Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik

769641-8644

Upprättad i februari 2025

I samarbete med

INTERESTA

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73ifty600ayl13zfgs0g3yca
Zigned

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	6
3. Förvärvskostnad- och finansiering	7
4. Underhållsbehov	8
5. Avskrivningar	10
6. Beräknade löpande in- och utbetalningar	11
7. Nyckeltal	13
8. Lägenhetsredovisning	15
9. Ekonomisk prognos	15
10. Känslighetsanalys	16
11. Särskilda förhållanden	17

Bilaga 1: Underhållsplan



EKONOMISK PLAN

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik som registrerades den 11 april 2023 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för fritidsboende och hotellverksamhet åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

För att bidra till en levande skärgård och främja den rörliga turismen i området, som utgör nationalpark, får bostadsrättshavare inte permanent bosätta sig i lägenheter eller använda lägenheten för längre sammanhängande boende. Ingen får folkbokföra sig i bostadsrättslägenheterna.

Byggnation och upplåtelse
Bostadsrättsföreningen har förvärvat Kungbäck 1:247 i Strömstads kommun av BoMer Holding AB i syfte att uppföra totalt 154 stycken fritidsbostäder med tillhörande servicecenter. På området kommer även padelbanor uppföras av vilket kommer att skötas av en extern operatör. Fastighetens totala areal uppgår till cirka 46 171 kvadratmeter. Projektet uppförs i preliminärt flera etapper varvid etapp 1 om 60 bostäder färdigställs under 2024 och som denna ekonomiska plan omfattar.

Denna ekonomiska plan kommer att uppdateras vartefter varje etapp färdigställts och varje bostadsrätt förutsätts få motsvarande ekonomiska nyckeltal som tidigare med reservation för mindre justeringar till följd av den samhällsekonomiska utvecklingen. Nya andelstal kommer att antas vid föreningsstämma inför upplåtelse av varje etapp.

Bygglov har beviljats per den 23 april 2020 och byggnationen inleddes under 2023. Totalentreprenadavtal har tecknats med Elementia AS till ett fast pris. Startbesked har erhållits för de första enheterna per den 2022-06-01. Mot bakgrund av att bygglovet i sin helhet nyttjats inom tidsfristen på fem år så kommer bostadsrättsföreningen förnya bygglovsansökan under 2025.

Upplåtelse av bostadsrätterna och tillträde beräknas ske under Q1 2025 när den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket. Samtliga enheter har genomgått en godkänd slutbesiktning per den 28 november 2024.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan bostadsrättsföreningen skattemässigt anses bli ett s.k. oäkta bostadsföretag. Föreningen antas och avses att bli ett s.k. äkta bostadsföretag.

Föreningens förvärv
Fastigheten har förvärvats av bostadsrättsföreningen genom köp av BoMer Fastighets AB som ägde fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten har därefter överlåtits till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värde uppgick till 47 096 134 kronor vid förvärvet.

I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Anskaffningskostnaden är slutlig och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under 2024.

Om kostnaden för uppförande av föreningens hus skulle öka eller minska kommer eventuell vinst eller förlust att justera föreningens köpeskilling för förvärvet krona-för-krona. På motsvarande sätt kommer köpeskillingen att justeras krona-för-krona vid justerade insatser och/eller tillkommande upplåtelseavgifter.

Säkerhet och garantier
BoMer Holding AB (”Bolaget”) garanterar att Bolaget svarar solidariskt under tolv månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna.

Övrigt
Bostadsrättsföreningen avser i framtiden teckna avtal med extern operatör som kommer att ansvara för daglig drift av den serviceverksamhet som kommer uppföras på området. Serviceområdet beräknas att färdigställas först i framtida etapper varvid vissa av faciliteterna kommer att åligga operatören att uppföra. Operatören kommer att utge en arrendeavgift eller motsvarande till bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen, enligt detalj- och översiktsplan, är förpliktigad att bedriva korttidsuthyrning under viss period för att främja turismen i området varvid blivande bostadsrättshavare är skyldiga att upplåta sina bostadsrätter i andrahand till, av föreningen, anvisad andrahandshyresgäst enligt föreningens stadgar. Uthyrning måste ske under minst 8 veckor per år och sedan den 30 april varje år informera styrelsen vilka veckor som är tillgängliga. Intäkten från sådan korttidsuthyrning fördelas 61% bostadsrättshavaren och 39% bostadsrättsföreningen.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

2. Beskrivning av fastigheten

Föreningens fastighet är belägen i ett naturnära läge i Strömstad med en totalareal om 46 171 kvadratmeter.

Allmänt om	
Fastighetsbeteckning	Strömstad Kungbäck 1:247
Address	Kungsviksvägen 16, 45291 Strömstad
Fastighetens areal	46 171 kvm
Planförhållanden	Detaljplan: Kungbäck 1:59 m.fl. (akt: 1486-P110)
Typkod	230 (Småhus, grupphusområde)
Antal bostadsbyggnader	32 stycken
Antal bostadslägenheter	60 stycken
Antal parkeringar	60 stycken
Bostadsarea (BOA)	2 100 kvadratmeter enligt ritning
Byggnadsår	2023-2024
Byggnadstyp	Friliggande och parhus
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu. Beräknas preliminärt till 94 140 000 kr. Varav 61 652 000 kr för byggnader, 32 488 000 kr för mark[1]
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring.
Gemensamhetsanläggning	Strömstad Kungbäck GA:23
Servitut	Officialservitut (Akt: 1486-1501.2) Ledningsrätt (Akt: 1486-1140.1)
Övrigt	Avtalsnyttjanderätt avseende Kommunikationsledning (akt: D-2019-00358088:1)

[1] Det preliminära taxeringsvärdet för småhusenhet har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 1486046. Värdeår 2024.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning av bostadshus

Bostadsrättsföreningen avser uppföra två olika typer av fritidshus – parhus respektive fristående.

Byggnadsbeskrivning	
Våning	2 våningar
Vind	Finns ej
Källare	Finns ej
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Stående träpanel
Yttertak	Betongtegelpannor
Uteplats / Balkong	Uteplats tillhörande respektive bostadsrätt
Fönster	2-glas aluminiumbeklädda träfönster
Parkering	I nära anslutning till bostaden



Foto: Bilden är en rendering och kan skilja från verkligheten.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som bostadsrättsföreningen kommer att ha.

Installationer

Vatten/Avlopp	Anslutet till kommunens nät Individuell mätning
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump. Golvvärme i badrum.
El	Individuell mätning. Föreningen har ett abonnemang för gemensam el.
Ventilation	Tilluftsventil i alla rum.
Teknik	Fiber

Gemensamma utrymmen

Sophantering	Kommunal sophantering
Tvättutrymme	Tvättutrymme i respektive bostad med kombinerad tvättmaskin och torktumlare.
Tomt	Hårdgjorda ytor med gräs och planteringar
Övrigt	Servicehus Minigolfbana Padelbanor Pool Gästparkering Samtliga utrymmen och faciliteter kommer att hanteras av en extern operatör.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

Bostadsbeskrivning	
Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Klinkers/kakel/målade väggar i våtutrymme Målade väggar
Golv	Klinkers i våtutrymme Parkett i övriga utrymme
Garderober	Finns i sovrum
Förråd	Finns ej
Kök	Diskmaskin / Ugn / Frys / Kylskåp
Badrum	WC/Kombinerad tvättmaskin/torktumlare



Foto: Bilden är en rendering och kan skilja från verkligheten.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

3. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling mark och aktier	75 363 614 kr	35 887 kr / kvm
Entreprenad- och byggherrekostnader	71 924 855 kr	
Lagfartskostnad	696 531 kr	
Slutlig anskaffningskostnad	**147 985 000 kr**	**70 469 kr / kvm**

Investering- och avsättningar	Belopp	Nyckeltal
Dispositionskassa	100 000 kr	
Summa kassa	**100 000 kr**	**48 kr / kvm**

Finanseringsplan	Belopp	Nyckeltal
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	148 085 000 kr	70 517 kr / kvm
Summa finansiering	**148 085 000 kr**	**70 517 kr / kvm**

Om föreningens finansiering

Bostadsrättsföreningen kommer initialt att vara s.k. lånefri och inte uppbära någon långfristig slutplacering. Det innebär att bostadsrättsföreningen som egen juridisk person inte kommer att uppta några lån som belastar föreningens ekonomi.

Bostadsrättsföreningens anskaffningskostnad kommer därmed att finansieras i sin helhet genom de medlemsinsatser och upplåtelseavgifter som föreningen erhåller vid upplåtelse av bostadsrätterna.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

4. Underhållsbehov

Bostadsrättsföreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan för föreningens hus som utgör bilaga till den ekonomiska planen. Inga väsentliga investeringar bedöms behöva ske under prognosperioden år 1-16 mer än löpande kontroller enligt rådande lagkrav samt underhåll av byggnadskomponenter som är utsatta för slitage.

Bostadsrättsföreningen bedöms kunna finansiera sin 50-åriga underhållsplan baserat på sitt löpande kassaflöde och årliga avsättningar till yttre underhållsfond. Vid behov i framtiden kan föreningen komma att uppta sedvanlig lånefinansiering för att täcka eventuella investeringar i fastigheten.



Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

5. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. I den ekonomiska planen har avskrivningen beräknats utifrån en linjär avskrivning på 1% enligt K2 regelverket. Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 94 140 000 kr. Varav 61 652 000 kr för byggnader,
32 488 000 kr för mark

Beräkning av avskrivning	
Taxeringsvärde byggnad	61 652 000 kr
Taxeringsvärde mark	32 488 000 kr
Summa taxeringsvärde	**94 140 000 kr**
Varav byggnadens andel	65.49%
Anskaffningskostnad	147 985 000 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	96 914 927 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	**969 149 kr**

Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 9 “ekonomisk prognos”.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

6. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar. Utgångspunkten är att bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang avseende hushållsel, värme, v/a samt tv/bredband. Bostadsrättsföreningen kan däremot välja, att efter beslut av styrelsen, att teckna gemensamma avtal och/eller debitera medlemmar enligt en schablon.

Intäkter	**Belopp**	**Nyckeltal**
Årsavgifter bostäder	1 250 000 kr	
Totalt årliga intäkter	**1 250 000 kr**	**595 kr / kvm**
Driftkostnader		
Teknisk förvaltning	300 000 kr	
Ekonomisk förvaltning	90 000 kr	
Fastighetsförsäkring	150 000 kr	
Gemensamhetsel	90 000 kr	
V/A	200 000 kr	
Sophämtning	150 000 kr	
Löpande underhåll	100 000 kr	
Styrelse & Revision	65 000 kr	
Fastighetsavgift		
Summa årliga driftkostnader	**1 145 000 kr**	**545 kr / kvm**
Avsättningar		
Avsättning till yttre underhållsfond år 1	105 000 kr	
Summa årliga avsättningar	**105 000 kr**	**50 kr / kvm**
Total summa		
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	1 250 000 kr	595 kr / kvm

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ayl13zfgs0g3yce
Zigned

7. Nyckeltal

Nyckeltal i kr	
Anskaffningskostnad per upplåten kvm (BOA)	70 469 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	70 517 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	0 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	545 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	511 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	595 kr / kvm
Enskild årlig förbrukningsavgift per upplåten kvm	44 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	50 kr / kvm

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

Övergripande summering

Intäkter och kostnader
Bostadsrättsföreningen kommer att erhålla månadsavgifter från innehavarna som sin primära intäkt. Det är styrelsen som beslutar vad månadsavgiften ska vara. Kostnaderna i den ekonomiska planen är beräknade utifrån schabloner och jämförelser med andra föreningar.

Föreningens drift kan variera från år-till-år och där kostnaden kan bli högre med ökade månadsavgifter till följd. Det åligger sittande styrelse att noggrant följa föreningens kostnadsutveckling under året och vidta nödvändiga åtgärder för att garantera föreningens långsiktiga ekonomi

Nyckeltalen bedöms ligga i linje med likvärdiga föreningar enligt REPAB. Intäkterna och kostnaderna kan komma att variera från år till år och det åligger styrelsen att löpande följa föreningens ekonomi i syfte att vidta eventuella åtgärder om väsentliga avvikelser skulle uppstå i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

En framtida styrelse kan också välja att teckna andra leverantörer och/eller tjänster som kan komma att minska respektive öka kostnaderna för bostadsrättsföreningen.

Avsättningar
Föreningen ska i enlighet med upprättad underhållsplan avsätta respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Under år 1 kommer bostadsrättsföreningen att avsätta 50 kronor per kvadratmeter till yttre underhållsfond. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas efter beslut av styrelsen.

Försäkring
Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

Kassa
Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 000 kr. Det innebär att bostadsrättsföreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

Utökning av bostadsrättsföreningen
Bostadsrättsföreningen avses att utökas med ytterligare 94 bostadsrätter i etapper varvid den ekonomiska planen kommer att uppdateras och sedermera registreras hos Bolagsverket efter beslut vid föreningsstämma.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

8. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus med tillhörande etappindelning. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för uppvärmning, hushållsel, V/A och hemförsäkring för varje bostadsrättshavare. Under punkt 8.1 redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell.

Objekt.nr	Lgh. nr	Adress	ROK	Yta (BOA+BIA)	Andels tal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
001	S24 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,350,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
002	S24 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,350,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
003	S25 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,290,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
004	S25 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,290,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
005	S26 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,350,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
006	S26 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,350,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
007	S27 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,400,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
008	S27 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,350,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
009	S28 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,290,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
010	S28 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,290,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
011	S1 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,600,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
012	S1 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,550,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
013	S2 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,600,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
014	S2 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,550,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
015	S3 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,600,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
016	S3 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,550,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
017	S4 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,550,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
018	S4 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,550,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
019	S5 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,500,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
020	S5 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,550,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
021	S6 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,500,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
022	S6 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,500,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
023	S7 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,450,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
024	S7 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,450,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
025	S8 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,475,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
026	S8 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,425,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
027	S9 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,475,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
028	S9 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,425,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
029	S10 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,475,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
030	S10 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,425,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
031	S11 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,350,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
032	S11 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,400,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
033	S12 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,550,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
034	S12 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,500,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
035	S13 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,550,000 kr	20,833 kr	1,736 kr

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

036	S13 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,500,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
037	S14 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,550,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
038	S14 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,500,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
039	S15 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,550,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
040	S15 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,500,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
041	S16 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,550,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
042	S16 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,500,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
043	S17 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,550,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
044	S17 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,500,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
045	S18 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,500,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
046	S18 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,500,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
047	S19 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,400,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
048	S19 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,400,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
049	S20 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,450,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
050	S20 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,400,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
051	S21 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,450,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
052	S21 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,425,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
053	S22 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,450,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
054	S22 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,400,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
055	S23 a	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,350,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
056	S23 b	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,400,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
057	Ö22	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,550,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
058	Ö21	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,600,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
059	Ö20	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,625,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
060	Ö19	Kungsviksvägen	1 rum och kök	35.0	1.67%	2,625,000 kr	20,833 kr	1,736 kr
Totalt				**2100**	**100%**	**148,085,000 kr**	**1,250,000**	**104,167 kr**

**

Ö = Fristående
A och B = Parhus

Utöver insatsen kan upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan bostadsrättens insats och dess marknadsvärde tillkomma. I den här ekonomiska planen har ingen upplåtelseavgift uppskattas. Om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre kommer kostnaden för föreningens förvärv av att justeras i motsvarande mån.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

8.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning, beteenden och vanor och rådande marknadsförutsättningar. Driftkostnaderna har som utgångspunkt att bostadsrätterna nyttjas som fritidsboende.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta och taxebundna avgifter fördelas solidariskt (1/60-del).

	Per år	**Nyckeltal**
Uppvärmning	4 500 kr	128 kr / kvm
Hushållsel	2 800 kr	80 kr / kvm
Hemförsäkring	3 000 kr	85 kr / kvm
Fastighetsavgift*	0 kr	0 kr / kvm
V/A	8 000 kr	228 kr / Kvm
Totalt	**18 300 kr**	**522 kr / kvm**

*Fastighetsavgift utgår ej de första 15 åren. Därefter tillkommer fastighetsavgiften som debiteras via bostadsrättsföreningen. År 16 uppskattas fastighetsavgiften uppgå till 13 500 kr per bostadsrätt och år.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10, 16 och 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2% mellan år 1-15. År 16, när fastighetsavgiften infaller, bedöms föreningen behöva öka årsavgiften med cirka 195 kronor per kvadratmeter och år för att bibehålla ett positivt kassaflöde.

År 20 antas föreningen finansiera sitt planerade underhåll genom upptagning av lån vilket förutsätts ske till motsvarande 3.75% ränta och 1% amortering. Det åligger bostadsrättsföreningens framtida styrelse att säkerställa att föreningens avgiftsnivå ligger i linje med föreningens kostnader och avsättningsbehov över tid.

EKONOMISK PLAN

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Årsavgifter bostäder	1,250,000	1,275,000	1,300,500	1,326,510	1,353,040	1,380,101	1,493,866	2,391,555	2,588,696
Summa intäkter	**1,250,000**	**1,275,000**	**1,300,500**	**1,326,510**	**1,353,040**	**1,380,101**	**1,493,866**	**2,391,555**	**2,588,696**
Driftkostnader	1,145,000	1,167,900	1,191,258	1,215,083	1,239,385	1,264,173	1,368,381	1,541,019	1,668,049
Fastighetsavgift bostäder								813,497	880,555
Avskrivningar	969,149	969,149	969,149	969,149	969,149	969,149	969,149	969,149	969,149
Ränta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Kostnader	**2,114,149**	**2,137,049**	**2,160,407**	**2,184,232**	**2,208,534**	**2,233,322**	**2,337,530**	**3,323,665**	**3,517,753**
Årets resultat	**-864,149**	**-862,049**	**-859,907**	**-857,722**	**-855,494**	**-853,221**	**-843,665**	**-932,110**	**-929,057**
Avsättning underhåll	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	157,500	157,500	157,500
Kassaflöde									
Summa intäkter	1,250,000	1,275,000	1,300,500	1,326,510	1,353,040	1,380,101	1,493,866	2,391,555	2,588,696
Summa kostnader	2,114,149	2,137,049	2,160,407	2,184,232	2,208,534	2,233,322	2,337,530	3,323,665	3,517,753
Återföring avskrivningar	969,149	969,149	969,149	969,149	969,149	969,149	969,149	969,149	969,149
Kassaflöde löpande drift	**105,000**	**107,100**	**109,242**	**111,427**	**113,655**	**115,928**	**125,485**	**37,039**	**40,093**
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	**105,000**	**107,100**	**109,242**	**111,427**	**113,655**	**115,928**	**125,485**	**37,039**	**40,093**
Ingående kassa	100,000								
Ackumulerat kassaflöde	**205,000**	**312,100**	**421,342**	**532,769**	**646,424**	**762,353**	**1,249,721**	**1,952,848**	**2,108,563**

Föreningens ackumulerade kassaflöde kan komma att påverkas vid eventuella underhållsåtgärder eller andra investeringar efter beslut av styrelsen.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

10. Känslighetsanalys

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos. Eftersom bostadsrättsföreningen ej innehar några lån vid planens upprättande så påverkas man inte av några ränteförändringar.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen i framtiden skulle uppta lån för att finansiera eventuella investeringsbehov så kan det komma att påverka medlemmarnas årsavgift. Det åligger framtida styrelse och medlemmar att besluta om.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	595	607	619	632	644	657	711	982	1,063
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:									
Antagen räntenivå +1%	595	607	619	632	644	657	711	982	1,063
Antagen räntenivå +2%	595	607	619	632	644	657	711	982	1,063
Antagen räntenivå -1%	595	607	619	632	644	657	711	982	1,063
Årsavgift om antagen räntenivå och:									
Antagen inflationsnivå +2%	595	619	644	670	696	724	847	1,288	1,507
Antagen inflationsnivå +1%	595	613	631	650	670	690	777	1,125	1,267
Antagen inflationsnivå -1%	595	601	607	613	619	626	651	855	890

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

11. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

3. Kostnader för uppvärmning, hushållsel, V/A och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

5. Bostadsrättshavarna får ej bosätta sig i lägenheterna permanent och bostadsrätterna nyttjas som fritidsboende.

6. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 10 % och för mindre avvikelser än 10 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

_____ _____

Jessica Bergström Marcus Engebretsen

_____

Jørn B Lyshoel

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

ETBL 2023

KUNGSVIK

Underhållsplan

År 2023 till 2073

Brf BoMer Kungsvik

Strömstad Kungbäck 1:247

ETBL 2023

KUNGSVIK

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity80ay13zfgs0g3yce
Zigned

Innehållsförteckning

Översikt 2
Om fastigheten 5
Åtgärder per år 8
Åtgärder per kategori 15
Åtgärdsbeskrivningar och bilder 18

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fty80ay13zfgs0g3yce
Zigned

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity80 0ay13zfgs0g3yce
Zigned

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf BoMer Kungsvik
Startår	2023
Slutår	2073
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräkning (%)	2.0%
Basår för indexering	2023
Filter	• **År:** 2023 - 2073 • **Åtgärdstyp:** Alla åtgärder

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fty80ay13zfgs0g3yce
Zigned

Underhållsplan för Brf BoMer Kungsvik

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter, och årligen budgetera om årsavgiftens storlek samt genom beslut säkerställa erforderliga medel för att trygga föreningens fastigheter.
Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

En underhållsplan bör ses som ett levande dokument och skall därmed revideras löpande.

Åtgärder i underhållsplanen kan behöva komma tidigareläggas alternativt senareläggas beroende på slitage samt vilket läge fastigheten ligger i.

Det dagliga underhållet har också inverkan på hur underhållsplanen kan komma att behöva revideras.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity80day13zfgs0g3yce
Zigned

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fty80 0ay13zfgs0g3yce
Zigned

Strömstad Kungbäck 1:247

Adress	Kungsviksvägen 452 91 Strömstad
Boarea (BOA)	2100 m²
Byggår	2023-2025

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fty80day13zfgs0g3yce
Zigned

Byggnadstyp: Friliggande och parhus

Byggnadsbeskrivning:

Våningar: 2 våningar

Grundläggning: Platta på mark

Stomme: Trä

Fasad: Stående träpanel

Yttertak: Betongtegelpannor

Fönster: 3 glas alubeklädda träfönster

Installationer:

Vatten/avlopp: Kommunalt

Uppvärmning: Frånluftsvärmepump

El: Gemensamt abonnemang

Ventilation: Tilluftsventil

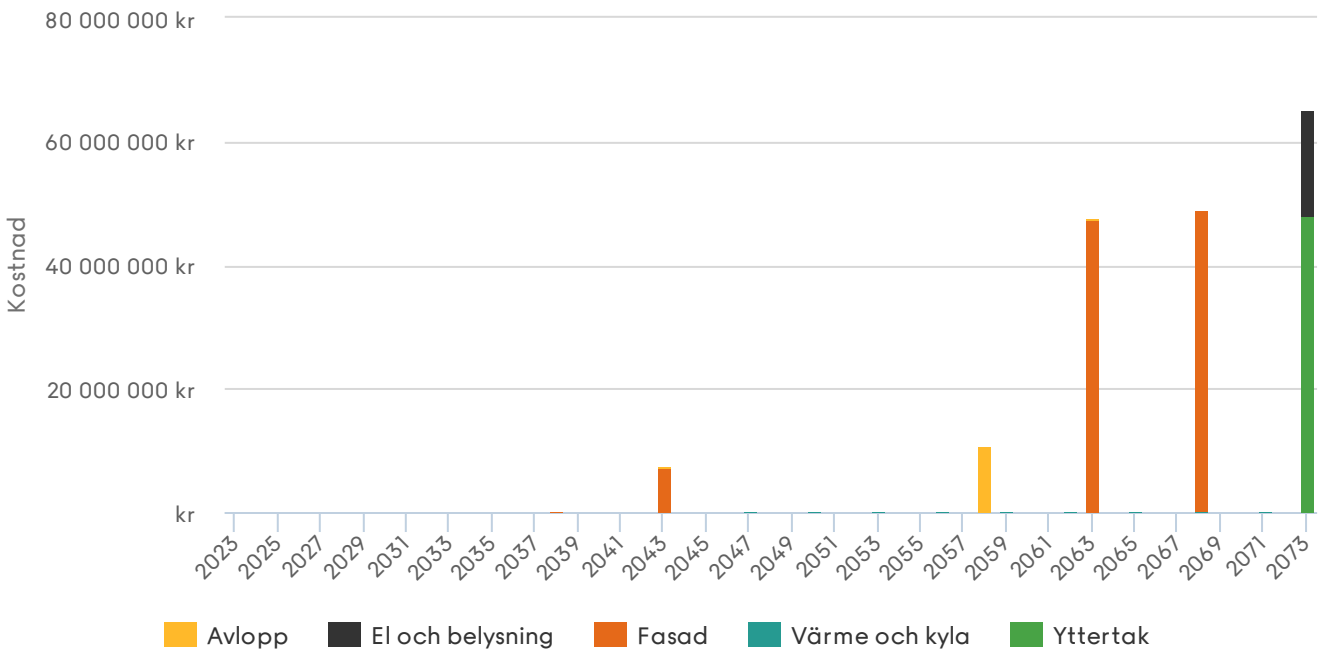
Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fty80ay13zfgs0g3yce
Zigned

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fty80 0ay13zfgs0g3yce
Zigned

Total kostnad planerat underhåll per år



2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	**112 000 kr**

112 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	**119 000 kr**

119 000 kr

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fty80day13zfgs0g3yce

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	127 000 kr

127 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	134 000 kr

134 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla trädörr	Fasad		15 år	Planerad	114 000 kr
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	142 000 kr

256 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	151 000 kr

151 000 kr

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fty80 0ay13zfgs0g3yce
Zigned

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla träpanel (träfasad)	Fasad		20 år	Planerad	**2 756 140 kr**
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Avlopp		20 år	Planerad	**252 000 kr**

3 808 140 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	**160 000 kr**

160 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	**170 000 kr**

170 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	**181 000 kr**

181 000 kr

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity80 0ay13zfgs0g3yce
Zigned

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla trädörr	Fasad		15 år	Planerad	**153 000 kr**
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	**192 000 kr**

345 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	**204 000 kr**

204 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet	Avlopp		35 år	Planerad	**10 587 000 kr**

10 587 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	**216 000 kr**

216 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	**229 000 kr**

229 000 kr

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fty80ay13zfgs0g3yce
Zigned

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta träpanel (träfasad)	Fasad		40 år	Planerad	**13 848 340 kr**
Måla träpanel (träfasad)	Fasad		20 år	Planerad	**4 095 640 kr**
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Avlopp		20 år	Planerad	**374 000 kr**

18 317 980 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	**243 000 kr**

243 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta aluminiumfönster 3-glas (1+ m2)	Fasad		45 år	Planerad	**2 574 000 kr**
Byta fönster och dörrar sammanslaget (baserat på yta)	Fasad		40 år	Planerad	**12 946 600 kr**
Byta fönsterdörr/balkongdörr aluminium 3-glas	Fasad		45 år	Planerad	**4 511 740 kr**
Måla trädörr	Fasad		15 år	Planerad	**206 000 kr**
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	**258 000 kr**

17 015 740 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Service värmepump	Värme och kyla		3 år	Planerad	**274 000 kr**

274 000 kr

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fty80day13zfgs0g3yce
Zigned

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt)	Yttertak		40 år	Planerad	**18 192 500 kr**
Byta elstammar inkl elcentraler/gruppcentraler (elstambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	El och belysning		50 år	Planerad	**6 497 240 kr**

24 689 740 kr

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fty80ay13zfgs0g3yce
Zigned

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-06-28	3.5.3.4	3578/2024

Jessica Bergström
jessica@bomer.no

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Daniel Karlsson, HSB Östergötland, som intygsgivare för Brf BoMer Kungsvik, organisationsnummer 769641-8644.

Bakgrund

Brf BoMer Kungsvik har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Daniel Karlsson 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.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fty80ay13zfgs0g3yce
Zigned

Fastställd: dnr 3009/2024

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

Anders Uby och Daniel Karlsson 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 BoMer Kungsvik om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlnhoff
Enhetschef

Hans Lindgren
Utredare

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fty800ay13zfgs0g3yce
Zigned

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik med organisationsnummer 769641-8644. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 60 bostadsrätter. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf BoMer Kungsvik, daterad 2025-02-13.
- Besked från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2024-06-28.
- Stadgar för Brf BoMer Kungsvik, daterade 2023-02-27.
- Nya stadgar för Brf BoMer Kungsvik, daterade 2024-06-14.
- Registreringsbevis för Brf BoMer Kungsvik, daterat 2025-01-27.
- FDS-utdrag för Strömstad Kungbäck 1:247, daterade 2024-06-12.
- Teknisk beskrivning, odaterad.
- Bygglov, 2020-04-23.
- Startbesked etapp 1, daterat 2022-06-01.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2023-01-06.
- Tilläggsavtal aktieöverlåtelseavtal, daterat 2025-01-31.
- Köpekontrakt fastighet, daterat 2022-12-22.
- Köpebrev fastighet, daterat 2023-03-31.
- Transportköpshandlingar, daterade 2023-06-02.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Entreprenadavtal, daterade 2023-06-29 respektive 2023-11-20.
- Underhållsplan 50 år, daterad 2024-05-06.
- Garanti gällande osålda bostadsrätter, daterad 2024-06-12.
- Protokoll från slutbesiktning, daterat 2024-12-03.
- Intyg från kontrollansvarig gällande färdigställande, daterat 2024-11-04.
- Intyg från entreprenör gällande färdigställande, daterat 2025-01-31.
- Översiktskarta, situationsplan, ritningar och illustrationsbilder, olika dateringar.
- Mäklarstatistik för Strömstads kommun, daterad 2025-02-07.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

Ort och datum enligt digital signering

Anders Uby Civilekonom	Daniel Karlsson Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce
Zigned

Certification

Reference: cm73fity800ay13zfgs0g3yce

Document

Filename: Ekonomisk_Plan_med_intyg.pdf

Fingerprint: PMGdYv4Nhh7yzlWRonB5OugLMKrqvCzujPLRmX6dPF8=

Jessica Bergström

Signer

Personal number

19790217-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-02-13 15:25:56

Jørn B. Lyshoel

Signer

Email

joern.lyshoel@wilhelmsen.com

Signed with

Verification Code (SES)

Signed at

2025-02-13 15:31:48

Marcus Engebretsen

Signer

Email

marcus@bomer.no

Signed with

Verification Code (SES)

Signed at

2025-02-13 16:15:45

Daniel Karlsson

Signer

Personal number

19800626-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-02-13 16:19:08

Anders Olof Uby

Signer

Personal number

19630526-****

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-02-13 17:36:54

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package

Zigned

Important Information About Your Digitally Signed Document

Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.

Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.

Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.

Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit **zigned.se/verify** to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at **zigned.se.**

Zigned