

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Cityterrassen i Malmö

Organisationsnummer 769640–1962

Malmö

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Cityterrassen i Malmö, org.nr 769640–1962, som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2021-07-14, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för huvudsakligen boende där tillhörande markområde åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2024. De i denna ekonomiska plan redovisade driftskostnaderna är föreningens kostnader enligt erhållna offerter och uppskattad konsumtion utifrån vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört ett flerbostadshus med 174 bostadsrättslägenheter, ett garage, tre lokaler samt ett styrelse/övernattningsrum på fastigheten Malmö Godsfinkan 2.

Bostadsrättsföreningen har blivit lagfaren ägare av fastigheten genom att först förvärva samtliga andelar i den Ekonomiska Föreningen Malmö Godsfinkan 2 (org.nr 769639–2583) från WBPU Bostäder Holding 2 AB, (org.nr 559267-8485), WBPU Bostäder Holding 1 AB, (org.nr: 559256-7498) samt WBPU Bostäder Holding 3 AB, (org.nr: 559267-8477) enligt ett andelsöverlåtelseavtal som undertecknats 2021-12-22. Ekonomiska Föreningen Malmö Godsfinkan 2 var då ägare till fastigheten Malmö Godsfinkan 2. Därefter har den ekonomiska föreningen fusionerats upp i bostadsrättsföreningen den 2023-08-29. Totalentreprenadsavtal tecknades mellan Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2 (org.nr 769639–2583) och Wästbygg Entreprenad AB (org.nr 556083–0829), uppdelat i två skilda faser. Fas 1 signerades 2021-12-21 och fas 2, 2023-06-21.

Ekonomiska Föreningen Malmö Godsfinkan 2 har även ingått ett uppdragsavtal med Wästbygg Projektutveckling AB (org nr 556083-0829) som bla innebär att Wästbygg Projektutveckling AB ska vara bostadsrättsföreningens ombud enligt totalentreprenadsavtalet och ikläda sig bostadsrättsföreningens byggherreansvar.

För att kostnaden för uppförandet av garage och lokaler ska bli befriad från mervärdesskatt krävs att dessa ytor är registrerade för mervärdesskatt i minst 10 år. Därför kommer föreningen att äga ett parkeringsbolag som hyr garaget av föreningen för att sedan hyra ut garage-platser till medlemmar. Lokalhyresgäster måste också vara registrerade för mervärdesskatt. Investeringsmomsen gällande garaget/lokalerna tillfaller säljarna av den ekonomiska föreningen (avräknas köpeskillingen).

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Inflyttning planeras att påbörjas 2024-10-01. Insatsgaranti tecknas genom Moderna eller annat försäkringsbolag.

Säljarna av EkF, eller annat bolag inom Wästbygg koncernen, åtager sig att senast per avräkningsdagen vilken beräknas ske tre månader efter slutbesiktning av sista lägenheten, förvärva de av lägenheterna som bostadsrättsföreningen eventuellt inte lyckats upplåta till kunder. Detta säkerställer bostadsrättsföreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutgiltiga köparna. Förvärvspriset för de osålda bostadsrätterna ska motsvara insatserna för de aktuella bostadsrätterna och eventuella upplåtelseavgifter enligt den ekonomiska planen. Säljarna av EkF äger rätt att nyttja ej upplåtna, osålda bostadsrätter för visningsändamål samt äger rätt att upplåta bostadsrätter i andra hand till dess de överlåtits till slutkund.

Säljarna av EkF har genom en avsiktsförklaring undertecknad 2024-03-15, åtagit sig att tillföra föreningen en extra likvidreserv om maximalt 3,87 miljoner kr. Likvidreserven är tänkt att användas som en intäkt under flera år (se prognos) dvs ett tillskott i föreningens likviditet för att hålla föreningens kassaflöde positivt. I det fall lånen binds till en lägre snittränta än 4,0% så kommer likvidreserven att minskas proportionerligt men oavsett lägre ränta kommer föreningen alltid att få behålla 400 000 kr.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten Malmö Godsfinkan 2 kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten på cirka 897 miljoner kronor vid förvärvet.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Trygg-Hansa (Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Malmö Godsfinkan 2
Adress	Carlsgatan 29A-C, 31, 33A-D, 35, 37A-B, 39
Tomtens areal	2 809 kvm
Bostadsarea	ca 11 958,5 kvm
Lokalarea	Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning ca 537,5 kvm (inklusive övernattningsrum om 23 kvm)
Byggnadens utformning	Mätning av lokalernas area har gjorts på ritning Två höga byggnadskroppar om 16 respektive 18 våningar sammanbundna genom ett lägre lamellhus (7 våningar). Under husen finns garage och lokaler
Byggår	2021–24
Antal bostadslägenheter	174 stycken
Antal lokaler	3 stycken (samt ett styrelse/overnattningsrum)
Upplåtelseform	Friköpt tomt
Rättigheter	
Officialservitut	Väg, förmån, 1280K-2019/79.1 Väg, last, 1280K-2019/79.2 Väg, förmån, 1280K-2019/79.3
Avtalsrättighet	Nätstation, last, D-2023-00054719:1
Detaljplan	1280K-DP5478
Bygglov/Startbesked	SBN 2021-004203
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare till respektive lägenhet (IMD). Lokaler tecknar egna abonnemang.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer
Ventilation	Mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning genom individuella lägenhetsaggregat. Filterbyte ska utföras av bostadsrättshavare
Kommunikationer	Lokalerna har egna aggregat
Avfall	Hissar/trappor
Parkering	Gemensamma miljörum
Cykelparkering	51 garageplatser (varav 11 med laddstolpe), 13 markparkeringsplatser (varav 4 avser bilpool)
Solceller	På gård samt i anslutning till parkeringsgarage På taket
Byggnadsbeskrivning för projektet	
Grundläggning	Betongplatta på mark
Byggnadsstomme	Betong
Yttervägg	Betong alt. utfackningsvägg
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong ev. entrésolplan i lätt konstruktion
Fasad	Tegel, träpanel

Yttertak
Ytterdörr
Fönster
Balkong

Papp
Godkända lägenhetsdörrar, entrépartier i aluminium
Trä/aluminium
Betongplatta med balkongräcke

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv
Väggar
Tak
Övrigt

Hall

Kök

Parkett
Målade
Målat
Fönsterbänkar i natursten
Parkett, övrigt se generell beskrivning
Målade luckor
Bänkskiva i laminat med infälld diskho
Spishäll infälld i bänkskiva
Inbyggnadsugn
Separat kyl och frys alt kombination kyl/frys
Diskmaskin
Mikrovågsugn
Fläkt

Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv
Kombinerad bad/tvätt har kakel på väggar, Gäst WC har kakel ovan tvättställ, lgh med separat tvätt har målade väggar
Vägghängd toalett
Vägghängt tvättställ
Spegel över tvättstället
Duschväggar
Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin
FTX-aggregat i badrum (väggmonterat)
Separat förråd till varje lägenhet (olika plan och placeringar)

Förråd

Lokalerna

Hyresgästanpassas
Slipat betonggolv
Målade väggar och målat tak
Undertak sträckmetall
Trinette
Wc med dusch

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (kr)	
Anskaffningskostnad*	897 340 000
Likvidreserv, dispfond, övrigt**	100 000
Totalkostnad	897 440 000

*Fusion mellan Ek förening och Brf, byggherrekostnader, parkeringsbolag, pantbrev, m.m.

** Förutom de 100 000 kr så tillskjuter Säljarna av EkF en intäkt till föreningen om max 3,87 miljoner och minimum 400 000 kr att fördela under flera år (se prognos).

D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverket hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Garage	Summa
Byggnadsvärde	289 000 000	13 000 000	7 400 000	309 400 000
Markvärde	85 000 000	1 830 000	7 200 000	94 030 000
Totalt	374 000 000	14 830 000	14 600 000	403 430 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	210 000 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, preliminärt 3, 4 och 5 år	
Räntesats*	4,00%
Amortering	0,70%
Belopp amortering år 1-9 0,7%,från år 10 amorteras 1%	1 470 000
Räntekostnad år 1	8 400 000
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	9 870 000

*Preliminär ränta enligt offert från SBAB 2024-02-27, 3 år 4,03%, 4 år 3,86%, 5 år 3,89%

Finansiering	
Insatser	667 750 000
Upplåtelseavgifter	19 690 000
Föreningens lån	210 000 000
Summa finansiering	897 440 000

Nykeltal	
Totalkostnad per kvm (BOA+LOA)	71 818
Lån per kvm (BOA+LOA)*	16 805
Genomsnitt insats+upplåtelseavgift per kvm (BOA)	57 485
Årsavgift per kvm (BOA)	865
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	396
Tillägg avgifter per kvm (BOA)	139
Hysesintäkter per kvm uthyrd area (BOA+LOA)	128
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	168
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	50

* I lånet ingår kostnaden för att uppföra garaget och lokaler (som också genererar intäkter)

F. Föreningens kostnader

Kvm BOA+LOA 12 496

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	5 734 927
Räntekostnad	8 400 000
Summa finansiella kostnader:	14 134 927

Driftkostnader (inkl. eventuell moms)		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls), 2,4 kr/kwh	400 000	32
Hushållsel*	861 012	69
Vatten och avlopp	400 000	32
Uppvärmning	600 000	48
Varmvatten*	438 224	35
Avfall	230 000	18
TV/Bredband/IP-telefon*	371 700	30
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	220 000	18
Fastighetsskötsel + städning	750 000	60
Ekonomisk Förvaltning**	220 000	18
Arvode (revision**+styrelse)	160 000	13
Löpande underhåll/diverse/IMD	300 000	24
Summa drift:	4 950 936	396

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

*Bekostas av brhavarna efter förbrukning (bredband månadsavgift), lokalen tecknar eget elabonnemang.

**Inklusive administration/revision av parkeringsbolaget

Underhållsavsättning	
Underhållsfond	625 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §53

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt lokaler	148 300
Fastighetsskatt garage	146 000
Fastighetsavgift**	0
Summa skatter och avgifter:	294 300

**Fastigheten bedöms få värdeår 2024 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	5 870 236
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	10 344 071
Likvidreserv*	1 230 000
Tillägg bostadsrätt - hushållsel, varmvatten, TV/Bredb./IP	1 656 918
Intäkt parkering/garage (p-plats-inkl. moms, garageplats-exkl. moms)	908 400
Intäkt lokaler (inkl. tillägg, exklusive moms)	1 600 847
Summa intäkter:	15 740 236

* Summan av likvidreserven kan justeras neråt i det fall föreningens snittränta blir lägre än 4,00% (se beskrivning avsnitt A.)

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Adress	Antal rok	BOA kvm	Insatser	Upplåtelse-avgift	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	PreL tillägg v.vatten kr/mån*	el kr/mån*	Bredband, IP-telefoni, TV kr/mån*	Andelstal	Balk/Fransk Utepl./Terra Orangeri	Andel av lån*
A 1101	Carlsbg 31	3	80,5	3 295 000	100 000	67 980	5 665	242	483	175	0,65719%	-	1 380 100
A 1102	Carlsbg 31	1	33,5	1 495 000	55 000	32 723	2 727	101	201	175	0,31635%	-	664 334
A 1103	Carlsbg 31	1	33	1 450 000	0	32 235	2 686	99	198	175	0,31163%	-	654 418
A 1201	Carlsbg 31	3	85,5	3 495 000	100 000	71 125	5 927	257	513	175	0,68759%	B	1 443 943
A 1202	Carlsbg 31	2	55	2 395 000	0	51 299	4 275	165	330	175	0,49592%	B	1 041 440
A 1203	Carlsbg 31	2	35	1 695 000	100 000	33 968	2 831	105	210	175	0,32838%	U	689 602
A 1204	Carlsbg 31	2	60	2 395 000	0	54 450	4 537	180	360	175	0,52639%	Ux2	1 105 411
A 1205	Carlsbg 31	2	60	2 350 000	0	54 450	4 537	180	360	175	0,52639%	F.B+U	1 105 411
A 1206	Carlsbg 31	2	39	1 695 000	100 000	37 359	3 113	117	234	175	0,36116%	F.B	758 435
A 1301	Carlsbg 31	3	81	3 595 000	200 000	68 402	5 700	243	486	175	0,66127%	B	1 388 672
A 1302	Carlsbg 31	2	55	2 495 000	0	51 299	4 275	165	330	175	0,49592%	B	1 041 440
A 1303	Carlsbg 31	2	53,5	2 395 000	0	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
A 1304	Carlsbg 31	2	60	2 495 000	0	54 450	4 537	180	360	175	0,52639%	B+F.B	1 105 411
A 1305	Carlsbg 31	2	60	2 395 000	0	54 450	4 537	180	360	175	0,52639%	F.Bx2	1 105 411
A 1306	Carlsbg 31	2	39	1 750 000	100 000	37 359	3 113	117	234	175	0,36116%	F.B	758 435
A 1401	Carlsbg 31	3	85,5	3 695 000	100 000	71 125	5 927	257	513	175	0,68759%	B	1 443 943
A 1402	Carlsbg 31	2	55	2 550 000	0	51 299	4 275	165	330	175	0,49592%	B	1 041 440
A 1403	Carlsbg 31	2	35	1 850 000	100 000	33 968	2 831	105	210	175	0,32838%	B	689 602
A 1404	Carlsbg 31	2	60	2 550 000	0	54 450	4 537	180	360	175	0,52639%	B+F.B	1 105 411
A 1405	Carlsbg 31	2	60	2 450 000	0	54 450	4 537	180	360	175	0,52639%	F.Bx2	1 105 411
A 1406	Carlsbg 31	2	39	1 795 000	100 000	37 359	3 113	117	234	175	0,36116%	F.B	758 435
A 1501	Carlsbg 31	3	85,5	3 795 000	100 000	71 125	5 927	257	513	175	0,68759%	B	1 443 943
A 1502	Carlsbg 31	2	55	2 625 000	0	51 299	4 275	165	330	175	0,49592%	B	1 041 440
A 1503	Carlsbg 31	2	35	1 895 000	150 000	33 968	2 831	105	210	175	0,32838%	B	689 602
A 1504	Carlsbg 31	2	60	2 550 000	0	54 450	4 537	180	360	175	0,52639%	Bx2	1 105 411
A 1505	Carlsbg 31	2	60	2 450 000	0	54 450	4 537	180	360	175	0,52639%	B+F.B	1 105 411
A 1506	Carlsbg 31	2	39	1 850 000	100 000	37 359	3 113	117	234	175	0,36116%	F.B	758 435
A 1601	Carlsbg 31	4	113	8 650 000	200 000	89 729	7 477	339	678	175	0,86744%	T	1 821 625
A 1602	Carlsbg 31	2	36	1 950 000	145 000	34 939	2 912	108	216	175	0,33776%	B	709 305
A 1603	Carlsbg 31	4	98	5 695 000	100 000	79 053	6 588	294	588	175	0,76423%	B	1 604 892
A 1604	Carlsbg 31	4	98	5 695 000	200 000	79 053	6 588	294	588	175	0,76423%	B	1 604 892
A 1605	Carlsbg 31	2	39,5	1 895 000	150 000	37 838	3 153	119	237	175	0,36579%	F.B	768 158
A 1701	Carlsbg 31	3	92,5	5 495 000	100 000	75 782	6 315	278	555	175	0,73261%	B	1 538 491
A 1702	Carlsbg 31	2	36,5	1 995 000	200 000	35 424	2 952	110	219	175	0,34246%	B	719 157
A 1703	Carlsbg 31	4	98	5 795 000	200 000	79 053	6 588	294	588	175	0,76423%	B	1 604 892
A 1704	Carlsbg 31	4	98,5	5 795 000	200 000	79 456	6 621	296	591	175	0,76813%	B	1 613 081
A 1705	Carlsbg 31	2	39,5	1 895 000	200 000	37 838	3 153	119	237	175	0,36579%	F.B	768 158
A 1801	Carlsbg 31	2	53,5	2 795 000	200 000	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
A 1802	Carlsbg 31	2	53,5	2 795 000	200 000	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
A 1803	Carlsbg 31	2	36,5	2 095 000	150 000	35 424	2 952	110	219	175	0,34246%	B	719 157
A 1804	Carlsbg 31	4	97,5	5 895 000	100 000	78 650	6 554	293	585	175	0,76034%	B	1 596 704
A 1805	Carlsbg 31	4	98	5 895 000	200 000	79 053	6 588	294	588	175	0,76423%	B	1 604 892
A 1806	Carlsbg 31	2	39,5	1 995 000	150 000	37 838	3 153	119	237	175	0,36579%	F.B	768 158
A 1901	Carlsbg 31	2	53,5	2 875 000	200 000	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
A 1902	Carlsbg 31	2	53,5	2 875 000	250 000	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
A 1903	Carlsbg 31	2	53	2 775 000	150 000	49 433	4 119	159	318	175	0,47789%	B	1 003 570
A 1904	Carlsbg 31	3	80,5	4 895 000	200 000	67 980	5 665	242	483	175	0,65719%	B	1 380 100
A 1905	Carlsbg 31	3	80,5	4 895 000	100 000	67 980	5 665	242	483	175	0,65719%	B	1 380 100
A 1906	Carlsbg 31	2	57,5	2 675 000	100 000	52 906	4 409	173	345	175	0,51146%	F.B	1 074 065
A 2001	Carlsbg 31	2	53,5	2 925 000	250 000	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
A 2002	Carlsbg 31	2	53,5	2 925 000	250 000	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
A 2003	Carlsbg 31	2	53	2 825 000	150 000	49 433	4 119	159	318	175	0,47789%	B	1 003 570
A 2004	Carlsbg 31	3	80,5	4 995 000	200 000	67 980	5 665	242	483	175	0,65719%	B	1 380 100
A 2005	Carlsbg 31	3	80,5	4 995 000	200 000	67 980	5 665	242	483	175	0,65719%	B	1 380 100
A 2006	Carlsbg 31	2	57,5	2 725 000	100 000	52 906	4 409	173	345	175	0,51146%	F.B	1 074 065
A 2101	Carlsbg 31	2	53,5	2 975 000	250 000	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
A 2102	Carlsbg 31	2	53,5	2 975 000	250 000	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
A 2103	Carlsbg 31	2	53	2 875 000	100 000	49 433	4 119	159	318	175	0,47789%	B	1 003 570
A 2104	Carlsbg 31	3	80,5	5 095 000	200 000	67 980	5 665	242	483	175	0,65719%	B	1 380 100
A 2105	Carlsbg 31	3	80,5	5 095 000	100 000	67 980	5 665	242	483	175	0,65719%	B	1 380 100
A 2106	Carlsbg 31	2	57,5	2 775 000	100 000	52 906	4 409	173	345	175	0,51146%	F.B	1 074 065



A2201	Carlsg	31	2	53,5	3 050 000	200 000	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
A2202	Carlsg	31	2	53,5	3 050 000	245 000	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
A2203	Carlsg	31	2	53	2 950 000	145 000	49 433	4 119	159	318	175	0,47789%	B	1 003 570
A2204	Carlsg	31	3	80,5	5 195 000	200 000	67 980	5 665	242	483	175	0,65719%	B	1 380 100
A2205	Carlsg	31	3	80	5 195 000	200 000	67 558	5 630	240	480	175	0,65311%	F.B	1 371 528
A2206	Carlsg	31	2	57,5	2 825 000	100 000	52 906	4 409	173	345	175	0,51146%	B	1 074 065
A2301	Carlsg	31	2	53,5	3 095 000	255 000	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
A2302	Carlsg	31	2	53,5	3 095 000	200 000	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
A2303	Carlsg	31	2	53	2 995 000	155 000	49 433	4 119	159	318	175	0,47789%	B	1 003 570
A2304	Carlsg	31	3	80,5	5 295 000	200 000	67 980	5 665	242	483	175	0,65719%	B	1 380 100
A2305	Carlsg	31	3	80,5	5 295 000	200 000	67 980	5 665	242	483	175	0,65719%	B	1 380 100
A2306	Carlsg	31	2	57,5	2 875 000	100 000	52 906	4 409	173	345	175	0,51146%	F.B	1 074 065
A2401	Carlsg	31	2	53,5	3 195 000	200 000	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
A2402	Carlsg	31	2	53,5	3 195 000	255 000	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
A2403	Carlsg	31	2	53	3 095 000	155 000	49 433	4 119	159	318	175	0,47789%	B	1 003 570
A2404	Carlsg	31	3	80,5	5 495 000	200 000	67 980	5 665	242	483	175	0,65719%	B	1 380 100
A2405	Carlsg	31	3	80,5	5 495 000	100 000	67 980	5 665	242	483	175	0,65719%	B	1 380 100
A2406	Carlsg	31	2	57	2 950 000	100 000	52 446	4 370	171	342	175	0,50701%	F.B	1 064 725
A2501	Carlsg	31	4	113,5	8 400 000	200 000	90 126	7 510	341	681	175	0,87128%	Bx2	1 829 685
A2502	Carlsg	31	4	120	9 895 000	100 000	93 775	7 815	360	720	175	0,90655%	T+O	1 903 763
A2503	Carlsg	31	4	123,5	9 895 000	100 000	96 510	8 042	371	741	175	0,93299%	T+O	1 959 289
B 1201	Carlsg	31	4	143,5	6 295 000	200 000	110 330	9 194	431	861	175	1,06660%	B+U	2 239 864
B 1202	Carlsg	31	4	140,5	6 395 000	200 000	108 023	9 002	422	843	175	1,04430%	B+U	2 193 037
B 1203	Carlsg	31	4	140	6 395 000	200 000	107 639	8 970	420	840	175	1,04059%	B+U	2 185 233
B 1204	Carlsg	31	4	140	6 395 000	200 000	107 639	8 970	420	840	175	1,04059%	B+U	2 185 233
B 1205	Carlsg	31	4	148,5	6 350 000	200 000	114 174	9 515	446	891	175	1,10377%	B+U	2 317 908
B 1401	Carlsg	31	2	72,5	3 195 000	0	63 052	5 254	218	435	175	0,60955%	B	1 280 050
B 1402	Carlsg	31	2	70	3 095 000	0	60 878	5 073	210	420	175	0,58853%	B	1 235 910
B 1403	Carlsg	31	2	70	3 095 000	0	60 878	5 073	210	420	175	0,58853%	B	1 235 910
B 1404	Carlsg	31	2	70	3 095 000	0	60 878	5 073	210	420	175	0,58853%	B	1 235 910
B 1405	Carlsg	31	2	74,5	3 095 000	0	64 791	5 399	224	447	175	0,62636%	B	1 315 362
B 1501	Carlsg	31	4	128,5	6 695 000	0	100 417	8 368	386	771	175	0,97077%	B+T	2 038 613
B 1502	Carlsg	31	4	126,5	6 695 000	0	98 854	8 238	380	759	175	0,95566%	B+T	2 006 883
B 1503	Carlsg	31	4	126,5	6 695 000	0	98 854	8 238	380	759	175	0,95566%	B+T	2 006 883
B 1504	Carlsg	31	4	126,5	6 695 000	0	98 854	8 238	380	759	175	0,95566%	B+T	2 006 883
B 1505	Carlsg	31	4	134,0	6 695 000	0	104 715	8 726	402	804	175	1,01232%	B+T	2 125 868
C 1101	Carlsg	35	1	35,0	1 395 000	0	33 968	2 831	105	210	175	0,32838%	-	689 602
C 1102	Carlsg	35	1	32,0	1 450 000	0	31 258	2 605	96	192	175	0,30218%	-	634 588
C 1103	Carlsg	35	1	36,0	1 550 000	0	34 939	2 912	108	216	175	0,33776%	F.B	709 305
C 1104	Carlsg	35	2	53,5	2 095 000	0	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	F.B	1 013 037
C 1201	Carlsg	35	2	53,0	2 495 000	0	49 433	4 119	159	318	175	0,47789%	B	1 003 570
C 1202	Carlsg	35	3	66,5	2 895 000	0	58 672	4 889	200	399	175	0,56721%	B+F.B	1 191 131
C 1203	Carlsg	35	2	54,0	2 295 000	0	50 366	4 197	162	324	175	0,48691%	F.B	1 022 505
C 1204	Carlsg	35	5	123,0	5 695 000	0	96 119	8 010	369	738	175	0,92922%	U	1 951 357
C 1205	Carlsg	35	5	123,5	5 695 000	0	96 510	8 042	371	741	175	0,93299%	U	1 959 289
C 1206	Carlsg	35	1	33,5	1 295 000	0	32 723	2 727	101	201	175	0,31635%	-	664 334
C 1301	Carlsg	35	2	52,5	2 595 000	0	48 967	4 081	158	315	175	0,47338%	B	994 102
C 1302	Carlsg	35	3	66,5	2 995 000	0	58 672	4 889	200	399	175	0,56721%	B+F.B	1 191 131
C 1303	Carlsg	35	2	54,0	2 395 000	0	50 366	4 197	162	324	175	0,48691%	F.B	1 022 505
C 1306	Carlsg	35	2	45,0	1 995 000	0	42 539	3 545	135	270	175	0,41124%	F.B	863 602
C 1401	Carlsg	35	2	53,0	2 650 000	0	49 433	4 119	159	318	175	0,47789%	B	1 003 570
C 1402	Carlsg	35	3	66,5	3 095 000	0	58 672	4 889	200	399	175	0,56721%	B+FB	1 191 131
C 1403	Carlsg	35	2	54,0	2 450 000	0	50 366	4 197	162	324	175	0,48691%	F.B	1 022 505
C 1404	Carlsg	35	3	74,0	3 595 000	0	63 424	5 285	222	444	175	0,61314%	B	1 287 599
C 1405	Carlsg	35	3	74,0	3 595 000	0	63 424	5 285	222	444	175	0,61314%	B	1 287 599
C 1406	Carlsg	35	2	45,5	2 050 000	0	43 012	3 584	137	273	175	0,41581%	F.B	873 198
C 1501	Carlsg	35	2	53,0	2 695 000	0	49 433	4 119	159	318	175	0,47789%	B	1 003 570
C 1502	Carlsg	35	3	66,5	3 195 000	0	58 672	4 889	200	399	175	0,56721%	B+F.B	1 191 131
C 1503	Carlsg	35	2	53,5	2 495 000	0	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	F.B	1 013 037
C 1504	Carlsg	35	3	74,0	3 695 000	0	63 424	5 285	222	444	175	0,61314%	B	1 287 599
C 1505	Carlsg	35	3	74,0	3 695 000	0	63 424	5 285	222	444	175	0,61314%	B	1 287 599
C 1506	Carlsg	35	2	45,5	2 095 000	0	43 012	3 584	137	273	175	0,41581%	F.B	873 198
C 1601	Carlsg	35	2	53,5	2 750 000	0	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
C 1602	Carlsg	35	2	53,5	2 850 000	0	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
C 1603	Carlsg	35	1	30,0	1 595 000	0	29 494	2 458	90	180	175	0,28513%	F.B	598 764
C 1604	Carlsg	35	3	71,0	5 395 000	600 000	61 748	5 146	213	426	175	0,59694%	T	1 253 566



C 1605	Carlsg 35	3	80,5	5 895 000	600 000	67 980	5 665	242	483	175	0,65719%	T+F.B	1 380 100
C 1701	Carlsg 35	3	66,5	3 395 000	0	58 672	4 889	200	399	175	0,56721%	B	1 191 131
C 1702	Carlsg 35	2	53,5	2 895 000	0	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
C 1703	Carlsg 35	1	30,0	1 625 000	0	29 494	2 458	90	180	175	0,28513%	F.B	598 764
C 1704	Carlsg 35	3	71,5	3 895 000	0	62 182	5 182	215	429	175	0,60114%	B	1 262 394
C 1705	Carlsg 35	3	76,5	3 995 000	0	65 567	5 464	230	459	175	0,63386%	B+FB	1 331 099
C 1801	Carlsg 35	3	66,5	3 595 000	0	58 672	4 889	200	399	175	0,56721%	B	1 191 131
C 1802	Carlsg 35	2	53,5	2 995 000	0	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
C 1803	Carlsg 35	1	30,0	1 650 000	0	29 494	2 458	90	180	175	0,28513%	F.B	598 764
C 1804	Carlsg 35	3	71,5	4 095 000	0	62 182	5 182	215	429	175	0,60114%	B	1 262 394
C 1805	Carlsg 35	4	89,5	5 095 000	0	73 324	6 110	269	537	175	0,70885%	B	1 488 594
C 1901	Carlsg 35	3	66,5	3 695 000	0	58 672	4 889	200	399	175	0,56721%	B	1 191 131
C 1902	Carlsg 35	2	53,5	3 050 000	0	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
C 1903	Carlsg 35	1	30,0	1 650 000	0	29 494	2 458	90	180	175	0,28513%	F.B	598 764
C 1904	Carlsg 35	3	72,0	4 195 000	0	62 617	5 218	216	432	175	0,60534%	B	1 271 222
C 1905	Carlsg 35	4	89,5	5 195 000	0	73 324	6 110	269	537	175	0,70885%	B	1 488 594
C 2001	Carlsg 35	3	66,5	3 795 000	0	58 672	4 889	200	399	175	0,56721%	B	1 191 131
C 2002	Carlsg 35	2	53,5	3 095 000	0	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
C 2003	Carlsg 35	1	30,5	1 675 000	0	29 985	2 499	92	183	175	0,28988%	F.B	608 743
C 2004	Carlsg 35	3	72,0	4 295 000	0	62 617	5 218	216	432	175	0,60534%	B	1 271 222
C 2005	Carlsg 35	4	89,5	5 295 000	0	73 324	6 110	269	537	175	0,70885%	B	1 488 594
C 2101	Carlsg 35	3	66,5	3 895 000	0	58 672	4 889	200	399	175	0,56721%	B	1 191 131
C 2102	Carlsg 35	2	53,5	3 150 000	0	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
C 2103	Carlsg 35	1	30,0	1 695 000	0	29 494	2 458	90	180	175	0,28513%	F.B	598 764
C 2104	Carlsg 35	3	72,0	4 395 000	0	62 617	5 218	216	432	175	0,60534%	B	1 271 222
C 2105	Carlsg 35	4	89,5	5 395 000	0	73 324	6 110	269	537	175	0,70885%	B	1 488 594
C 2201	Carlsg 35	3	66,5	3 995 000	0	58 672	4 889	200	399	175	0,56721%	B	1 191 131
C 2202	Carlsg 35	2	53,5	3 195 000	0	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
C 2203	Carlsg 35	1	30,0	1 725 000	0	29 494	2 458	90	180	175	0,28513%	F.B	598 764
C 2204	Carlsg 35	3	71,5	4 495 000	0	62 182	5 182	215	429	175	0,60114%	B	1 262 394
C 2205	Carlsg 35	4	89,5	5 495 000	0	73 324	6 110	269	537	175	0,70885%	B	1 488 594
C 2301	Carlsg 35	3	66,5	4 095 000	0	58 672	4 889	200	399	175	0,56721%	B	1 191 131
C 2302	Carlsg 35	2	53,5	3 250 000	0	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
C 2303	Carlsg 35	1	30,0	1 750 000	0	29 494	2 458	90	180	175	0,28513%	F.B	598 764
C 2304	Carlsg 35	3	72,0	4 595 000	0	62 617	5 218	216	432	175	0,60534%	B	1 271 222
C 2305	Carlsg 35	4	89,5	5 595 000	0	73 324	6 110	269	537	175	0,70885%	B	1 488 594
C 2401	Carlsg 35	3	66,5	4 195 000	0	58 672	4 889	200	399	175	0,56721%	B	1 191 131
C 2402	Carlsg 35	2	53,5	3 250 000	0	49 900	4 158	161	321	175	0,48240%	B	1 013 037
C 2403	Carlsg 35	1	30,0	1 895 000	0	29 494	2 458	90	180	175	0,28513%	F.B	598 764
C 2404	Carlsg 35	3	72,0	4 695 000	0	62 617	5 218	216	432	175	0,60534%	B	1 271 222
C 2405	Carlsg 35	4	89,5	5 695 000	0	73 324	6 110	269	537	175	0,70885%	B	1 488 594
C 2501	Carlsg 35	4	106,5	9 795 000	1 200 000	84 567	7 047	320	639	175	0,81754%	T+FB+B	1 716 841
C 2502	Carlsg 35	4,5	125,5	12 300 000	2 195 000	98 073	8 173	377	753	175	0,94810%	T+F.B	1 991 019
C 2601	Carlsg 35	4	106,5	8 300 000	695 000	84 567	7 047	320	639	175	0,81754%	Bx2+ F.B	1 716 841
C 2602	Carlsg 35	4,5	125,5	9 295 000	1 000 000	98 073	8 173	377	753	175	0,94810%	Bx2+ F.B	1 991 019
C 2701	Carlsg 35	3	90,5	8 150 000	345 000	74 144	6 179	272	543	175	0,71677%	Bx2+T+F.B	1 505 226
C 2702	Carlsg 35	4,5	110,5	10 300 000	1 195 000	87 743	7 312	332	663	175	0,84825%	Bx2+T+F.B	1 781 323
174 lgh			11 958,5	667 750 000	19 690 000	10 344 071	862 006	35 876	71 751	30 450	100,0000%		

*Förklaring avgifter, andelstal och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, varmvatten och TV/bredband/IP-telefoni

- Bostadsrättshavare bekostar varmvatten och hushållsel efter förbrukning, undermätare finns. Hushållsel är den el du använder i din bostad, t.ex. för tvätt, disk, lampor och elektronik. Kostnaden för hushållsel är beräknad utifrån en schablon om 30 kWh/m², år och en antagen kostnad för el på 2,40 kr per kWh, inklusive nätagift, skatter och avgifter. Din verkliga kostnad kan bli avsevärt lägre och även högre, eftersom den är beroende av ditt beteende och på elpriset. Ju mer ni tvättar, diskar, tänder lampor, använder elektronik osv, desto mer el använder ni. Denna siffra ska alltså tas som en indikation, och du kan med fördel byta ut den mot din faktiska hushållselanvändning om du känner till den. Kostnaden för varmvatten är också beräknad utifrån en schablon som ska tas som en indikation.
- Obligatoriskt tillägg för bredband/TV/IP-telefoni, avser grundutbud, föreningen tecknar gemensamt abonnemang.
- Andelstalen har beräknats utifrån lägenhetsarea med en differentiering mellan stora och små lägenheter. Dvs små lägenheter erlägger en högre avgift per kvm
- Andel av föreningens lån omfattar hela länet. Delar av föreningslånet avser garaget och lokalerna (vilket genererar en intäkt)
- Avgiften är beräknad efter extra intäkt (likvidreserv)

Lokaler	LOA kvm	Grundhyra kr/år ex moms	Fast.skatt kr/år	Bredband kr/år	V.vatten kr/år	Summa ex moms kr/år
Lokal 1-Carlsg. 33A	92,5	254 375	25 521	2 100	1 388	283 384
Lokal 2-Carlsg. 33B-C	364	1 001 000	100 430	2 100	5 460	1 108 990
Lokal 3-Carlsg. 33D	58	159 500	16 003	2 100	870	178 473
Övernattningsrum	23	30 000				30 000
Summa	537,5	1 444 875	141 954	6 300	7 718	1 600 847

motsvarar 75 uthyrda nätter a 400 kr (bedömt)

Parkering	kr/plats ex moms	Hyra kr/år	Summa
Garage	1 260	40	604 800
Garage	1 400	11	184 800
Mark	1 100	9	118 800
Summa		908 400	908 400



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år	Likvidreserv
Kvm totalt	12 496		3 870 000
Kvm BR	11 958,5		

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	2039	2043
Genomsnittsränta	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	210 000 000	208 530 000	207 060 000	205 590 000	204 120 000	202 650 000	196 770 000	184 170 000	175 770 000

KOSTNADER

Ränta	8 400 000	8 341 200	8 282 400	8 223 600	8 164 800	8 106 000	7 870 800	7 366 800	7 030 800
Avskrivningar	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927
Driftkostnader	4 950 936	5 049 954	5 150 953	5 253 972	5 359 052	5 466 233	5 916 826	6 663 307	7 212 578
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	381 715	413 181
Fastighetsskatt garage	146 000	148 920	151 898	154 936	158 035	161 196	174 484	196 497	212 694
Fastighetsskatt lokaler	148 300	151 266	154 291	157 377	160 525	163 735	177 232	199 592	216 045
Summa kostnader	19 380 163	19 426 267	19 474 470	19 524 813	19 577 339	19 632 091	19 874 269	20 542 839	20 820 226

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	865	882	900	918	936	955	1 034	1 164	1 260
Årsavgifter	10 344 071	10 550 952	10 761 971	10 977 211	11 196 755	11 420 690	12 362 122	13 921 757	15 069 358
Intäkt lokaler	1 600 847	1 632 864	1 665 521	1 698 831	1 732 808	1 767 464	1 913 160	2 154 529	2 332 131
Intäkt parkering/garage	908 400	926 568	945 099	964 001	983 281	1 002 947	1 085 622	1 222 587	1 323 367
Tillägg **	1 656 918	1 690 056	1 723 857	1 758 335	1 793 501	1 829 371	1 980 170	2 229 993	2 413 817
Likvidreserv*	1 230 000	1 000 000	770 000	530 000	290 000	50 000	0	0	0
Summa intäkter	15 740 236	15 800 440	15 866 449	15 928 378	15 996 346	16 070 472	17 341 075	19 528 867	21 138 673

Årets resultat	-3 639 927	-3 625 827	-3 608 021	-3 596 435	-3 580 993	-3 561 618	-2 533 194	-1 013 972	318 448
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	----------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-3 639 927	-3 625 827	-3 608 021	-3 596 435	-3 580 993	-3 561 618	-2 533 194	-1 013 972	318 448
Återföring avskrivningar	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927
Amorteringar lån	-1 470 000	-1 470 000	-1 470 000	-1 470 000	-1 470 000	-1 470 000	-2 100 000	-2 100 000	-2 100 000
Amortering i % per år	0,70%	0,70%	0,71%	0,72%	0,72%	0,73%	1,07%	1,14%	1,19%

Betalnetto före avs. till underhållsfond	625 000	639 100	656 906	668 492	683 934	703 309	1 101 733	2 620 955	3 953 375
Avsättning till yttre underhåll	-625 000	-637 500	-650 250	-663 255	-676 520	-690 051	-746 933	-841 168	-910 507
Betalnetto efter avs. till underhållsfond	0	1 600	6 656	5 237	7 414	13 258	354 800	1 779 787	3 042 868

Ingående saldo kassa*	100 000								
Akkumulerat saldo kassa	725 000	1 364 100	2 021 006	2 689 498	3 373 432	4 076 741	8 735 165	21 536 463	35 326 670
Akkumulerad yttre underhållsfond	625 000	1 262 500	1 912 750	2 576 005	3 252 525	3 942 576	6 843 576	11 649 553	15 185 856

* Se beskrivning under rubrik A. max 3,87 miljoner extra i likvidreserv (intäkt) enligt Ök med Säljaren

** Avser hushållsel, varmvatten, TV/Bredb./IP



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	2039	2043
Genomsnittsränta (+1 %)	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	210 000 000	208 530 000	207 060 000	205 590 000	204 120 000	202 650 000	196 770 000	184 170 000	175 770 000
KOSTNADER									
Ränta	10 500 000	10 426 500	10 353 000	10 279 500	10 206 000	10 132 500	9 838 500	9 208 500	8 788 500
Avskrivningar	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927
Driftkostnader	4 950 936	5 049 954	5 150 953	5 253 972	5 359 052	5 466 233	5 916 826	6 663 307	7 212 578
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	381 715	413 181
Fastighetsskatt garage	146 000	148 920	151 898	154 936	158 035	161 196	174 484	196 497	212 694
Fastighetsskatt lokaler	148 300	151 266	154 291	157 377	160 525	163 735	177 232	199 592	216 045
Summa kostnader	21 480 163	21 511 567	21 545 070	21 580 713	21 618 539	21 658 591	21 841 969	22 384 539	22 577 926
INTÄKTER									
Årsavgifter bostäder kr/kvm	865	882	900	918	936	955	1 034	1 164	1 260
Årsavgifter	10 344 071	10 550 952	10 761 971	10 977 211	11 196 755	11 420 690	12 362 122	13 921 757	15 069 358
Intäkt lokaler	1 600 847	1 632 864	1 665 521	1 698 831	1 732 808	1 767 464	1 913 160	2 154 529	2 332 131
Intäkt parkering/garage	908 400	926 568	945 099	964 001	983 281	1 002 947	1 085 622	1 222 587	1 323 367
Tillägg **	1 656 918	1 690 056	1 723 857	1 758 335	1 793 501	1 829 371	1 980 170	2 229 993	2 413 817
Likvidreserv*	1 230 000	1 000 000	770 000	530 000	290 000	50 000	0	0	0
Summa intäkter	15 740 236	15 800 440	15 866 449	15 928 378	15 996 346	16 070 472	17 341 075	19 528 867	21 138 673
Årets resultat	-5 739 927	-5 711 127	-5 678 621	-5 652 335	-5 622 193	-5 588 118	-4 500 894	-2 855 672	-1 439 252
Kassaflödeskalkyl									
Årets resultat enligt ovan	-5 739 927	-5 711 127	-5 678 621	-5 652 335	-5 622 193	-5 588 118	-4 500 894	-2 855 672	-1 439 252
Återföring avskrivningar	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927	5 734 927
Amorteringar	-1 470 000	-1 470 000	-1 470 000	-1 470 000	-1 470 000	-1 470 000	-2 100 000	-2 100 000	-2 100 000
Amortering 1 % per år	0,70%	0,70%	0,71%	0,72%	0,72%	0,73%	1,07%	1,14%	1,19%
Betalnetto före avs. till underhållsfond	-1 475 000	-1 446 200	-1 413 694	-1 387 408	-1 357 266	-1 323 191	-865 967	779 255	2 195 675
Avsättning till yttre underhåll	-625 000	-637 500	-650 250	-663 255	-676 520	-690 051	-746 933	-841 168	-910 507
Betalnetto efter avs. till underhållsfond	-2 100 000	-2 083 700	-2 063 944	-2 050 663	-2 033 786	-2 013 242	-1 612 900	-61 913	1 285 168
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:									
Ränta +1%	1 041	1 057	1 073	1 089	1 106	1 123	1 169	1169	1153
Ränta +2%	1 216	1 231	1 246	1 261	1 277	1 293	1 333	1 323	1 300
Inflation +1%	865	884	904	924	945	965	1 027	1 064	1 072
Inflation +2%	865	886	908	931	954	977	1 051	1 120	1 151



K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea med en differentiering mellan mindre och större lägenheter.

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

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare bekostar hushållsel efter förbrukning och debiteras av föreningen, varje lägenhet har undermätare.
2. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten efter förbrukning och debiteras av föreningen, varje lägenhet har undermätare.
3. Föreningen tecknar gemensamt abonnemang för TV/bredband/IP-telefoni (f.n. 175 kr/mån) och avser grundutbud, tillägget är obligatoriskt och debiteras separat per lägenhet.
4. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen tecknar gemensamt bostadsrättstillägg.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och därtill hörande mark i gott skick.
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträtts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen väljs i samråd med föreningens revisor/bokförare. Föreningens beräknade årsavgifter (efter att ha tagit Wästbyggs räntekompensation i beaktande som en intäkt) kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Cityterrassen i Malmö



Lennart Fällström



Marie Gedda



Mats Hallberg

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Cityterrassen i Malmö, 769640-1962.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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

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

Lammhult



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Cityterrassen, 769640-1962

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Cityterrassen i Malmö, 2024-02-27
- Stadgar registrerade, 2023-07-07
- Fastighetsutdrag Malmö Godsfinkan 2, 2024-02-27
- Fusionsplan Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2 / Södra Nyhamnen i Malmö AB, 2021-07-01
- Registrering genomförd fusion, 2021-11-04
- Registreringsbevis Ekonomiska Föreningen Malmö Godsfinkan 2, 2021-11-04
- Aktieöverlåtelseavtal, Wästbygg Malmö Utveckling AB / Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2, 2021-06-30
- Andelsöverlåtelseavtal WBPU Bostäder Holding 1, 2 och 3 / Brf Cityterrassen i Malmö, 2021-12-22
- Fusionsplan Brf Cityterrassen i Malmö / Ek för Malmö Godsfinkan 2, 2023-04-27
- Registrering genomförd fusion, 2023-08-29
- Entreprenadavtal, Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2 / Wästbygg Entreprenad AB, 2021-12-21
- Entreprenadavtal Fas 2-avtal, Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2 / Wästbygg Entreprenad AB, 2023-06-21
- Uppdragsavtal, Wästbygg projektutveckling AB / Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2, 2021-12-21
- Bygglov, 2022-05-03 resp 2022-05-24
- Startbesked, 2023-02-03 resp 2022-09-15
- Finansieringsoffert SBAB, 2024-02-27
- Avsiktsförklaring om tillägg till andelsöverlåtelseavtal, 2024-03-15
- Underhållsplan
- Energiberäkning, prime project AB, 2022-11-25
- Värdeintyg, Fastighetsmäklare Conny Knutsson, 2024-03-11
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Cityterrassen i Malmö, 769640-1962, Malmö kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

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

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag 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.

Brantevik



Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Cityterrassen i Malmö, 769640-1962

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis Brf Cityterrassen i Malmö, 2024-02-27
- Registrerad fusion Brf Cityterrassen i Malmö, 2023-08-29
- Registrerad fusion Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2, 2021-11-04
- Stadgar registrerade, 2023-07-07
- Fastighetsutdrag Malmö Godsfinkan 2, 2024-02-27
- Aktieöverlåtelseavtal, Jernhusen Holding 6 AB / Wästbygg Malmö Utveckling AB, 2017-10-10
- Aktieöverlåtelseavtal, Wästbygg Malmö Utveckling AB / Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2, 2021-06-30
- Andelsöverlåtelseavtal, WBPU Bostäder Holding 2 AB, WBPU Bostäder Holding 1 AB, WBPU Bostäder Holding 3 AB / Brf Cityterrassen i Malmö, 2021-12-22
- Avsiktsförklaring om tillägg till andelsöverlåtelseavtal, 2024-03-15
- Fusionsplan, Södra Nyhamnen i Malmö AB / Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2, 2021-07-01
- Fusionsplan, Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2 / Brf Cityterrassen i Malmö, 2023-04-27
- Entreprenadavtal, Wästbygg Entreprenad AB / Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2, Fas 1, 2021-12-21, Fas 2, 2023-06-21
- Uppdragsavtal, Wästbygg projektutveckling AB / Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2, 2021-12-21
- Beslut bygglov Malmö stad, 2022-05-03, 2022-05-24
- Beslut om startbesked, 2022-09-15, 2023-02-03
- Finansieringsoffert SBAB, 2024-02-27
- Premieindikation försäkring, Bolander & Co, 2023-12-13
- Anbudssammanställning ekonomisk- och teknisk förvaltning, 2024-02-19
- Mail avseende ansökan om insatsgaranti, 2024-03-06
- Energiberäkning, Prime project AB, 2023-04-24
- Värdeintyg, Fastighetsmäklare Conny Knutsson, 2024-03-11
- Underhållsplan år 2024-2073
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Verifikat

Transaktion 09222115557513511830

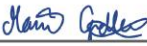
Dokument

Ekonomisk plan Cityterrassen i Malmö Huvuddokument 16 sidor Startades 2024-03-22 14:25:48 CET (+0100) av Pauline Berglund (PB) Färdigställt 2024-03-22 15:33:24 CET (+0100)	Underhållsplan Cityterrassen Bilaga 1 18 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Pauline Berglund (PB)
--	--

Initierare

Pauline Berglund (PB) P Berglund AB pauline@paberglund.se
--

Signerare

Mats Hallberg (MH) Mats.Hallberg@wastbygg.se  Signerade 2024-03-22 14:41:30 CET (+0100)	Marie Gedda (MG) marie.gedda@geddafast.se  Signerade 2024-03-22 14:53:40 CET (+0100)
Lennart Fällström (LF) lennart@lfallstrom.se  Signerade 2024-03-22 14:28:09 CET (+0100)	Monica Johnson (MJ) mj@agidel.se  Signerade 2024-03-22 15:33:24 CET (+0100)
Urban Blücher (UB) urbanblycher@gmail.com  Signerade 2024-03-22 14:55:59 CET (+0100)	



Verifikat

Transaktion 09222115557513511830

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 CITYTERRASSEN I MALMÖ

UNDERHÅLLSPLAN

ORG.NR: 769640-1962

År 2024-2073

MALMÖ KOMMUN

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 Cityterrassen i Malmö nyckeltal för planerat underhåll över en 50 årsperiod.

Fastighetsbeteckning:	Malmö Godsfinkan 2
Adress:	Carlsgatan 29 A-C, 31, 33 A-D, 35, 37 A-B, 39, 221 20 Malmö.
Byggår:	2021-2024
Antal lägenheter:	174 st
Lgh.förråd:	Separat förråd till varje lägenhet
Total boarea (BOA):	11 958,5 kvm
Total lokalarea (LOA):	537,5 kvm
Total markyta:	2 809 kvm
Byggnadsarea (BYA):	2 497 kvm

Kortfattad beskrivning

Två höga byggnadskroppar om 16 respektive 18 våningar sammanbundna genom ett lägre lamellhus om 7 våningar. Under de höga husen finns källare med lgh-förråd. Lokaler är belägna med entré från bottenvåningen. Huset är grundlagt med platta på mark. Stomme och bjälklag i betong. Ytterväggar i betong alternativt utfackningsväggar. Fasader i tegel och träpanel. Yttertak i papp och sedum samt solceller på taken.

Uppvärmning sker med vattenburna radiatorer. Fastigheten är anslutna till fjärrvärmenätet.

Ventilation: FTX-ventilation, individuella lägenhetsaggregat i varje lägenhet. Centralt ventilationsaggregat för allmänna utrymmen samt lokaler.

65 parkeringsplatser, varav 53 i garage och 12 markparkeringsplatser. 11 p-platser i garaget är med laddstolpe.

Nyckeltal

Nyckeltal år 1

Kassabehållning och underhållsfond:	1 075 000 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering:	2 126 750 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering, per kvm:	170 kr

Ej indexerade nyckeltal, hela 50 årsperioden

Totalt budgeterat underhållsbehov (ej indexerat):	112 540 513 kr
Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (ej indexerad):	177 kr

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

Totalt budgeterat underhållsbehov över 50 år:	228 264 522 kr
1. Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (indexerad):	358 kr
2. Kassabehållning inkl. underhållsfond, kvm/år:	580 kr
3. Kassabehållning inkl. underhållsfond och amortering, kvm/år:	664 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 2,7 kr år 50. Belåningsgraden om ca 16 833 kr/kvm år 50 kommer därför motsvara ett lägre värde i dagens penningvärde. Med dagens penningvärde motsvaras detta av $16\,851/2,7 = 6\,230$ kr/kvm. Detta är i paritet med dagens rikssnitt för bostadsrättsföreningars belåningsgrad om 6 300 kr/kvm. Detta medför att föreningen ur ett långsiktigt perspektiv bedöms ha goda förutsättningar för en stabil och bra ekonomi.

Sammanfattning

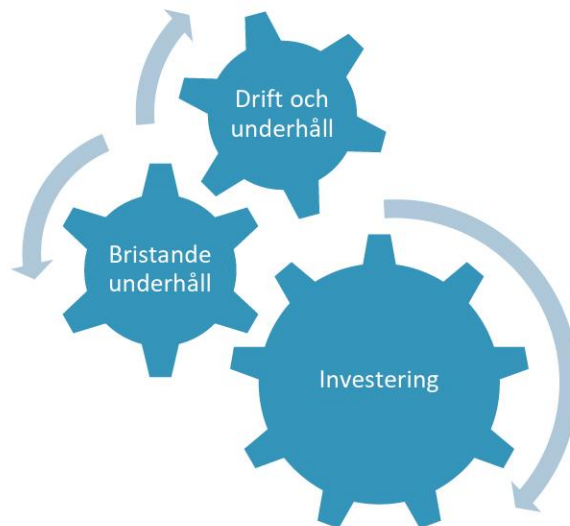
Underhållsplanen är ett verktyg för att säkerställa att föreningen följer det förväntade underhållsbehovet och budgeterar erforderliga medel för att kunna genomföra dessa underhållsåtgärder.

Brf Cityterrassen bedöms ha låga underhållskostnader till följd av föreningens storlek samt 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 relining, fasadåtgärder, installationsbyten och hissbyte som är kostsamma. År 2064 har föreningen framförallt fönsterbyten, fasadbyte, balkongräcke, omfogning, byte av dörrar och sedumtak som är kostsamma och 2074 gjuta om balkongplatta och dränering.

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 Felavhjälpande. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande 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.

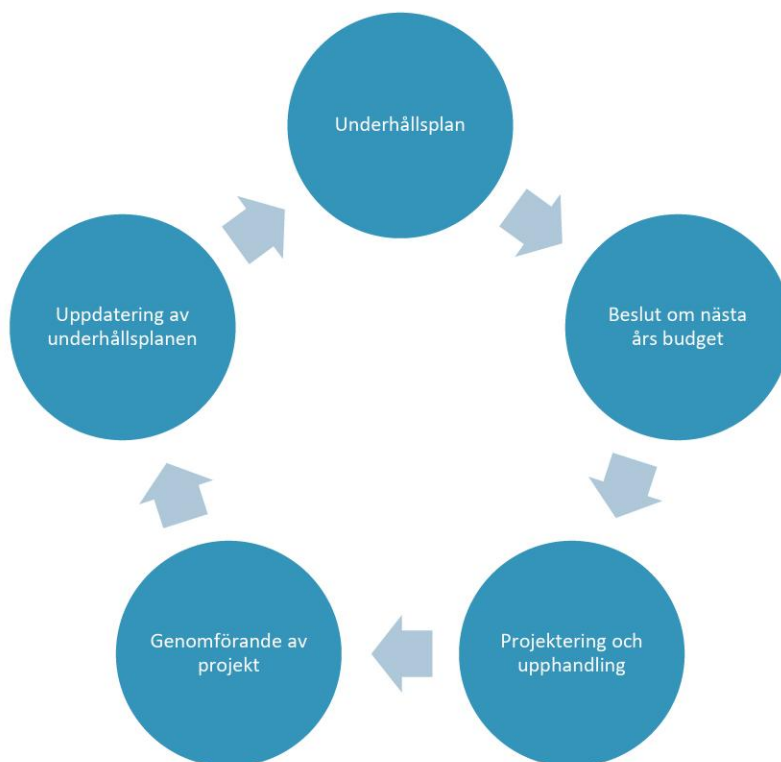
DRIFT är ett närliggande begrepp och är åtgärder som bibehåller en funktion. Dessa åtgärder är ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Vanliga exempel är smörjning av lås, filterbyten eller byte av ljuskällor.

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

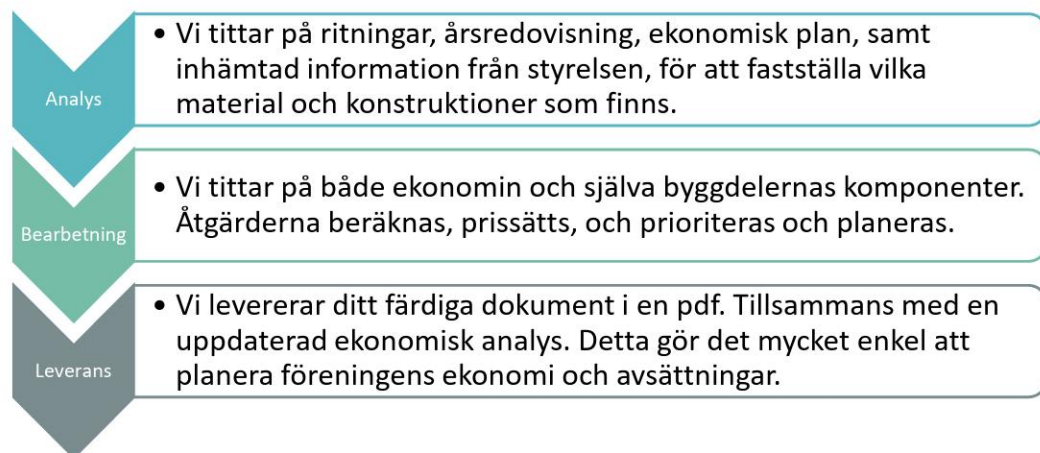
- Beslut tas på fakta och rätt belopp.
- Fokuserar på rätt saker, lättare att inte fastna i småsaker.
- Går mycket snabbt för nya styrelseledamöter att få klarhet.
- Underhållsplanen är ett mycket bra redskap för mäklare, ekonomisk förvaltare, revisorer, fastighetsskötare, köpare.

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 strukturerade 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

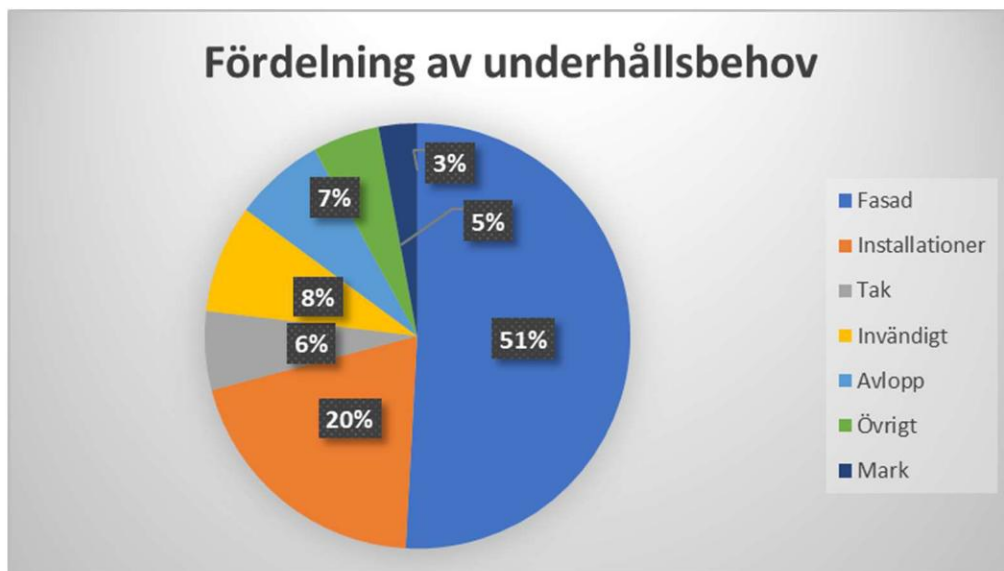
Följande figur inkluderar även en uppdelning för föreningen vad som anses vara återinvesteringar i fastigheten och tas i hänsyn vid avskrivningar enligt komponentavskrivningsmetodik (K3 avskrivningar).

Årtal	Årsad	Varav invester	Installationer	Varav invester	Tak	Varav invester	Inväändigt	Varav invester	Avlopp	Varav invester	Övrigt	Varav invester	Mark	Varav invester	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	115 094 kr	- kr	- kr	115 094 kr	104,0%	2
2027	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- 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	122 139 kr	- kr	- kr	122 139 kr	110,4%	5
2030	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- 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	129 615 kr	- kr	- kr	129 615 kr	117,2%	8
2033	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	119,5%	9
2034	1 916 869 kr	- kr	- kr	- kr	137 137 kr	- kr	- kr	- kr	269 703 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	2 323 708 kr	121,9%	10
2035	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	137 548 kr	- kr	- kr	137 548 kr	124,3%	11
2036	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- 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	145 967 kr	- kr	- kr	145 967 kr	131,9%	14
2039	1 009 401 kr	- kr	5 561 801 kr	2 977 734 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	672 934 kr	- kr	42 126 kr	- kr	7 286 262 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	154 902 kr	- kr	- kr	154 902 kr	140,0%	17
2042	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	142,8%	18
2043	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	145,7%	19
2044	3 543 985 kr	464 359 kr	3 859 748 kr	3 674 005 kr	167 169 kr	- kr	2 722 070 kr	- kr	328 766 kr	- kr	350 126 kr	185 743 kr	324 234 kr	417 923 kr	11 682 444 kr	148,6%	20
2045	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- 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	174 444 kr	- kr	- kr	174 444 kr	157,7%	23
2048	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	160,8%	24
2049	3 049 066 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	3 049 066 kr	164,1%	25
2050	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	185 122 kr	- kr	- kr	185 122 kr	167,3%	26
2051	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- 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	196 453 kr	- kr	- kr	196 453 kr	177,6%	29
2054	11 719 509 kr	8 871 143 kr	18 964 956 kr	16 587 544 kr	4 212 774 kr	4 008 996 kr	2 784 968 kr	2 784 968 kr	14 026 731 kr	14 026 731 kr	5 966 625 kr	5 966 625 kr	158 494 kr	158 494 kr	57 834 058 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	208 477 kr	- kr	- kr	208 477 kr	188,5%	32
2057	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- 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	221 238 kr	- kr	- kr	221 238 kr	200,0%	35
2060	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- 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	234 779 kr	- kr	- kr	234 779 kr	212,2%	38
2063	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	216,5%	39
2064	69 757 493 kr	56 614 137 kr	5 735 383 kr	5 459 378 kr	8 817 806 kr	8 817 806 kr	13 275 838 kr	7 893 742 kr	488 529 kr	- kr	276 005 kr	276 005 kr	2 399 504 kr	2 973 595 kr	101 324 649 kr	220,8%	40
2065	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	249 150 kr	- kr	- kr	249 150 kr	225,2%	41
2066	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- 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	264 400 kr	- kr	- kr	264 400 kr	239,0%	44
2069	- kr	- kr	10 074 433 kr	5 393 752 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	1 218 927 kr	- kr	76 305 kr	- kr	11 369 664 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	280 583 kr	- kr	- kr	280 583 kr	253,6%	47
2072	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	258,7%	48
2073	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	263,9%	49
2074	25 139 432 kr	17 158 874 kr	1 514 018 kr	1 514 018 kr	302 804 kr	- kr	- kr	- kr	595 514 kr	- kr	297 757 kr	- kr	- kr	2 725 233 kr	30 574 758 kr	269,2%	50
SUMMA	116 135 755 kr	83 108 513 kr	45 710 339 kr	35 606 431 kr	13 637 690 kr	12 826 802 kr	18 782 877 kr	10 678 710 kr	15 709 242 kr	14 026 731 kr	11 602 286 kr	6 428 373 kr	3 000 663 kr	6 275 244 kr	228 264 522 kr		

Figur 1 Underhålls- och investeringsbehov, fördelat över komponenter

Fördelning av underhållsbehov

Diagrammet nedan visar hur stor del av den förväntade underhållskostnaden om 228 264 522 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						OVK	
2027							
2028							
2029						OVK	
2030							
2031							
2032						OVK	
2033							
2034	Måla entréparti, Måla takfot, Tvätta träpanel, Tvätta tegelfasad		Måla vindskiva		Spola avlopp		
2035						OVK	
2036							
2037							
2038						OVK	
2039	Måla balkongplatta	Renovera ventilationsaggregat, Renovera fjärrvärmecentral, Byta IMD-mätare				Renovera hiss	Justera kantsten
2040							
2041						OVK	
2042							
2043							
2044	Måla entréparti, Måla takfot, Tvätta träpanel, Tvätta tegelfasad, Byta dörröppnare ytterdörr, Laga betongfasad	Byta brandvarnare, Byta porttelefon, Byta belysningsarmatur inomhus & utomhus, Byta laddbox elbil	Måla vindskiva	Måla väggar och tak, Måla lägenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sopkärl, OVK	Laga asfalt, Justera betongplattor, Byta sandlåda, Byta trall, Rengör ventilationskanal
2045							
2046							
2047						OVK	
2048							
2049	Laga balkongplatta						
2050						OVK	
2051							

Figur 3. Specifikation av underhållsåtgärder per år.

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark
2052							
2053						OVK	
2054	Byta garageport, Byta balkongdörr, Måla entréparti, Måla takfot, Tvätta träpanel, Tvätta tegelfasad, Byta grind	Byta fjärrvärmecentral, Byta ventilationsaggregat, Byta IMD-mätare, Byta solcellsanläggning	Byta stuprör och takrännor, Måla vindskiva, Byta papptak	Byta handledare	Relining	Byta hiss	Byta kantsten
2055							
2056						OVK	
2057							
2058							
2059						OVK	
2060							
2061							
2062						OVK	
2063							
2064	Byta fönster, Byta balkongräcke glas och fransk balkong, Måla entréparti, Laga betongfasad, Byta takfot, Byta dörröppnare ytterdörr, Ställning, Byta träpanel	Byta brandvarnare, Byta porttelefon, Byta belysningsarmatur inomhus & utomhus, Byta laddbox elbil	Byta sedumtak, Byta vindskiva	Måla väggar och tak, Byta lägenhetsdörrar, Byta dörrar i hus, Slipa om trappa	Spola avlopp	Byta sopkärl	Lägga om asfalt, Byta betongplattor, Byta cykelställ, Byta sandlåda, Byta trall, Rengör ventilationskanal
2065						OVK	
2066							
2067							
2068						OVK	
2069		Renovera ventilationsaggregat, Renovera fjärrvärmecentral, Byta IMD-mätare				Renovera hiss	Justera kantsten
2070							
2071						OVK	
2072							
2073							
2074	Gjuta om balkongplatta, Byta entréparti, Måla takfot, Ställning, Tvätta träpanel, Tvätta tegelfasad	Byta Elcentral	Måla vindskiva		Spola avlopp	OVK	Byta dränering komplett

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	Årsavgift/kvm	Summa intäkter/år	Likvid	Avsättning UH	Ränta	Amortering	Drift + skatt	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Kassabehållning inkl underhållskassa	Inklusive amortering	Sparande per kvm, år
2024	1 204 kr	15 049 023 kr	450 000 kr	624 800 kr	8 414 000 kr	1 051 750 kr	4 958 273 kr	210 350 000 kr	15 048 823 kr	- kr	1 075 000 kr	2 126 750 kr	170 kr
2025	1 215 kr	15 185 003 kr		637 296 kr	8 371 930 kr	1 051 750 kr	5 057 438 kr	209 298 250 kr	15 118 414 kr	- kr	1 778 885 kr	3 882 385 kr	140 kr
2026	1 227 kr	15 326 706 kr		650 042 kr	8 329 860 kr	1 051 750 kr	5 158 587 kr	208 246 500 kr	15 190 239 kr	115 094 kr	2 450 299 kr	5 605 549 kr	147 kr
2027	1 242 kr	15 524 237 kr		663 043 kr	8 287 790 kr	1 051 750 kr	5 261 759 kr	207 194 750 kr	15 264 342 kr	- kr	3 373 237 kr	7 580 237 kr	158 kr
2028	1 259 kr	15 727 722 kr		676 304 kr	8 245 720 kr	1 051 750 kr	5 366 994 kr	206 143 000 kr	15 340 768 kr	- kr	4 436 495 kr	9 695 245 kr	169 kr
2029	1 283 kr	16 037 276 kr		689 830 kr	8 203 650 kr	1 051 750 kr	5 474 334 kr	205 091 250 kr	15 419 564 kr	122 139 kr	5 621 898 kr	11 932 398 kr	189 kr
2030	1 289 kr	16 103 022 kr		703 626 kr	8 161 580 kr	1 051 750 kr	5 583 821 kr	204 039 500 kr	15 500 777 kr	- kr	6 927 769 kr	14 290 019 kr	189 kr
2031	1 314 kr	16 425 082 kr		717 699 kr	8 119 510 kr	1 051 750 kr	5 695 497 kr	202 987 750 kr	15 584 456 kr	- kr	8 486 095 kr	16 900 095 kr	209 kr
2032	1 341 kr	16 753 584 kr		732 053 kr	8 077 440 kr	1 051 750 kr	5 809 407 kr	201 936 000 kr	15 670 650 kr	129 615 kr	10 171 467 kr	19 637 217 kr	229 kr
2033	1 368 kr	17 088 656 kr		746 694 kr	8 035 370 kr	1 051 750 kr	5 925 595 kr	200 884 250 kr	15 759 409 kr	- kr	12 247 407 kr	22 764 907 kr	250 kr
2034	1 395 kr	17 430 429 kr		761 628 kr	7 993 300 kr	1 051 750 kr	6 044 107 kr	199 832 500 kr	15 850 785 kr	2 323 708 kr	12 264 971 kr	23 834 221 kr	272 kr
2035	1 423 kr	17 779 037 kr		776 860 kr	7 951 230 kr	1 051 750 kr	6 164 989 kr	198 780 750 kr	15 944 830 kr	137 548 kr	14 738 491 kr	27 359 491 kr	293 kr
2036	1 451 kr	18 134 618 kr		792 397 kr	7 909 160 kr	1 051 750 kr	6 288 289 kr	197 729 000 kr	16 041 597 kr	- kr	17 623 910 kr	31 296 660 kr	315 kr
2037	1 480 kr	18 497 311 kr		808 245 kr	7 867 090 kr	1 051 750 kr	6 414 055 kr	196 677 250 kr	16 141 140 kr	- kr	20 788 326 kr	35 512 826 kr	337 kr
2038	1 510 kr	18 867 257 kr		824 410 kr	7 825 020 kr	1 051 750 kr	6 542 336 kr	195 625 500 kr	16 243 516 kr	145 967 kr	24 090 509 kr	39 866 759 kr	360 kr
2039	1 540 kr	19 244 602 kr		840 899 kr	7 782 950 kr	1 051 750 kr	7 054 898 kr	194 573 750 kr	16 730 496 kr	7 286 262 kr	20 159 252 kr	36 987 252 kr	353 kr
2040	1 571 kr	19 629 494 kr		857 717 kr	7 740 880 kr	1 051 750 kr	7 195 996 kr	193 522 000 kr	16 846 342 kr	- kr	23 800 120 kr	41 679 870 kr	376 kr
2041	1 602 kr	20 022 084 kr		874 871 kr	7 698 810 kr	1 051 750 kr	7 339 916 kr	192 470 250 kr	16 965 346 kr	154 902 kr	27 576 827 kr	46 508 327 kr	399 kr
2042	1 634 kr	20 422 526 kr		892 368 kr	7 656 740 kr	1 051 750 kr	7 486 714 kr	191 418 500 kr	17 087 572 kr	- kr	31 804 148 kr	51 787 398 kr	422 kr
2043	1 667 kr	20 830 976 kr		910 216 kr	7 614 670 kr	1 051 750 kr	7 636 448 kr	190 366 750 kr	17 213 084 kr	- kr	36 332 256 kr	57 367 256 kr	447 kr
2044	1 700 kr	21 247 596 kr		928 420 kr	7 572 600 kr	1 051 750 kr	7 789 177 kr	189 315 000 kr	17 341 947 kr	11 682 444 kr	29 483 881 kr	51 570 631 kr	471 kr
2045	1 734 kr	21 672 547 kr		946 988 kr	7 530 530 kr	1 051 750 kr	7 944 961 kr	188 263 250 kr	17 474 229 kr	- kr	34 629 187 kr	57 767 687 kr	496 kr
2046	1 769 kr	22 105 998 kr		965 928 kr	7 488 460 kr	1 051 750 kr	8 103 860 kr	187 211 500 kr	17 609 998 kr	- kr	40 091 116 kr	64 281 366 kr	521 kr
2047	1 804 kr	22 548 118 kr		985 247 kr	7 446 390 kr	1 051 750 kr	8 265 937 kr	186 159 750 kr	17 749 324 kr	174 444 kr	45 700 713 kr	70 942 713 kr	547 kr
2048	1 841 kr	22 999 081 kr		1 004 952 kr	7 404 320 kr	1 051 750 kr	8 431 256 kr	185 108 000 kr	17 892 277 kr	- kr	51 812 468 kr	78 106 218 kr	573 kr
2049	1 877 kr	23 459 062 kr		1 025 051 kr	7 362 250 kr	1 051 750 kr	8 599 881 kr	184 056 250 kr	18 038 931 kr	3 049 066 kr	55 208 583 kr	82 554 083 kr	600 kr
2050	1 915 kr	23 928 244 kr		1 045 552 kr	7 320 180 kr	1 051 750 kr	8 771 878 kr	183 004 500 kr	18 189 360 kr	185 122 kr	61 807 896 kr	90 205 146 kr	627 kr

Figur 5. Underhållsbudget

År	Årsavgift/kvm	Summa intäkter/år	Likvid	Avsättning UH	Ränta	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Kassabehållning inkl underhållskassa	Inklusive amortering	Sparande per kvm, år
2051	1 953 kr	24 406 808 kr		1 066 463 kr	7 278 110 kr	1 051 750 kr	8 947 316 kr	181 952 750 kr	18 343 639 kr	- kr	68 937 529 kr	98 386 529 kr	655 kr
2052	1 992 kr	24 894 945 kr		1 087 792 kr	7 236 040 kr	1 051 750 kr	9 126 262 kr	180 901 000 kr	18 501 844 kr	- kr	76 418 421 kr	106 919 171 kr	683 kr
2053	2 032 kr	25 392 844 kr		1 109 548 kr	7 193 970 kr	1 051 750 kr	9 308 788 kr	179 849 250 kr	18 664 055 kr	196 453 kr	84 060 304 kr	115 612 804 kr	711 kr
2054	2 073 kr	25 900 700 kr		1 131 739 kr	7 151 900 kr	1 051 750 kr	9 494 963 kr	178 797 500 kr	18 830 352 kr	57 834 058 kr	34 428 333 kr	67 032 583 kr	741 kr
2055	2 114 kr	26 418 714 kr		1 154 373 kr	7 109 830 kr	1 051 750 kr	9 684 863 kr	177 745 750 kr	19 000 816 kr	- kr	43 000 605 kr	76 656 605 kr	770 kr
2056	2 156 kr	26 947 089 kr		1 177 461 kr	7 067 760 kr	1 051 750 kr	9 878 560 kr	176 694 000 kr	19 175 531 kr	208 477 kr	51 741 146 kr	86 448 896 kr	800 kr
2057	2 200 kr	27 486 030 kr		1 201 010 kr	7 025 690 kr	1 051 750 kr	10 076 131 kr	175 642 250 kr	19 354 581 kr	- kr	61 073 606 kr	96 833 106 kr	831 kr
2058	2 244 kr	28 035 751 kr		1 225 030 kr	6 983 620 kr	1 051 750 kr	10 277 654 kr	174 590 500 kr	19 538 054 kr	- kr	70 796 333 kr	107 607 583 kr	862 kr
2059	2 288 kr	28 596 466 kr		1 249 531 kr	6 941 550 kr	1 051 750 kr	10 483 207 kr	173 538 750 kr	19 726 038 kr	221 238 kr	80 695 055 kr	118 558 055 kr	894 kr
2060	2 334 kr	29 168 395 kr		1 274 522 kr	6 899 480 kr	1 051 750 kr	10 692 871 kr	172 487 000 kr	19 918 623 kr	- kr	91 219 349 kr	130 134 099 kr	926 kr
2061	2 381 kr	29 751 763 kr		1 300 012 kr	6 857 410 kr	1 051 750 kr	10 906 728 kr	171 435 250 kr	20 115 900 kr	- kr	102 155 224 kr	142 121 724 kr	959 kr
2062	2 429 kr	30 346 799 kr		1 326 012 kr	6 815 340 kr	1 051 750 kr	11 124 863 kr	170 383 500 kr	20 317 965 kr	234 779 kr	113 275 291 kr	154 293 541 kr	993 kr
2063	2 477 kr	30 953 735 kr		1 352 533 kr	6 773 270 kr	1 051 750 kr	11 347 360 kr	169 331 750 kr	20 524 913 kr	- kr	125 056 645 kr	167 126 645 kr	1 027 kr
2064	2 527 kr	31 572 809 kr		1 379 583 kr	6 731 200 kr	1 051 750 kr	11 574 307 kr	168 280 000 kr	20 736 841 kr	101 324 649 kr	35 947 548 kr	79 069 298 kr	1 062 kr
2065	2 577 kr	32 204 265 kr		1 407 175 kr	6 689 130 kr	1 051 750 kr	11 805 794 kr	167 228 250 kr	20 953 848 kr	249 150 kr	48 355 990 kr	92 529 490 kr	1 097 kr
2066	2 629 kr	32 848 351 kr		1 435 318 kr	6 647 060 kr	1 051 750 kr	12 041 909 kr	166 176 500 kr	21 176 038 kr	- kr	61 463 621 kr	106 688 871 kr	1 133 kr
2067	2 681 kr	33 505 318 kr		1 464 025 kr	6 604 990 kr	1 051 750 kr	12 282 748 kr	165 124 750 kr	21 403 512 kr	- kr	75 029 451 kr	121 306 451 kr	1 170 kr
2068	2 735 kr	34 175 424 kr		1 493 305 kr	6 562 920 kr	1 051 750 kr	12 528 403 kr	164 073 000 kr	21 636 378 kr	264 400 kr	88 797 403 kr	136 126 153 kr	1 207 kr
2069	2 790 kr	34 858 933 kr		1 523 171 kr	6 520 850 kr	1 051 750 kr	12 778 971 kr	163 021 250 kr	21 874 742 kr	11 369 664 kr	91 935 101 kr	140 315 601 kr	1 245 kr
2070	2 845 kr	35 556 111 kr		1 553 635 kr	6 478 780 kr	1 051 750 kr	13 034 550 kr	161 969 500 kr	22 118 715 kr	- kr	106 926 132 kr	156 358 382 kr	1 284 kr
2071	2 902 kr	36 267 234 kr		1 584 707 kr	6 436 710 kr	1 051 750 kr	13 295 241 kr	160 917 750 kr	22 368 408 kr	280 583 kr	122 129 082 kr	172 613 082 kr	1 323 kr
2072	2 960 kr	36 992 578 kr		1 616 402 kr	6 394 640 kr	1 051 750 kr	13 561 146 kr	159 866 000 kr	22 623 937 kr	- kr	138 114 124 kr	189 649 874 kr	1 363 kr
2073	3 020 kr	37 732 430 kr		1 648 730 kr	6 352 570 kr	1 051 750 kr	13 832 369 kr	158 814 250 kr	22 885 418 kr	- kr	154 609 865 kr	207 197 365 kr	1 404 kr
2074	3 080 kr	38 487 078 kr		1 681 704 kr	6 310 500 kr	1 051 750 kr	14 109 016 kr	157 762 500 kr	23 152 970 kr	30 574 758 kr	141 050 920 kr	194 690 170 kr	1 446 kr

Figur 6. Underhållsbudget forts.

Föreningens räntekostnader har antagits till 4,0% över hela underhållsplanens längd i enlighet med den preliminära ekonomiska planen.

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-02-06	3.5.3.4	704/2024

Mikael Risberg
mikael.risberg@wastbygg.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Monica Johnson, Agidel Konsult AB, och Urban Blücher, Gösta & Urban Blücher AB, som intygsgivare för Brf Cityterrassen i Malmö, organisationsnummer 769640-1962.

Ärendet

Brf Cityterrassen i Malmö har den 30 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Monica Johnson och Urban Blücher som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 31 januari 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 ersättningsskyldighet 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 (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Monica Johnson och Urban Blücher har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Cityterrassen i Malmös ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare