

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Skeppskajen

Organisationsnummer 769638-9340

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder
Underhållsplan 50 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2020-08-26 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i april 2024.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i oktober 2024 och avslutas i november 2024.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 85 %

50 st. förhandsavtal har tecknats (ca 78 %).

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Malmö Abborren 2
Adress:	Citadellsvägen 23 A-C, Skeppsgatan 36-44 211 18 Malmö
Areal:	1 741 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Malmö kommun 2020-11-26.
Antal Byggnader:	1
Byggnadsår:	2024
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	64
Antal lokaler:	1
BOA (m ²):	5 661
LOA (m ²):	132

Byggnadens utformning

Byggnaden uppförs i åtta våningar med tre trapphus, sammanlagt 64 lägenheter samt en hyreslokal.

Byggnaden kommer att uppföras på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Malmö Abborren GA:1 (ga:1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov garage och dagvattensystem.

I gemensamhetsanläggningen ga:1 ingår 4 st fastigheterna Abborren 2, 3, 4 samt 5. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Gemensamhetsanläggning Malmö Abborren GA:2 (ga:2) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård, kommunikationsytor, lekplats m.m.

I gemensamhetsanläggningen ga:2 ingår 3 st fastigheterna Abborren 2, 4 samt 5. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen ga:1 förvaltas av en samfällighetsförening och anläggningen ga:2 via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svara för 23/100-delar (23 %) av driftskostnaderna i ga:1 och 64/182-delar (ca 35 %) i ga:2.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1280K-2020/48.1

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till E-ON.

Undercentral är belägen i källarplan.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 84 m² finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 16 000 kWh/år.

Hissar 3

Trapphus 3

Byggnaden är ansluten till Tele2 fibernät för TV/data/tele.

Gemensamma utrymmen

1 st miljörum

1 st gemensamhetslokal

2 st cykelrum

1 st barnvagnsrum

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källargrund i betong
Stomme	Betong
Yttervägg	Betong alt utfackningsväggar
Yttertak	Takpapp/sedum
Balkong	Balkongplatta i betong, räcke av aluminium alt smide eller aluminum/glas
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Entreport	Trä/glas
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr i stål
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Från- och tilluft med värmeväxlare
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet beläget i källaren

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning.
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare.
Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
WC	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning.

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning lokaler**Lokal nr 1**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Allm ytor	Råyta	Målat	Undertak	Avsättningar för el och vatten.
RWC	Klinker	Kakel	Undertak	Grundflöde ventilation.WC-inredning och porslin. Belysning.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Förvärv Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 6 AB *	72 952 206 kr
Köpeskilling fastigheten Malmö Abborren 2*	16 398 025 kr
Utskiftning efter likvidation av Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 6 AB * -	50 231 kr
Summa anskaffningsvärde fastighet	89 300 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning(Malmö Abborren GA:2), lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	323 784 000 kr
Föreningens andel av byggnadskostnader i gemensamhetsanläggning (Malmö Abborren GA:1) inkl anslutningsavgifter och mervärdesskatt.	13 166 000 kr
SUMMA	426 250 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal**	667 400 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	426 917 400 kr

*Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i aktiebolaget Riksbyggen Hyresbostäder Triangeln 6 AB som äger fastigheten Malmö Abborren 2, därefter har fastigheten sålts vidare till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget har likviderats. Likvidationen har bekostats och utförts av Riksbyggen.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Den latenta skatten har beräknats till cirka 14,3 miljoner kronor

*** Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalen hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.*

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	182 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	2 909 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	2 802 500 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan**
Lån 1	19 562 500 kr	Pantbrev	4,33	1	1,0% rak
Lån 2	19 562 500 kr	Pantbrev	3,81	2	1,0% rak
Lån 3	19 562 500 kr	Pantbrev	3,64	3	1,0% rak
Lån 4	19 562 500 kr	Pantbrev	3,59	5	1,0% rak

* Räntor för lån ovan är angivna per 2024-02-05

** Lånen amorteras med 0,5 % de tre (3) första åren.

Summa lån 78 250 000 kr

Insatser 348 000 000 kr

Summa 426 250 000 kr

Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Skeppskajen och Riksbyggen (§6). 667 400 kr

SUMMA FINANSIERING 426 917 400 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda januari månad 2024.

INTÄKTER

Arsavgifter

Årsavgifter Bostäder 4 704 300 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder
Bedömd uppmätt förbrukning¹⁾ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel samt kostnad för/ TV/Data/Tele. 944 700 kr

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler exkl moms 264 000 kr

Avgifter Förbrukning inkl moms, Lokaler
Bedömd uppmätt förbrukning¹⁾ per lokal av kall- och varmvatten samt el. 82 000 kr
Avvikelser av den uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på verksamhet i lokalen.

SUMMA INTÄKTER 5 995 000 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	3 010 500 kr
Amorteringar	391 200 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.)	234 800 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall 2 431 400 kr

Ekonomisk förvaltning	81 180 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	184 464 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	70 286 kr
Utemiljö inkl snöröjning	47 501 kr
Styrelsearvode	97 645 kr
Revisionsarvode	17 682 kr
Försäkringar	79 160 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll och lokal ¹	555 229 kr
Elförbrukning inkl hushållsel och lokal ¹	758 613 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal ¹	130 751 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	149 760 kr
Renhållning/sophämtning	110 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	30 000 kr
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd GA:2)	80 700 kr
Löpande underhåll	32 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	6 400 kr

Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från samfällighetsföreningen	-	301 700 kr
Abborren SFF (GA:1)		

¹)Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

¹ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	57 100 kr
---	-----------

SUMMA KOSTNADER 5 823 300 kr

Avsättning till underhållsfond.	113 000 kr
---------------------------------	------------

SUMMA KASSAFLÖDE 58 700 kr

²) För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler.

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		5 995 000 kr
Summa kostnader	-	5 823 300 kr
Återföring amorteringar		391 200 kr
Avskrivningar	-	7 777 929 kr
SUMMA RESULTAT	-	7 215 029 kr

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler				
Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
1	132	Butik/kontor	264 000	22 000
Summa	132		264 000	

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare tre fastigheter och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyring av garageplatser sker via samfällighetsförening. Garageplatserna kommer vara samutnyttjade, dvs ej fasta platser och ej garanterad plats.

Hyra för garageplats är 1 375 kr/månad inkl moms.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool via Our Green Car vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen varar från första inflyttning och löper i 10 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 10-årsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med bilpoolen direkt. Kostnaden för löpande abonnemangsavgift står Riksbyggen för under första 10-årsperioden.

Bilpoolsbilar avses placeras i det gemensamma garaget och kommer att vara tillgängliga för bilpoolens medlemmar via bilpoolens bokningssystem. Bilpoolen nyttjas av ytterligare 3 fastigheter. 10 st elcyklar kommer att finnas tillgängliga i cykelpool, bokning sker via bilpoolens bokningssystem. Avgift till cykelpool bekostas av Riksbyggen under den första 10-årsperioden. Cykelpoolen nyttjas av ytterligare 3 fastigheter.

Värdekoder hos Skånetrafiken kommer att delas ut, ett per hushåll vid första inflyttning. Riksbyggen bekostar detta.

Lägenhetsförteckning

Skeppskajen, RBA (117089)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Type	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats				
0312	1001	1	8	8	1	33,0 m ²	1	RK	B	U	F		1 800 000	37 020	3 085	600	0,007869	0,007869	0,005172					
0313	1002	1	8	8	2	82,0 m ²	3	RK	B	U/U			4 100 000	66 620	5 552	1 200	0,014162	0,014162	0,011782					
0321	1101	2	8	8	6	94,0 m ²	3	RK	B	B			4 150 000	72 346	6 029	1 300	0,015379	0,015379	0,011925					
0322	1102	2	8	8	7	44,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 350 000	45 835	3 820	700	0,009743	0,009743	0,006753					
0323	1103	2	8	8	8	104,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B			5 100 000	83 484	6 957	1 400	0,017746	0,017746	0,014655					
0331	1201	3	8	8	15	94,0 m ²	3	RK	B	B/B			4 500 000	74 758	6 230	1 300	0,015891	0,015891	0,012931					
0332	1202	3	8	8	7	44,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 500 000	45 835	3 820	700	0,009743	0,009743	0,007184					
0333	1203	3	8	8	16	106,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B			5 500 000	85 075	7 090	1 400	0,018085	0,018085	0,015805					
0341	1301	4	8	8	15	94,0 m ²	3	RK	B	B/B			4 800 000	74 758	6 230	1 300	0,015891	0,015891	0,013793					
0342	1302	4	8	8	7	44,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 600 000	45 835	3 820	700	0,009743	0,009743	0,007471					
0343	1303	4	8	8	16	106,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B			5 600 000	85 075	7 090	1 400	0,018085	0,018085	0,016092					
0351	1401	5	8	8	15	94,0 m ²	3	RK	B	B/B			5 100 000	74 758	6 230	1 300	0,015891	0,015891	0,014655					
0352	1402	5	8	8	22	152,0 m ²	6	RK	B, WcD, B/B/B			7 000 000	114 832	9 569	2 000	0,024410	0,024410	0,020115						
0361	1501	6	8	8	15	94,0 m ²	3	RK	B	B/B			5 300 000	74 758	6 230	1 300	0,015891	0,015891	0,015230					
0362	1502	6	8	8	22	152,0 m ²	6	RK	B, WcD, B/B/B			7 400 000	114 832	9 569	2 000	0,024410	0,024410	0,021264						
0371	1601	7	8	8	15	94,0 m ²	3	RK	B	B/B			5 500 000	74 758	6 230	1 300	0,015891	0,015891	0,015805					
0372	1602	7	8	8	22	152,0 m ²	6	RK	B, WcD, B/B/B			7 900 000	114 832	9 569	2 000	0,024410	0,024410	0,022701						
0381	1701	8	8	8	24	134,0 m ²	6	RK	B, WcD	T/T/T/T			14 000 000	108 750	9 062	1 800	0,023117	0,023117	0,040230					
0411	1001	1	8	8	3	93,0 m ²	3	RK	B, WcD	U/U			4 300 000	74 320	6 193	1 300	0,015798	0,015798	0,012356					
0412	1002	1	8	8	4	31,0 m ²	1	RK	B	U	F		1 800 000	35 994	3 000	600	0,007651	0,007651	0,005172					
0413	1003	1	8	8	2	82,0 m ²	3	RK	B	U/U			4 100 000	66 620	5 552	1 200	0,014162	0,014162	0,011782					
0421	1101	2	8	8	9	92,0 m ²	3	RK	B, WcD	B/B			4 500 000	75 272	6 273	1 300	0,016001	0,016001	0,012931					
0422	1102	2	8	8	10	42,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 350 000	44 809	3 734	700	0,009525	0,009525	0,006753					
0423	1103	2	8	8	8	104,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B			5 200 000	83 484	6 957	1 400	0,017746	0,017746	0,014943					
0431	1201	3	8	8	17	93,0 m ²	3	RK	B, WcD	B/B			4 900 000	76 350	6 362	1 300	0,016230	0,016230	0,014081					
0432	1202	3	8	8	10	42,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 500 000	44 809	3 734	700	0,009525	0,009525	0,007184					
0433	1203	3	8	8	16	106,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B			5 800 000	85 075	7 090	1 400	0,018085	0,018085	0,016667					
0441	1301	4	8	8	17	93,0 m ²	3	RK	B, WcD	B/B			5 200 000	76 350	6 362	1 300	0,016230	0,016230	0,014943					
0442	1302	4	8	8	10	42,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 700 000	44 809	3 734	700	0,009525	0,009525	0,007759					
0443	1303	4	8	8	16	106,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B			5 900 000	85 075	7 090	1 400	0,018085	0,018085	0,016954					
0451	1401	5	8	8	17	93,0 m ²	3	RK	B, WcD	B/B			5 400 000	76 350	6 362	1 300	0,016230	0,016230	0,015517					
0452	1402	5	8	8	23	150,0 m ²	6	RK	B, WcD, B/B/B			7 100 000	113 806	9 484	2 000	0,024192	0,024192	0,020402						

Lägenhetsförteckning Skeppskajen, RBA (117089)

ObjNr	Grunddata					Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data						
	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Nr	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0461	1601	6	8	8	17	93,0 m ²	3	RK	B, WcD	B/B		5 700 000	76 350	6 362	1 300	0,016230	0,016379
0462	1502	6	8	8	23	150,0 m ²	6	RK	B, WcD, B/B	B/B		7 500 000	113 806	9 484	2 000	0,024192	0,021552
0471	1601	7	8	8	17	93,0 m ²	3	RK	B, WcD	B/B		5 900 000	76 350	6 362	1 300	0,016230	0,016954
0472	1602	7	8	8	23	150,0 m ²	6	RK	B, WcD, B/B	B/B		7 900 000	113 806	9 484	2 000	0,024192	0,022701
0481	1701	8	8	8	25	60,0 m ²	2	RK	B, WcD	T/T	F	4 950 000	57 448	4 787	900	0,012212	0,014224
0482	1702	8	8	8	26	100,0 m ²	4	RK	B, WcD	T/T		10 000 000	85 384	7 115	1 400	0,018150	0,028736
0511	1001	1	8	8	5	88,0 m ²	3	RK	B, Wc	U/U		4 100 000	71 933	5 994	1 200	0,015291	0,011782
0521	1101	2	8	8	14	76,0 m ²	3	RK	B		F	3 850 000	62 619	5 218	1 100	0,013311	0,011063
0522	1102	2	8	8	13	50,0 m ²	2	RK	B		F	2 700 000	47 221	3 935	800	0,010038	0,007759
0523	1103	2	8	8	12	92,0 m ²	3	RK	B, WcD	B		5 600 000	74 117	6 176	1 300	0,015755	0,016092
0524	1104	2	8	8	11	94,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B		5 300 000	76 478	6 373	1 300	0,016257	0,015230
0531	1201	3	8	8	21	76,0 m ²	3	RK	B	B	F	5 000 000	64 878	5 406	1 100	0,013791	0,014368
0532	1202	3	8	8	20	50,0 m ²	2	RK	B	B	F	4 000 000	49 480	4 123	800	0,010518	0,011494
0533	1203	3	8	8	19	93,0 m ²	3	RK	B, WcD	B		6 100 000	77 736	6 478	1 300	0,016524	0,017529
0534	1204	3	8	8	18	94,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B		5 650 000	77 043	6 420	1 300	0,016377	0,016236
0541	1301	4	8	8	21	76,0 m ²	3	RK	B	B	F	5 200 000	64 878	5 406	1 100	0,013791	0,014943
0542	1302	4	8	8	20	50,0 m ²	2	RK	B	B	F	4 200 000	49 480	4 123	800	0,010518	0,012069
0543	1303	4	8	8	19	93,0 m ²	3	RK	B, WcD	B		6 300 000	77 736	6 478	1 300	0,016524	0,018103
0544	1304	4	8	8	18	94,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B		5 850 000	77 043	6 420	1 300	0,016377	0,016810
0551	1401	5	8	8	21	76,0 m ²	3	RK	B	B	F	5 300 000	64 878	5 406	1 100	0,013791	0,015230
0552	1402	5	8	8	20	50,0 m ²	2	RK	B	B	F	4 300 000	49 480	4 123	800	0,010518	0,012356
0553	1403	5	8	8	19	93,0 m ²	3	RK	B, WcD	B		6 500 000	77 736	6 478	1 300	0,016524	0,018678
0554	1404	5	8	8	18	94,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B		6 150 000	77 043	6 420	1 300	0,016377	0,017672
0561	1501	6	8	8	21	76,0 m ²	3	RK	B	B	F	5 400 000	64 878	5 406	1 100	0,013791	0,015517
0562	1502	6	8	8	20	50,0 m ²	2	RK	B	B	F	4 400 000	49 480	4 123	800	0,010518	0,012644
0563	1503	6	8	8	19	93,0 m ²	3	RK	B, WcD	B		6 700 000	77 736	6 478	1 300	0,016524	0,019253
0564	1504	6	8	8	18	94,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B		6 300 000	77 043	6 420	1 300	0,016377	0,018103
0571	1601	7	8	8	21	76,0 m ²	3	RK	B	B	F	5 600 000	64 878	5 406	1 100	0,013791	0,016092
0572	1602	7	8	8	20	50,0 m ²	2	RK	B	B	F	4 600 000	49 480	4 123	800	0,010518	0,013218
0573	1603	7	8	8	19	93,0 m ²	3	RK	B, WcD	B		6 900 000	77 736	6 478	1 300	0,016524	0,019828
0574	1604	7	8	8	18	94,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B		6 600 000	77 043	6 420	1 300	0,016377	0,018965
0581	1701	8	8	8	27	164,0 m ²	5	RK	B, WcD	T		16 500 000	125 817	10 485	2 100	0,026745	0,047414

Lägenhetsförteckning
Skeppskajen, RBA (117089)

ObjNr	Grunddata			Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data											
	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal
64 st					5661,0							348 000 000	4 704 298	392 019	79 500	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000

G. Nyckeltal

BOA: 5 661 m² LOA: 132 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m ²
Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	61 473
Föreningens lån *	13 823
Anskaffningsvärde *	75 296
Belåningsgrad	18,3%
Snittränta föreningens lån	3,8%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	831
Hysesintäkter Lokaler **	2 000
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	167
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	621
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	420
Kassaflöde ***	10
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	89
Avskrivning ***	1 343

H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Intäkter										
Årsavgifter bostäder		4 704 300	4 798 400	4 894 300	4 992 200	5 092 100	5 193 900	5 622 100	6 853 300	Ökning 2 % per år
Årsavgifter förbrukning bostäder		944 700	963 600	982 800	1 002 500	1 022 500	1 043 000	1 129 000	1 376 200	Ökning 2 % per år
Avgifter förbrukning lokaler		82 000	83 700	85 300	87 000	88 800	90 500	98 000	119 500	Ökning 2 % per år
Årshyror lokaler		264 000	269 300	274 700	280 200	285 800	291 500	315 500	384 600	Ökning 2 % per år
Summa intäkter		5 995 000	6 115 000	6 237 100	6 361 900	6 489 200	6 618 900	7 164 600	8 733 600	
Kostnader										
Räntekostnader		3 010 500	2 980 400	2 950 400	2 905 300	2 875 200	2 845 100	2 724 900	2 424 200	
Amorteringar		391 200	391 200	391 200	782 500	782 500	782 500	782 500	782 500	
Räntekostnadsutrymme ¹		234 800	233 600	232 400	231 200	228 900	226 500	217 100	193 700	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll		2 431 400	2 480 000	2 529 600	2 580 200	2 631 800	2 684 400	2 905 700	3 542 000	Ökning 2 % / år
Driftnetto samff		- 301 700	- 301 700	- 301 700	- 301 700	- 301 700	- 301 700	- 301 700	- 301 700	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/-skatt		57 100	58 300	59 400	60 600	61 800	63 100	68 300	231 400	
Summa kostnader		5 823 300	5 841 800	5 861 300	6 258 100	6 278 500	6 299 900	6 396 800	6 872 100	
Avsättning till underhållsfond		113 000	113 000	113 000	113 000	124 300	124 300	136 730	180 825	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde		58 700	160 200	262 800	- 9 200	86 400	194 700	631 070	1 680 675	
Ack kassaflöde		58 700	218 900	481 700	472 500	558 900	753 600	2 633 600	14 765 200	

RESULTATPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter		5 995 000	6 115 000	6 237 100	6 361 900	6 489 200	6 618 900	7 164 600	8 733 600	
Summa kostnader		- 5 823 300	- 5 841 800	- 5 861 300	- 6 258 100	- 6 278 500	- 6 299 900	- 6 396 800	- 6 872 100	
Aterföring amortering		391 200	391 200	391 200	782 500	782 500	782 500	782 500	782 500	
Avskrivning ²		- 7 777 929	- 7 777 929	- 7 777 929	- 7 777 929	- 7 777 929	- 7 777 929	- 7 777 929	- 6 654 763	
Årets resultat		- 7 215 029	- 7 113 529	- 7 010 929	- 6 891 629	- 6 784 729	- 6 676 429	- 6 227 629	- 4 010 763	

Amortering + avsättning till underhållsfond

504 248	504 248	504 248	895 496	906 796	906 796	919 226	963 321
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:	4,33%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:	3,81%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:	3,64%
Utgiftsräntan år 1 för lån 4 har antagits vara:	3,59%

Prognoseerna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

¹⁾ Råntekostnadsutrymme med c 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.

²⁾ Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20
<i>Gemsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:</i>								
<i>Inflationsnivå 2%</i>								
Räntan oförändrad	831	848	865	882	900	917	993	1 211
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	831	878	929	981	998	1 047	813	910
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	831	912	996	1 081	1 097	1 178	875	938
<i>Inflationsnivå 3%</i>								
Räntan oförändrad	831	850	868	885	902	922	1 005	1 227
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	831	880	932	985	1 001	1 052	1 128	920
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	831	914	1 000	1 085	1 100	1 183	1 253	948
							%	%
							8,24	21,96
							-22,38	11,93
							-25,71	7,15
							8,94	22,17
							7,22	-18,46
							5,95	-24,38

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 50 år
Brf Skeppskajen

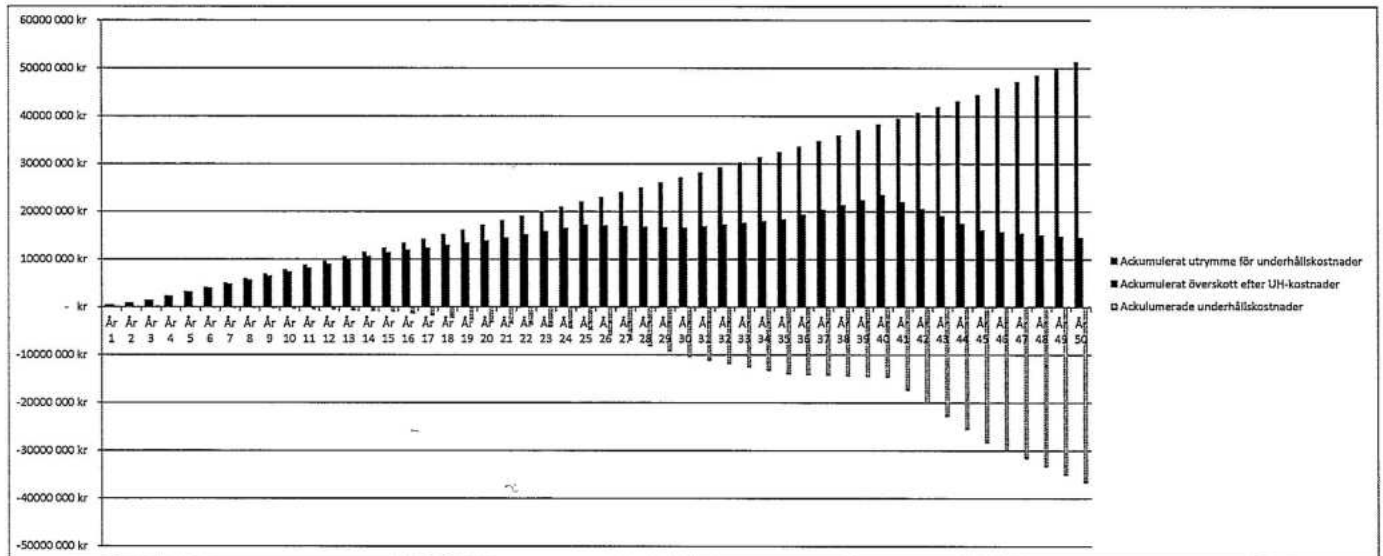
Datum: 2023-11-02
 Boa: 5 661
 Avsättning UH-fond kr/m²: 20
 Lån: 78 250 000
 Amortering/m²: 69
 Summa Amortering+Uh/m²: 89

Årliga Uh-kostnader kostnadsläge år 2023

Ar 1-5	Ar 6-10	Ar 11-15	Ar 16-20	Ar 21-25	Ar 26-30	Ar 31-35	Ar 36-40	Ar 41-45	Ar 46-50
65 000	399 000	487 000	2 306 000	1 558 000	5 727 000	3 550 000	658 000	13 627 000	8 382 000

Finansiering kommande underhåll

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15
Utrymme i lånestocken (amorterat)	391 248	391 248	391 248	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496
Avsättning till UH-fond	113 000	113 000	113 000	113 000	124 300	124 300	124 300	124 300	124 300	136 730	136 730	136 730	136 730	136 730	157 240
Årligt utrymme för underhållskostnader	504 248 kr	504 248 kr	504 248 kr	895 496 kr	906 796 kr	906 796 kr	906 796 kr	906 796 kr	906 796 kr	919 226 kr	919 226 kr	919 226 kr	919 226 kr	919 226 kr	939 736 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	504 248 kr	1 008 496 kr	1 512 744 kr	2 408 240 kr	3 315 036 kr	4 221 832 kr	5 128 628 kr	6 035 424 kr	6 942 220 kr	7 861 446 kr	8 780 672 kr	9 699 898 kr	10 619 124 kr	11 538 350 kr	12 478 086 kr
Underhållskostnader															
Årliga underhållskostnader	- 13 000 kr	- 13 000 kr	- 13 000 kr	- 13 000 kr	- 13 000 kr	- 79 800 kr	- 79 800 kr	- 79 800 kr	- 79 800 kr	- 79 800 kr	- 97 400 kr	- 97 400 kr	- 97 400 kr	- 97 400 kr	- 97 400 kr
Årligt överskott/underskott	491 248 kr	491 248 kr	491 248 kr	882 496 kr	893 796 kr	826 996 kr	826 996 kr	826 996 kr	826 996 kr	839 426 kr	821 826 kr	821 826 kr	821 826 kr	821 826 kr	842 336 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-13 000	-26 000	-39 000	-52 000	-65 000	-144 800	-224 600	-304 400	-384 200	-464 000	-561 400	-658 800	-756 200	-853 600	-951 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	491 248 kr	982 496 kr	1 473 744 kr	2 356 240 kr	3 250 036 kr	4 077 032 kr	4 904 028 kr	5 731 024 kr	6 558 020 kr	7 397 446 kr	8 219 272 kr	9 041 098 kr	9 862 924 kr	10 684 750 kr	11 527 086 kr



Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Ar 31	Ar 32	Ar 33
782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496	782 496
157 240	157 240	157 240	157 240	157 240	180 825	180 825	180 825	180 825	226 032	226 032	226 032	226 032	226 032	226 032	226 032	226 032	226 032
939 736 kr	939 736 kr	939 736 kr	939 736 kr	963 321 kr	963 321 kr	963 321 kr	963 321 kr	963 321 kr	1 008 528 kr	1 008 528 kr	1 008 528 kr	1 008 528 kr	1 008 528 kr	1 008 528 kr	1 065 036 kr	1 065 036 kr	1 065 036 kr
13 417 821 kr	14 357 557 kr	15 297 292 kr	16 237 028 kr	17 200 349 kr	18 163 670 kr	19 126 992 kr	20 090 313 kr	21 053 635 kr	22 062 162 kr	23 070 690 kr	24 079 218 kr	25 087 746 kr	26 096 274 kr	27 161 309 kr	28 226 345 kr	29 291 381 kr	30 356 416 kr
-	461 200 kr	461 200 kr	461 200 kr	461 200 kr	311 600 kr	311 600 kr	311 600 kr	311 600 kr	311 600 kr	1 145 400 kr	1 145 400 kr	1 145 400 kr	1 145 400 kr	1 145 400 kr	1 145 400 kr	710 000 kr	710 000 kr
478 536 kr	478 536 kr	478 536 kr	478 536 kr	502 121 kr	651 721 kr	651 721 kr	651 721 kr	651 721 kr	696 928 kr	136 872 kr	136 872 kr	136 872 kr	136 872 kr	136 872 kr	80 364 kr	355 036 kr	355 036 kr
-1 412 200	-1 873 400	-2 334 600	-2 795 800	-3 257 000	-3 568 600	-3 880 200	-4 191 800	-4 503 400	-4 815 000	-5 960 400	-7 105 800	-8 251 200	-9 396 600	-10 542 000	-11 252 000	-11 962 000	-12 672 000
12 005 621 kr	12 484 157 kr	12 962 692 kr	13 441 228 kr	13 943 349 kr	14 595 070 kr	15 246 792 kr	15 898 513 kr	16 550 235 kr	17 247 162 kr	17 110 290 kr	16 973 418 kr	16 836 546 kr	16 699 674 kr	16 619 309 kr	16 974 345 kr	17 329 381 kr	17 684 416 kr

Ar 34	Ar 35	Ar 36	Ar 37	Ar 38	Ar 39	Ar 40	Ar 41	Ar 42	Ar 43	Ar 44	Ar 45	Ar 46	Ar 47	Ar 48	Ar 49	Ar 50
782.496	782.496	782.496	782.496	782.496	782.496	782.496	782.496	782.496	782.496	782.496	782.496	782.496	782.496	782.496	782.496	782.496
282.540	353.175	353.175	353.175	353.175	353.175	441.468	441.468	441.468	441.468	441.468	551.835	551.835	551.835	551.835	551.835	551.835
1.055.036 kr	1.135.671 kr	1.135.671 kr	1.135.671 kr	1.135.671 kr	1.135.671 kr	1.223.964 kr	1.223.964 kr	1.223.964 kr	1.223.964 kr	1.223.964 kr	1.334.331 kr	1.334.331 kr	1.334.331 kr	1.334.331 kr	1.334.331 kr	1.334.331 kr
31.421.452 kr	33.692.793 kr	34.828.464 kr	35.964.135 kr	37.099.805 kr	38.323.770 kr	39.547.734 kr	40.771.698 kr	41.995.663 kr	43.219.627 kr	44.553.958 kr	45.888.290 kr	47.222.621 kr	48.556.953 kr	49.891.284 kr	51.363.574 kr	
-	710.000 kr -	131.600 kr -	131.600 kr -	131.600 kr -	131.600 kr -	131.600 kr -	131.600 kr -	131.600 kr -	131.600 kr -	131.600 kr -	131.600 kr -	131.600 kr -	131.600 kr -	131.600 kr -	131.600 kr -	131.600 kr -
355.036 kr	425.671 kr	1.004.071 kr	1.004.071 kr	1.004.071 kr	1.004.071 kr	1.004.071 kr	1.004.071 kr	1.004.071 kr	1.004.071 kr	1.004.071 kr	1.004.071 kr	1.004.071 kr	1.004.071 kr	1.004.071 kr	1.004.071 kr	1.004.110 kr
-13.382.000	-14.092.000	-14.223.600	-14.355.200	-14.486.800	-14.618.400	-14.750.000	-14.881.600	-15.013.200	-15.144.800	-15.276.400	-15.408.000	-15.539.600	-15.671.200	-15.802.800	-15.934.400	-16.066.000
18.039.452 kr	18.465.123 kr	19.469.193 kr	20.473.264 kr	21.477.335 kr	22.481.405 kr	23.485.475 kr	24.489.545 kr	25.493.615 kr	26.497.685 kr	27.501.755 kr	28.505.825 kr	29.509.895 kr	30.513.965 kr	31.518.035 kr	32.522.105 kr	33.526.175 kr

Fondavsättning 50 år

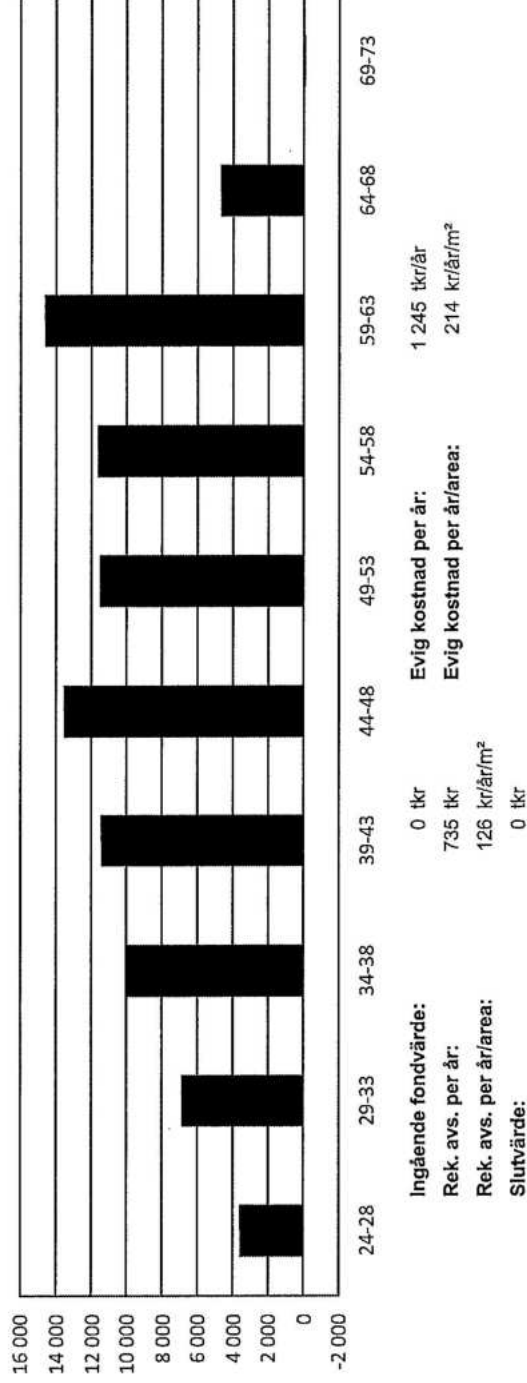
232998 UH-plan SYD

Brf Skeppskajen (Aborren 2) - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024
 Prioritet: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 Metoder för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkning: 5 818,0 m²
 Objektivnivå:

	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	65	399	487	2 306	1 558	5 727	3 550	658	13 627	8 382	36 759 043	735 181
Rekommenderad avsättning	3 676	3 676	3 676	3 676	3 676	3 676	3 676	3 676	3 676	3 676	3 676	3 676
Rekommenderad fondbehållning	3 611	6 888	10 076	11 446	13 564	11 512	11 638	14 656	4 706	0	0	0

Fondbehållning



2024032003010

K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Malmö Abborren 2 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med E-ON
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour och larmöverföring
 - * Hissbesiktningsavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.

4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

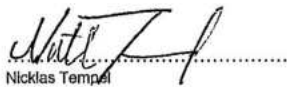
Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 50 års sikt.

I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Malmö 2024-03-07

Riksbyggen Bostadsrättsförening Skeppskajen


Nicklas Tempel


Leif Göthed


Kristina Quist

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Skeppskajen
Organisationsnummer 769638-9340

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2024-03-07 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

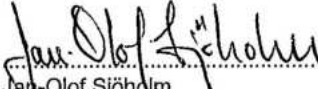
Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2024-01-31
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2020-08-26
- Beslut om bygglov, daterat 2020-11-26
- Situationsplan 2020-05-06
- Aktieöverlåtelseavtal upprättat 2022-03-29
- Proformabalansräkning 2021-03-29
- Köpekontrakt, fastighet upprättat 2022-03-29
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2023-12-06
- Riksbyggenavtal, upprättat 2022-03-29
- Uppdragsavtal, upprättat 2021-02-02
- Kreditoffert Handelsbanken 2022-03-04
- Aktuella räntenivåer per 2024-02-05 samt ändrad amortering per 2024-02-01
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2024-02-05
- Driftkostnadsberäkning Samff, daterad 2024-01-17
- Sammanställning anskaffningskostnad GA/Samff, 2020-10-07
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-11-22
- Foton från byggarbetsplats daterade 2024-03-11

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2024-03-19

Stockholm 2024-03-19


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

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

2024032003011

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan-Olof Sjöholm, JO Sjöholm Husadministration AB, och Björn Olofsson, Vattentornshuset AB, som intygsgivare för Riksbyggen Brf Skeppskajen, organisationsnummer 769638-9340.

Ärendet

Riksbyggen Brf Skeppskajen har den 11 mars 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan-Olof Sjöholm och Björn Olofsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 12 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 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-Olof Sjöholm och Björn Olofsson 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. Riksbyggen Brf Skeppskajen:s ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Marita Alvsund.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Marita Alvsund
handläggare