Registrerades av Bolagsverket
2024-11-13 08:56
R634528/24

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÅNGGATANS SMEDJA

ORG NR: 769639-7624

GÖTEBORG KOMMUN

NYPRODUKTION

Göteborg

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÅNGGATANS SMEDJA

Assenty: 065c6d9839196cebe7fdd31e24a47cc70e6ecff6abb1c4da89b023800be8f02f4aa163ce77c59691d48607ad443938a967d873cc6a1a2afe80a497cdf43c266

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR *3*
B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² 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 PROGNOS ÅR 1-6, 10 och 20 ..... *11*
I. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20 ..... *12*
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN *13*
Underhållsplan *14*

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

Assently: 0f5fc6d9839196cebe7fdd31e24a47cc70e5ecdf6abb1c4dd99b023830be8f02f4aa162ce77d59691d48607ad443939a987d873cc6a1a2afe80a497cdf43c296

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Långgatans Smedja, med säte i Västra Götalands län, Göteborg kommun, registrerades hos Bolagsverket 2021-04-07, 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 totalentreprenad enligt nedan.

Byggnaderna omfattar totalt 39 bostadslägenheter i två hus. Total bostadsarea 1379 m^2.

Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal i december 2024. Tillträde beräknas till december 2024. Bygglov är beviljat 2021-05-06.

Totalentreprenad har utförts av 4D Entreprenad AB org.nr 559359-8047 som har tecknat totalentreprenadavtal med Brf Långgatans Smedja.

4D Utveckling AB org.nr: 559085-0250, garanterar att förvärva ej upplåtna lägenheter. Fastigheten Göteborg Masthugget 712:27 ägdes av Långgatans Smedja AB, 559243-5886. Brf Långgatans Smedja har förvärvat samtliga aktier i Långgatans Smedja AB, som vid tidpunkten för
Förvärvet var ägare av fastigheten. Säljare av Långgatans Smedja AB var 4D Förvaltning AB org nr. 559130-9876. Långgatans Smedja AB likvideras. Reverser har upprättas mellan Långgatans Smedja AB och 4D Förvaltning AB samt mellan Brf Långgatans Smedja och 4D Förvaltning AB.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 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 latenta skatteskulden i bokföringen.

Avskrivning sker enligt komponentavskrivning med ca 1 659 289 kr per år för fastighetens byggnad. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet.

Assently: 0f5fc6d9859196cebe7fdd31e24a47cc70e6ec7f6abb1c4dd89b023860be9f02f4aa163ce77d59691d48607ad443939a987d873c0fa1a2afe80a497cdf43c266

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m^2 BOA

Anskaffningsvärde	106 599 kr/m^2
Lån	14 503 kr/m^2
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift, ca	92 095 kr/m^2
Årsavgift (exkl. kallvatten) per kvm boa	718 kr/m^2
Årsavgift för kall o varmvatten, värme och hushållsel, debiteras efter verklig förbrukning, inkl. moms	245 kr/m^2
Driftskostnad gemensam (exkl. kall o varmvatten, värme o hushållsel) inkl moms	115 kr/m^2
Avsättning underhållsfond	40 kr/m^2

Ovanstående driftskostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

Egna Abonnemang:

Bredband per lgh/mån	230-350kr/mån

Assembly: 0f5fc6d9839196cebe7fdd31e24a47cc70e6ecff6abb1c4dd89b023802be9f02f4aa162ca77d59661d48607ad443939a967d873cc6a1a2afe80a497cdf43c266

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Masthugget 712:27
Adress:	Tredje Långgatan 26A-B, 413 28 Göteborg
Bostadsarea:	1 379m²
Tomtareal:	528m²
Antal lägenheter:	39 bostadslägenheter
Byggår:	2022-2024
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Uppvärmningssystem:	Gemensam FTX med värmeåtervinning. Varje hushåll har individuell mätare. Solceller finns på den höga byggnaden.
Ventilation:	Mekanisk FTX.
Parkering:	2 platser för rörelsehindrade inom kvartersmark.
Vattenförbrukning:	Föreningen har gemensam vattenmätare med varmvatten undermätare till resp bostad. Förbruknings och abonnemangskostnad regleras efter verklig förbrukning.
Hushållsel:	Varje hushåll har individuell mätare. Föreningen har egen mätare för värme och gemensam ytterbelysning samt värme i allmänna utrymmen.
Förråd:	Merparten av alla lägenheter har förråd i entréplan med undantag för några som får förråd på samma våningsplan. De fyra större lägenheterna har förråd i lägenheterna.
Gällande planbestämmelse:	Detaljplan 2019-11-27 1480k-2-5465. Detaljplan för KV4 Barken inom stadsdelen Masthugget i Göteborg.
Värdeår:	2024

Rättigheter/Servitut

Ledning Åtgärdstidpunkten 2024-07-18, Last, Avtalsservitut, D202400232220:1.1

Detaljplan, 2019-11-27, 1480K-2-5465, Gällande, Detaljplan för kv 4 Barken inom stadsdelen Masthugget i Göteborg

Beräknat taxeringsvärde:	Mark:	26 000 000
	Byggnad:	44 000 000
	Totalt	70 000 000

Assembly: 0f5fc6d9839196cebe7fdd31e24a47cc70e6ecff6abb1c4dd99b023800be9f02f4aa163ce77d59691d48607ad443939a967d873cc6a1a2afe80a497cdf43c266

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Ekparkett	Vitmålat	Målad i kulör kalk	Garderober
Vardagsrum:	Ekparkett	Vitmålat	Målad i kulör kalk	
Kök:	Ekparkett	Vitmålat	Målad i kulör kalk	DM, induktionshäll, ugn, kyl/frys, fläkt, plats för KM
Sovrum:	Ekparkett	Vitmålat	Målad i kulör kalk	Garderober
Badrum/WC:	F-F Kakel District Grey 60X60	Vitmålat	F-F Kakel District Grey 60X60	KM

Omfattning och utförande kan variera mellan lägenheterna.

Assently: DI5h:6d9939198cebe7fdd31e24a47cc70e8ecff6abb1c4dc99b023830be9f02f4aa183ce77c59691d48607ad443938a957d873cc6a1a2afe80a497cdf43c266

D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER 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	**147 000 000 kr**

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Insatser	127 000 000 kr
Lån	20 000 000 kr
Summa Finansiering	**147 000 000 kr**

*Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000 kr samt en extra kassa för amortering (räntegaranti) 152 000kr. För att säkerställa Köparens likviditet har Säljaren för avsikt att det överenskomna fastighetsvärdet ska nedsättas med ett belopp som beräknas som skillnaden mellan föreningens räntekostnader överstigande 3,04 %, dock max 3,80 % under föreningens första år samt ett positivt kassaflöde över de kommande fyra åren. Beloppet uppgår maximalt 152 000kr vid 3,80% ränta. Garantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långsiktiga lån med utgångspunkt av de villkor som erhålls på resp lån samt likvidbeloppets möjlighet till avkastning. Beloppet erläggs som ett engångsbelopp senast 2 månader efter att lånen placerats.

Assently: 0f5fc6d9839196cebe7fdd31e24a47cc70e6ecff6abb1c4dd89b023800be9f02f4aa163ce77d59681d48607ad443339a967d873cc6a1a2afe80a497cdf43c266

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift andelstal *1)*	990 000 kr
Årsavgift förbrukning av kall och varmvatten,värme och hushållsel regleras efter verklig förbrukning *2)*	337 855 kr
Summa beräknade intäkter år 1	**1 327 855 kr**

1) I årsavgift andelstal ingår ej kall och varmvatten, värme och hushållsel.

2) Årsavgift förbrukning av kall och varmvatten, värme och hushållsel uppskattas till 245 kr/kvm.

Individuella abonnemang:
Bredband/ IP-telefoni/ TV beräknas till 230-250 kr/lgh/mån.
Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt vana.

Lägenhetssammanställning, 39 lägenheter

Lgh nr	Vån	Lgh-beskr. 4)	Bost-area cirka m²	Insats	Upplåtelseavgift 1	Total insats och upplåtelseavgift 1	Andels-tal 1	Årsavgift baserat på andelstal f) (kr)	Mån-avgift (kr)	Beräkn årsavg kall- och varmvatten och värme och hushållsel 2) (kr)	Total mån avg 3) (kr)
		39	lgh								
1001B	1	1,5 RoK	29	1 595 000	555 000	2 150 000	2,1952	21 732	1 811	7 105	2 403
1002B	1	1,5 RoK	34	1 870 000	680 000	2 550 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
2001	2	2 RoK	34	1 870 000	680 000	2 550 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
2002	2	1 RoK	22	1 210 000	490 000	1 700 000	1,7891	17 712	1 476	5 390	1 925
2003	2	1 RoK	24	1 320 000	530 000	1 850 000	1,9051	18 860	1 572	5 880	2 062
2004	2	1,5 RoK	33	1 815 000	335 000	2 150 000	2,4273	24 030	2 003	8 085	2 676
3001	3	2 RoK	32	1 760 000	890 000	2 650 000	2,3692	23 455	1 955	7 840	2 608
3002	3	2 RoK	34	1 870 000	1 080 000	2 950 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
3003	3	1,5 RoK	34	1 870 000	630 000	2 500 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
3004	3	1 RoK	25	1 375 000	675 000	2 050 000	1,9631	19 435	1 620	6 125	2 130
3005	3	1,5 RoK	34	1 870 000	480 000	2 350 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
4001	4	2 RoK	32	1 760 000	1 040 000	2 800 000	2,3692	23 455	1 955	7 840	2 608
4002	4	2 RoK	34	1 870 000	1 230 000	3 100 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
4003	4	1,5 RoK	34	1 870 000	780 000	2 650 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
4004	4	1 RoK	25	1 375 000	825 000	2 200 000	1,9631	19 435	1 620	6 125	2 130
4005	4	1,5 RoK	34	1 870 000	630 000	2 500 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
5001	5	2 RoK	32	1 760 000	1 190 000	2 950 000	2,3692	23 455	1 955	7 840	2 608
5002	5	2 RoK	34	1 870 000	1 380 000	3 250 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
5003	5	1,5 RoK	34	1 870 000	930 000	2 800 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
5004	5	1 RoK	25	1 375 000	975 000	2 350 000	1,9631	19 435	1 620	6 125	2 130
5005	5	1,5 RoK	34	1 870 000	780 000	2 650 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
6001	6	2 RoK	32	1 760 000	1 590 000	3 350 000	2,3692	23 455	1 955	7 840	2 608
6002	6	2 RoK	34	1 870 000	1 780 000	3 650 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
6003	6	1,5 RoK	34	1 870 000	1 330 000	3 200 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
6004	6	1 rok	25	1 375 000	1 375 000	2 750 000	1,9631	19 435	1 620	6 125	2 130
6005	6	1,5 RoK	34	1 870 000	1 180 000	3 050 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
7001	7	2 RoK	32	1 760 000	1 840 000	3 600 000	2,3692	23 455	1 955	7 840	2 608
7002	7	2 RoK	34	1 870 000	2 030 000	3 900 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
7003	7	1,5 RoK	34	1 870 000	1 580 000	3 450 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
7004	7	1 RoK	25	1 375 000	1 625 000	3 000 000	1,9631	19 435	1 620	6 125	2 130
7005	7	1,5 RoK	34	1 870 000	1 430 000	3 300 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
8001	8	2 RoK	34	1 870 000	2 130 000	4 000 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
8002	8	2 RoK	35	1 925 000	2 175 000	4 100 000	2,5433	25 179	2 098	8 575	2 813
8003	8	1,5 RoK	30	1 650 000	1 950 000	3 600 000	2,2532	22 307	1 859	7 350	2 471
8004	8	1 RoK	34	1 870 000	1 830 000	3 700 000	2,4853	24 604	2 050	8 330	2 745
Townhouse											
1001A	1	3 RoK	65	3 575 000	2 625 000	6 200 000	4,2837	42 409	3 534	15 925	4 861
1002A	1	4 RoK	72	3 960 000	2 640 000	6 600 000	4,6898	46 429	3 869	17 640	5 339
1003	1	4 RoK	73	4 015 000	2 635 000	6 650 000	4,7478	47 003	3 917	17 885	5 407
1004	1	3 RoK	65	3 575 000	2 625 000	6 200 000	4,2837	42 409	3 534	15 925	4 861
							-0,0004	4			
			1379,0	**75 845 000**	**51 155 000**	**127 000 000**	**100,0000**	**990 000**		**337 855**	

1) I årsavgift andelstal ingår ej kallvatten.

2) Årsavgift förbrukning av kall och varmvatten, värme och hushållsel uppskattas till 245 kr/kvm.

3) Total beräknad månadsavg inkl kall och varmvatten, värme och hushållsel.

4) RoK = Rum och Kök.

Assently: 0f5fc6d9939196cebe7fdd31e24a47cs70e6ecf0Eabb1c4dd89b02380cbe3f024aa163ce77d59691d4860?ad443939a967d873cc6a1a2afe90a497cdf43c266

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 K3 avskrivning på ca 100 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	6 666 667	2 år	3,2520%	216 800	66 650	283 450
Lån 2	6 666 667	3 år	3,1860%	212 400	66 650	279 050
Lån 3	6 666 666	4 år	3,1650%	211 000	66 650	277 650
Summa lån	**20 000 000**		3,2010%	**640 200**	**199 950**	**840 150**
Insatser o upplåtelseavgift	127 000 000					
Summa Finansiering	**147 000 000**					
Summa år 1 [5]				**varav amortering**	**199 950**	**840 150**

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, i enlighet med föreningens stadgar.	55 160
Driftskostnader gemensamma, ca [6]	158 000
Driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning, ca [7]	337 855
Fastighetsavgift, bostäder [8]	0
Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar	**1 391 165 kr**
Avgår amorteringar	-199 950
Avgår avsättning till yttre underhållsfond	-55 160
Avskrivningar för byggnad på 100 år [9]	1 659 289
Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	**2 795 345 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 100 år.

[5] Summa, exklusive avskrivningar.

[6] Se nästa sida "Specifikation av gemensamma driftskostnader".

[7] Driftskostnader kall o varmvatten, värme och hushållsel preliminär debiteras och regleras efter verklig förbrukning

[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.

9)	Belopp	Procentandel	Avskrivningstakt år	Avskrivningtakt i procent		Avskrivning per år
Byggnad Stomme och grund	67 649 400	60%	100	1,00	67 649 400	676 494
Byggnad värme, sanitet (VS)	13 529 880	12%	50	2,00	13 529 880	270 598
Byggnad Elinstallationer	9 019 920	8%	40	2,50	9 019 920	225 498
Byggnad Fasad	5 637 450	5%	50	2,00	5 637 450	112 749
Byggnad Fönster	2 254 980	2%	50	2,00	2 254 980	45 100
Byggnad tak	2 254 980	2%	40	2,50	2 254 980	56 375
Byggnad ventilation	2 254 980	2%	25	4,00	2 254 980	90 199
Byggnad hiss	1 127 490	1%	40	2,50	1 127 490	28 187
Byggnad styr och övervakning	1 127 490	1%	15	6,67	1 127 490	75 166
Byggnad balkonger	7 892 430	7%	100	1,00	7 892 430	78 924
Summa	**112 749 000**	100%		**38,833**	**112 749 000**	**1 659 289**

Assently: 0f5fc6d9839196cebe75dd31e24a47cc70eBecff6abb1c4dd99602380bb9f02f4aa163ce77d59f691d48607ad443939a967d873cc6a1a2afe80a497cdf43c266

Driftskostnader (inkl mervärdeskatt)	Årskostnad
Teknisk förvaltning	30 000 kr
Ekonomisk förvaltning	35 000 kr
Revision	15 000 kr
Hiss	18 000 kr
Sophämtning	24 000 kr
Gemensam el	9 000 kr
Fastighetsförsäkring	22 000 kr
GA:23	0 kr
Samfälligheter S:1	0 kr
Övrigt	5 000 kr
115 kr/kvm boa	
Summa gemensamma driftskostnader	**158 000kr**

Driftkostnader som justeras efter verklig förbrukning

Kall o varmvatten, värme och hushållsel	337 855 kr
Fastighetsskatt	0 kr
Summa	**495 855 kr**

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

Individuella abonnemang

Bredband ca per lgh/mån	230-250 kr

Assently: 0f5fc6d983919fcebe7fdd31e24a47cc70e6ecff6abb1c4da99b023800be9f02f4aa163cc77d58691d48607ad442935a867d873cc6a1a2afe80a497cdf43c266

H. EKONOMISK PROGNOS ÅR 1-6, 10 och 20

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 20
Årsavgifter, andelstal *	990 000	1 009 800	1 029 996	1 050 596	1 071 608	1 093 040	1 183 142	1 442 243
Årsavgift kall och varmvatten, värme och hushållsel (debiteras efter verklig förbrukn.) *	337 855	344 612	351 504	358 534	365 705	373 019	403 768	492 191
Intäktsräntor	1 540	3 908	4 744	6 144	7 506	9 377	25 395	103 688
Summa intäkter	**1 329 395**	**1 358 320**	**1 386 244**	**1 415 274**	**1 444 819**	**1 475 436**	**1 612 305**	**2 038 122**
Driftskostnader gemensamma*	158 000	161 160	164 383	167 671	171 024	174 445	188 825	230 176
Kall och varmvatten, värme och hushållsel (debiteras efter verklig förbrukning)*	337 855	344 612	351 504	358 534	365 705	373 019	403 768	492 191
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder*	0	0	0	0	0	0	0	92 609
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**92 609**
Kapitalkostnader								
Räntor	640 200	633 799	627 399	620 998	614 598	570 007	546 012	486 026
Avskrivningar	1 659 289	1 659 289	1 659 289	1 659 289	1 659 289	1 659 289	1 659 289	1 580 365
Summa kostnader	**2 795 344**	**2 798 861**	**2 802 575**	**2 806 493**	**2 810 616**	**2 776 760**	**2 797 894**	**2 881 367**
Årets bokföringsmässiga resultat [1]	**-1 465 949**	**-1 440 541**	**-1 416 332**	**-1 391 219**	**-1 365 797**	**-1 301 324**	**-1 185 589**	**-843 246**
Ackumulerat bokföringsmässigt resultat	**-1 465 949**	**-2 906 490**	**-4 322 821**	**-5 714 040**	**-7 079 837**	**-8 381 161**	**-13 301 839**	**-23 322 516**
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond *	55 160	56 815	58 519	60 275	62 083	63 325	68 545	83 556
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	55 160	111 975	170 494	230 769	292 852	356 177	622 396	1 387 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-1 465 949	-1 440 541	-1 416 332	-1 391 219	-1 365 797	-1 301 324	-1 185 589	-843 246
Årets avskrivning	1 659 289	1 659 289	1 659 289	1 659 289	1 659 289	1 659 289	1 659 289	1 580 365
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	193 340	218 748	242 957	268 070	293 492	357 965	473 700	737 119
Likviditetsreserv	100 000							
Amorteringar	-199 955	-199 955	-199 955	-199 955	-199 955	-199 955	-199 955	-199 955
Förskottsamortering/Likvidreserv **	75 000	50 000	27 000					
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond	**13 225**	**11 978**	**11 483**	**7 841**	**31 454**	**94 685**	**205 200**	**453 609**
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	168 385	237 178	307 181	375 296	468 833	626 843	1 543 501	5 721 544
Beräkning av fastighetsavgift (betalas från år 16)*	63 570	64 841	66 138	67 461	68 810	70 186	75 972	92 609
Låneskuld	20 000 000	19 800 045	19 600 090	19 400 135	19 200 180	19 000 225	18 200 405	16 200 855

Förutsättningar:

Räntan på kassan har satts till 2,0%.

* Poster markerade med * förutsätts följa inflationsantagandet.

Räntan på kassan har satts till 0%.

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

Preliminärt har snitträntan beräknats till 3,2010% år 1-5 och 3% från år 6.

** Föreningen har vid ingången av år 1 ett kassatillskott placerat på ett separat bankkonto avsett för amortering och avsättning till underhåll enligt överenskommelse med bank.
Den extra likvidreserven fördelas över år 1-3 enligt ekonomisk prognos.

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 räkenskapsår 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

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 20
Årsavgift inkl årsavgifter efter förbrukning per m² om:								
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	963	982	1 002	1 022	1 042	1 063	1 151	1 403
Antagen räntenivå + 1%	1 108	1 127	1 147	1 167	1 187	1 208	1 296	1 548
Antagen räntenivå + 2%	1 253	1 272	1 292	1 312	1 332	1 353	1 441	1 693
Antagen räntenivå - 1%	818	837	857	877	897	918	1 006	1 258
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	963	984	1 003	1 024	1 044	1 065	1 153	1 405
Antagen inflationsnivå + 2%	963	985	1 005	1 025	1 046	1 067	1 155	1 407
Antagen inflationsnivå - 1 %	963	981	1 000	1 020	1 041	1 061	1 149	1 401

J. 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 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.

.....	.....	.....
Fredrik Nyman	Kristoffer Hultberg	Erik Backman

Assently: 0f5fc6d9839196cebe7f0d31e24a47cc70e6ecff6abb1c4dd89b023800be9f02f4aa163ce77d59691d48607ad443939a9E7c873cc6a1a2afe80a497cdf43c266

Underhållsplan

Nyckeltal år 1

Kassabehållning och underhållsfond:	168 390 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering:	368 340 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering, per kvm:	266 kr

Ej indexerade nyckeltal, hela 50 årsperioden

Totalt budgeterat underhållsbehov (ej indexerat):	16 618 604 kr
Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (ej indexerat):	236 kr

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

Totalt budgeterat underhållsbehov över 50 år:	33 278 764 kr
1. Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (indexerat):	473 kr
2. Kassabehållning inkl. underhållsfond, kvm/år:	539 kr
3. Kassabehållning inkl. underhållsfond och amortering, kvm/år:	684 kr

Förklaring och sammanfattning

Ej indexerade nyckeltal
Dessa nyckeltal visar föreningens underhålls- och investeringsbehov sett till dagens penningvärde 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 11 360 kr/kvm år 50 kommer därför motsvara ett lägre värde i dagens penningvärde. Med dagens penningvärde motsvaras detta av 14 503/2,6 = 5 580 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.

Assently: 0f5fc6d9839196cebe7fdd31e24a47c270e6ecff6abb1c4dd59b023800be3f0214aa163ce77c59691d48607ad443939a967d873cc6a1a2afe80a497cdf43c266

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 Långgatans Smedja bedöms ha en relativt hög underhållskostnad till följd av de stora fönsterpartierna. 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 2055 och 2065 beräknas föreningen behöva göra större underhållsåtgärder. År 2055 är det främst installationsbyten, relining och hissbyte som är kostsamma. År 2065 har föreningen framförallt fönsterbyten som är kostsamma.
Generellt sett bedöms föreningens långsiktiga ekonomi vara mycket god. Föreningen beräknas ha negativt kassaflöde ett fåtal år och rekommenderas då att se över om underhållsåtgärder kan genomföras över flera år, eller att ta upp ökade lån för aktuella perioder. 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 eller investera i förbättringar.

Information om underhållsplanen

Planen startar 2025 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 och kostnaderna 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, bland annat 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. 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. Planen omfattar inte föreningens löpande underhåll, t.ex. byte av lampor, reparation av lås etc.
Lägenheternas inre underhåll ombesörjs av lägenhetsinnehavaren, enligt föreningens stadgar.

Assently: 0f8fc6d9839196cebe7fdd31e24a47cc70e6ecff6bbb1c4da8895023800be9f02f4aa163ce77d59681d48607ad443939a967d873cc6a1a2afe80a497cdf43c266

Underhålls- och investeringsbehov

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).

Årtal	Fasad	Varav invester	Installationer	Varav investe	Tak	Varav investe	Invändigt	Varav investe	Avlopp	Varav investe	Övrigt	Varav investe	Mark	Varav investe	Sammanlagt	Index	År på byggnad
2025	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	100,0%	0
2026	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	102,0%	1
2027	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	104,0%	2
2028	- kr	- kr	24 832 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	24 832 kr	106,1%	3
2029	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	108,2%	4
2030	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	110,4%	5
2031	- kr	- kr	26 352 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	26 352 kr	112,6%	6
2032	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	114,9%	7
2033	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	117,2%	8
2034	- kr	- kr	27 965 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	27 965 kr	119,5%	9
2035	60 950 kr	- kr	20 823 kr	- kr	112 757 kr	- kr	27 427 kr	- kr	59 426 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	281 383 kr	121,9%	10
2036	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	124,3%	11
2037	- kr	- kr	129 836 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	129 836 kr	126,8%	12
2038	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	129,4%	13
2039	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	131,9%	14
2040	23 553 kr	- kr	919 766 kr	656 111 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	168 234 kr	- kr	- kr	- kr	1 111 553 kr	134,6%	15
2041	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	137,3%	16
2042	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	140,0%	17
2043	- kr	- kr	33 421 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	33 421 kr	142,8%	18
2044	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	145,7%	19
2045	1 636 400 kr	46 436 kr	1 121 269 kr	733 687 kr	137 450 kr	- kr	281 401 kr	- kr	72 440 kr	- kr	31 576 kr	31 576 kr	55 723 kr	- kr	3 336 259 kr	148,6%	20
2046	- kr	- kr	35 467 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	35 467 kr	151,6%	21
2047	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	154,6%	22
2048	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	157,7%	23
2049	- kr	- kr	164 664 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	164 664 kr	160,8%	24
2050	92 284 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	92 284 kr	164,1%	25
2051	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	167,3%	26
2052	- kr	- kr	39 941 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	39 941 kr	170,7%	27
2053	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	174,1%	28
2054	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	177,6%	29
2055	113 210 kr	- kr	2 235 640 kr	1 924 572 kr	768 561 kr	601 010 kr	40 756 kr	- kr	3 090 636 kr	3 090 636 kr	1 018 891 kr	1 018 891 kr	- kr	- kr	7 267 693 kr	181,1%	30
2056	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	184,8%	31
2057	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	188,5%	32
2058	- kr	- kr	44 980 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	44 980 kr	192,2%	33
2059	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	196,1%	34
2060	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	200,0%	35
2061	- kr	- kr	208 833 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	208 833 kr	204,0%	36
2062	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	208,1%	37
2063	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	212,2%	38
2064	- kr	- kr	50 655 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	50 655 kr	216,5%	39
2065	9 222 361 kr	8 636 195 kr	1 666 147 kr	1 090 220 kr	204 244 kr	- kr	1 529 067 kr	1 255 823 kr	107 642 kr	- kr	46 921 kr	46 921 kr	621 011 kr	621 011 kr	13 397 393 kr	220,8%	40
2066	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	225,2%	41
2067	- kr	- kr	53 756 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	53 756 kr	229,7%	42
2068	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	234,3%	43
2069	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	239,0%	44
2070	- kr	- kr	1 666 030 kr	1 188 454 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	304 732 kr	- kr	- kr	- kr	1 970 761 kr	243,8%	45
2071	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	248,7%	46
2072	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	253,6%	47
2073	- kr	- kr	264 851 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	264 851 kr	258,7%	48
2074	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	263,9%	49
2075	1 228 037 kr	1 160 747 kr	1 055 323 kr	1 009 346 kr	2 240 747 kr	2 240 747 kr	60 561 kr	- kr	131 215 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	4 715 883 kr	269,2%	50
SUMMA	**12 376 794 kr**	**9 843 378 kr**	**9 790 553 kr**	**6 602 388 kr**	**3 463 759 kr**	**2 841 757 kr**	**1 939 212 kr**	**1 255 823 kr**	**3 461 358 kr**	**3 090 636 kr**	**1 570 353 kr**	**1 097 388 kr**	**676 734 kr**	**621 011 kr**	**33 278 764 kr**		

Figur 1 Underhålls- och investeringsbehov, fördelat över komponenter

Upprättad av Gedda Fastighetsutveckling

Assinity: D85d6d9839196c0fe7fdd31e24a47cc70e6ecffdabb1c4d89b0239b0bb0d0284aa163ce77d59b61d8607ad443339a8f7d873cc6a1a2a8e80a187cf43c266

Specifikation av underhåll

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

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark
2025							
2026							
2027							
2028		OVK					
2029							
2030							
2031		OVK					
2032							
2033							
2034		OVK					
2035	Måla entréparti, Rengör fasad	Energideklaration,	Tvätta tak		Spola avlopp		
2036							
2037		Rensa ventilationskanal och OVK					
2038							
2039							
2040	Underhåll fasadsten	Byta IMD-mätare, OVK, Renovera ventilationsaggregat				Renovera hiss	
2041							
2042							
2043		OVK					
2044							
2045	Renovera fönster, Måla entréparti, Byta dörröppnare ytterdörr, Rengör fasad, Laga putsfasad	Byta porttelefon, Byta belysningsarmatur inom- och utomhus, Energideklaration, Byta värmepump	Tvätta tak	Måla väggar och tak , Måla lägenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sopkärl	Justera betongplattor
2046		OVK					
2047							
2048							
2049		Rensa ventilationskanal och OVK					
2050							
2051							

Figur 2. Specifikation av underhållsåtgärder per år.

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark
2052		OVK					
2053							
2054							
2055	Måla Entréparti, Delvis foga om tegelfasad, Underhåll fasadsten	Byta IMD-mätare, OVK, Byta ventilationsaggregat och don, Byta solcellsanläggning, Energideklaration	Byta stuprör och hängrännor, Tvätta tak		Relining	Byta hiss	
2056							
2057							
2058		OVK					
2059							
2060							
2061		Rensa ventilationskanal och OVK					
2062							
2063							
2064		OVK					
2065	Byta fönster, Byta balkongräcke takterrass, Måla entréparti, Byta dörröppnare ytterdörr, Ställning, Rengör fasad	Byta porttelefon, Byta belysningsarmatur inom- och utomhus, Energideklaration, Byta värmepump	Tvätta tak	Måla väggar och tak , Byta lägenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sopkärl	Byta betongplattor, Byta cykelställ
2066							
2067		OVK					
2068							
2069							
2070		Byta IMD-mätare, OVK, Renovera ventilationsaggregat				Renovera hiss	
2071							
2072							
2073		Rensa ventilationskanal och OVK					
2074							
2075	Byta entréparti, Putsa om fasad, Rengör fasad	Byta elcentral, Energideklaration	Byta takplåt		Spola avlopp		

Figur 3. 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	Intäktsränta	Summa intäkter/ år	Likviditets-reserv	Avsättning UH fond	Ränta	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Ack. Sparande exkl. amortering Kassabehållning inkl underhållskassa	Ack. Sparande inkl. amortering Inklusive amortering
2025	963 kr	1 540 kr	1 327 855 kr	175 000 kr	55 160 kr	640 200 kr	199 950 kr	495 855 kr	20 000 000 kr	1 391 165 kr	- kr	168 390 kr	368 340 kr
2026	982 kr	3 908 kr	1 354 412 kr	50 000 kr	56 815 kr	633 800 kr	199 950 kr	505 772 kr	19 800 050 kr	1 396 337 kr	- kr	237 188 kr	637 088 kr
2027	1 002 kr	4 744 kr	1 381 500 kr	27 000 kr	58 519 kr	627 399 kr	199 950 kr	515 888 kr	19 600 100 kr	1 401 756 kr	- kr	307 196 kr	907 046 kr
2028	1 022 kr	6 144 kr	1 409 130 kr		60 275 kr	620 999 kr	199 950 kr	526 205 kr	19 400 150 kr	1 407 429 kr	24 832 kr	350 484 kr	1 150 284 kr
2029	1 042 kr	7 010 kr	1 437 313 kr		62 083 kr	614 598 kr	199 950 kr	536 729 kr	19 200 200 kr	1 413 361 kr	- kr	443 529 kr	1 443 279 kr
2030	1 063 kr	8 871 kr	1 466 059 kr		63 946 kr	570 008 kr	199 950 kr	547 464 kr	19 000 250 kr	1 381 367 kr	- kr	601 037 kr	1 800 737 kr
2031	1 084 kr	12 021 kr	1 495 380 kr		65 864 kr	564 009 kr	199 950 kr	558 413 kr	18 800 300 kr	1 388 236 kr	26 352 kr	759 714 kr	2 159 364 kr
2032	1 106 kr	15 194 kr	1 525 288 kr		67 840 kr	558 011 kr	199 950 kr	569 582 kr	18 600 350 kr	1 395 382 kr	- kr	972 654 kr	2 572 254 kr
2033	1 128 kr	19 453 kr	1 555 794 kr		69 875 kr	552 012 kr	199 950 kr	580 973 kr	18 400 400 kr	1 402 810 kr	- kr	1 214 966 kr	3 014 516 kr
2034	1 151 kr	24 299 kr	1 586 910 kr		71 971 kr	546 014 kr	199 950 kr	592 593 kr	18 200 450 kr	1 410 527 kr	27 965 kr	1 459 653 kr	3 459 153 kr
2035	1 174 kr	29 193 kr	1 618 648 kr		74 130 kr	540 015 kr	199 950 kr	604 444 kr	18 000 500 kr	1 418 540 kr	281 383 kr	1 481 702 kr	3 681 152 kr
2036	1 197 kr	29 634 kr	1 651 021 kr		76 354 kr	534 017 kr	199 950 kr	616 533 kr	17 800 550 kr	1 426 854 kr	- kr	1 811 857 kr	4 211 257 kr
2037	1 221 kr	36 237 kr	1 684 041 kr		78 645 kr	528 018 kr	199 950 kr	628 864 kr	17 600 600 kr	1 435 477 kr	129 836 kr	2 045 467 kr	4 644 817 kr
2038	1 246 kr	40 909 kr	1 717 722 kr		81 004 kr	522 020 kr	199 950 kr	641 441 kr	17 400 650 kr	1 444 415 kr	- kr	2 440 687 kr	5 239 987 kr
2039	1 271 kr	48 814 kr	1 752 076 kr		83 434 kr	516 021 kr	199 950 kr	654 270 kr	17 200 700 kr	1 453 676 kr	- kr	2 871 336 kr	5 870 586 kr
2040	1 296 kr	57 427 kr	1 787 118 kr		85 937 kr	510 023 kr	199 950 kr	752 912 kr	17 000 750 kr	1 548 822 kr	1 111 553 kr	2 141 444 kr	5 340 644 kr
2041	1 322 kr	42 829 kr	1 822 860 kr		88 516 kr	504 024 kr	199 950 kr	767 970 kr	16 800 800 kr	1 560 459 kr	- kr	2 535 190 kr	5 934 340 kr
2042	1 348 kr	50 704 kr	1 859 318 kr		91 171 kr	498 026 kr	199 950 kr	783 329 kr	16 600 850 kr	1 572 476 kr	- kr	2 963 907 kr	6 563 007 kr
2043	1 375 kr	59 278 kr	1 896 504 kr		93 906 kr	492 027 kr	199 950 kr	798 996 kr	16 400 900 kr	1 584 879 kr	33 421 kr	3 395 295 kr	7 194 345 kr
2044	1 403 kr	67 906 kr	1 934 434 kr		96 723 kr	486 029 kr	199 950 kr	814 976 kr	16 200 950 kr	1 597 678 kr	- kr	3 896 681 kr	7 895 681 kr
2045	1 431 kr	77 934 kr	1 973 123 kr		99 625 kr	480 030 kr	199 950 kr	831 275 kr	16 001 000 kr	1 610 880 kr	3 336 259 kr	1 100 222 kr	5 299 172 kr
2046	1 459 kr	22 004 kr	2 012 585 kr		102 614 kr	474 032 kr	199 950 kr	847 901 kr	15 801 050 kr	1 624 496 kr	35 467 kr	1 577 463 kr	5 976 363 kr
2047	1 489 kr	31 549 kr	2 052 837 kr		105 692 kr	468 033 kr	199 950 kr	864 859 kr	15 601 100 kr	1 638 534 kr	- kr	2 129 008 kr	6 727 858 kr
2048	1 518 kr	42 580 kr	2 093 894 kr		108 863 kr	462 035 kr	199 950 kr	882 156 kr	15 401 150 kr	1 653 003 kr	- kr	2 721 341 kr	7 520 141 kr
2049	1 549 kr	54 427 kr	2 135 771 kr		112 129 kr	456 036 kr	199 950 kr	899 799 kr	15 201 200 kr	1 667 914 kr	164 664 kr	3 191 090 kr	8 189 840 kr
2050	1 580 kr	63 822 kr	2 178 487 kr		115 493 kr	450 038 kr	199 950 kr	917 795 kr	15 001 250 kr	1 683 275 kr	92 284 kr	3 773 333 kr	8 972 033 kr
2051	1 611 kr	75 467 kr	2 222 057 kr		118 958 kr	444 039 kr	199 950 kr	936 151 kr	14 801 300 kr	1 699 097 kr	- kr	4 490 716 kr	9 889 366 kr
2052	1 644 kr	89 814 kr	2 266 498 kr		122 526 kr	438 041 kr	199 950 kr	954 874 kr	14 601 350 kr	1 715 391 kr	39 941 kr	5 214 222 kr	10 812 822 kr

Figur 4. Underhållsbudget

År	Intäkter/ kvm	Intäktsränta	Summa Intäkter/ år	Likviditets-reserv	Avsättning UH-fond	Ränta	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Ack. Sparande exkl. amortering Kassabehållning inkl underhållskassa	Ack. Sparande inkl. amortering Inklusive amortering
2053	1 676 kr	104 284 kr	2 311 828 kr		126 202 kr	432 042 kr	199 950 kr	973 971 kr	14 401 400 kr	1 732 165 kr	- kr	6 024 371 kr	11 822 921 kr
2054	1 710 kr	120 487 kr	2 358 064 kr		129 988 kr	426 044 kr	199 950 kr	993 451 kr	14 201 450 kr	1 749 432 kr	- kr	6 883 479 kr	12 881 979 kr
2055	1 744 kr	137 670 kr	2 405 226 kr		133 888 kr	420 045 kr	199 950 kr	1 013 320 kr	14 001 500 kr	1 767 203 kr	7 267 693 kr	525 365 kr	6 723 815 kr
2056	1 779 kr	10 507 kr	2 453 330 kr		137 904 kr	414 047 kr	199 950 kr	1 033 586 kr	13 801 550 kr	1 785 487 kr	- kr	1 341 620 kr	7 740 020 kr
2057	1 815 kr	26 832 kr	2 502 397 kr		142 042 kr	408 048 kr	199 950 kr	1 054 258 kr	13 601 600 kr	1 804 297 kr	- kr	2 208 593 kr	8 806 943 kr
2058	1 851 kr	44 172 kr	2 552 445 kr		146 303 kr	402 050 kr	199 950 kr	1 075 343 kr	13 401 650 kr	1 823 645 kr	44 980 kr	3 082 887 kr	9 881 187 kr
2059	1 888 kr	61 658 kr	2 603 493 kr		150 692 kr	396 051 kr	199 950 kr	1 096 850 kr	13 201 700 kr	1 843 543 kr	- kr	4 055 187 kr	11 053 437 kr
2060	1 926 kr	81 104 kr	2 655 563 kr		155 213 kr	390 053 kr	199 950 kr	1 118 787 kr	13 001 750 kr	1 864 002 kr	- kr	5 083 065 kr	12 281 265 kr
2061	1 964 kr	101 661 kr	2 708 675 kr		159 869 kr	384 054 kr	199 950 kr	1 141 163 kr	12 801 800 kr	1 885 036 kr	208 833 kr	5 959 400 kr	13 357 550 kr
2062	2 004 kr	119 188 kr	2 762 848 kr		164 665 kr	378 056 kr	199 950 kr	1 163 986 kr	12 601 850 kr	1 906 657 kr	- kr	7 099 445 kr	14 697 545 kr
2063	2 044 kr	141 989 kr	2 818 105 kr		169 605 kr	372 057 kr	199 950 kr	1 187 266 kr	12 401 900 kr	1 928 878 kr	- kr	8 300 266 kr	16 098 316 kr
2064	2 084 kr	166 005 kr	2 874 467 kr		174 693 kr	366 059 kr	199 950 kr	1 211 011 kr	12 201 950 kr	1 951 713 kr	50 655 kr	9 513 064 kr	17 511 064 kr
2065	2 126 kr	190 261 kr	2 931 957 kr		179 934 kr	360 060 kr	199 950 kr	1 235 231 kr	12 002 000 kr	1 975 175 kr	13 397 393 kr	- 2 557 352 kr	5 640 598 kr
2066	2 169 kr		2 990 596 kr		185 332 kr	354 062 kr	199 950 kr	1 259 936 kr	11 802 050 kr	1 999 279 kr	- kr	- 1 380 703 kr	7 017 197 kr
2067	2 212 kr		3 050 408 kr		190 892 kr	348 063 kr	199 950 kr	1 285 135 kr	11 602 100 kr	2 024 040 kr	53 756 kr	- 217 199 kr	8 380 651 kr
2068	2 256 kr		3 111 416 kr		196 619 kr	342 065 kr	199 950 kr	1 310 837 kr	11 402 150 kr	2 049 470 kr	- kr	1 041 365 kr	9 839 165 kr
2069	2 301 kr	20 827 kr	3 173 644 kr		202 517 kr	336 066 kr	199 950 kr	1 337 054 kr	11 202 200 kr	2 075 587 kr	- kr	2 362 766 kr	11 360 516 kr
2070	2 347 kr	47 255 kr	3 237 117 kr		208 593 kr	330 068 kr	199 950 kr	1 363 795 kr	11 002 250 kr	2 102 405 kr	1 970 761 kr	1 782 565 kr	10 980 265 kr
2071	2 394 kr	35 651 kr	3 301 859 kr		214 851 kr	324 069 kr	199 950 kr	1 391 071 kr	10 802 300 kr	2 129 941 kr	- kr	3 204 985 kr	12 602 635 kr
2072	2 442 kr	64 100 kr	3 367 896 kr		221 296 kr	318 071 kr	199 950 kr	1 418 892 kr	10 602 350 kr	2 158 209 kr	- kr	4 700 069 kr	14 297 669 kr
2073	2 491 kr	94 001 kr	3 435 254 kr		227 935 kr	312 072 kr	199 950 kr	1 447 270 kr	10 402 400 kr	2 187 227 kr	264 851 kr	6 005 181 kr	15 802 731 kr
2074	2 541 kr	120 104 kr	3 503 959 kr		234 773 kr	306 074 kr	199 950 kr	1 476 216 kr	10 202 450 kr	2 217 012 kr	- kr	7 647 005 kr	17 644 505 kr
2075	2 592 kr	152 940 kr	3 574 039 kr		241 816 kr	300 075 kr	199 950 kr	1 505 740 kr	10 002 500 kr	2 247 581 kr	4 715 883 kr	4 652 336 kr	14 849 786 kr

Figur 5. Underhållsbudget forts.

Föreningens räntekostnader har beräknats till 3,201% år 1-5 och därefter 3,0% i enlighet med ekonomisk prognos i ekonomisk plan. Fastighetsskatt beräknas följa inflationen och påverkar föreningen från år 2040.

Följande handlingar har undertecknats den 7 november 2024

241106 Brf Smedjan inkl. underhållsplan.pdf

Underskrifter

2024-11-06 17:43:45 (CET)

John Fredrik Nyman

2024-11-06 15:38:50 (CET)

Kristoffer Hultberg

2024-11-07 08:12:06 (CET)

Carl Erik Johan Backman

assently

Undertecknandet intygas av Assently

241106 Brf Smedjan inkl underhållsplan

Om detta kvitto

Assently: 0f5fc6d9839196cabe7fdd31e24a47cc75e6ec1f6abb1c4dd59b023600bc9f02f4ea163ce77d59691d48607ad443939a967c873cc6a1a2afe80a497cdf43c266

VärderingsHuset
L. Björnsson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för ***Bostadsrättsföreningen Långgatans Smedja***, org nr. 769639-7624, med säte i Göteborgs kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns på fastigheten Göteborg Masthugget 712:27 två flerbostadshus inrymmande totalt 39 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt två parkeringsplatser inom kvartersmark. Uppförande år 2024. Det har ej bedömts nödvändigt för den ekonomiska planen att besöka fastigheten i samband med denna granskning.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig.

Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser jag är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är:

Ekonomisk plan, daterad november 2024
Registreringsbevis registrerat 20210407
Stadgar registrerade 20241024
Försäkringsoffert Länsförsäkringar 20241022
Kostnadskalkyl 20210531
Detaljplan 20171219
Taxeringsvärde beräkning 2022-2024
Garanti osålda lägenheter 20210506
Reg bevis 4D Entreprendad m fl AB 20220112
Bygglov beviljat 20210506
Stämmoprotokoll 20220725
Avskrivningsplan 20241104
Aktiebok 20220630
Underhållsplan 50 år, 20241104
Entreprenad total (enl ABT06) 20220629
Antikvariskt utlåtande 20210129
Fastighetsrapport InfoTorg 20240903
Marknadsvärdering Bjurfors AB 20241105
Aktieöverlåtelseavtal 20220701
Ränteoffert Swedbank 20241021
Färdigställande utlåtande 20241024
Försäkringsoffert Trygg Hansa 20240902
Boverket beslut intygsgivare 20240909
Nybyggnadskarta 20210121
Slutbesiktning, godkänd 20241018
Bygglovritningar 20210308

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

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Lennart Björnsson

VärderingsHuset L. Björnsson (enskild firma)
Sjötorpsvägen 16
236 34 Höllviken

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

Intygsgivaren omfattas av gällande ansvarförsäkring.

Assently: 0f5fc6d9839196cebe7fdd31e24a47cc70e6ecffcabb1c4dd89b023800ee9f02f4aa163ce77d59681e48607ad443939a9E7d873cc6a1a2afe80a497cdf43c266

2024-11-06

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen (BRL 191:614), granskat ekonomisk plan för **Bostadsrättsföreningen Långgatans Smedja, org.nr. 769639-7624, Västra Götalands län, Göteborg kommun,** får härmed lämna följande intyg.

Bostadsrättsföreningen har i två hus uppfört 39 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt. Byggnads år 2022-2024. Föreningen beräknar teckna upplåtelseavtal december 2024 och tillträde beräknas december 2024. Äkta bostadsrättsförening. Rimlighetskontroll har gjorts genom tillgängliga handlingar nedan och de olika versionerna av Google Maps. Ändamålsenlighet för samverkan mellan bostadsrätthavarna finns.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden om är av mig kända. Anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv är 147 000 000 kr. Lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt garanteras i en garantiförbindelse av 4D Bygg Utveckling AB org.nr. 559085-0250 att förvärva. Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000 kr samt en extra kassa för amortering (räntegaranti) 152 000 kr. Planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig. Platsbesök har inte gjorts. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anses uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig har varit stadgar antagna 241024 under registrering hos Bolagsverket, registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Långgatans Smedja 241104, allmänna förutsättningar, beskrivning av fastigheten, taxeringsvärde, anskaffningskostnad för fastigheten, finansierings plan, föreningens kostnader, föreningens intäkter, lägenhetsredovisning, årsavgifter, nyckeltal, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, särskilda förhållande, underhålls- och investeringsplan, uppgift D&B Info Torg 24903, beräknat taxeringsvärde 2022, 2023 och 2024 och värdeområde hyreshus och ägarlägenheter 2025-2027, entreprenadkontrakt , affärsförslag Swedebank 241025, garanti, utfästelse och revers, aktieöverlåtelseavtal, beslut om bygglov Göteborgs stad, värderingsintyg, ritningar och situationsplan, registreringsbevis övriga inblandade bolag.

Den antagna inflationen om 2% kan anses korrekt med anledning att den överensstämmer med Riksbankens antagande och inflationsmål. Kalkylräntan 3,2010% kan anses rimlig med hänsyn till Riksbankens prognostiserade räntebana.

Med ovanstående som underlag till min granskning kan jag ge omdömet att planen vilar på vederhäftiga grunder.

Bengt-Göran Grenander

Av Boverket utsedd intygsgivare avseende ekonomiska planer och för bostadsrättsförningar och kooperativa hyresrätter. Ansvarsförsäkring finns.

Assently: 0f5fc6d9839196cabe7fdd31e24a47cc70e6ecf6abb1c4dd89b023800ba9f02f4aa163ce77d59691d4f607ad443939a967d873cc6a1a2afe80a497cdf43c266

Följande handlingar har undertecknats den 7 november 2024

Ekonomiskplan sign av styrelse samt intyg av intygsgivare.pdf
(729 389 byte)
SHA-512: 3930ea0189af4392db5cfc7c32f9e563e8f2
f48ca387b5846da4ce84d0b3d2c3614b4e0cd93df3397
3d141c934116f16e848661fd0de4f9ef7c9e250e2758e

Underskrifter

2024-11-07 09:31:13 (CET)

Lennart Björnsson

bjornsson.lennart@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-07 09:43:28 (CET)

Leif Bengt-Göran Grenander

grenanders@telia.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av **Assently**

Ekonomiskplan sign av styrelse samt intyg av intygsgivare

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:
0f5fc6d8839196cebe7fdd31e24a47cc70e6ecf6abb1c4dd89b0238f0be9f02f4aa163ce77d59691a48607ad443939a967d873cc5a1a2afe80a497cd43c266

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. 556928-8442, Sverige.

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-09-09	3.5.3.4	5328/2024

Malin Liselotte Käll
liselotte.kall@geddafast.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Lennart Björnsson, VärderingsHuset L. Björnsson AB, och Bengt-Göran Grenander, B-G Grenader Consulting AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Långgatans Smedja, organisationsnummer 769639-7624.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Långgatans Smedja har ansökt om godkännande av intygsgivarna Lennart Björnsson och Bengt-Göran Grenander som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

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

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Fastställd: dnr 3009/2024

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
   a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
   b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

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

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Lennart Björnsson och Bengt-Göran Grenander har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare

inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Långgatans Smedja om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare