

ORG NR 769630-7854

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kummelnäs 15 Norra Nacka Kommun



Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Känslighetsanalys/ Ekonomisk prognos
- H. Nyckeltal
- I. Underhållsplan
- J. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kummelnäs 15 Norra 769630-7854, i Nacka kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2024-10-08 (objektets registreringsdatum 2015-09-24), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

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

Upplåtelsen av bostadsrätterna beräknas ske så snart ekonomisk plan registrerats, dock senast december 2024.

Inflyttning beräknas ske mellan december 2024 och mars 2025.

Borohus AB svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de årsavgifter samt övriga kostnader som belöper sig på de lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt.

Eventuellt osålda bostäder förvärfvas av Borohus AB senast sex månader efter godkänd slutbesiktning. Borohus AB är totalentreprenör enl ABT06.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Nacka Velamsund 14:140, 14:80, 14:142, 14:81, och 14:127 genom förvärv av Boro Kummelnäs 1 Fastighets AB, 559315-8396 och Boro Kummelnäs 1.2 Fastighets AB, 559287-6311 som är helägda dotterbolag till Boro Kummelnäs 1 Holding AB, 559280-3554.

Bostadsrättsföreningen ska bebygga området med totalt 15 lägenheter. Totalkostnaden enligt bostadsrättsföreningens kostnads kalkyl uppgår till 95 862 050 kr inklusive köpet av aktierna i Boro Kummelnäs 1 Fastighets AB, 559315-8396 och Boro Kummelnäs 1.2 Fastighets AB, 559287-6311 AB.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det skattemässiga värdet är ca 20,6 Mkr.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nacka Velamsund 14:140, 14:80, 14:142, 14:81, och 14:127, i Nacka kommun.
Adress:	Rudsjökroken 1-5, Åbroddsvägen 19-21 A-C, D-F 132 37 Saltsjö-Boo
Tomtareal:	Totalt 6.674 kvm enligt fastighetsutdrag
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Nacka kommun 2023-12-06
Antal byggnader:	10
Antal lägenheter:	15
Antal lokaler:	0
BOA (m2):	1453,9 m2. Ytor är uppmätta på ritning.
LOA (m2)	0

Byggnadernas utformning

Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Servitut m.m.

Fastigheterna Nacka Velamsund 14:80 samt 14:142 ingår i gemensamhetsanläggningen Nacka Velamsund GA:25.

Gemensamma anordningar

VA är anslutet till kommunalt va-nät.

Pumpstationer för VA.

El abonnemang med undermätare i respektive lgh.

Byggnaderna är anslutna till fibernät.

Gemensamma utrymmen

Det finns inga gemensamma utrymmen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade storblock i trä
Yttervägg	Prefabricerade storblock i trä med träfasad
Yttertak	Papp
Altan	Tryckimpregnerad trall på tryckimpregnerade bjälkar.
Fönster	Utvändigt aluminiumbeklädda träfönster
Ytterdörr	Entrédörr i trä från NorDan eller likvärdigt

Uppvärmningssystem	Via frånluftsvärmepump i respektive parhuslägenhet och via luft/luftpump i studiohusen.
Ventilation	Mekanisk frånluft med tilluft via fönster eller väggventil
Lägenhetsförråd	1 förråd ingår till varje lägenhet:

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Målad gips	Målad gips	
Vardagsrum	Trägolv	Målad gips	Målad gips	
Kök	Trägolv	Målad gips	Målad gips	
Sovrum	Trägolv	Målad gips	Målad gips	
Bad	Klinker	Kakel	Målad gips	
WC	Klinker	Kakel	Målad gips	
Förråd	Betong	Obeh. Spån	Obeh. gips	

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

Försäkringar

Föreningen tecknar fastighetsförsäkring från det datum entreprenaden är godkänd.
Bostadsrättsinnehavaren bör teckna hemförsäkring.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling fastighet	41 414 297 kr
Projektkostnader (lagfart, pantbrev,försäkringar,anslutningsavgifter m.m)	6 685 253 kr
Entreprenadavtal	47 687 500 kr
Rörelsekapital	75 000 kr
Summa kostnader	95 862 050 kr

Taxeringsvärdet är beräknat till:

Mark - 16.497.000 kr

Byggnad - 45.000.000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastigheternas finansiering.

Lån	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Ränte kostnad	Amortering	Kapital- kostnader
	6 906 025 kr	1 år	3,20%	220 993 kr		220 993 kr
	6 906 025 kr	3 år	3,20%	220 993 kr		220 993 kr
Summa lån	13 812 050 kr			441 986 kr		441 986 kr
Upplåtelseavgift	13 515 029 kr					
Insatser	68 534 971 kr					
Summa finansiering	95 862 050 kr					
Summa kostnader	95 862 050 kr			Summa kapitalkostnader		441 986 kr

SUMMA NETTOKAPITALKOSTNADER ÅR 1	441 986 kr
---	-------------------

Efter 16 år tillkommer fastighetsavgift som idag beräknas till ca 13 400 kr/parhus

Amortering från år 10 med 50.000 kr/år

E. BERÄKNING AV INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkter

Årsavgifter bostäder 669 986 kr

Summa intäkter 669 986 kr

Kostnader

Nettokapitalkostnader enligt föregående sida	441 986 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll 50 000 kr	
Summa 50 000 kr	50 000 kr

Driftkostnader inkl. moms:		
Ekonomisk förvaltning och styrelsearbete	25 000 kr	
Fastighetsskötsel	10 000 kr	
Arvode till revisor	10 000 kr	
Vatten och avlopp - förbrukning vidarefaktureras till medlem	- kr	
Uppvärmning, individuell mätning - betalas direkt av resp. bostadsrätts	- kr	
Elförbrukning, individuell mätning - betalas av resp. bostadsrättshavare	- kr	
Snöröjning, sandning mm.	10 000 kr	
Renhållning	60 000 kr	
Försäkringar	20 000 kr	
Diverse och oförutsett	40 000 kr	
Summa driftkostnader./. intäkter	175 000 kr	175 000 kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER		666 986 kr

Summa kassaflöde

3 000 kr

Avskrivning sker enligt redovisningssystemet K3, dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lgh nr	Yta BOA	Andels-tal	Insats	Upplåtelse-avgift	Total insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Årsavgift per månad
1	132	9,0384%	6 194 443 kr	655 557 kr	6 850 000 kr	60 285 kr	5 024 kr
2	132	9,0384%	6 194 443 kr	755 557 kr	6 950 000 kr	60 285 kr	5 024 kr
4	132	9,0384%	6 194 443 kr	1055 557 kr	7 250 000 kr	60 285 kr	5 024 kr
5	132	9,0384%	6 194 443 kr	1055 557 kr	7 250 000 kr	60 285 kr	5 024 kr
6	132	9,0384%	6 194 443 kr	1 155 557 kr	7 350 000 kr	60 285 kr	5 024 kr
7	132	9,0384%	6 194 443 kr	1 155 557 kr	7 350 000 kr	60 285 kr	5 024 kr
10	132,6	9,0795%	6 222 600 kr	1 127 400 kr	7 350 000 kr	60 559 kr	5 047 kr
11	132,6	9,0795%	6 222 600 kr	1 027 400 kr	7 250 000 kr	60 559 kr	5 047 kr
13	132,6	9,0795%	6 222 600 kr	1 027 400 kr	7 250 000 kr	60 559 kr	5 047 kr
14	132,6	9,0795%	6 222 600 kr	1 027 400 kr	7 250 000 kr	60 559 kr	5 047 kr
3	26,3	1,8903%	1 295 582 kr	654 418 kr	1 950 000 kr	12 608 kr	1 051 kr
8	26,3	1,8903%	1 295 582 kr	654 418 kr	1 950 000 kr	12 608 kr	1 051 kr
9	26,3	1,8903%	1 295 582 kr	754 418 kr	2 050 000 kr	12 608 kr	1 051 kr
12	26,3	1,8903%	1 295 582 kr	654 418 kr	1 950 000 kr	12 608 kr	1 051 kr
15	26,3	1,8903%	1 295 582 kr	754 418 kr	2 050 000 kr	12 608 kr	1 051 kr
1453,9		100,0%	68 534 971 kr	13 515 029 kr	82 050 000 kr	666 985 kr	

Uppskattad kostnad som betalas direkt till leverantören av bostadsrättshavaren.

(Alternativt sker betalningen via bostadsrättsföreningen.)

Beräknat för 1 st genomsnittlig bostadsrätt, avvikelser förekommer alltid beroende på antal familjemedlemmar, levnadssätt mm.

Ytan är uppskattad på ritning i ett tidigt skede av projektet och kan skilja sig något mot verkligt utfall

Uppskattad kostnad för hushållsel inkl till värme och VA

El 132m2 15 000 kr/år

El attefallshus 5 000 kr/år

VA 132 m2 11 000 kr/år

VA attefallshus 5 300 kr/år

Kostnad för TV, internet och hemförsäkring är ej med i denna kalkyl.

Föreningens medlemmar hanterar själva viss skötsel av utemiljö och underhåll.

G. EKONOMISK PROGNOSS / KÄNSLIGHETSANALYS.

Ekonomisk Prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Kostnader								
Räntor	441 986	441 986	441 986	441 986	441 986	441 986	441 986	441 986
Amortering	-	-	-	-	-	-	50 000	50 000
Avsättning underhållsfond	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	59 755	72 841
Driftskostnader	175 000	178 500	182 070	185 711	189 426	193 214	209 141	254 942
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	66 685
Avskrivning byggnad 100 år	476 875	476 875	476 875	476 875	476 875	476 875	476 875	476 875
Kostnader underhåll	50 000				50 000		93 000	458 000
Summa årskostnader	1 193 861	1 148 361	1 152 951	1 157 632	1 212 408	1 167 279	1 330 756	1 821 328
Intäkter								
Årsavgifter lägenhet	669 986	683 386	697 053	710 995	725 214	739 719	800 695	976 043
Parkering	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	669 986	683 386	697 053	710 995	725 214	739 719	800 695	976 043
Kassa Ingående saldo	75 000							
Bokföringsmässigt resultat	- 423 875	- 413 975	- 403 877	- 393 577	- 383 072	- 372 356	- 327 307	- 264 444
Akkumulerat resultat		- 837 850	-1 241 727	-1 635 305	-2 018 376	-2 390 732	-3 768 648	-6 517 813
Pengar i kassa	3 000	62 900	72 998	83 298	43 803	104 519	6 568	- 295 569
Pengar i kassa ackumulerad	78 000	140 900	213 898	297 195	340 999	445 518	832 102	1 173 687

Förutsättningar för Prognos och känslighetsanalys

- 2 - Avsättning till underhållsfond (50 kr/Boa) ökar med antagen inflation 2% per år
- 3 - Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2% per år
- 4 - Årsavgift beräknas öka med 2% per år.
- 5 - Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Riksbankens inflationsmål
- 6 - Amortering från år 10 med 50.000 kr/år
- 7 - Pengar i kassa exkl. Avskrivning och Underhållsfond
- 8 - Antagen ränta för år 1-20 är 3,2%
- 9 - Siffrorna i prognosen är avrundande

Känslighetsanalys

Räntescenarios

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1%-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1%-enhet högre ränta
1	366	461	556
2	375	470	565
3	384	479	574
4	394	489	584
5	404	499	594
6	414	509	604
10	456	551	645
20	580	671	762

Inflationsscenarios

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1%-enhet lägre	Inflation prognos	1%-enhet högre inflation
1	459	461	462
2	468	470	472
3	478	479	481
4	487	489	491
5	497	499	500
6	414	509	510
10	549	551	553
20	669	671	674

H. NYCKELTAL

Nyckeltal	Kr
Anskaffningsvärde per kvm BOA	65 930
Insats och Upplåtelseavgift per kvm (BOA + LOA)	56 431
Skuldsättning per kvm (BOA + LOA)	9 499
Skuldsättningsgrad %	14,4%
Årsavgift per kvm BOA	461
Årsavgift andel av totala intäkter	100,0%
Amortering + Underhållsfond per kvm (BOA+LOA)	34
Driftskostnad per kvm (BOA + LOA)	120
Hyresintäkt per kvm (BOA + LOA)	461
Kassaflöde per kvm (BOA + LOA)	36
Avskrivning per kvm (BOA+LOA)	328
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm (BOA + LOA)	362

I. UNDERHÅLLSPLAN

Beräknat underhåll för de kommande 50 åren:

Underhållsplan Urf Kummenäs 15 Norra

Antal lgh: 15

Boa: 1 454

Aktivitet	Intervall år	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
VA rensning	10										43										43					
Ommålning	12												625													625
Ommålning plåtdetaljer	25																									175
Rensning vent	15															45										
Utbyte takpapp	20																									
Övrigt underhåll	5	50				50					50					50					365					50
Summa årligt underhåll		50	0	0	0	50	0	0	0	0	93	0	625	0	0	95	0	0	0	0	458	0	0	0	625	175
Summa underhåll ackumulerad		50	50	50	50	100	100	100	100	100	193	193	818	818	818	913	913	913	913	913	1371	1371	1371	1371	1996	2171

Aktivitet	Intervall år	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
VA rensning	10					43										43										43
Ommålning	12												625												625	0
Ommålning plåtdetaljer	25																									175
Rensning vent	15					45															45					
Utbyte takpapp	20																									
Övrigt underhåll	5					50					50					365					50					50
Summa årligt underhåll		0	0	0	0	138	0	0	0	0	50	625	0	0	0	458	0	0	0	0	95	0	0	625	0	718
Summa underhåll ackumulerad		2171	2171	2171	2171	2309	2309	2309	2309	2309	2359	2904	2904	2904	2904	3442	3442	3442	3442	3442	3537	3537	3537	3537	4162	4380
Summa underhållskostnad/m2/år																										60,2

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
3. Förbrukningsavgift för el debiteras bostadsrättshavaren direkt av leverantören eller i förekommande fall av förening. För den händelse att förbrukningsavgiften debiteras av föreningen till bostadsrättshavaren fördelas kostnaden med hjälp av undermätare eller per m2 BOA i det fall undermätare saknas.
4. Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för de kommande 50 åren för att påvisa underliggande underhållsbehov. Därutöver förväntas medlemmarna sköta stadgeenliga åtaganden gällande drift och underhåll.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla bostaden jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
6. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
7. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt §16 föreningens stadgar föreskriver.
8. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
9. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
10. Sedan bostadsrättshavaren flyttat in i lägenheten skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten (ex. avhjälpande av besiktningsanmärkningar). Beställaren eller bostadsrättshavaren äger ej rätt till någon ersättning på grund av sådana arbeten.
11. Säljaren ansvarar ej för arbeten som ombesörjts av bostadsrättshavaren eller bostadsrättsföreningen.
12. Driftkostnaderna i planen är preliminära och kapitalkostnaderna är beräknade med utgångspunkt från de marknadsräntor som gällde vid tidpunkten då planen upprättades. De slutgiltiga kapitalkostnaderna är beroende av ränteutvecklingen.
13. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUMMELNÄS 15 NORRA
Nacka kommun

ORG NR 769630-7854

Mjöbäck den 13 november 2024

Bengt Josefsson

Aron Johansson

Viktor Karlsson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kummelnäs 15 Norra, Nacka kommun, med org.nr 769630-7854, 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 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.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. 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 vid Bolagsverket.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2024-11-12

Daniel Eriksson

Daniel Eriksson
Civilekonom

Peter Wipp

Peter Wipp
Civilingenjör

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyl och ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. enligt elektronisk signatur

Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2024-10-08

Registreringsbevis, registreringsdatum 2024-10-08

Beslut om bygglov inkl. bygglovshandlingar, daterat: 2022-12-07, 2023-04-19 samt 2023-12-06

Entreprenadavtal dat. 2024-05-17 och 2024-09-30

Köpebrev fastighet dat. 2021-03-12, 2021-09-07, 2022-04-19, 2023-02-13 och 2024-10-01

Offert SEB dat. 2024-10-28

Accepterad offert av styrelsen avseende finansieringen dat. 2024-11-07

Garanti osålda lgh dat 2024-11-08

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret 2023-08-15

Boverkets godkännande av intygsgivare dat. 2024-02-22

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

ARON JOHANSSON

77feeb8e-47a1-4777-a59c-96ad7f4f8a49 - 2024-11-13 11:56:46 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 8889cc9c-fd36-469e-a243-66fb7e8c8c6c - SE

Viktor Johannes Karlsson

9a5175bb-2b94-4df9-bbe8-24db747bf041 - 2024-11-13 13:10:12 UTC +02:00

BankID / Freja eID - d66382a1-ed68-44d8-9fa0-21499e004a57 - SE

BENGT INGVAR JOSEFSSON

bb556609-29f6-4358-b252-027785278cb7 - 2024-11-14 09:03:50 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 86bf5904-8592-49b0-98ac-b463e4a6df30 - SE

Daniel Eriksson

49e64652-c4a7-4e64-b6c5-ae38cc4cb308 - 2024-11-14 11:41:56 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 02749574-e156-4308-8ce2-8271545a4bdf - SE

PETER MIKAEL WIPP

6c59ebdf-68e1-4163-8c39-44822cae8752 - 2024-11-14 11:48:55 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 1d80f408-9530-4131-b326-c8c9dfff9d314 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmapöytäkirjaoikeus	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-02-22	3.5.3.4	1028/2024

Eric Ello
eric.ello@borohus.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Peter Wipp, BostFast AB, och Daniel Eriksson, BostFast AB, som intygsgivare för Brf Kummelnäs 24, organisationsnummer 769630-7854.

Ärendet

Brf Kummelnäs 24 har den 12 februari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Peter Wipp och Daniel Eriksson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 14 februari 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

Peter Wipp och Daniel Eriksson 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 Kummelnäs 24 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