

EKONOMISK PLAN

BRF FUNÄSDALEN 775
769635-1860

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ALLMÄNT	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS	5
Byggnadsbeskrivning	5
Tekniska underhållsplan	5
TAXERINGSVÄRDE.....	6
FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD.....	7
FINANSIERING	8
FÖRENINGENS KOSTNADER.....	9
Drift- och underhållskostnad	9
Fastighetskatt/Avgift.....	9
Avskrivningar	9
FÖRENINGENS INTÄKTER.....	10
NYCKELTAL	11
EKONOMISK PROGNOSE.....	12
Känslighetsanalys.....	13
LÄGENHETSREDOVISNING	14
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET	15
BILAGOR:	
INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN	
BESIKTNINGSPROTOKOLL	
TEKNISK UNDERHÅLLSPLAN	

ALLMÄNT

Brf Funäsdalen med org.nr. 769635-1860 har registrerats hos Bolagsverket 2025-10-21. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

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

Föreningen avser förvärva fastigheten Funäsdalen 77:5 i Härjedalens kommun ("Fastigheten"). Inom Fastigheten finns 2 byggnader om sammanlagt 20 lägenheter samt 4 stycken förråd. Fastigheten har totalrenoverats under dem senaste åren och framtida förväntat underhåll framgår av underhållsplanen.

Lagfaren ägare till Fastigheten är Fastigheten FUNÄSDALEN 77:5 i Jämtland AB, org.nr. 559455-5418 ("Bolaget"). Säljare till Bolaget är Fastigheten FUNÄSDALEN 77:5 i Jämtland 2 AB, org.nr 559547-7968 ("Säljaren") som avser erbjuda Bostadsrättsföreningen Funäsdalen 775 att förvärva fastigheten genom köp av ett aktiebolag.

Föreningen avser att förvärva Bolaget och omedelbart därefter överlåta Fastigheten från Bolaget till Föreningen. Bolaget skall omedelbart därefter återköpas av Säljaren till en köpeskillning motsvarande Bolagets substansvärde. Köpeskillningen vid Föreningens förvärv av Fastigheten kommer att motsvara Fastighetens taxeringsvärde 2025 om 12 010 000 kr. Avsikten med transaktionen är att Föreningen ska bli lagfaren ägare till Fastigheten på samma sätt som om Fastigheten hade förvärvats genom överlåtelse av fast egendom.

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske under februari 2026 efter det att denna ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket och Föreningen tillträtt Fastigheten. Inflyttning har redan skett i 4 lägenheter.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Registerbeteckning:	Härjedalen Funäsdalen 77:5
Kommun:	Härjedalen
Församling:	Tännäs
Adress:	Nyhemsvägen 6-12, 846 72 FUNÄSDALEN
Areal:	13 537 m ²
Ägarstatus:	Äganderätt
Planförhållanden:	Funäsdalens Tätort, Stadsplan (Beslutsdatum: 19871113) AKT 23-TÄN-2481 Funäsdalen 33:11 M Fl, Byggnadsplan (Beslutsdatum: 19700417, Registre ringsdatum: 20060404) AKT 23-TÄN-200:3 Funäsdalen13:29,funäsdalen.,Detaljplan(Beslutsdatum:20110203,Registre ringsdatum: 20110420) AKT 2361-P11/8
Servitut/Nyttjanderätt:	Utrymme, Last, Officialservitut, 23-TÄN-1927.1 Fjärrvärme, Last, Ledningsrätt, 2361-89/119.1 Kraftledning, Last, Avtalsservitut, 23-IM2-77/3491.1 Ledning, Förmån, Avtalsservitut, 23-IM2-78/2926.1 Ledning, Förmån, Avtalsservitut, 23-IM2-78/2927.1 Va-ledning, Last, Avtalsservitut, 1994-06-28, 23-IM2-94/3888.1 Väg, Last, Avtalsservitut, 2023-08-23, D202300260827:1.1 Väg, Last, Avtalsservitut, 2023-11-29, D202300380144:1.1
Försäkring:	Fastigheten är försäkrad till fullvärde

BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	1972
Byggnadstyp:	Flerbostadshus i 2 våningsplan ovan mark
Uthyrningsbar area:	1274 m ²
Bostadslägenheter:	20 lägenheter om sammanlagt 1 274 m ²
Lokaler:	4 lokaler om sammanlagt 100 m ²
Uppvärmningssystem:	Bergvärme (Nibe bergvärmepump)
Ventilation:	FTX i varje lägenhet
Vatten	Kommunalt vatten och avlopp
El:	Gemensamt avtal med individuell mätning (IMD)
Hiss:	Nej
Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Lättbetong
Yttertak:	Betongpannor
Bjälklag:	Betong
Fasader:	Trä – järnvitriol
Fönster:	Trä, 3-glas
Balkong:	Balkong med balkongräcke eller uteplats finns till varje lägenhet
Trapphus, entre	Fem trapphus
Tvättstuga:	Saknas
Sophantering:	Återvinningsstation vid infart till fastigheten
Mark:	Fastighetens obebyggda areal består av grönytor, vägar samt lekyta och parkeringsplatser
Övrigt:	Energiklass F (ej oklassificerat efter energieffektivisering)

Tekniska underhållsplan

Föreningen har upprättat en teknisk underhållsplan som visar föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov de kommande 50 åren. Finansiering av underhållet säkerställs genom att säljaren genom årliga avsättningar till underhållsfonden.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2025 är 12 010 000 fördelat på byggander 9 337 000 och mark 2 637 000. Typkoden är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2025. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i 3 år och justeras nästa gång vid förenklade fastighetstaxeringen år 2028. Värdeår 1972. Ansökan har lämnats in till Skatteverket om nytt värdeår givet dem omfattande genomförda renoveringarna där bland annat följande har genomförts

- Nya fönster har installerats
- Totalrenovering av trapphus
- Omdränering av fastighet och tilläggsisolering med isodrän på sutterängvåning
- Tilläggsisolering och ny panel på hela huset samt carport
- Installations av elbilsaddare och relaterad infrastruktur
- Indragning av fiberinstallation
- Totalombyggnad av ventilationslösning och installation av FTX i samtliga lägenheter
- Totalrenovering och ändrad planlösning i samtliga lägenheter
- Uppförande av bastubyggnad och tillhörande pool

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskillning fastighet och aktier	48 629 762 kr
Lagfart	180 975 kr
Pantbrev	179 263 kr
Föreningsbildning och intygsgivning	40 000 kr
Moms föreningsbildning och intygsgivning	10 000 kr
Slutlig anskaffningskostnad	49 040 000 kr
<hr/>	
Kassa	100 000 kr
Anskaffningskostnad + Kassa	49 140 000 kr

Befintliga pantbrev finns om 1 975 600 kronor, kostnad för övriga pantbrev inkluderas ovan.

FINANSIERING

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Ränta	Amortering
Banklån (1 år)	3 640 000 kr	3,20%	116 480 kr	36 400 kr
Banklån (3 år)	3 640 000 kr	3,43%	124 852 kr	36 400 kr
Banklån (5 år)	3 640 000 kr	3,65%	132 860 kr	36 400 kr
Summa banklån	10 920 000 kr	3,43%	374 192 kr	109 200 kr
Medlemsinsatser	38 220 000 kr			
Summa finansiering	49 140 000 kr			

Ränteangivelserna är baserade på erhållen offert från Handelsbanken i Sveg den 2025-10-28 och kan komma att ändras fram till tillträdesdagen. Se känslighetsanalysen för hur ett höjt ränteläge påverkar vilken avgift som behöver tas ut. Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

FÖRENINGENS KOSTNADER

Drift- och underhållskostnad

Ekonomisk förvaltning	32 500
Styrelsearvode inkl. soc kostn	20 000
Revision	5 000
Fastighetsförsäkring	21 100
Uppvärmning, el värmepump	54 000
Vatten & Avlopp	141 600
Hushållsel	72 000
Sophämtning	29 500
Media	52 320
Snöröjning	21 000
Fastighetsskötsel	20 000
Städning	15 000
Löpande underhåll	19 000
Summa drift- och underhållskostnader	503 020

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål har föreningen upprättat en teknisk underhållsplan och gör årliga avsättningar till en underhållsfond som tillsammans med den ingående underhållsfonden vid kalkylstarten täcker det beräknade underhållet under de första 20 åren enligt underhållsplanen.

Fastighetsskatt/Avgift

Fastighetsskatt	Bostadsyta	Bostad	Totalt
Taxvärde byggnad	1 274	9 337 000	9 337 000
Taxvärde mark	-	2 673 000	2 673 000
Summa taxeringsvärde	1 274	12 010 000	12 010 000

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 784 kr per lägenhet för år 2026.

Taxeringsvärdet antas öka med 2% per år. En ansökan om ändrat värdeår är inskickat till Skatteverket till år 2025. I denna ekonomiska plan räknas med att hel fastighetsavgift utgår.

Avskrivningar

Avskrivningsunderlag 10 460 000 kr
Avskrivning per år 104 603 kr

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet.

Föreningen avser tillämpa linjär avskrivning av anläggningstillgångar enligt gällande K2 regelverk motsvarande 1% av byggandens bokförda värde.

FÖRENINGENS INTÄKTER

Intäkter	År 1
Årsavgifter andelstal	818 274 kr
Kollektivanslutning Bredband/TV	52 320 kr
Årsavgifter hushållsel	72 000 kr
Hysesintäkter lokaler exkl. moms	35 232 kr
Elbilsplats och carport, 10st	53 880 kr
P-platser motorvärmare, 10 st	29 880 kr
Summa hyresintäkter	1 061 586 kr

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2% per år. Årsavgiften är anpassad för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor och avsättningar till underhållsfond.

NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	38 571 Kr/m2 Boa
Insatser (genomsnitt)	30 000 Kr/m2 Boa
Årsavgifter andelstal	642 Kr/m2 Boa
Årsavgifter förbrukning (hushållsel och bredband)	98 Kr/m2 Boa
Räntekänslighet årsavgift (Kalkylränta bottenlån +1% enhet)	86 Kr/m2 Boa
Bostadsrättsföreningens lån	8 571 Kr/m2 Boa
Föreningens sparande (Amortering och avs. till UH-fond)	117 Kr/m2 Boa
Driftkostnader	395 Kr/m2 Boa
Belåningsgrad	22%
Beräknad ränta på föreningens bottenlån	3,43%

2025120500907

EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Ränta kr	374 192	370 450	366 708	362 966	359 224	355 482	340 515	303 096
Ränta %	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%
Avskrivning	104 600	104 600	104 600	104 600	104 600	104 600	104 600	104 600
Driftkostnader	503 020	513 080	523 342	533 809	544 485	555 375	601 155	732 805
Fastighetsavgift	35 680	36 394	37 122	37 864	38 621	39 393	42 641	51 979
Summa kostnader	1 017 492	1 024 524	1 031 772	1 039 240	1 046 930	1 054 851	1 088 911	1 192 480
Årsavgifter bostäder kr/m ²	642	655	668	682	695	709	768	936
Årsavgifter andelstal	818 274	834 639	851 332	868 359	885 726	903 441	977 913	1 192 071
Årlig höjning %		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Årsavgift bredband	52 320	53 366	54 434	55 522	56 633	57 766	62 527	76 220
Årsavgift hushållsel	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	86 047	104 890
Intäkt parkering	83 760	85 435	87 144	88 887	90 665	92 478	100 101	122 023
Hysesintäkt lokaler	35 232	35 937	36 655	37 388	38 136	38 899	42 106	51 326
Summa intäkter	1 061 586	1 082 818	1 104 474	1 126 564	1 149 095	1 172 077	1 268 694	1 546 530
Årets resultat	44 094	58 293	72 702	87 324	102 164	117 227	179 782	354 051
Accumulerat resultat	44 094	102 387	175 089	262 414	364 578	481 805	1 105 922	3 839 877
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	44 094	58 293	72 702	87 324	102 164	117 227	179 782	354 051
Återföring avskrivningar	104 600	104 600	104 600	104 600	104 600	104 600	104 600	104 600
Amorteringar	-109 200	-109 200	-109 200	-109 200	-109 200	-109 200	-109 200	-109 200
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	39 494	53 693	68 102	82 724	97 564	112 627	175 182	349 451
Avsättning yttre fond	0	0	0	0	0	0	0	0
Betalnetto före avsättning till yttre fond	39 494	53 693	68 102	82 724	97 564	112 627	175 182	349 451
Avsättning yttre underhållsfond	-39 494	-40 284	-41 090	-41 911	-42 750	-43 605	-47 199	-57 535
Betalnetto efter avsättning till yttre fond	0	13 409	27 012	40 813	54 814	69 022	127 983	291 916
Ingående saldo kassa	100 000							
Accumulerat saldo kassa	139 494	179 778	220 868	262 779	305 528	349 133	532 448	1 059 600

Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

Årsavgift andelstal

Räntescenarios I genomsnitt (kr/m ² Boa)				Inflationsscenarios I genomsnitt (kr/m ² Boa)			
År	3,43%	4,43%	5,43%	År	2,00%	3,00%	4,00%
1	642	728	814	1	642	642	642
2	655	740	825	2	655	659	664
3	668	752	836	3	668	677	686
4	682	765	848	4	682	695	709
5	695	778	860	5	695	714	732
6	709	791	872	6	709	733	757
10	768	846	924	10	768	814	865
20	936	1 013	1090	20	936	1 062	1213

LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh Nr	Lgh Typ	Area kvm	Årsavgift (andelstal)		Andelstal 100%	Prel. årsavgift media		Årsavgift hush. El o vv		Summa årsavgift	Insatser kronor
			kr/år	kr/mån		kr/år	kr/månad	kr/år	kr/månad		
8001	3 rok	49,5	31 793	2 649	3,89%	2 616	218	3 600	300	3 167	1 485 000
8002	3 rok	49,5	31 793	2 649	3,89%	2 616	218	3 600	300	3 167	1 485 000
8003	3 rok	49,5	31 793	2 649	3,89%	2 616	218	3 600	300	3 167	1 485 000
8004	3 rok	49,5	31 793	2 649	3,89%	2 616	218	3 600	300	3 167	1 485 000
8005	3 rok	49,5	31 793	2 649	3,89%	2 616	218	3 600	300	3 167	1 485 000
8006	3 rok	49,5	31 793	2 649	3,89%	2 616	218	3 600	300	3 167	1 485 000
8007	5 rok	79,5	51 062	4 255	6,24%	2 616	218	3 600	300	4 773	2 385 000
8008	5 rok	79,5	51 062	4 255	6,24%	2 616	218	3 600	300	4 773	2 385 000
8009	5 rok	79,5	51 062	4 255	6,24%	2 616	218	3 600	300	4 773	2 385 000
8010	5 rok	79,5	51 062	4 255	6,24%	2 616	218	3 600	300	4 773	2 385 000
8011	5 rok	79,5	51 062	4 255	6,24%	2 616	218	3 600	300	4 773	2 385 000
8012	5 rok	79,5	51 062	4 255	6,24%	2 616	218	3 600	300	4 773	2 385 000
8013	3 rok	62,5	40 143	3 345	4,91%	2 616	218	3 600	300	3 863	1 875 000
8014	3 rok	62,5	40 143	3 345	4,91%	2 616	218	3 600	300	3 863	1 875 000
8015	3 rok	62,5	40 143	3 345	4,91%	2 616	218	3 600	300	3 863	1 875 000
8016	3 rok	62,5	40 143	3 345	4,91%	2 616	218	3 600	300	3 863	1 875 000
8017	3 rok	62,5	40 143	3 345	4,91%	2 616	218	3 600	300	3 863	1 875 000
8018	3 rok	62,5	40 143	3 345	4,91%	2 616	218	3 600	300	3 863	1 875 000
8019	3 rok	62,5	40 143	3 345	4,91%	2 616	218	3 600	300	3 863	1 875 000
8020	3 rok	62,5	40 143	3 345	4,91%	2 616	218	3 600	300	3 863	1 875 000
diff											
20		1 274	818 274	68 184	100,00%	52 320	4 360	72 000	6 000	78 550	38 220 000

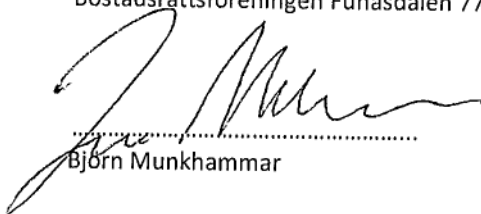
2025120500910

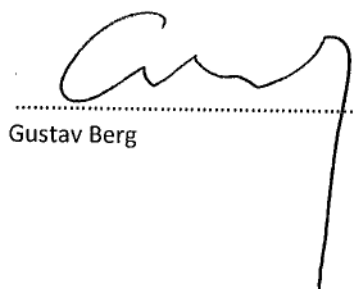
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

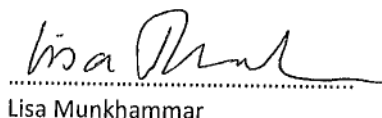
- a. Insats fastställes av styrelsen
- b. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som ska täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenhetens andelstal.
- c. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5%, pantsättningsavgiften till högst 1% och avgiften för andrahandsuppkåtelse till högst 10% av prisbasbelopp.
- d. Bostadsrättsinnehavare ansvarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- e. Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
- f. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- g. De utlämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- h. I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 1 december 2025

Bostadsrättsföreningen Funäsdalen 775


.....
Björn Munkhammar


.....
Gustav Berg


.....
Lisa Munkhammar

INTYG

Avseende Bostadsrättsföreningen Funäsdalen 775, org.nr. 769635–1860, Härjedalen kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad 2025-12-01, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

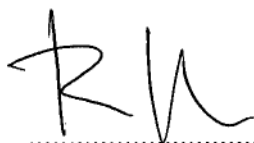
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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

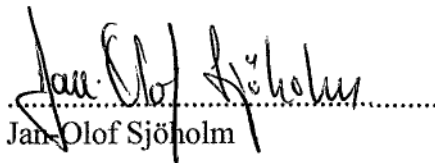
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Stockholm 2025-12-02



.....
Peter Wipp



.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg för ekonomisk plan upprättad 2025-12-01 för Bostadsrättsföreningen Funäsdalen 775

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2025-10-21
Föreningens Stadgar registrerade, 2025-10-21
Fastighetsfakta för Härjedalen Funäsdalen77:5, 2025-11-07
Aktieöverlåtelseavtal, utkast
Ritningar
Bilder
Värdeutlåtande tre lägenheter, Funäsdalsfjällens Fastighetsbyrå AB, 2025-11-10
Offert finansiering, räntor per 2025-10-28
Underhållsplan för perioden 2025–2075, 2025-09-04
Besiktningens utlåtande, 2025-11-20
Garantiavtal, Funäsdalen 77:5 i Jämtland AB, 2025-11-11
Aviseringslista
Bredband gruppavtal, 2025-04-23
Offert försäkring, 2025-10-20
Faktura VA, 2025-06-30
Faktura sophämtning, 2025-06-30
Elförbrukning, beräkning
Besiktningens protokoll OVK, 2024-11-06
Energideklaration
Balansrapport, 2025-09-30



Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan-Olof Sjöholm, JO Sjöholm Husadministration, och Peter Wipp, BostFast AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Funäsdalen 775, organisationsnummer 769635-1860.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Funäsdalen 775 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan-Olof Sjöholm och Peter Wipp 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 ersättningskyldighet 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

Jan-Olof Sjöholm och Peter Wipp 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 Funäsdalen 775 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare

Härjedalen/Funäsdalen 77:5

2501-U

Underhållsplan för perioden 2025 --- 2075

Konsumentprisindex (KPI):

350,00

NR	BYGGDEL	o	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL	Avsättning/år	
									Utfört	Utföras		20 år	50 år
0	ALLMÄNNA UPPGIFTER		Upprättad:25-09-01										
	Namn: Härjedalen Funäsdalen 77:5										Moms: 25 %		
	Byggår/Ombyggd:	1972/2025	Totalrenovering										
	Lägenheter:	1 274 m ²	20 st, 2 våningar										
	Lokaler:	100 m ²	4 st i KP + BV										
	Vägar:	150 m ²	Gångvägar, asfalt										
	Markyta:	13 500 m ²	Gräsmatta										
	Parkeringar	850 m ²	Asfalt										
	Byggnadsarea (BYA)	1 355 m ²	3 st byggnader										
1	MARK												
	Asfaltering gångtor		Byte	100	300	m ²	400	120 000	2000	2025	25 år	4800	4800
	Asfaltering körutor + parkering		Byte	100	850	m ²	400	340 000	2000	2025	25 år	13600	13600
	Belysningsarmaturer utvändigt		Byte	100	8	st	2 371	19 000	1972	2002	30 år	633	633
	Belysningsarmaturer invändigt		Byte	100	20	st	1 778	36 000	1972	2012	40 år	0	900
	Grönytor		Ingår inte	0	0	m ²						0	0
2	FASADER HUVUDBYGGNAD												
	Träfasader		Underhåll	5	857	m ²	593	25 000	2025	2035	10 år	2500	2500
	Sockel		Lagning/renovering	5	150	m ²	1 185	9 000	2025	2065	40 år	225	225
	Takutstick (gård + baksida)		Målning	100	150	m ²	356	53 000	2025	2038	20 år	0	2650
3	BALKONG/TERASS 10 st/10 st												
	Balkonger	10 st	Lagning platta	5	60	m ²	1 185	4 000	2025	2045	20 år	200	200
	Balkongräcken	10 st	Målning	100	120	m ²	356	43 000	2025	2045	20 år	2150	2150
	Ballkongtrall	10 st	Lasering/impregnering	100	60	m ²	237	14 000	2025	2035	10 år	1400	1400

Härjedalen/Funäsdalen 77:5

2501-U

Underhållsplan för perioden 2025 --- 2075

Konsumentprisindex (KPI):

350,00

NR	BYGGDEL	o	ATGÄRD	ANDEL	MÄNGD	SORT	a'-PRIS	KOSTNAD	AKTUALITET		INTER-	Avsättning/år	
									Utfört	Utföras		VALL	20 år
				%			kr/sort	kr inkl moms					
	Terasser	10 st	Underhåll Stenplattor	5	60	m ²	593	2 000	2025	2045	20 år	100	100
4	CARPORT												
	Bärande konstruktion inv.		Målning	100	250	m ²	356	89 000	2025	2040	15 år	5933	5933
	Fasadpanel trä		Underhåll	5	160	m ²	593	5 000	2025	2045	20 år	250	250
	Tak trapetsplåt		Byte	100	300	m ²	237	71 000	2025	2075	50 år	0	1420
	Cykel- och sparkrum (75 m ²)		Fönster byte	100	10	st	1 185	12 000	2025	2055	30 år	0	400
	Cykel- och sparkrum (75 m ²)		Dörrar byte	100	2	st	3 556	7 000	2025	2055	30 år	0	233
	Soprum 6 m ²		Dörrar byte	100	1	st	3 556	4 000	2025	2055	30 år	133	133
5	FÖNSTER/DÖRRAR												
	Fönster Stora		Underhåll	5	100	st	593	3 000	2025	2045	20 år	150	150
	Fönster Stora		Byte	100	100	st	5 927	593 000	2025	2065	40 år	0	14825
	Fönster Små		Underhåll	5	21	st	4 741	5 000	2025	2045	20 år	250	250
	Fönster Små		Byte	100	21	st	4 741	100 000	2025	2065	40 år	0	2500
	Entrépartier Aluminium		Byte	100	2	st	23 706	47 000	2025	2075	50 år	0	940
	Entrepardier Aluminium		Underhåll	100	3	st	5 927	18 000	2025	2045	20 år	900	900
	Entrepardier Trä		Underhåll	100	3	st	5 927	18 000	2025	2045	20 år	900	900
	Entrepardier Trä		Byte	100	3	st	10 668	32 000	2025	2065	40 år	0	800
	Balkongdörrar/Altandörrar		Byte	100	24	st	7 112	171 000	2025	2075	50 år	0	3420
	Balkongdörrar/Altandörrar		Underhåll	5	24	st	593	1 000	2025	2045	20 år	50	50
	Låssystem		Underhåll	100	20	lgh	5 927	119 000	2024	2044	20 år	5950	5950
	Portlås med kod		Byte	100	5	st	5 927	30 000	2024	2044	20 år	1500	1500
6	YTTERTAK HUVUDBYGGNAD												
	Takpanel råspont 22 mm		Byte	100	1 550	m ²	474	735 000	1972	2062	90 år	0	8167
	Underlagspapp inkl. rivning		Byte	100	1 550	m ²	178	276 000	2025	2075	50 år	0	5520

Härjedalen/Funäsdalen 77:5

2501-U

Underhållsplan för perioden 2025 --- 2075

Konsumentprisindex (KPI):

350,00

NR	BYGGDEL o	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL	Avsättning/år	
								Utfört	Utföras		20 år	50 år
		Byte	100	1 550	m ²	474	735 000	2025	2075	50 år	0	14700
		Byte	100	210	m	237	50 000	2025	2075	50 år	0	1000
		Byte	100	105	m	1 185	124 000	2025	2075	50 år	0	2480
		Byte	100	1	st	4 000	4 000	2025	2075	50 år	0	80
		Byte	100	100	m	1 400	140 000	2025	2075	50 år	0	2800
		Byte	100	210	m	500	105 000	2025	2075	50 år	0	2100
		Hyra	100	850	m ²	207	176 000	2025	2075	50 år	0	3520
7	GEMENSAMMA UTRYMMEN											
	Trapphus (väggar + golv) 5 st, 100 m ²	Målning	100	500	m ²	356	178 000	2025	2055	30 år		5933
	Trapphus (väggar + golv) 5 st	Underhåll	5	500	m ²	474	12 000	2925	2955	30 år		400
	Hobbyrum (2 st x 27 m ²)	Målning	100	100	m ²	356	36 000	2025	2045	20 år	1800	1800
	F.d. tvättstuga + bastu (25 m ²)	Målning	100	75	m ²	356	27 000	2025	2045	20 år	1350	1350
	Frånluftsfläktar	Byte	100	2	st	5 927	12 000	2025	2075	50 år		240
	Frånluftsfläktar	Underhåll	100	2	st	593	5 927	2025	2031	6 år	988	988
	Lägenhetsförråd 20st (4,8 m ²) golv, vägg	Målning	100	380	m ²	356	135 000	2025	2075	50 år	0	2700
	Pannrum + fastighetsförråd	Målning	100	100	m ²	356	36 000	2025	2075	50 år	720	720
9	INSTALLATIONER											
	Ventilationssystem	Rensning m.m.	100	20	lgh	593	12 000	2025	2031	6 år	2000	2000
	Avloppsledningar lgh	Rensning m.m.	100	20	lgh	2 371	47 000	2025	2045	20 år	2350	2350
	Avloppsstammar	Byte	100	20	lgh	47 413	948 000	2025	2085	60 år	0	15800
	Elinstallationer gemensam el	Byte m.m.	100	20	lgh	35 559	711 000	2025	2095	70 år	0	10157
	Värmepump	Byte	100	1	st	296 329	296 000	2025	2065	40 år		7400
	Värmepump service	Service	100	1	st	3 556	4 000	2025	2026	1 år	4000	4000
	Cirkulationspump för värme	Byte	100	1	st	8 297	8 000	2025	2045	20 år	400	400

Härjedalen/Funäsdalen 77:5

2501-U

Underhållsplan för perioden 2025 --- 2075

Konsumentprisindex (KPI):

350,00

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a ⁻ -PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL	Avsättning/år	
								Utfört	Utföras		20 år	50 år
	Cirkulationspump för varmvatten	Byte	100	1	st	8 297	8 000	2025	2045	20 år	400	400
	Reglercentral värme/varmvatten	Byte	100	1	st	5 927	6 000	2025	2065	40 år	0	150
	Expansionskärl	Byte	100	1	st	4 741	5 000	2025	2065	40 år	0	125
	Kall-, Varmvattenledningar	Byte	100	20	lgh	23 706	474 000	2025	2105	80 år	0	5925
	Ventiler till d:o	Byte	100	20	lgh	3 556	71 000	2025	2075	50 år	0	1420
	Värmeledningar	Byte	100	20	lgh	35 559	711 000	1972	2052	80 år	0	8888
	Ventiler till d:o	Byte	100	20	lgh	4 741	95 000	2025	2105	80 år	0	1188
	Värmeelement vatten	Byte	100	20	lgh	29 633	593 000	1972	2042	70 år	0	8471
	Termostatventiler vattenelement	Byte	100	100	st	593	59 000	2025	2075	50 år	0	1180
	Bredband inkl. TV	Byte	100	20	lgh	2 963	59 000	2025	2075	50 år	0	1180
										Totalt	37232	176844