

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HORISONTEN 2

Malmö kommun

ORG NR 769640-7696

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens
Kostnader år 1
- E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte
tabell, lägenhetsredovisning
- F. Nyckeltal
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden
Underhållsplan, 50 år
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Horisonten 2, Malmö kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 15 januari 2022 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Upplåtelse av bostadsrätterna har skett under perioden november/december 2023. Inflyttning har skett enligt följande: 14 mars 2024 respektive 19 mars 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Horisonten 2 har, i avtal daterat den 23 februari 2022, av Lövholmsgränd 12 Projekterings AB, Skanska Mark och Exploatering Nya Hem Förvaltning Cerise AB och Lövholmsgränd 12 i Stockholm AB förvärvat samtliga andelar i Kalkbrottet 1 Ekonomisk Förening. Bostadsrättsföreningens ändamål är att upplåta lägenheterna med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen har fullgjort detta genom att köpa andelar i en ekonomisk förening vari fastigheten utgör en tillgång. Den ekonomiska föreningen har fusionerats med bostadsrättsföreningen. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken blir därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja hela eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet för mark uppskattas till 27 835 000 kronor. Latent skatt beräknas till 7 402 610 kronor.

Det finns en tidigare ekonomisk plan upprättad vilken dateras till 2023-11-13.

Byggnadsprojektet har genomförts som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 24 februari 2022. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 16 december 2021. Startbesked erhöles den 25 maj 2022. Entreprenaden godkändes den 11 mars 2024 och garantitiden löper till och med 11 mars 2029.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, kommer att lämnas.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av SEB för den långsiktiga finansieringen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Drängen 1, Malmö kommun
Adress:	Blåsebergavägen 19-21, 19B och Dränggränd 1-7, 216 33 Limhamn
Fastighetens areal:	1 929 m ²
Bostadsarea:	Cirka 3 908 m ²
3D information:	Fastigheten har ett 3D utrymme som urholkar Malmö Limhamn 150:384
Antal bostadslägenheter:	Totalt 55 lägenheter, 51 lägenheter i flerbostadshus samt 4 lägenheter i tvåplanradhus.
Husens utformning:	<p>Ett flerbostadshus med 4-6 våningsplan, radhus med 2-våningar. Källarvåningen innehåller garage, lägenhetsförråd samt undercentral för el och VVS. Solceller finns installerade på flerbostadshuset. Gemensamt, barnvagns- och cykelrum finns inom huset.</p> <p>I totalentreprenaden ingår projektering och utförande av samtliga byggnads- och målningsarbeten, rör, ventilation och elektriska installationer samt anläggnings- och trädgårdsarbeten.</p> <p>Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.</p>
Gård:	På gemensam innergård finns lekplats med tillhörande lekutrustning samt utvändigt cykelparkering. Innergården har plantering, trygghetsbelysning, en pergola samt plats för bänkar och bord.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme via undercentral i källare som distribueras via radiatorer och förses med mekanisk till- och frånluftventilation, med värmeåtervinning FTX. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i dusch/WC dras synliga utanpå väggar från schakt till armaturer. I radhus golvvärme på entréplan.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Behållare för hushållssopor och källsortering, gäller både flerbostadshus samt radhus, finns i miljörum på entréplan av flerbostadshuset.
Passersystem:	Garageport, entrédörrar till trapphus och dörrar till allmänna utrymmen och cykelförråd öppnas med tagg.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.

TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med multimediantag för IP-telefoni, digital TV samt bredband.
Lägenhetsförråd:	Samtliga lägenheter i flerbostadshuset har förråd med stålnättsväggar i källarplan. Radhusen har förråd på egen mark.
Mobilitetsåtgärder:	Medlemskap i elbil- och ellådcykelpool under 10 år.
Cykelparkering:	Cykelparkering finns på gemensam innergård samt i fastigheten källarplan, cykelrum.
Källarplan:	Källarvåning innehåller garage tillhörande Malmö Allmogen G:A 1, lägenhetsförråd samt undercentral. Gemensamma barnvagns- och rullstolsrum finns inom huset.
Övriga utrymmen:	Det finns undercentral, elrum samt fläktrum inom föreningens fastighet.
Parkering:	Föreningen disponerar 42 garageplatser varav 1 HCP och 6 laddplatser i det gemensamma garaget. Totalt finns 130 garageplatser som disponeras av Malmö Allmogen G:A 1.
Gemensamhetsanläggningar:	Malmö Allmogen G:A 1 som innefattar tillhörande anordningar som till exempel markplan: kommunikationsyta, parkeringsplatser, laddpunkter för fordon inkl. elnät, dagvattenledning inkl. brunnar fram till kommunens förbindelsepunkt och belysningsarmaturer med tillhörande ledningar. Garageplan ingår i underjordiskt garage, garageport, ramp, parkeringsplatser för fordon, cyklar och dylikt, laddpunkter för fordon inkl. elnät, ventilationsanläggning inkl. brandgasventilation och belysningsarmaturer med tillhörande ledningar.

Deltagande fastigheter är Allmogen 1 och Pigan 1 (ägare Horisonten 1) samt Drängen 1 (ägare Horisonten 2). Förvaltningsformen är delägarförvaltning.

Andelstal:

Allmogen 1 och Pigan 1:	68 andelar
Drängen 1:	<u>32 andelar</u>
Totalt:	100 andelar

Parterna är överens om att vid uthyrning av garagets bilparkeringsplatser gäller följande upplägg. Boende på Allmogen 1 och Pigan 1 ska ges förtur till att hyra upp till 88 platser i garaget. Boende på Drängen 1 ska ges förtur till att hyra upp till 42 platser i garaget.

Kortfattad byggnadsbeskrivning (flerbostadshus)

Grundläggning:	Platsgjuten underjordisk källare med garage
Stomme / yttervägg:	Stomme av betong och stålpelare. Yttervägg av utfackningsvägg beklädd med tegelfasad på entréväning mot publik yta, träpanel vid flertalet balkonger mot gård och skivfasad på övrig yta.
Mellanbjälklag:	Betong
Yttertak:	Uppstolpad och isolerad takkonstruktion på betongbjälklag. Utvändigt beklädnad av papp.

Bärande och lägenhets skiljande väggar:	Betong
Rumskomplettering:	Regelstomme med gipsskivor
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och aluminium.
Dörrar:	Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar.
Brandvarnare:	Samtliga lägenheter utrustas med brandvarnare.
Entré/Trapphus:	Klinker i entré och på våningsplan, trappa med kontrastmarkering, postboxar, lägenhetsregister och hiss. Tidningshållare vid lägenhetsdörrar.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger av prefabricerad betong. Balkongräcken av glas eller av typen pinnaräcke. Balkongavskärmning i träpanel kan förekomma. Balkongplattor är generellt utan beläggning men i vissa förekommer trätrall. Uteplatser delas av med häck och/eller skärmvägg av träpanel. Beläggning på uteplatser är betongmarksten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning (radhus)

Grundläggning:	Platsgjuten isolerad betongplatta.
Stomme / yttervägg:	Stomme av trä. Yttervägg av utfackningsvägg beklädd med tegelfasad.
Mellanbjälklag:	Trä.
Yttertak:	Trätakstolar med råspont. Utvändig beklädnad av papp.
Lägenhets skiljande väggar:	Betong
Förråd:	Oisolerad betongplatta och väggar. Fasad beklädd med träpanel. Takbeklädnad av papp.
Rumskomplettering:	Regelstomme med gipsskivor
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och aluminium.
Dörrar:	Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar.
Brevlåda:	Brevlåda placeras på respektive radhus förrådsbyggnad.
Brandvarnare:	Brandvarnare på respektive våningsplan.
Uteplatser:	Uteplatser delas av med skärmvägg av träpanel. Beläggning på uteplatser är betongmarksten.
Installationer:	Radhusen ansluts till fjärrvärmeverk via undercentral i källare i flerbostadshus. Vattenburet värmesystem med golvvärme på entrévåning och radiator under fönster på ovanvåning. Separat mekaniskt från- och tilluftssystem med värmeåtervinning (FTX).

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall (radhus):	Klinker	Målat	Målat
Hall (lägenhet)	Ekparkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Ekparkett	Målat	Målat
Kök:	Ekparkett	Målat	Målat
Klädkammare:	Ekparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Ekparkett	Målat	Målat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat
Extra WC:	Klinker	Målat	Målat
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.



C. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

(kr)

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	239 116 400
Sänkning belopp entreprenadsumma	-6 321 400
Köpeskilling för inredningsval	514 600
Likviditetsreserv	80 000
Slutlig anskaffningskostnad, kr	<u>233 389 600</u> ²

² Varav avskrivningsunderlag: 180 096 000 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 93 600 000 kronor för flerbostadshusen, fördelat på 78 000 000 kronor för byggnad och 15 600 000 kronor för mark. Garage till cirka 2 905 000 kronor.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 10 740 000 kronor för småhusen, fördelat på 5 856 000 kronor för byggnad och 4 884 000 kronor för mark.



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För föreningens långsiktiga finansiering tecknas avtal med SEB banken.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	14 725 000	5 år	4,00	589 000	88 350	677 350
Lån 2	14 725 000	4 år	4,50	662 625	88 350	750 975
Lån 3	14 725 000	3 år	4,50	662 625	88 350	750 975
Lån 5	14 725 000	2 år	5,00	736 250	88 350	824 600
Summa	58 900 000			2 650 500	353 400	3 003 900
Insatser	139 125 000					
Upplåtelseavgift 1	34 850 000					
Upplåtelseavgift tillval	514 600					
Summa Finansiering	233 389 600					

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-5 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 5 år: 3,76 %, 4 år: 3,75 %, 3 år: 3,78 %, 2 år: 3,95 %, 1 år: 4,12 % per den 19 april 2024. Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ Amortering 353 400 kr/år, år 1-10 motsvarande ca 0,6% av ursprungligt lånebelopp, därefter rak amortering år 11-100, motsvarande 619 104 kr/år. Amorteringstiden är 100 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida **3 003 900**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea **117 240**

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	78 000	
Arvode till styrelse och revisorer	55 000	
Föreningens administration	5 000	
Uppvärmning	140 000	
Uppvärmning tappvarmvatten	106 800	
Gemensam vattenförbrukning	112 000	
Hushållsel ²	271 800	
Gemensam elförbrukning	235 000	
Renhållning	60 000	
Städning	48 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	101 000	
Trädgårdsskötsel inkl. snöröjning	68 000	
Hissar	30 000	
TV, telefoni och bredband	122 760	
Försäkringar	50 000	
Gemensamhetsanläggning	60 000	
IMD mätvärdesinsamling	25 000	
SBA (systematiskt brandskyddsarbete)	17 500	
Summa Driftskostnader¹, kr		1 585 860

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ³	0	
Fastighetsskatt garage	29 050	
Summa skatter, kr		29 050

**Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och fondavsättningar, kr** **4 736 050**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² Beräkning avseende hushållsel & uppvärmning baseras på en snittförbrukning utifrån lägenhetens storlek. På grund av osäkerhet i främst utvecklingen av elpriset över tiden är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektive lägenhets egna förbrukning.

³ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

Avgår amortering	-353 400	
Avgår avsättning	-117 240	
Avskrivningar (K2-regelverk används, avskrivningstid 100 år)	1 800 960	
Summa kostnader (inkl. avskrivning, exkl. amortering och fondavsättning)		6 066 370

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för varmvatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	3 791 170
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	122 760
Årsavgifter varmvatten ²	106 800
Årsavgifter hushållsel ³	271 800
Intäkter garageplatser ⁴	443 520
Summa beräknade årliga intäkter, kr	4 736 050

¹ TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 186 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver bastutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

² Årsavgift för varmvatten debiteras med 140 kronor, 170 kronor eller 190 kronor per månad inklusive mervärdesskatt beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

³ Årsavgift för hushållsel debiteras med 440 kronor eller 640 kronor per månad inklusive mervärdesskatt beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

⁴ 42 garageplatser à 880 kronor exklusive mervärdesskatt (1 100 kronor inklusive mervärdesskatt).
Avtal om blockuthyrning i 10 år av garageplatser har tecknats med Skanska som driver momspliktig verksamhet.

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Fransk balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift Tillval	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Nettoskuldsättning ⁸ (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁹ (kr)	Beräknad årsavgift tappvarm vatten ¹⁰ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ¹¹ (kr)
R11	103,0	5 RoK	U	3 755 000	940 000	0	4 695 000	2,537	1 492 263	96 182	2 232	8 201	2 280	5760
R12	103,0	5 RoK	U	3 755 000	940 000	0	4 695 000	2,537	1 492 263	96 182	2 232	8 201	2 280	5760
R13	103,0	5 RoK	U	3 755 000	940 000	128 800	4 823 800	2,537	1 492 263	96 182	2 232	8 201	2 280	5760
R14	103,0	5 RoK	U	3 995 000	1 000 000	141 800	5 136 800	2,537	1 492 263	96 182	2 232	8 201	2 280	5760
E1001	29,5	1 RoK	FB	1 035 000	260 000	0	1 295 000	0,884	519 969	33 514	2 232	2 979	1 680	3960
E1002	88,5	4 RoK	U	2 715 000	680 000	0	3 395 000	2,211	1 300 510	83 823	2 232	7 171	2 280	5760
E1003	51,5	2 RoK	U	1 595 000	400 000	0	1 995 000	1,378	810 540	52 242	2 232	4 540	1 680	3960
E1004	40,5	1 RoK	U	1 275 000	320 000	0	1 595 000	1,131	665 254	42 878	2 232	3 759	1 680	3960
E1005	78,5	3 RoK	U	2 715 000	680 000	0	3 395 000	1,986	1 168 165	75 293	2 232	6 460	2 040	5760
E1006	29,5	1 RoK	FB	1 035 000	260 000	0	1 295 000	0,884	519 969	33 514	2 232	2 979	1 680	3960
E1101	35,0	1 RoK	B	1 115 000	280 000	0	1 395 000	1,007	592 317	38 177	2 232	3 367	1 680	3960
E1102	88,5	4 RoK	B	2 795 000	700 000	0	3 495 000	2,211	1 300 510	83 823	2 232	7 171	2 280	5760
E1103	51,5	2 RoK	B	1 515 000	380 000	0	1 895 000	1,378	810 540	52 242	2 232	4 540	1 680	3960
E1104	53,5	2 RoK	B	1 675 000	420 000	2 000	2 097 000	1,423	837 009	53 948	2 232	4 682	1 680	3960
E1105	78,5	3 RoK	B	2 795 000	700 000	600	3 495 600	1,986	1 168 165	75 293	2 232	6 460	2 040	5760
E1106	35,0	1 RoK	B	1 115 000	280 000	0	1 395 000	1,007	592 317	38 177	2 232	3 367	1 680	3960
E1201	35,0	1 RoK	B	1 315 000	330 000	0	1 645 000	1,007	592 317	38 177	2 232	3 367	1 680	3960
E1202	88,5	4 RoK	B	3 195 000	800 000	0	3 995 000	2,211	1 300 510	83 823	2 232	7 171	2 280	5760
E1203	51,5	2 RoK	B	1 915 000	480 000	0	2 395 000	1,378	810 540	52 242	2 232	4 540	1 680	3960
E1204	53,5	2 RoK	B	1 995 000	500 000	0	2 495 000	1,423	837 009	53 948	2 232	4 682	1 680	3960
E1205	78,5	3 RoK	B	2 875 000	720 000	4 900	3 599 900	1,986	1 168 165	75 293	2 232	6 460	2 040	5760
E1206	35,0	1 RoK	B	1 315 000	330 000	0	1 645 000	1,007	592 317	38 177	2 232	3 367	1 680	3960
E1301	35,0	1 RoK	B	1 395 000	350 000	0	1 745 000	1,007	592 317	38 177	2 232	3 367	1 680	3960
E1302	88,5	4 RoK	B	3 435 000	860 000	0	4 295 000	2,211	1 300 510	83 823	2 232	7 171	2 280	5760
E1303	51,5	2 RoK	B	2 075 000	520 000	0	2 595 000	1,378	810 540	52 242	2 232	4 540	1 680	3960
E1304	53,5	2 RoK	B	2 155 000	540 000	0	2 695 000	1,423	837 009	53 948	2 232	4 682	1 680	3960
E1305	78,5	3 RoK	B	2 955 000	740 000	141 900	3 836 900	1,986	1 168 165	75 293	2 232	6 460	2 040	5760
E1306	35,0	1 RoK	B	1 435 000	360 000	0	1 795 000	1,007	592 317	38 177	2 232	3 367	1 680	3960
E1401	95,5	4 RoK	B	3 995 000	1 000 000	0	4 995 000	2,368	1 392 858	89 775	2 232	7 667	2 280	5760
E1402	97,0	4 RoK	B	3 995 000	1 000 000	0	4 995 000	2,402	1 412 856	91 064	2 232	7 775	2 280	5760

⁵ RoK = Rum och Kök. Samtliga lägenheter i flerfamiljshuset har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten. Radhuslägenheter har externt förråd på tomten som ingår i bostadsrätten.

⁶ U = Uteplats B =Balkong FB = Fransk balkong

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Bostadsrättens andel av föreningens nettoskuldsättning, d v s räntebärande skulder (lån) minus räntebärande tillgångar (likviditetsreserv). Andel beräknad enligt andelstalet.

⁹ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

¹⁰ Beräknad årsavgift varmvatten, belopp inklusive moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

¹¹ Beräknad årsavgift hushållsel, belopp inklusive moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.



Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong/ Fransk balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift Tillval	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Nettoskuldsättning ⁸ (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁹ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten ¹⁰ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ¹¹ (kr)
F1001	55,0	2 RoK	U	1 675 000	420 000	0	2 095 000	1,457	857 007	55 237	2 232	4 789	1 680	3960
F1002	81,5	3 RoK	U	3 275 000	820 000	3 700	4 098 700	2,053	1 207 575	77 833	2 232	6 672	2 040	5760
F1003	87,0	3 RoK	B	2 795 000	700 000	0	3 495 000	2,177	1 280 511	82 534	2 232	7 064	2 040	5760
F1004	74,0	3 RoK	B	2 235 000	560 000	0	2 795 000	1,884	1 108 169	71 426	2 232	6 138	2 040	5760
F1101	54,0	2 RoK	B	1 595 000	400 000	0	1 995 000	1,435	844 067	54 403	2 232	4 720	1 680	3960
F1102	55,0	2 RoK	B	1 835 000	460 000	0	2 295 000	1,457	857 007	55 237	2 232	4 789	1 680	3960
F1103	97,5	3 RoK	B	3 755 000	940 000	0	4 695 000	2,413	1 419 327	91 481	2 232	7 809	2 040	5760
F1104	86,5	3 RoK	B	2 795 000	700 000	0	3 495 000	2,166	1 274 041	82 117	2 232	7 029	2 040	5760
F1105	96,5	4 RoK	B	2 955 000	740 000	0	3 695 000	2,391	1 406 386	90 647	2 232	7 740	2 280	5760
F1201	54,0	2 RoK	B	1 755 000	440 000	0	2 195 000	1,435	844 067	54 403	2 232	4 720	1 680	3960
F1202	55,0	2 RoK	B	1 915 000	480 000	0	2 395 000	1,457	857 007	55 237	2 232	4 789	1 680	3960
F1203	97,5	3 RoK	B	3 915 000	980 000	0	4 895 000	2,413	1 419 327	91 481	2 232	7 809	2 040	5760
F1204	86,5	3 RoK	B	2 875 000	720 000	0	3 595 000	2,166	1 274 041	82 117	2 232	7 029	2 040	5760
F1205	96,5	4 RoK	B	3 035 000	760 000	0	3 795 000	2,391	1 406 386	90 647	2 232	7 740	2 280	5760
F1301	54,0	2 RoK	B	1 915 000	480 000	0	2 395 000	1,435	844 067	54 403	2 232	4 720	1 680	3960
F1302	55,0	2 RoK	B	1 995 000	500 000	8 100	2 503 100	1,457	857 007	55 237	2 232	4 789	1 680	3960
F1303	97,5	3 RoK	B	3 995 000	1 000 000	58 700	5 053 700	2,413	1 419 327	91 481	2 232	7 809	2 040	5760
F1304	86,5	3 RoK	B	2 955 000	740 000	0	3 695 000	2,166	1 274 041	82 117	2 232	7 029	2 040	5760
F1305	96,5	4 RoK	B	3 115 000	780 000	0	3 895 000	2,391	1 406 386	90 647	2 232	7 740	2 280	5760
F1401	38,5	1,5 RoK	B	1 595 000	400 000	300	1 995 300	1,086	638 785	41 172	2 232	3 617	1 680	3960
F1402	97,5	3 RoK	B	4 075 000	1 020 000	0	5 095 000	2,413	1 419 327	91 481	2 232	7 809	2 040	5760
F1403	86,5	3 RoK	B	3 035 000	760 000	0	3 795 000	2,166	1 274 041	82 117	2 232	7 029	2 040	5760
F1404	101,5	4 RoK	B	3 275 000	820 000	0	4 095 000	2,503	1 472 265	94 893	2 232	8 094	2 280	5760
F1501	68,0	2 RoK	B	2 635 000	660 000	0	3 295 000	1,749	1 028 762	66 308	2 232	5 712	1 680	3960
F1502	101,5	4 RoK	B	3 435 000	860 000	23 800	4 318 800	2,503	1 472 265	94 893	2 232	8 094	2 280	5760
diff.								-0,005		-190				
SUMMA	3 908,0			139 125 000	34 850 000	514 600	174 489 600	100,000	58 822 938	3 791 170	122 760		106 800	271 800

⁵ RoK = Rum och Kök. Samtliga lägenheter i flerfamiljshuset har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten. Radhuslägenheter har externt förråd på tomten som ingår i bostadsrätten.

⁶ U = Uteplats B =Balkong FB = Fransk balkong

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Bostadsrättens andel av föreningens nettoskuldsättning, d v s räntebärande skulder (lån) minus räntebärande tillgångar (likviditetsreserv). Andel beräknad enligt andelstalet.

⁹ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

¹⁰ Beräknad årsavgift varmvatten, belopp inklusive moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

¹¹ Beräknad årsavgift hushållsel, belopp inklusive moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.



F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	59 721 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	44 649 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA+LOA), år 1:	15 072 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	970 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	128 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	1 098 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel).	406 kr
Belåningsgrad i förhållande till slutlig anskaffningskostnad, år 1:	25 %
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	50 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	491 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	90 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-20:	169 kr

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter efter schablon	3 791 170	3 866 993	3 944 333	4 023 220	4 103 684	4 185 758	4 530 799	5 523 019
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	501 360	511 387	521 615	532 047	542 688	553 542	599 172	730 387
Årsavgift kr/m²	1 098	1 120	1 143	1 166	1 189	1 213	1 313	1 600
Övriga intäkter								
Hysesintäkter	443 520	452 390	461 438	470 667	480 080	489 682	530 047	646 125
Räntor	0	3 945	7 935	13 597	20 988	30 171	86 081	328 505
Summa intäkter	4 736 050	4 834 716	4 935 321	5 039 531	5 147 441	5 259 153	5 746 099	7 228 035
Driftskostnader	1 585 860	1 617 577	1 649 929	1 682 927	1 716 586	1 750 918	1 895 250	2 310 299
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	175 633
Fastighetsskatt garagelokaler	29 050	29 631	30 224	30 828	31 445	32 074	34 717	42 320
Summa	29 050	29 631	30 224	30 828	31 445	32 074	34 717	217 954
Kapitalkostnader								
Räntor	2 650 500	2 634 597	2 618 694	2 602 791	2 586 888	2 570 985	2 507 373	2 240 733
Avskrivningar	1 800 960	1 800 960	1 800 960	1 800 960	1 800 960	1 800 960	1 800 960	1 800 960
Summa kostnader	6 066 370	6 082 765	6 099 806	6 117 506	6 135 879	6 154 936	6 238 300	6 569 945
Årets resultat¹	-1 330 320	-1 248 049	-1 164 485	-1 077 976	-988 437	-895 784	-492 201	658 090

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	117 240	121 930	126 807	131 879	137 154	142 640	166 869	247 007
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	117 240	239 170	365 976	497 855	635 010	777 650	1 407 596	3 491 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-1 330 320	-1 248 049	-1 164 485	-1 077 976	-988 437	-895 784	-492 201	658 090
Årets avskrivning	1 800 960	1 800 960	1 800 960	1 800 960	1 800 960	1 800 960	1 800 960	1 800 960
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	470 640	552 911	636 475	722 984	812 523	905 176	1 308 759	2 459 050
Likviditetsreserv	80 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-353 400	-353 400	-353 400	-353 400	-353 400	-353 400	-353 400	-619 104
Årets kassaflöde	197 240	199 511	283 075	369 584	459 123	551 776	955 359	1 839 946

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Ackumulerad amortering vid årets slut	353 400	706 800	1 060 200	1 413 600	1 767 000	2 120 400	3 534 000	9 725 040
Fastighetsavgift för bostäder flerbostadshus	120 560	122 971	125 431	127 939	130 498	133 108	144 080	175 633
Kassabehållning inkl. fondavsättning	197 240	396 751	679 826	1 049 410	1 508 532	2 060 309	5 259 423	18 265 187
Taxeringsvärde garagelokaler	2 905 000	2 963 100	3 022 362	3 082 809	3 144 465	3 207 355	3 471 744	4 232 036
Låneskuld	58 900 000	58 546 600	58 193 200	57 839 800	57 486 400	57 133 000	55 719 400	49 794 064

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 2,0 %.

Avsättning till underhållsfond höjs med 4,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 353 400 kr år 1-10, därefter en rak amortering år 11-100, motsvarande 619 104 kr/år. Amorteringstiden är 100 år

Antagen medelränta är 4,5 %

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	1098	1120	1143	1166	1189	1213	1313	1600
Antagen räntenivå + 1%	1249	1270	1292	1314	1336	1359	1455	1728
Antagen räntenivå + 2%	1400	1420	1441	1462	1483	1505	1598	1855
Antagen räntenivå - 1%	948	971	994	1018	1042	1067	1170	1473
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1098	1125	1152	1180	1208	1237	1362	1745
Antagen inflationsnivå + 2%	1098	1129	1161	1194	1228	1263	1415	1916
Antagen inflationsnivå - 1 %	1098	1116	1134	1152	1170	1189	1267	1479

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för varmvatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå är 4,50 % och antagen inflationsnivå är 2,00 %

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Datum för undertecknande framgår av den digitala signaturen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HORIZONTEN 2

Mikael Ekman

Johan Halla

Maria Svärd Wänt



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Horisonten 2, org. nr: 769640-7696.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital signering

Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 258 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Horisonten 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2023-10-02
Registreringsbevis		2023-10-02
Uppdragsavtal med bilagor inkl andelsöverlåtelseavtal och GA		2022-02-24
Tilläggsavtal till uppdragsavtal (justering av kontraktssumman)		2023-10-09
Tilläggsavtal till uppdragsavtal (rättelse datum på bilagor)		2023-11-06
Fusionsplan		2022-05-18
Bekräftelse säkrad betongtillgång	2022-04-27 och	2023-10-31
Beräkning latent skatt		2023-10-30
Tillvalslista		2023-10-30
Avtal om GA		2023-06-20
Kreditoffert		2021-12-17
Ränteindikation		2024-04-19
Hysesavtal (10 år) för garageplatser mellan Skanska och Horisonten 2		2022-02-24
Samarbete cykelservice, marknadsföring och erbjudande om rabatterat cykelförvärv mellan Skanska och Dasbaf t.o.m. 2026		2021-11-15
Utdrag från fastighetsregistret		2023-09-08
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024 (flerbostadshus)		odaterad
Beräkning av taxeringsvärde 2021-2023 (småhus)		odaterad
Avtal fordonspool (10 år) mellan Skanska och OurGreenCar Sweden		2021-05-11
Bygglovsbeslut		2021-12-16
Försäljningsinformation		2024-05-17
Avskrivningsplan		2023-10-26
Amorteringsplan		2023-10-26
Startbesked		2022-05-25
Styrelseförsäkring 2023-06-01 - 2024-10-31, Zurich		2023-06-29
Styrelseförsäkring 2022-06-01 - 2023-05-31, Zurich		2022-11-21
Markplaneringsplan (bekräftelse utformning av gård)		2022-03-18
Bekräftelse individuell mätutrustning		2023-11-08
Uppdaterade/omfördelade driftskostnader enligt mail		2023-05-17
Utlåtande över slutbesiktning		2024-03-11
Underhållsplan 50 år, Gedda fastighetsutveckling		2024
Intyg slutlig kostnad från Skanska		2024-05-30







Verifikat

Transaktion 09222115557518864954

Dokument

<p>Uppdaterad EP Brf Horisonten 2 Huvuddokument 18 sidor Startades 2024-05-31 09:49:19 CEST (+0200) av Maria Svärd Wänt (MSW) Svärd Wänt (MSW) Färdigställt 2024-05-31 14:05:00 CEST (+0200)</p>	<p>Underhållsplan Brf Horisonten 2 Bilaga 1 18 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Maria Svärd Wänt (MSW)</p>
---	---

Signerare

<p>Maria Svärd Wänt (MSW) Skanska/BoKlok Personnummer 7507304645 Org. nr 5560339086 maria.svardwant@skanska.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA SVÄRD WÄNT" Signerade 2024-05-31 09:50:25 CEST (+0200)</p>	<p>Mikael Ekman (ME) Personnummer 196910144119 mikael.ekman@bjurfors.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL EKMAN" Signerade 2024-05-31 10:45:48 CEST (+0200)</p>
<p>Johan Halla (JH) Personnummer 5306120097 johan@jhfast.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Halla" Signerade 2024-05-31 10:09:10 CEST (+0200)</p>	<p>Marie Ann Widén (MAW) Personnummer 196501310020 mw@brfexperten.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie-Ann Widén" Signerade 2024-05-31 13:29:19 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557518864954

Kjell Karlsson (KK)

Personnummer 6103300197

kjell.karlsson@advokatdelta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KJELL KARLSSON"

Signerade 2024-05-31 14:05:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HORISONTEN 2

UNDERHÅLLSPLAN

ORG.NR: 769640-7696

År 2024-2074

MALMÖ KOMMUN

Upprättad av Gedda Fastighetsutveckling

Innehåll

Sammanställning.....	1
Kortfattad beskrivning	1
Nyckeltal.....	2
Förklaring och sammanfattning	2
Sammanfattning.....	3
Vad är underhållsplanering?	4
Arbetsmetodik	5
Vad ni bör göra varje år?	6
Vad säger lagen?	7
Syfte.....	8
Metod – Så här har vi tagit fram er underhållsplan	9
Information om underhållsplanen.....	10
Underhålls- och investeringsbehov	11
Fördelning av underhållsbehov	12
Specifikation av underhåll	13
Underhållsbudget 50 år	15

Sammanställning

Bostadsrättsföreningen Horisonten 2 nyckeltal för planerat underhåll över en 50 årsperiod.

Fastighetsbeteckning:	Malmö Drängen 1
Adress:	Blåsebergavägen, Limhamn
Byggår:	2022-2024
Antal lägenheter:	55
Lgh.förråd:	I källare, radhus förråd på egen mark.
Total boarea (BOA):	3 908 kvm
Total markyta:	1 929 kvm
Byggnadsarea (BYA):	ca 1 125 kvm

Kortfattad beskrivning

51 lägenheter i flerbostadshus samt 4 lägenheter i tvåplanradhus. Huset grundläggs med platsgjuten källare. Stomme av betong och stålpelare. Yttervägg beklädd med tegelfasad på entréväning mot publikyta, träpanel vid flertalet balkonger mot gård och skivfasad på övrig yta. Yttertak beklätt med papp.

Uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras via radiatorer.

Ventilation: FTX-ventilation

Föreningen disponerar 42 garageplatser i gemensamt garage i gemensamhetsanläggning.

Nyckeltal

Nyckeltal år 1

Kassabehållning och underhållsfond:	197 240 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering:	550 640 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering, per kvm:	141 kr

Ej indexerade nyckeltal, hela 50 årsperioden

Totalt budgeterat underhållsbehov (ej indexerat):	33 534 500 kr
Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (ej indexerad):	168 kr

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

Totalt budgeterat underhållsbehov över 50 år:	67 573 968 kr
1. Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (indexerad):	339 kr
2. Kassabehållning inkl. underhållsfond, kvm/år:	890 kr
3. Kassabehållning inkl. underhållsfond och amortering, kvm/år:	1 035 kr

Förklaring och sammanfattning

Ej indexerade nyckeltal

Dessa nyckeltal visar föreningens underhålls- och investeringsbehov sätt till dagens pengavärde för de kommande 50 åren.

Indexerade nyckeltal

De indexerade nyckeltalen utgår från en årlig inflation om 2%, vilket är Riksbankens långsiktiga målsättning. Bland de indexerade nyckeltalen har vi nyckeltal 1 som visar hur mycket föreningens årliga underhållsutgifter är per kvm och år under hela underhållsplanens period. Nyckeltal 2 är föreningens beräknade kassabehållning, alltså intäkter minus utgifter. Nyckeltalet inkluderar inte utgifterna för underhållsbehovet. Eftersom nyckeltal 2 är högre än nyckeltal 1 kommer kassabehållningen inkl. underhållsfond beräknas vara tillräcklig för att täcka föreningens utgifter över hela perioden. Nyckeltal 3, inkluderar även föreningens årliga amortering, överstiger även det budgeterade underhållsbehovet. Detta innebär att föreningens sparande är större än de beräknade utgifterna.

En indexering om 2%/år över en 50 årsperiod innebär att 1 kr i dagens penningvärde motsvarar ca 2,6 kr år 50. Belåningsgraden om ca 15 072 kr/kvm år 50 kommer därför motsvara ett lägre värde i dagens penningvärde. Med dagens penningvärde motsvaras detta av $15\,072/2,6 = 5\,800$ kr/kvm. Detta är lägre än dagens rikssnitt för bostadsrättsföreningars belåningsgrad om 6 300 kr/kvm. Detta medför att föreningen ur ett långsiktigt perspektiv bedöms ha mycket goda förutsättningar för en stabil och bra ekonomi.

Sammanfattning

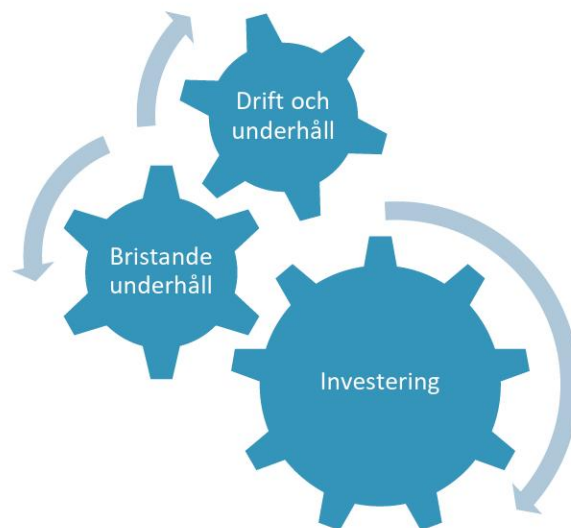
Underhållsplanen är ett verktyg för att säkerställa att föreningen följer det förväntade underhållsbehovet och budgeterar erforderliga medel för att kunna genomföra dessa underhållsåtgärder.

Brf Horisonten 2 bedöms ha relativt låg underhållskostnad till fasad- och takmaterial. Föreningen har efter en 50 årsperiod både ett positivt kassaflöde samt nettosparande inkluderande intäkter från årsavgifter och underhållsfond, samt i sparandet i form av amorteringen. År 2054, 2064 och 2074 beräknas föreningen behöva göra större underhållsåtgärder. År 2054 är det främst fasadåtgärder, byte av tak, installationsbyten, klinkerbyte, relining och hissbyte som är kostsamma. År 2064 har föreningen framförallt fönsterbyten som är kostsamma och 2074 är det fasad- och balkongåtgärder samt dränera om.

Generellt sett bedöms föreningens långsiktiga ekonomi vara mycket god med tanke på att kassabehållningen positiv över underhållsplanens längd. För att säkerställa den långsiktiga ekonomin rekommenderas föreningen att hålla underhållsplanen uppdaterad, genomföra regelbundna avgiftsökningar enligt inflationen samt att göra regelbundna besiktningar av fastigheterna. Föreningen beräknas ha gott om utrymme i underhållsbudgeten att utöka amortering, underhållskassa, investera i förbättringar eller hålla inne någon avgiftshöjning.

Vad är underhållsplanering?

Underhåll är själva stommen av fastighetsägandet och är den process som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet. Ett väl genomfört underhållsarbete har en rad avgörande fördelar och säkerställer att huset skapar stora värden för föreningen och dess medlemmar under många generationer framöver.



UNDERHÅLL är åtgärder som återställer en funktion till ursprunglig status. Underhåll kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpanande. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpanande underhåll, eftersom det ofta är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: det är ofta billigare att laga ett tak innan det börjat läcka snarare än att laga det då läckor och kostsamma fuktskador redan har uppstått. Underhållsåtgärder är ofta större, kostsamma och återkommer mindre än en gång per år.

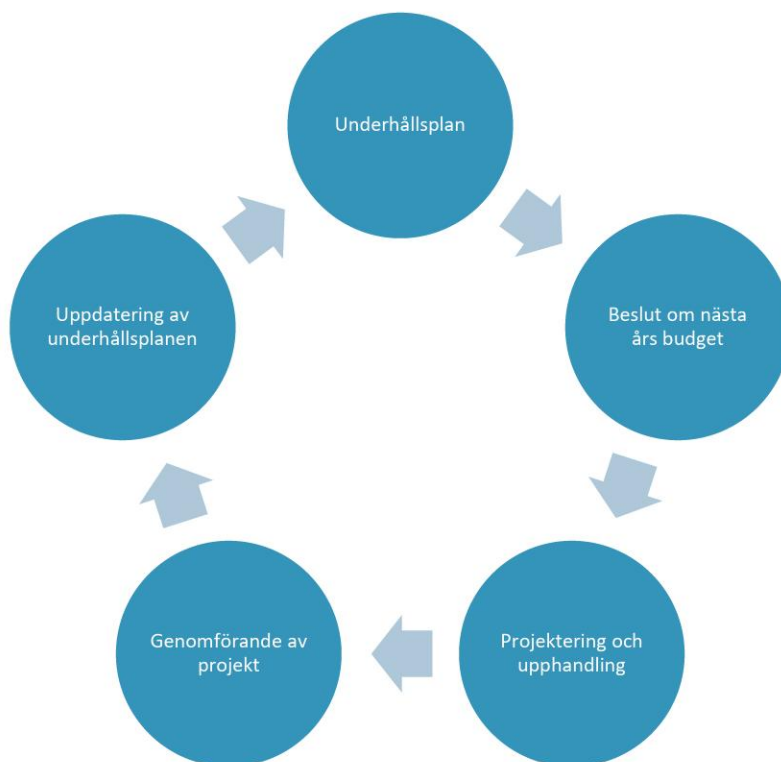
DRIFT är ett närliggande begrepp och är åtgärder som bibehåller en funktion. Dessa åtgärder är ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Vanliga exempel är smörjning av lås, filterbyten eller byte av ljuskällor.

INVESTERINGAR är åtgärder som höjer fastighetens standard gentemot den ursprungliga. Exempel kan vara installation av säkerhetsdörrar eller byte till bergvärme. Många underhållsåtgärder präglas ofta av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när man byter ut en komponent till en ny och bättre motsvarighet.

Arbetsmetodik

Underhållsplaneringen utgör styrelsens viktigaste verktyg för att utforma, genomföra och följa upp underhållet.

Underhållsplanering innebär ett arbetssätt som dominerar hela förvaltningen. Genom att arbeta aktivt med underhållsplaneringen som grund kan föreningens styrelse planera långsiktigt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande.



Underhållsplanen utgör grunden i styrelsens årliga arbetsprocess. Styrelsen bör besluta om nästa års åtgärder och föra dessa vidare till projektplanering och nästa års budget.

Den ekonomiska förvaltaren får därmed årlig kontroll av föreningens ekonomi så att avsättningar och avgiftsnivåer anpassas till fastighetens behov.

Underhållsplanen är ett levande planeringsverktyg.

Vad ni bör göra varje år?

Vid styrelsemöte diskuteras underhållsplanen och beslut tas för kommande år.

En rekommendation är att varje höst inför budgetarbetet besiktiga fastigheten och uppdatera underhållsplanen. Då kan man med större säkerhet besluta om vilken avsättning till yttre fond som ska göras. En sådan besiktning kan också innebära att man skjuter på en tidigare beslutad åtgärd som till exempel målning av trapphus, om man ser att trapphusen fortfarande ser bra ut.

Projekten genomförs och följs upp så att inget "ramlar mellan stolarna".

Viktigt med långsiktigt tänkande eftersom styrelsen byts ut då och då och nya personer kommer in i styrelsen. Och det ska då vara enkel för den nya styrelseledamoten att sättas in i arbetet. Underhållsplanen är då ett viktigt verktyg.

Det är också styrelsens ansvar att upprätta budget på underhållsplanen så att planerat underhåll kan genomföras.

Vad säger lagen?

Det finns ett antal lagar, förordningar, föreskrifter och allmänna råd som reglerar hur underhållet av en bostadsrättsföreningsfastighet ska skötas. Nedan har vi listat några som har central betydelse:

Bostadsrättslagen

"9 kap, 5 § Bostadsrättsföreningens stadgar ska innehålla uppgifter om [...] 7. grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus,..."

Kommentar: Avsättning av medel för underhåll ska enligt lag göras av alla bostadsrättsföreningar, men det är inte tydligt hur detta ska göras i praktiken. En riktig underhållsplan ger föreningen ett konkret svar på vad som kan vara en passande avsättningsnivå.

"7 kap. 4§ Sedantillträde med getts ärföreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren."

Kommentar: Styrelsen måste hålla lägenheter, hus och mark i gott skick. Det är dock viktigt att ha en tydlig gränsdragning för vad bostadsrättshavaren ansvarar för om konflikter ska undvikas.

"3 kap, 1a § 2 st. I den ekonomiska planen ska det ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren."

Kommentar: 2024 uppdateras bostadsrättslagen där det i samband med framtagandet av föreningens ekonomiska plan också finns krav på en 50-årig underhållsplan.

Plan- och bygglagen (PBL)

"8 kap 14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt."

Kommentar: Styrelsen är ansvarig för att byggnaden hålls i vårdat skick. Det räcker inte heller att bara att underhålla huset, det måste göras rätt!

Boverkets Byggregler (BBR)

"2:51 Innan byggnader eller delar av dem tas i bruk bör det finnas skriftliga instruktioner för hur och när idrifttagande och provning samt skötsel och underhåll ska utföras. Detta för att de krav på byggnader och deras installationer som följer av dessa föreskrifter och av huvud-författningarna ska uppfyllas under brukstiden. Vid ändring av byggnader kan befintliga instruktioner behöva kompletteras eller uppdateras. Dokumentationen ska anpassas till byggnadens användning samt till installationernas omfattning och utformning. [...] En plan för periodiskt underhåll bör omfatta 30 år."

Kommentar: En underhållsplan anpassad till varje byggnads unika utformning och förutsättningar ska finnas på plats redan när huset byggts, och bör sträcka sig över en lång tidsperiod. Enligt Bostadsrättslagen Kap. 3 1§ skall planen sträcka sig över 50 år vid nyproduktion från och med 2024.

Syfte

Det finns många fördelar för fastighetsägare och brf medlemmar. Bland de viktigaste av dessa är:



Trygghet

- Ger en bild av hur huset mår.
- Berättar vad som behöver göras och är på lång sikt.
- Minskar risken för obehagliga överraskningar.
- Borgar för att föreningen tar ut rätt avgift för att klara framtida kostnader.
- Skapar en bättre boendemiljö
- Säkerhetsställer att styrelsen följer lagen och fullföljer sitt fastighetsägaransvar.

Funktion

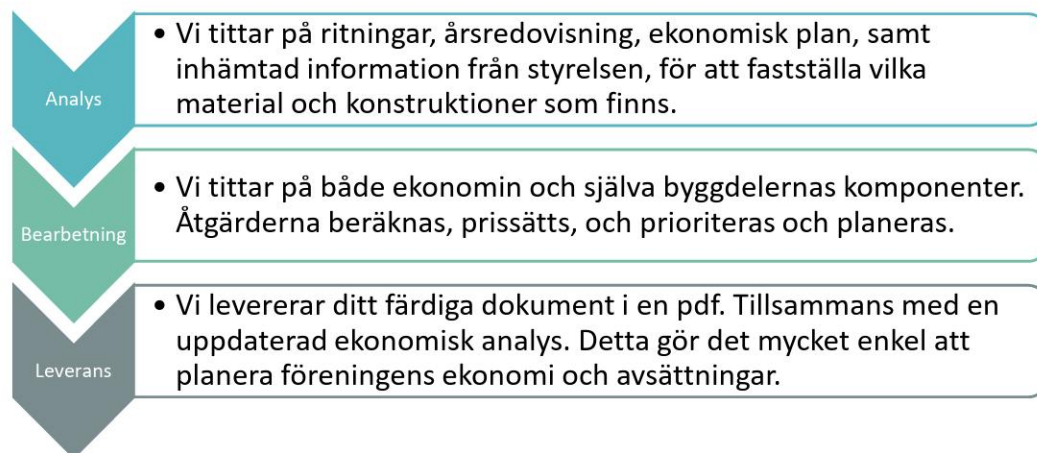
- Beslut tas på fakta och rätt belopp.
- Fokuserar på rätt saker, lättare att inte fastna i småsaker.
- Går mycket snabbt för nya styrelseledamöter att få klarhet.
- Underhållsplanen är ett mycket bra redskap för mäklare, ekonomisk förvaltare, revisorer, fastighetsskötare, köpare.

Ekonomi

- Kostnader minskar med smart samordning av underhållet.
- Underhållskostnaderna jämnas ut över tid.
- Reducerar akut underhåll.
- Tar tillvara på värde för både lägenheterna och fastigheten.
- Underhållsplanen kan användas för att söka banklån.
- Verkliga driftskostnader idag och på lång sikt.

Metod – Så här har vi tagit fram er underhållsplan

Du läser resultatet av ett gediget analysarbete. Dessa steg ingår i processen för att ta fram er plan:



Information om underhållsplanen

Planen startar 2024 och sträcker sig 50 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten, där föreningen ansvarar för underhåll. Innehållet är uppdelat i:

Åtgärder, kostnader och intervall i underhållsplanen förutsätter att föreningen följer planen samt övriga instruktioner för underhåll och drift av fastigheten. En underhållsplan för nyproduktion är högst preliminär och intervallen som anges i planen kan variera. Styrelsen rekommenderas att hålla underhållsplanen uppdaterad, vilket framför allt gäller efter det att garantibesiktning utförts enligt ABT06.

Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter samt prisuppgifter direkt från föreningens styrelse, leverantörer och entreprenörer. Planerad underhållskostnad kan vara preliminär, beroende på inkomna offerter innehåll. Faktorer som kan påverka priset för genomförandet kan bland annat vara entreprenörers beläggningsnivå, tid på säsongen, fastighetens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål.

För att säkerställa att ni får lägsta möjliga pris och ett högkvalitativt genomförande på de föreslagna åtgärderna bör en strukturerad upphandling genomföras, den ska baseras på ett enkelt och tydligt förfrågningsunderlag som underlättar för entreprenören att räkna på arbetet och ge bra anbud.

Samtliga kostnader i denna underhållsplan utgår från en 2%-ig inflation enligt Riksbankens långsiktiga målsättning. Därför ökar den årliga avsättningen samt årsavgiften med 2%.

Planen omfattar byggnadernas ytterskal med fasader och tak, allmänna utrymmen och installationer. Planen omfattar även komplementbyggnader samt asfalt- resp. plattytor. Lägenheternas inre underhåll ombesörjs av lägenhetsinnehavaren, enligt föreningens stadgar.

Underhålls- och investeringsbehov

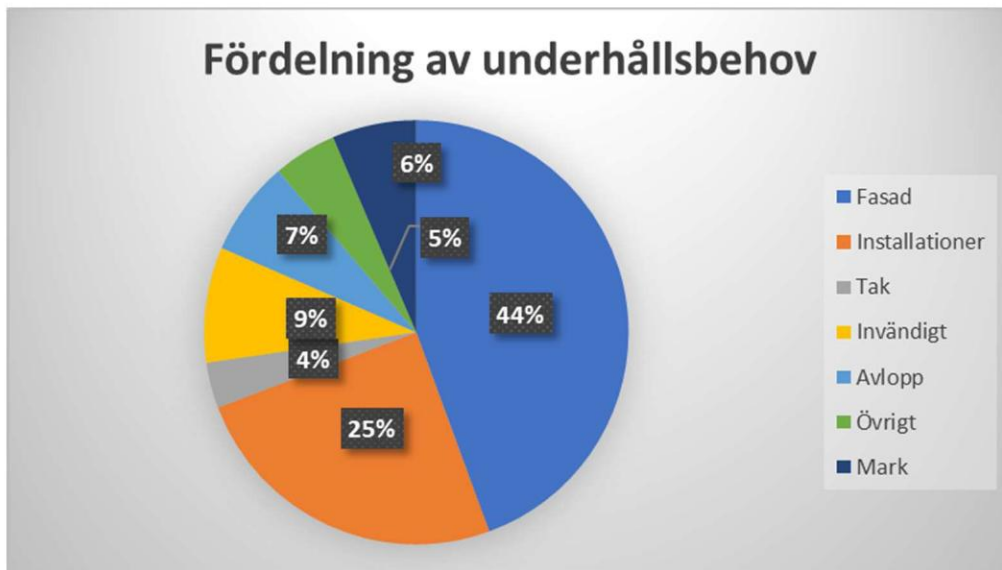
Följande figur inkluderar även en uppdelning för föreningen vad som anses vara återinvesteringar i fastigheten och tas i hänsyn vid avskrivningar enligt komponentavskrivningsmetodik (K3 avskrivningar).

Årtal	Byggnad	Varav invest	Installationer	Varav invest	Tak	Varav invest	Invändigt	Varav invest	Avlopp	Varav invest	Övrigt	Varav invest	Mark	Varav invest	Sammanlagt	Index	År på byggnad
2024	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	100,0%	0
2025	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	102,0%	1
2026	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	104,0%	2
2027	- kr	- kr	153 212 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	153 212 kr	106,1%	3
2028	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	108,2%	4
2029	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	110,4%	5
2030	- kr	- kr	162 590 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	162 590 kr	112,6%	6
2031	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	114,9%	7
2032	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	117,2%	8
2033	- kr	- kr	172 541 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	172 541 kr	119,5%	9
2034	383 313 kr	- kr	29 366 kr	- kr	50 284 kr	- kr	21 942 kr	- kr	83 806 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	568 710 kr	121,9%	10
2035	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	124,3%	11
2036	- kr	- kr	183 102 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	183 102 kr	126,8%	12
2037	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	129,4%	13
2038	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	131,9%	14
2039	732 994 kr	- kr	1 792 528 kr	925 284 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	336 467 kr	- kr	63 189 kr	- kr	2 925 178 kr	134,6%	15
2040	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	137,3%	16
2041	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	140,0%	17
2042	- kr	- kr	206 203 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	206 203 kr	142,8%	18
2043	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	145,7%	19
2044	560 128 kr	92 872 kr	620 888 kr	585 092 kr	61 295 kr	- kr	922 959 kr	- kr	102 159 kr	- kr	117 018 kr	117 018 kr	143 022 kr	31 576 kr	2 527 470 kr	148,6%	20
2045	- kr	- kr	218 824 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	218 824 kr	151,6%	21
2046	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	154,6%	22
2047	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	157,7%	23
2048	- kr	- kr	232 218 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	232 218 kr	160,8%	24
2049	631 633 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	631 633 kr	164,1%	25
2050	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	167,3%	26
2051	- kr	- kr	246 432 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	246 432 kr	170,7%	27
2052	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	174,1%	28
2053	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	177,6%	29
2054	5 104 598 kr	2 490 622 kr	6 022 261 kr	5 094 454 kr	1 972 120 kr	1 897 401 kr	1 843 966 kr	- kr	4 358 589 kr	4 358 589 kr	2 037 782 kr	2 037 782 kr	237 741 kr	237 741 kr	21 577 057 kr	181,1%	30
2055	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	184,8%	31
2056	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	188,5%	32
2057	- kr	- kr	277 522 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	277 522 kr	192,2%	33
2058	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	196,1%	34
2059	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	200,0%	35
2060	- kr	- kr	294 509 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	294 509 kr	204,0%	36
2061	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	208,1%	37
2062	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	212,2%	38
2063	- kr	- kr	312 535 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	312 535 kr	216,5%	39
2064	12 240 985 kr	10 319 825 kr	922 607 kr	869 416 kr	151 803 kr	151 803 kr	3 117 200 kr	1 973 435 kr	151 803 kr	- kr	173 883 kr	173 883 kr	750 733 kr	750 733 kr	17 509 015 kr	220,8%	40
2065	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	225,2%	41
2066	- kr	- kr	331 665 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	331 665 kr	229,7%	42
2067	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	234,3%	43
2068	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	239,0%	44
2069	- kr	- kr	3 246 917 kr	1 676 025 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	609 464 kr	- kr	114 457 kr	- kr	3 970 838 kr	243,8%	45
2070	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	248,7%	46
2071	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	253,6%	47
2072	- kr	- kr	373 508 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	373 508 kr	258,7%	48
2073	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	263,9%	49
2074	10 353 395 kr	7 890 390 kr	973 251 kr	908 411 kr	111 028 kr	- kr	48 449 kr	- kr	185 047 kr	- kr	- kr	- kr	3 028 037 kr	- kr	14 699 206 kr	269,2%	50
SUMMA	30 007 046 kr	20 793 710 kr	16 772 681 kr	10 058 682 kr	2 346 530 kr	2 049 204 kr	5 954 516 kr	1 973 435 kr	4 881 403 kr	4 358 589 kr	3 274 614 kr	2 328 683 kr	4 337 179 kr	1 020 051 kr	67 573 968 kr		

Figur 1 Underhålls- och investeringsbehov, fördelat över komponenter

Fördelning av underhållsbehov

Diagrammet nedan visar hur stor del av den förväntade underhållskostnaden om 67 573 968 kr som varje komponent beräknas stå för.



Figur 2. Underhålls- och investeringsbehov fördelat över huvudkomponenter

Specifikation av underhåll

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

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark
2024							
2025							
2026							
2027		Rensa ventilationskanal, OVK					
2028							
2029							
2030		Rensa ventilationskanal, OVK					
2031							
2032							
2033		Rensa ventilationskanal, OVK					
2034	Måla Entréparti, Måla Takfot, Rengör och måla träpanel, Rengör tegelfasad		Måla vindskiva		Spola avlopp		
2035							
2036		Rensa ventilationskanal, OVK					
2037							
2038							
2039	Måla balkongplatta, Måla fibercementskiva	Renovera fjärrvärmecentral, Renovera ventilationsaggregat, Byta IMD-mätare, Rensa ventilationskanal, OVK				Renovera hiss	Justera kantsten, Lägg om grusyta
2040							
2041							
2042		Rensa ventilationskanal, OVK					
2043							
2044	Måla Entréparti, Måla Takfot, Byta dörröppnare ytterdörr, Rengör och måla träpanel, Rengör tegelfasad	Byta brandvarnare, porttelefon, Byta belysningsarmatur inomhus & utomhus	Måla vindskiva	Måla väggar och tak, Måla lägenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sopkärl	Justera betongplattor, Byta sandlåda, Byta staket, Byta pergola
2045		Rensa ventilationskanal, OVK					
2046							
2047							
2048		Rensa ventilationskanal, OVK					

Figur 3. Specifikation av underhållsåtgärder per år.

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark
2049	Laga balkongplatta						
2050							
2051		Rensa ventilationskanal, OVK					
2052							
2053							
2054	Byta balkongdörr, Måla Entréparti, Måla takfot, Måla fibercementskiva, Byta träpanel, Rengör tegelfasad, Delvis foga om tegelfasad, Ställning	Byta fjärrvärmecentral, Byta ventilationsaggregat, Byta IMD-mätare, Rensa ventilationskanal, OVK, Byta termostatventiler	Byta takpapp, Byta stuprör och hänggrännor, Måla vindskiva	Byta klinker	Relining	Byta hiss	Byta kantsten, Lägga om grusyta
2055							
2056							
2057		Rensa ventilationskanal, OVK					
2058							
2059							
2060		Rensa ventilationskanal, OVK					
2061							
2062							
2063		Rensa ventilationskanal, OVK					
2064	Byta fönster, Byta balkongräcke, Måla entréparti, Byta takfot, Byta dörröppnare ytterdörr, Rengör och måla träpanel, Rengör tegelfasad, Ställning	Byta brandvarnare, porttelefon, Byta belysningsarmatur inomhus & utomhus	Byta vindskiva	Måla väggar och tak, Byta lägenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sopkärl	Byta betongplattor, Byta cykelställ, Byta sandlåda, Byta staket, Byta pergola
2065							
2066		Rensa ventilationskanal, OVK					
2067							
2068							
2069		Renovera fjärrvärmecentral, Renovera ventilationsaggregat, Byta IMD-mätare, Rensa ventilationskanal, OVK				Renovera hiss	Justera kantsten, Lagg om grusyta
2070							
2071							
2072		Rensa ventilationskanal, OVK					
2073							
2074	Gjuta om balkongplatta, Byta entréparti, Måla takfot, Byta fibercementskiva, Måla och rengör träpanel, Rengör tegelfasad, Ställning	Byta elcentral	Måla vindskiva		Spola avlopp		Byta komplett dränering

Figur 4. Specifikation av underhållsåtgärder per år.

Underhållsbudget 50 år

Underhållsbudgeten är föreningens viktigaste verktyg i underhållsplanen för att planera att föreningens likviditet är positiv och att underhållsåtgärderna utförs i tid. Här ställs föreningens förväntade intäkter och utgifter mot varandra och visar förväntad likviditet, samt likviditet inklusive amortering.

År	Intäkter/ kvm	Summa intäkter/ år	Räntor	Likviditets- reserv	Avsättning UH- fond	Ränta	Amortering	Drift ink. fastighetsskatt	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Ack. Sparande exkl. amortering Kassabehållning inkl underhållskassa	Ack. Sparande inkl. amortering Inklusive amortering
2024	1 310 kr	5 121 150 kr		80 000 kr	117 240 kr	2 945 000 kr	353 400 kr	1 705 510 kr	58 900 000 kr	5 121 150 kr	- kr	197 240 kr	550 640 kr
2025	1 337 kr	5 223 573 kr	3 945 kr		119 585 kr	2 927 330 kr	353 400 kr	1 739 620 kr	58 546 600 kr	5 139 935 kr	- kr	404 408 kr	1 111 208 kr
2026	1 363 kr	5 328 044 kr	8 088 kr		121 976 kr	2 909 660 kr	353 400 kr	1 774 413 kr	58 193 200 kr	5 159 449 kr	- kr	703 068 kr	1 763 268 kr
2027	1 391 kr	5 434 605 kr	14 061 kr		124 416 kr	2 891 990 kr	353 400 kr	1 809 901 kr	57 839 800 kr	5 179 707 kr	153 212 kr	943 232 kr	2 356 832 kr
2028	1 418 kr	5 543 297 kr	18 865 kr		126 904 kr	2 874 320 kr	353 400 kr	1 846 099 kr	57 486 400 kr	5 200 723 kr	- kr	1 431 575 kr	3 198 575 kr
2029	1 447 kr	5 654 163 kr	28 631 kr		129 442 kr	2 856 650 kr	353 400 kr	1 883 021 kr	57 133 000 kr	5 222 513 kr	- kr	2 021 299 kr	4 141 699 kr
2030	1 476 kr	5 767 247 kr	40 426 kr		132 031 kr	2 838 980 kr	353 400 kr	1 920 681 kr	56 779 600 kr	5 245 093 kr	162 590 kr	2 553 320 kr	5 027 120 kr
2031	1 505 kr	5 882 592 kr	51 066 kr		134 672 kr	2 821 310 kr	353 400 kr	1 959 095 kr	56 426 200 kr	5 268 477 kr	- kr	3 353 174 kr	6 180 374 kr
2032	1 535 kr	6 000 243 kr	67 063 kr		137 365 kr	2 803 640 kr	353 400 kr	1 998 277 kr	56 072 800 kr	5 292 682 kr	- kr	4 265 164 kr	7 445 764 kr
2033	1 566 kr	6 120 248 kr	85 303 kr		140 113 kr	2 785 970 kr	353 400 kr	2 038 242 kr	55 719 400 kr	5 317 725 kr	172 541 kr	5 120 562 kr	8 654 562 kr
2034	1 597 kr	6 242 653 kr	102 411 kr		142 915 kr	2 755 015 kr	619 104 kr	2 079 007 kr	55 100 296 kr	5 596 041 kr	568 710 kr	5 443 790 kr	9 596 894 kr
2035	1 629 kr	6 367 506 kr	108 876 kr		145 773 kr	2 724 060 kr	619 104 kr	2 120 587 kr	54 481 192 kr	5 609 524 kr	- kr	6 456 422 kr	11 228 630 kr
2036	1 662 kr	6 494 856 kr	129 128 kr		148 689 kr	2 693 104 kr	619 104 kr	2 162 999 kr	53 862 088 kr	5 623 896 kr	183 102 kr	7 422 097 kr	12 813 409 kr
2037	1 695 kr	6 624 754 kr	148 442 kr		151 662 kr	2 662 149 kr	619 104 kr	2 206 259 kr	53 242 984 kr	5 639 175 kr	- kr	8 707 780 kr	14 718 196 kr
2038	1 729 kr	6 757 249 kr	174 156 kr		154 696 kr	2 631 194 kr	619 104 kr	2 250 384 kr	52 623 880 kr	5 655 378 kr	- kr	10 138 502 kr	16 768 022 kr
2039	1 764 kr	6 892 394 kr	202 770 kr		157 790 kr	2 600 239 kr	619 104 kr	2 457 650 kr	52 004 776 kr	5 834 782 kr	2 925 178 kr	8 631 495 kr	15 880 119 kr
2040	1 799 kr	7 030 242 kr	172 630 kr		160 945 kr	2 569 284 kr	619 104 kr	2 506 803 kr	51 385 672 kr	5 856 136 kr	- kr	10 139 176 kr	18 006 904 kr
2041	1 835 kr	7 170 846 kr	202 784 kr		164 164 kr	2 538 328 kr	619 104 kr	2 556 939 kr	50 766 568 kr	5 878 536 kr	- kr	11 798 435 kr	20 285 267 kr
2042	1 872 kr	7 314 263 kr	235 969 kr		167 448 kr	2 507 373 kr	619 104 kr	2 608 078 kr	50 147 464 kr	5 902 003 kr	206 203 kr	13 407 909 kr	22 513 845 kr
2043	1 909 kr	7 460 549 kr	268 158 kr		170 797 kr	2 476 418 kr	619 104 kr	2 660 239 kr	49 528 360 kr	5 926 558 kr	- kr	15 380 854 kr	25 105 894 kr
2044	1 947 kr	7 609 760 kr	307 617 kr		174 212 kr	2 445 463 kr	619 104 kr	2 713 444 kr	48 909 256 kr	5 952 223 kr	2 527 470 kr	14 992 750 kr	25 336 894 kr
2045	1 986 kr	7 761 955 kr	299 855 kr		177 697 kr	2 414 508 kr	619 104 kr	2 767 713 kr	48 290 152 kr	5 979 021 kr	218 824 kr	17 034 410 kr	27 997 658 kr
2046	2 026 kr	7 917 194 kr	340 688 kr		181 251 kr	2 383 552 kr	619 104 kr	2 823 067 kr	47 671 048 kr	6 006 974 kr	- kr	19 466 569 kr	31 048 921 kr
2047	2 066 kr	8 075 538 kr	389 331 kr		184 876 kr	2 352 597 kr	619 104 kr	2 879 529 kr	47 051 944 kr	6 036 105 kr	- kr	22 080 208 kr	34 281 664 kr
2048	2 108 kr	8 237 048 kr	441 604 kr		188 573 kr	2 321 642 kr	619 104 kr	2 937 119 kr	46 432 840 kr	6 066 438 kr	232 218 kr	24 648 777 kr	37 469 337 kr
2049	2 150 kr	8 401 789 kr	492 976 kr		192 345 kr	2 290 687 kr	619 104 kr	2 995 862 kr	45 813 736 kr	6 097 997 kr	631 633 kr	27 006 257 kr	40 445 921 kr
2050	2 193 kr	8 569 825 kr	540 125 kr		196 192 kr	2 259 732 kr	619 104 kr	3 055 779 kr	45 194 632 kr	6 130 806 kr	- kr	30 181 593 kr	44 240 361 kr
2051	2 237 kr	8 741 222 kr	603 632 kr		200 115 kr	2 228 776 kr	619 104 kr	3 116 894 kr	44 575 528 kr	6 164 890 kr	246 432 kr	33 315 240 kr	47 993 112 kr

Figur 5. Underhållsbudget

År	Intäkter/ kvm	Summa intäkter/ år	Räntor	Likviditets- reserv	Avsättning UH- fond	Ränta		Drift ink.		Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Ack. Sparande exkl. amortering		Ack. Sparande inkl. amortering
						Ränta	Amortering	fastighetsskatt					Kassabehållning inkl. underhållskassa	Inklusive amortering	
2052	2 281 kr	8 916 046 kr	666 305 kr		204 118 kr	2 197 821 kr	619 104 kr	3 179 232 kr	43 956 424 kr	6 200 275 kr	- kr		36 901 433 kr	52 198 409 kr	
2053	2 327 kr	9 094 367 kr	738 029 kr		208 200 kr	2 166 866 kr	619 104 kr	3 242 817 kr	43 337 320 kr	6 236 987 kr	- kr		40 705 042 kr	56 621 122 kr	
2054	2 374 kr	9 276 254 kr	814 101 kr		212 364 kr	2 135 911 kr	619 104 kr	3 307 673 kr	42 718 216 kr	6 275 052 kr	21 577 057 kr		23 155 652 kr	39 690 836 kr	
2055	2 421 kr	9 461 779 kr	463 113 kr		216 611 kr	2 104 956 kr	619 104 kr	3 373 827 kr	42 099 112 kr	6 314 498 kr	- kr		26 982 659 kr	44 136 947 kr	
2056	2 470 kr	9 651 015 kr	539 653 kr		220 944 kr	2 074 000 kr	619 104 kr	3 441 303 kr	41 480 008 kr	6 355 351 kr	- kr		31 038 919 kr	48 812 311 kr	
2057	2 519 kr	9 844 035 kr	620 778 kr		225 362 kr	2 043 045 kr	619 104 kr	3 510 129 kr	40 860 904 kr	6 397 641 kr	277 522 kr		35 053 932 kr	53 446 428 kr	
2058	2 569 kr	10 040 916 kr	701 079 kr		229 870 kr	2 012 090 kr	619 104 kr	3 580 332 kr	40 241 800 kr	6 441 396 kr	- kr		39 584 401 kr	58 596 001 kr	
2059	2 621 kr	10 241 734 kr	791 688 kr		234 467 kr	1 981 135 kr	619 104 kr	3 651 938 kr	39 622 696 kr	6 486 644 kr	- kr		44 365 646 kr	63 996 350 kr	
2060	2 673 kr	10 446 569 kr	887 313 kr		239 156 kr	1 950 180 kr	619 104 kr	3 724 977 kr	39 003 592 kr	6 533 417 kr	294 509 kr		49 110 759 kr	69 360 567 kr	
2061	2 727 kr	10 655 500 kr	982 215 kr		243 940 kr	1 919 224 kr	619 104 kr	3 799 477 kr	38 384 488 kr	6 581 745 kr	- kr		54 410 669 kr	75 279 581 kr	
2062	2 781 kr	10 868 610 kr	1 088 213 kr		248 818 kr	1 888 269 kr	619 104 kr	3 875 466 kr	37 765 384 kr	6 631 658 kr	- kr		59 984 653 kr	81 472 669 kr	
2063	2 837 kr	11 085 983 kr	1 199 693 kr		253 795 kr	1 857 314 kr	619 104 kr	3 952 976 kr	37 146 280 kr	6 683 188 kr	312 535 kr		65 528 401 kr	87 635 521 kr	
2064	2 893 kr	11 307 702 kr	1 310 568 kr		258 871 kr	1 826 359 kr	619 104 kr	4 032 035 kr	36 527 176 kr	6 736 369 kr	17 509 015 kr		54 160 158 kr	76 886 382 kr	
2065	2 951 kr	11 533 856 kr	1 083 203 kr		264 048 kr	1 795 404 kr	619 104 kr	4 112 676 kr	35 908 072 kr	6 791 231 kr	- kr		60 250 034 kr	83 595 362 kr	
2066	3 010 kr	11 764 533 kr	1 205 001 kr		269 329 kr	1 764 448 kr	619 104 kr	4 194 929 kr	35 288 968 kr	6 847 811 kr	331 665 kr		66 309 422 kr	90 273 854 kr	
2067	3 071 kr	11 999 824 kr	1 326 188 kr		274 716 kr	1 733 493 kr	619 104 kr	4 278 828 kr	34 669 864 kr	6 906 141 kr	- kr		73 004 009 kr	97 587 545 kr	
2068	3 132 kr	12 239 821 kr	1 460 080 kr		280 210 kr	1 702 538 kr	619 104 kr	4 364 405 kr	34 050 760 kr	6 966 256 kr	- kr		80 017 864 kr	105 220 504 kr	
2069	3 195 kr	12 484 617 kr	1 600 357 kr		285 814 kr	1 671 583 kr	619 104 kr	4 451 693 kr	33 431 656 kr	7 028 193 kr	3 970 838 kr		83 389 621 kr	109 211 365 kr	
2070	3 259 kr	12 734 309 kr	1 667 792 kr		291 530 kr	1 640 628 kr	619 104 kr	4 540 726 kr	32 812 552 kr	7 091 988 kr	- kr		90 991 264 kr	117 432 112 kr	
2071	3 324 kr	12 988 996 kr	1 819 825 kr		297 361 kr	1 609 672 kr	619 104 kr	4 631 541 kr	32 193 448 kr	7 157 678 kr	- kr		98 939 768 kr	125 999 720 kr	
2072	3 390 kr	13 248 776 kr	1 978 795 kr		303 308 kr	1 578 717 kr	619 104 kr	4 724 172 kr	31 574 344 kr	7 225 301 kr	373 508 kr		106 871 837 kr	134 550 893 kr	
2073	3 458 kr	13 513 751 kr	2 137 437 kr		309 374 kr	1 547 762 kr	619 104 kr	4 818 655 kr	30 955 240 kr	7 294 896 kr	- kr		115 537 504 kr	143 835 664 kr	
2074	3 527 kr	13 784 026 kr	2 310 750 kr		315 562 kr	1 516 807 kr	619 104 kr	4 915 028 kr	30 336 136 kr	7 366 501 kr	14 699 206 kr		109 882 134 kr	138 799 398 kr	

Figur 6. Underhållsbudget forts.

Föreningens räntekostnader har beräknats till 5% över hela underhållsplanens längd i enlighet med ekonomisk prognos i ekonomisk plan.



Maria Swärd Wänt

maria.svardwant@skanska.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Marie-Ann Widén, BRFexperterna M&J AB, och Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå AB, som intygsgivare för Brf Horisonten 2, organisationsnummer 769640-7696.

Bakgrund

Brf Horisonten 2 har den 11 april 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Marie-Ann Widén och Kjell Karlsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 22 april 2024.

Bestämmelser

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

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

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

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

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

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen. Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Marie-Ann Widén och Kjell 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 Horisonten 2 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