kr	90 000 kr	570 989 kr	8 010 000 kr	1 092 859 kr	- kr	2 003 115 kr	3 083 115 kr
2036	1 497 kr	1 320 689 kr		55 961 kr	310 960 kr	90 000 kr	582 408 kr	7 920 000 kr	1 100 164 kr	- kr	2 307 157 kr	3 477 157 kr
2037	1 526 kr	1 347 102 kr		57 080 kr	297 540 kr	90 000 kr	594 057 kr	7 830 000 kr	1 108 469 kr	- kr	2 672 663 kr	3 932 663 kr
2038	1 557 kr	1 374 044 kr		58 222 kr	284 120 kr	90 000 kr	605 938 kr	7 740 000 kr	1 116 774 kr	- kr	3 056 649 kr	4 406 649 kr
2039	1 588 kr	1 401 525 kr		59 386 kr	270 700 kr	90 000 kr	618 026 kr	7 650 000 kr	1 125 079 kr	- kr	3 398 618 kr	4 838 618 kr
2040	1 620 kr	1 429 556 kr		60 574 kr	257 280 kr	90 000 kr	630 313 kr	7 560 000 kr	1 133 384 kr	- kr	3 788 989 kr	5 318 989 kr
2041	1 652 kr	1 458 147 kr		61 786 kr	243 860 kr	90 000 kr	642 813 kr	7 470 000 kr	1 141 689 kr	- kr	4 198 133 kr	5 818 133 kr
2042	1 685 kr	1 487 310 kr		63 021 kr	230 440 kr	90 000 kr	655 433 kr	7 380 000 kr	1 150 004 kr	- kr	4 577 618 kr	6 287 618 kr
2043	1 719 kr	1 517 056 kr		64 292 kr	217 020 kr	90 000 kr	668 146 kr	7 290 000 kr	1 158 319 kr	- kr	5 025 236 kr	6 825 236 kr
2044	1 753 kr	1 547 397 kr		65 567 kr	203 600 kr	90 000 kr	680 963 kr	7 200 000 kr	1 166 634 kr	- kr	4 316 055 kr	6 206 055 kr
2045	1 788 kr	1 578 345 kr		66 879 kr	190 180 kr	90 000 kr	693 884 kr	7 110 000 kr	1 174 949 kr	- kr	4 803 424 kr	6 783 424 kr
2046	1 824 kr	1 609 912 kr		68 216 kr	176 760 kr	90 000 kr	706 900 kr	7 020 000 kr	1 183 264 kr	- kr	5 311 164 kr	7 381 164 kr
2047	1 861 kr	1 642 110 kr		69 581 kr	163 340 kr	90 000 kr	720 021 kr	6 930 000 kr	1 191 579 kr	- kr	5 839 613 kr	7 999 613 kr
2048	1 898 kr	1 674 953 kr		70 972 kr	150 920 kr	90 000 kr	733 242 kr	6 840 000 kr	1 200 894 kr	- kr	6 334 231 kr	8 584 231 kr
2049	1 936 kr	1 708 452 kr		72 392 kr	138 500 kr	90 000 kr	746 663 kr	6 750 000 kr	1 210 209 kr	- kr	6 905 145 kr	9 245 145 kr
2050	1 975 kr	1 742 621 kr		73 840 kr	126 080 kr	90 000 kr	760 284 kr	6 660 000 kr	1 220 524 kr	- kr	7 497 827 kr	9 927 827 kr
2051	2 014 kr	1 777 473 kr		75 316 kr	113 660 kr	90 000 kr	774 105 kr	6 570 000 kr	1 230 839 kr	- kr	8 112 645 kr	10 632 645 kr

Figur 5. Underhållsbudget

År	Intäkter/ kvm	Summa intäkter/ år	Utvärderings- reserv	Avsättning UH- fond	Ränta	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Ack. Sparande exkl. amortering kassabehållning inkl underhållskassa	Ack. Sparande inkl. amortering inklusive amortering
2052	2 054 kr	1 813 023 kr		76 823 kr	246 240 kr	90 000 kr	839 455 kr	6 480 000 kr	1 252 518 kr	652 884 kr	8 097 088 kr	10 707 088 kr
2053	2 096 kr	1 849 283 kr		78 359 kr	242 820 kr	90 000 kr	856 245 kr	6 390 000 kr	1 267 424 kr	- kr	8 757 306 kr	11 457 306 kr
2054	2 137 kr	1 886 269 kr		79 926 kr	239 400 kr	90 000 kr	873 369 kr	6 300 000 kr	1 282 696 kr	3 545 031 kr	5 895 774 kr	8 685 774 kr
2055	2 180 kr	1 923 994 kr		81 525 kr	235 980 kr	90 000 kr	890 837 kr	6 210 000 kr	1 298 342 kr	- kr	6 602 951 kr	9 482 951 kr
2056	2 224 kr	1 962 474 kr		83 155 kr	232 560 kr	90 000 kr	908 554 kr	6 120 000 kr	1 314 369 kr	- kr	7 334 212 kr	10 304 212 kr
2057	2 268 kr	2 001 723 kr		84 818 kr	229 140 kr	90 000 kr	926 827 kr	6 030 000 kr	1 330 755 kr	- kr	8 089 968 kr	11 149 968 kr
2058	2 314 kr	2 041 758 kr		86 515 kr	225 720 kr	90 000 kr	945 363 kr	5 940 000 kr	1 347 598 kr	- kr	8 870 643 kr	12 020 643 kr
2059	2 360 kr	2 082 593 kr		88 245 kr	222 300 kr	90 000 kr	964 270 kr	5 850 000 kr	1 364 816 kr	- kr	9 676 666 kr	12 916 666 kr
2060	2 407 kr	2 124 245 kr		90 010 kr	218 880 kr	90 000 kr	983 556 kr	5 760 000 kr	1 382 446 kr	69 611 kr	10 438 863 kr	13 768 863 kr
2061	2 455 kr	2 166 730 kr		91 810 kr	215 460 kr	90 000 kr	1 003 227 kr	5 670 000 kr	1 400 497 kr	- kr	11 296 906 kr	14 716 906 kr
2062	2 504 kr	2 210 064 kr		93 646 kr	212 040 kr	90 000 kr	1 023 292 kr	5 580 000 kr	1 418 978 kr	- kr	12 181 639 kr	15 691 639 kr
2063	2 554 kr	2 254 266 kr		95 519 kr	208 620 kr	90 000 kr	1 043 757 kr	5 490 000 kr	1 437 897 kr	162 356 kr	12 931 171 kr	16 531 171 kr
2064	2 605 kr	2 299 351 kr		97 430 kr	205 200 kr	90 000 kr	1 064 633 kr	5 400 000 kr	1 457 262 kr	9 625 083 kr	4 245 607 kr	7 935 607 kr
2065	2 658 kr	2 345 338 kr		99 378 kr	201 780 kr	90 000 kr	1 085 925 kr	5 310 000 kr	1 477 084 kr	- kr	5 213 239 kr	8 903 239 kr
2066	2 711 kr	2 392 255 kr		101 366 kr	198 360 kr	90 000 kr	1 107 644 kr	5 220 000 kr	1 497 370 kr	78 393 kr	6 131 087 kr	10 001 087 kr
2067	2 765 kr	2 440 090 kr		103 393 kr	194 940 kr	90 000 kr	1 129 797 kr	5 130 000 kr	1 518 130 kr	- kr	7 156 440 kr	11 116 440 kr
2068	2 820 kr	2 488 891 kr		105 461 kr	191 520 kr	90 000 kr	1 152 392 kr	5 040 000 kr	1 539 374 kr	- kr	8 211 419 kr	12 261 419 kr
2069	2 877 kr	2 538 669 kr		107 570 kr	188 100 kr	90 000 kr	1 175 440 kr	4 950 000 kr	1 561 111 kr	54 214 kr	9 242 334 kr	13 382 334 kr
2070	2 934 kr	2 589 443 kr		109 722 kr	184 680 kr	90 000 kr	1 198 949 kr	4 860 000 kr	1 583 351 kr	- kr	10 358 147 kr	14 588 147 kr
2071	2 993 kr	2 641 231 kr		111 916 kr	181 260 kr	90 000 kr	1 222 928 kr	4 770 000 kr	1 606 104 kr	- kr	11 505 190 kr	15 825 190 kr
2072	3 053 kr	2 694 056 kr		114 154 kr	177 840 kr	90 000 kr	1 247 387 kr	4 680 000 kr	1 629 381 kr	88 284 kr	12 595 736 kr	17 005 736 kr
2073	3 114 kr	2 747 937 kr		116 438 kr	174 420 kr	90 000 kr	1 272 334 kr	4 590 000 kr	1 653 192 kr	- kr	13 806 919 kr	18 306 919 kr
2074	3 176 kr	2 802 896 kr		118 766 kr	171 000 kr	90 000 kr	1 297 781 kr	4 500 000 kr	1 677 547 kr	2 772 357 kr	12 278 677 kr	16 868 677 kr

Figur 6. Underhållsbudget forts.

Föreningens räntekostnader bedöms sjunka till 3,8% 2029 när föreningslånet förfaller enligt ekonomisk plan.

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.

.....
Lars Gunnar Eriksson

.....
Per Magnus Carlsson

.....
Bo Anton Melin

Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2024



Brf Graniten 2024-05-30.pdf

Brf Graniten 2024-05-30.pdf
Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2024
Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2024

Underskrifter

2024-05-30 10:58:55 (CET)



Lars Eriksson

Ordförande i styrelsen för Brf Graniten
E-post: lars.eriksson@brfgraniten.se

2024-05-30 14:21:01 (CET)



Bo Anton Melin

Ordförande i styrelsen för Brf Graniten
E-post: bo.anton.melin@brfgraniten.se

2024-05-30 10:27:24 (CET)



Per Magnus Carlsson

Ordförande i styrelsen för Brf Graniten
E-post: per.magnus.carlsson@brfgraniten.se



Undertecknandet intygas av **Assently**



Brf Graniten 2024 05 30

Detta dokument är ett elektroniskt kvitto som har genererats av Assently och är giltigt som bevis på att dokumentet har undertecknats. För att verifiera dokumentets integritet, gå till assently.com/verify och skanna QR-koden eller ange dokumentets unika hash-värde. Detta kvitto är giltigt under 90 dagar från utställningsdatumet.



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom ett säkert system som har certifierats enligt ISO 27001:2013. Detta kvitto är ett elektroniskt bevis på att dokumentet har undertecknats och är giltigt som bevis på att dokumentet har undertecknats. Detta kvitto är giltigt under 90 dagar från utställningsdatumet.

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Graniten, Sotenäs

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Brf Graniten (769641-4924) och vi får avge följande intyg.

Föreningen avser att förvärva fastigheten med totalentreprenadavtal genom förvärv av aktierna i det bolag som äger densamma samt sedan transportera fastigheten till föreningen och sedan likvidera aktiebolaget. Detta anses vara ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningen består av en byggnad med totalt 13 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Planen redovisar den slutliga kostnaden (ändå att slutbesiktning inte har skett, då garanti utställts & KA-utlåtande finns) för föreningens anskaffning samt innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av dess verksamhet. Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och ändamålsenlig samverkan kommer att uppnås. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Uppsala 2024 dag som elektronisk signering visar

Robert Wikström
advokat

Lennart Fällström
civ.ing./fastighetsekonom

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2022-09-09
Stadga	2022-09-09
Fastighetsdata	2024-04-26
Beräkning taxeringsvärde	odaterad
Bygglov	2022-03-10 och 2022-11-27
Aktieöverlåtelseavtal	2024-05-30
Fastighetsköpavtal	2024-05-21
Nyttjanderättsavtal	2024-05-15
KA-utlåtande	2024-04-27
Offert finansiering	2024-05-28
Garanti ej upplåtna bostadsrätter	2024-04-25
Mäklarutlåtande	2024-02-05
Mätprotokoll lägenheter	2024-01-22

Följande handlingar har undertecknats den 2 juni 2024



Ekonomiskplan brf Graniten sign av styrelse.pdf

(6414117 byte)
SHA-512: 89ca14c5d2c5d80646ccd4b06d0ee67f3
89d437b0470daa87f698e6a5f2e90f919bd5458e4820ca
ee2d7f581edf0996b59ff61b7df86e2c964b4718c908f

Underskrifter

2024-05-30 18:19:16 (CET)



Nils Lennart Fällström

lennart@fallstrom.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-02 10:39:03 (CET)



Robert Wikström

robert.wikstrom@konradadvokater.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomiskplan brf Graniten 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:

1e644758b220090769276e3f6ff32fd24c56f72b51937b6ddd56930b50f28a02d8d195065bd3cc068e6af4e30d0c4fd753cc441b9bc115a14d49ef0d742851c



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 förfaranden 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, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-03-11	3.5.3.4	1576/2024

Liselotte Käll
Liselotte.kall@geddafast.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Lennart Fällström, L Fällström AB, och Robert Wikström, Konrad Advokater, som intygsgivare för Brf Graniten, organisationsnummer 769641-4924.

Ärendet

Brf Graniten har den 5 mars 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Lennart Fällström och Robert Wikström som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 7 mars 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 ersättningsskyldighet 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

Lennart Fällström och Robert Wikström 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 Granitens ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare