

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORIONVÄGEN

769633-5053

Innehållsförteckning	Sida
1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN	5
4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER	6
5. NYCKELTAL	8
6. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOZ OCH KÄNSLIGHETSANALYS	9
7. LÄGENHETSFÖRTECKNING	10
8. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

BILAGOR:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Orionvägen (769633-5053) som registrerades 2016-12-12 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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har uppfört fem hus med totalt 18 lägenheter inom fastigheterna Älvdalen Idre 83:32, 83:33, 83:38, 83:46, 83:47.

I enlighet med med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bygglov beviljades 2022-05-20. Protokoll över godkänd slutbesiktning utfärdades 2024-01-12.

Byggnaderna ligger i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Föreningen kommer skattemässigt att klassificeras som ett äkta privatbostadsföretag när bostadsrätterna har blivit upplåtna.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har förvärvat fastigheterna enligt ovan genom förvärv av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheterna, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheterna.

Fastigheterna har efter förvärvet förts över till bostadsrättsföreningen genom s k underprisöverlåtelse. Aktiebolaget kommer att likvideras på säljarens bekostnad. Avsikten med transaktionen är att föreningen ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheterna hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. Vid denna transaktion uppstår en latent skatteskuld som blir aktuell först vid eventuell avyttring av fastigheterna.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens avgörande i RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. I det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Eventuellt uteblivna insatser kommer att finansieras genom utställande av säljarrevers.

Vid framtagandet av planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi. Byggnaden är uppförd enligt bygglov.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Entreprenad & byggnation

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande är byggnationen av fem hus med 18 lägenheter på fastigheterna Älvdalen Idre 83:32, 83:33, 83:38, 83:46, 83:47 slutförd. Avtal om totalentreprenad till fast pris har ingåtts.

Försäkring

Fastigheterna kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrade till fullvärde. Det ingår styrelseansvar i fullvärdesförsäkringen. Under entreprenadtiden är byggnationen försäkrad genom byggentreprenörens försorg.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning med bostadsrätt

Samtliga hus färdigställdes under början av 2024. Upplåtelse av bostadsrätt och inflyttning beräknas ske under tredje kvartalet 2024 efter det att ekonomisk plan registrerats hos Bolagsverket.

Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering kommer taxeringsvärdet att vara 23 796 000 kronor, varav markvärde 5 454 000 kronor och byggnadsvärde 18 342 000 kronor .

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Tomt och läge

Husen är belägna i Himmelfjäll, Idre.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Älvdalen Idre 83:32, 83:33, 83:38, 83:46 och 83:47.
Adress	Orionvägen 2, 3, 4 och 6 samt Topphedenbacken 7, 790 91 IDRE
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Planbestämmelser	DP för Idre Himmelfjäll etapp 1, Akt. 2039-P403, 2009-12-14
Samfällighet	Gemensamhetsanläggning GA:21, Vägar, avfallshantering, andel 2,5
Servitut	
Tomtareal	2 442 kvm
Bostadsarea	1 175 kvm
Biyta	113 kvm, Ett förråd om ca 4 kvm per lägenhet samt biyta på loft.
Lägenheter	18 stycken
Byggnadsutformning	Fem hus i två plan med förråd.
Typkod	230
Byggnads år	2024
Parkering	Varje lägenhet har en parkeringsplats med plats för en bil.

Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten/avlopp	Gemensamt abonnemang för vatten och avlopp
El-central	Individuella abonnemang för varje lägenhet
Ventilation	Mekanisk frånluft
Renhållning	Bostadsrättshavarna ordnar själva med avfallshanteringen
Uppvärmning	Värmepump Nibe-730 el. likvärdig. Golvvärme på nedre våningen och radiatorer på övre våningen. Varmvattenberedare Nibe el. likvärdig

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Stomme och ytterväggar	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongpannor
Fönster	3-glas
Dörrar	Säkerhetsdörr

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Innerväggar	Målade
Tak	Målat
Golv	Eklaminat
Kök	Platsbyggt
Badrum	Kakel / Klinkers
Bastu	Tylö eller motsvarande

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnaderna är nyproducerade under 2024. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande tioårsperiod. För det inre underhållet i lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva. Lägenheternas area har uppmätts efter färdigställandet.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Om det i samband med inflyttning i lägenheterna finns osålda bostäder kommer denna/dessa att förvärfvas av byggtreprenören till den insats som anges i denna ekonomiska plan.

Skulle kostnaden för byggnationen över- eller underskridas kommer köpeskillingen för aktierna i samband med fastighetsförvärvet att justeras i motsvarande mån. Kostnaden inkluderar stämpelskatt för lagfart och pantbrev.

Beräknad förvärvskostnad	
Köpeskillning fastighet och aktier	24 500 000
Lagfartskostnad	60 825
Pantbrevskostnad	183 375
Byggkostnader	40 368 300
Startkassa	100 000
Beräknad kostnad:	65 212 500

Finansieringsplan

Medlemsinsatser	55 812 500
Lån	9 400 000
Summa finansiering	65 212 500

Kapitalkostnad och amortering

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats %	Räntekostnad	Amortering
Föreningskredit	9 400 000	5 år	4,00%	376 000	0

4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER

Kapitalkostnader och driftskostnader

Kapitalkostnader	Kr/år	Kr/kvm
Räntor	376 000	320
Amortering	0	0
Avskrivning	1 005 318	856
Totalt	1 381 318	

Driftskostnader	Kr/år	Kr/kvm
Fastighetsförsäkring	36 000	31
Fastighetsskötsel	40 000	34
VA	155 000	132
Administrativ förvaltning	25 000	21
Arvode styrelse och revisor	25 000	21
Snöröjning, GA	35 065	30
Totalt	316 065	

Energiförbrukningen för hushållsel är uppskattad enligt schablon och beräknas som förbrukning för en genomsnittslägenhet om 50 kvm och år x 2 kr/Kwh samt förbrukning 40 Kwh per kvm och år.

Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnaden och tecknar avtal för (bedömt belopp i kronor per år):

Bredband/TV/Tfn	Hemförsäkring	Hushållsel
6 000	3 000	4 000

Ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.
Förändringen av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning (K3).

Det bokförda värdet på fastigheten fastställs slutligen i redovisningen och bedöms motsvara ca 65 mkr varav byggnad ca 50 mkr. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Bokfört värde byggnad kr	Avskrivning enl K3 kr/år	Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år
50 265 913	1 005 318	856

Amorteringar på lån	Kr/år
Amortering år 1	0

Amortering med 1,25% per år från och med år 4.

Fastighetsavgift	Kr/år
------------------	-------

Nyproducerade bostäder är befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Fondavsättning	Kr/år
Fondavsättning kr/kvm	40,00
Fondavsättning år 1	47 000

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska årligen ske enligt antagen underhållsplan.

Sammanställning	Kr/år
Kostnader exklusive avskrivning	692 065
Amortering	0
Fondavsättning	47 000
Kostnader totalt	739 065
Årsavgift bostadsrätt	739 065
Intäkter totalt	739 065

5. NYCKELTAL

Nedanstående redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen

Nyckeltal	Kr/kvm BOA
BRF Anskaffningskostnad per kvm	55 500
BRF belåning	8 000
Insats	47 500
Driftskostnader	269
Avskrivning per kvm år 1	856
Årsavgift	629
Räntekostnad	320
Kassaflöde driftsutgifter per kvm/år 1	269
Kassaflöde amortering per kvm/år 1	0
Avsättning till yttre fond	40

6. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNO OCH KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående prognos visas en sexårskalkyl samt år 10 och 20 avseende föreningens bedömda intäkter, kostnader, resultat och likviditet. Inflationsantagande: 2,00 %

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
ÅRLIGA KOSTNADER								
Totalt lånebelopp	9 400 000	9 400 000	9 400 000	9 400 000	9 282 500	9 165 000	8 695 000	7 520 000
Kapitalkostnader								
Låneräntor	376 000	376 000	376 000	376 000	371 300	366 600	347 800	300 800
Amortering	0	0	0	117 500	117 500	117 500	117 500	117 500
Avskrivning	1 005 318	1 005 318	1 005 318	1 005 318	1 005 318	1 005 318	1 005 318	1 005 318
Delsumma kap-kost.	1 381 318	1 381 318	1 381 318	1 498 818	1 494 118	1 489 418	1 470 618	1 423 618
Driftskostnader								
Fastighetsförsäkring	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	43 023	52 445
Fastighetsskötsel	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	47 804	58 272
VA	155 000	158 100	161 262	164 487	167 777	171 133	185 239	225 806
Administrativ förvaltning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	29 877	36 420
Arvode styrelse och revisor	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	29 877	36 420
Snörening, GA	35 065	35 766	36 482	37 211	37 955	38 715	41 906	51 083
Delsumma driftskostn.	316 065	322 386	328 834	335 411	342 119	348 961	377 727	460 447
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift								248 400
Avsättning yttre underhåll	47 000	47 940	48 899	49 877	50 874	51 892	56 169	68 470
Delsumma övriga kostnader	47 000	47 940	48 899	49 877	50 874	51 892	56 169	68 470
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	1 005 318	1 005 318	1 005 318	1 005 318	1 005 318	1 005 318	1 005 318	1 005 318
SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER	739 065	746 326	753 733	878 787	881 793	884 953	899 196	947 217
ÅRLIGA INTÄKTER								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	248 400
Årsavgift bostadsrätt	739 065	746 326	753 733	878 787	881 793	884 953	899 196	947 217
SUMMA INTÄKTER	739 065	746 326	753 733	878 787	881 793	884 953	899 196	1 195 617
Nettoårsavgift lkr/kvm/år	629	635	641	748	750	753	765	806
SUMMA KASSAFLÖDE	47 000	47 940	48 899	49 877	50 874	51 892	56 169	68 470
ACKUMULERAD KASSA	97 000	144 940	193 839	243 716	294 590	346 482	564 637	1 191 976

Ekonomisk känslighetsanalys

I nedanstående känslighetsanalys visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
Beräknad nivå på avgift inkl tillägg	739 065	746 326	753 733	878 787	881 793	884 953	899 196	947 217
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	833 065	840 326	847 733	972 787	974 618	976 603	986 146	1 090 887
+2%	927 065	934 326	941 733	1 066 787	1 067 443	1 068 253	1 073 096	1 166 087
-1%	645 065	652 326	659 733	784 787	788 968	793 303	812 246	940 487
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
+1%	739 065	749 957	757 436	882 565	885 646	888 883	903 450	1 020 873
+2%	739 065	753 588	761 139	886 342	889 499	892 813	907 704	1 026 058
-1%	739 065	742 696	750 030	875 010	877 940	881 023	894 942	1 010 502

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Adress	BOA kvm	BIA kvm 1)	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavg/mån
01	Topphedenbacken 7	88	4	7,4894%	4 180 000	55 351	4 613
02	Topphedenbacken 7	88	4	7,4894%	4 180 000	55 351	4 613
03	Orionvägen 4	55	4	4,6809%	2 612 500	34 595	2 883
04	Orionvägen 4	55	4	4,6809%	2 612 500	34 595	2 883
05	Orionvägen 4	72	9	6,1277%	3 420 000	45 287	3 774
06	Orionvägen 4	73	9	6,2128%	3 467 500	45 916	3 826
07	Orionvägen 3	55	4	4,6809%	2 612 500	34 595	2 883
08	Orionvägen 3	55	4	4,6809%	2 612 500	34 595	2 883
09	Orionvägen 3	72	9	6,1277%	3 420 000	45 287	3 774
10	Orionvägen 3	72	8	6,1277%	3 420 000	45 287	3 774
11	Orionvägen 2	45	4	3,8298%	2 137 500	28 305	2 359
12	Orionvägen 2	45	4	3,8298%	2 137 500	28 305	2 359
13	Orionvägen 2	58	7	4,9362%	2 755 000	36 482	3 040
14	Orionvägen 2	59	7	5,0213%	2 802 500	37 110	3 093
15	Orionvägen 6	54	4	4,5957%	2 565 000	33 966	2 830
16	Orionvägen 6	54	4	4,5957%	2 565 000	33 966	2 830
17	Orionvägen 6	98	14	8,3404%	4 655 000	61 641	5 137
18	Orionvägen 6	77	10	6,5532%	3 657 500	48 432	4 036
		1 175	113	100,0000%	55 812 500	739 065	61 589

1) 4 m2 av BIA är förråd.

8. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Utöver årsavgiften skall medlemmarna betala för hushållsel, uppvärmning, telefon, TV, internet och försäkring.
- Bostadsrättsinnehavaren ska ha eget abonnemang för hushållsel, telefon och internet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavaren hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll utan ersättning för bostadsrättsinnehavaren.
- Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- De i denna plan lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall kostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgiften i framtiden.
- Bostadsrättsinnehavaren rekommenderas ha giltig hemförsäkring.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.
- Lägenheternas area är uppmätt på ritning varför mindre avvikelser av area kan förekomma.
- Med mindre avvikelse än 2% av arean sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

Stockholm 2024 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Richard Frisk

Ann Caroline Frisk

Casper Elfström Frisk

[Denna ekonomiska plan undertecknas med avancerad elektronisk underskrift]

UNDERHÅLLSPÄN 2024 - 2074 Brf Orionvägen, Prisnivå 2024 alla belopp i kronor inklusive moms

Åtgärd	År 0-5 2025-2029	År 6-10 2030-2034	År 11-15 2035-2039	År 16-20 2040-2044	År 21-25 2045-2049	År 26-30 2050-2054	År 31-35 2055-2059	År 36-40 2060-2064	År 41-45 2065-2069	År 46-50 2070-2074
Mark/Grundläggning Allmän finplanering Spolning/rensning dagvattenledn brunnar		5 000		5 000		5 000		5 000		5 000
Fasad Målning träpanel fasad Balkonger				400 000		250 000		400 000		250 000
Tak/takavvattning Rep./omläggning av tak						500 000				500 000
Fönster/Fönsterdörrar					100 000				1 000 000	
Värmeproduktion (ej föreningens ansvar) Byte av frånluftsvärmepump										
Avlopp/Vatten Spolning/rensning spillvattenavlopp Renovering/byte avloppstammar			25 000		25 000		25 000		25 000	2 000 000
Ventilation Reparation och underhåll ventilation Byte aggregat			25 000		25 000		25 000 250 000		25 000	
Summa SEK	0	5 000	50 000	405 000	150 000	755 000	300 000	405 000	1 050 000	2 755 000

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Orionvägen med organisationsnummer 769633-5053 och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgåts. Med anledning av att byggnaderna är nyproducerade och besiktigade har vi inte besökt fastigheterna då vi bedömer att ett platsbesök i detta skede inte kan antas tillföra något.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden.

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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2024, den dag som framgår av vår digitala signatur.

Marcus Gyllenhammar

Kent Ahrling

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

[Detta intyg undertecknas med digital underskrift.]

Bilaga 1 – Vid granskningen tillgängliga handlingar:

- Registreringsbevis, Brf Orionvägen, 2022-08-05
- Registreringsbevis, Himmelfjäll Holding AB, 2022-01-17
- Registreringsbevis, Industrifastighetsgruppen i Stockholm AB, 2024-06-12
- Föreningens stadgar, registrerade av Bolagsverket 2022-08-05
- Bygglov med bilagor, Älvdalens kommun, 2022-05-20
- Rumsbeskrivning Programhandling, 2022-02-07
- Utdrag ur fastighetsregistret, 5 st., 2024-08-20
- Avgiftslista avseende avfallshantering och VA, Nodava, 2024
- Totalentreprenadkontrakt, Brf Orionvägen och HF Industribygg AB, 2022-01-20,
- Bostadsrättsgarantiavtal, Industrifastighetsgruppen i Stockholm AB och Brf Orionvägen, 2022-10-18
- Köpeskillingsberäkning aktier, odaterad
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Brf Orionvägen och Industrifastighetsgruppen i Stockholm AB avseende samtliga aktier i Himmelfjäll Holding AB, 2022-07-15
- Avskrivningsunderlag, 2024-08-19
- Beräkning av taxeringsvärde, odaterad
- Protokoll godkänd slutbesiktning, 5 st. 2024-01-12
- Reverslån mellan Brf Orionvägen och Industrifastighetsgruppen i Stockholm AB, 2024-08-23
- Offert ekonomisk förvaltning, PKR, 2022-03-17
- Offert fastighetsförsäkring, 2024-03-15
- Mätbevis Areamätning i Mälardalen, 2023-11-27
- Årsredovisning Industrifastighetsgruppen i Stockholm AB, 2023
- Värdeutlåtande Nomad Mäklari, september 2024
- Foton, odaterade

Deltagare

RICHARD FRISK Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-09-17 07:40:46 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: Richard Jakob Frisk Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197111020371	Datum
Richard Frisk richard@industrifastighetsgruppen.se 19711102-0371	Leveranskanal: E-post IP-adress: 78.71.162.83

ANN CAROLINE FRISK Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-09-17 08:34:23 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: CAROLINE FRISK Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197403310621	Datum
Ann Caroline Frisk caroline@carlsoo.se 197403310621	Leveranskanal: E-post IP-adress: 83.233.67.80

CASPER ELFSTRÖM FRISK Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-09-17 08:53:08 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: Casper Richard Elfström Frisk Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199910315952	Datum
Casper Elfström Frisk casper@industrifastighetsgruppen.com 19991031-5952	Leveranskanal: E-post IP-adress: 94.234.96.165

MARCUS GYLLENHAMMAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-09-17 08:59:04 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: MARCUS KARL PETER GYLLENHAMMAR Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198611077432	Datum
Marcus Gyllenhammar marcus@gyllenhammarna.com 19861107-7432	Leveranskanal: E-post IP-adress: 185.29.113.102

Signerat med Svenskt BankID	2024-09-17 09:03:57 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Hugo Tommy Ahrling Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194307314551	Datum
Kent Ahrling kent@ahrling.se 19430731-4551	Leveranskanal: E-post IP-adress: 90.226.32.70

Anders Gullbrandsson

anders@borattsbildarna.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Kent Ahrling, Ahrling Fastighetsekonomi AB, och Marcus Gyllenhammar, Gyllenhammarna Stockholm AB, som intygsgivare för Brf Orionvägen, organisationsnummer 769633-5053.

Bakgrund

Brf Orionvägen har ansökt om godkännande av intygsgivarna Kent Ahrling och Marcus Gyllenhammar 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. 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

Kent Ahrling och Marcus Gyllenhammar 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 Brf Orionvägen 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