



Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen

Linneförrådet

Organisationsnummer 769640-3539

Innehåll

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Årliga löpande intäkter och kostnader	7
F.	Nyckeltal	9
G.	Lägenhetsförteckning	10
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Linneförrådet med organisationsnummer 769640-3539 ("Bostadsrättsföreningen") registrerades hos Bolagsverket 2021-09-15. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat en fastighet som bebyggs med en byggnad innehållande totalt 114 bostäder och en butikslokal med 141 kvm lokalyta.

Fastighetsförvärvet har skett genom förvärv av ett aktiebolag ("Bolaget") där fastigheten utgör en tillgång. Köpeskillingen för aktierna i Bolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter överförts till bostadsrättsföreningen genom underprisöverlåtelse med en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde i Bolaget. Föreningen har erhållit lagfart för fastigheten och Bolaget har sålts vidare för likvidation.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i Bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med motsvarande belopp. För att möta nedskrivningen har en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde skett. Vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas reavinstskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan, och framtida försäljningspris å andra sidan. Den latent skatteskulden om föreningen i framtiden skulle sälja sin fastighet eller del av fastighet, beräknas till 21,4 MSEK, men värderas bokföringsmässigt till noll kronor. Eftersom en bostadsrättsförening normalt inte överlåter sin fastighet borde detta sakna praktisk betydelse.

Säljaren av Bolaget garanterar att Bostadsrättsföreningen hålls skadelös för eventuella negativa inkomstskattekonsekvenser på grund av vald teknik för införsäljning av fastigheten jämfört med om Bostadsrättsföreningen förvärvat fastigheten direkt såsom fastighet (dvs ej genom bolagsförvärv).

Byggstart är påbörjad under kvartal 3 2022 och nybyggnation sker i Bostadsrättsföreningens regi genom totalentreprenad enligt ABT06 med sedvanliga garantier upphandlad av Magnolia H4 Byggbolag AB.

Bostadsrättsföreningen kommer att blockhyra garageplatser i underjordiskt garage med access direkt från trapphus.

Bygglov är beviljat i november 2022. Upplåtelse beräknas ske från september 2024 till och med oktober 2024. Inflyttning beräknas ske etappvis mars - maj 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens framtida verksamhet, för att kunna ingå upplåtelseavtal. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på bedömda förutsättningar för projektets finansiering och kostnader vid planens upprättande (augusti 2024). Säkerhet kommer att ställas hos Bolagsverket för insatser enligt bostadsrättslagen. Insatsgaranti har tecknats med Gar-Bo försäkring AB.

Bostadsrättsföreningen kommer att ansöka om tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt hos Bolagsverket.

B. Beskrivning av fastigheten

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kungsladugård 14:14
Adresser	Guldkällegatan 40, 42, 44, 46, 48, 60
Kommun	Göteborg
Fastigheten innehas med	Äganderätt (föreningen äger fastigheten)
Fastighetens areal	1 836 m ²
Gemensamhets- anläggningar	1 Grundläggning. 2 Gård och dagvatten.
Bygglov	Beslutsdatum 2022-11-02, dnr BN 2021-009249
Detaljplan, laga kraft	2018-11-06, akt 1480K-2-5432
Bostadstyp	Flerbostadshus/lägenhet
Byggnadsår	2022-25
Antal byggnader	1
Antal bostäder	114
Bostadsarea	7 047 m ² uppmätt på ritning.
Antal lokaler	1 butikslokal
Lokalarea	141 m ²

Fördelning lägenhetstyper

Lägenhetstyp	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK
Antal	22	35	33	22	2
Genomsnittsyta	31,1 m ²	51,2 m ²	68,9 m ²	92,8 m ²	128,8 m ²
Genomsnittspris	2,0 MSEK	3,2 MSEK	3,8 MSEK	5,8 MSEK	8,0 MSEK

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme. Elslingor i golv + handdukstork i badrum drivs via hushållsel.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX-aggregat)
Hushållsel	Föreningen upphandlar el kollektivt med ett gemensamt elabonnemang för hela föreningen. Hushållen debiteras sedan individuellt baserat på individuell undermätning per bostad.
Bredband/TV/telefoni	Fastigheten är ansluten till Telia. Basutbud av TV ingår i årsavgiften. Bostadsrättshavaren har möjlighet att teckna egna abonnemang för bredband och IP-telefoni.
Posthantering	Varje lägenhet har en postbox i entréplan och tidningshållare vid lägenhetsdörr
Hiss	6 hissar. En hiss i varje trappuppgång. Åtkomst till garage med hiss.

Gemensamma utrymmen och övriga utrymmen

Parkering	Tillhandahålls via Bostadsrättsföreningens blockhyresavtal om initialt 32 parkeringsplatser. Cykelparkeringar i källare eller på gården.
Förråd	Varje lägenhet kommer att disponera ett förråd i anslutning till källare.
Avfallshantering	Miljörum i anslutning mot torget (gamla Linneförrådet).
Tvättstuga	Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin.
Allmänna utrymmen och ytor	I entréplan/källare/vind finns förråd, access till garage, plats för barnvagnar, cykelförvaring och tekniska utrymmen.
Övriga utrymmen	Elcentral och fläktrum i källare.

Kortfattad mark och byggnadsbeskrivning

Utvändig mark	Hårdgjord yta samt gräs och planeringar
Grundläggning	Pålning med platta på mark
Stomme och bjälklag	Bärande väggar i betong, bjälklag av betong
Fasad	Tegel
Yttertak	Plåt
Balkong/terrass	Golv i betong, balkongräcken av plattstål.
Lägenhetsskiljande	Betongvägg
Innerväggar	Betong (bärande), regler och gips
Entré/trapphus	Terazzo och målade väggar
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörr
Fönster	Aluminium utsida och trä insida

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum:	Golv	Väggar	Tak	Vitvaror
Hall	Klinker	Målat	Målat	-
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	-
Bad / Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin (TM) och torktumlare (TT) alt. Kombinerad TM & TT
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	-
Kök	Parkett	Målat	Målat	Vitvaror, induktionshäll och diskmaskin

Ytterligare specificerad förteckning över standard- och tillvalsinredning för respektive lägenhet finns tillgänglig hos Bostadsrättsföreningens styrelse.

Fastighetsunderhåll

Byggnaderna är nyproducerade varför något periodiskt underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring

Entreprenören ombesörjer att fastigheten hålls försäkrad under entreprenadstiden och därefter övertar Bostadsrättsföreningen ansvaret för att fastigheten är fullvärdesförsäkrad samt att styrelseansvarsförsäkring finns tecknad.

Förvaltning

Föreningen kommer teckna avtal för ekonomisk förvaltning med externt bolag. Föreningen kommer teckna avtal med teknisk förvaltare avseende den tekniska förvaltningen och driften av fastigheten.

Taxeringsvärde, skatter och kommunal avgift

Fastighetens taxeringsvärde för 2025 har ej fastställts, men uppskattas enligt beräkningstjänst på Skatteverkets webbplats till preliminärt 308 993 000 kronor varav mark 112 000 000 kr.

- Bostäder: 195 000 000
- Lokal: 1 993 000
- Mark: 112 000 000

Vid nybyggnation gäller enligt nuvarande regler avgiftsbefrielse för kommunal fastighetsavgift under femton år efter färdigställandet.

Servitut/ledningsrätt

Fastigheten påverkas av servitut/ledningsrätt enligt nedan:

Till förmån: Uteplats, Balkonger, Vattenledning, Avlopp, Dagvatten, Tillträde garageplan, Gångväg, Värmeledningar, Ventilation, Kablar, EI, Fiber,

Belastande: Väg till Garage, Garageport, Åtkomst yttervägg.

Gemensamhetsanläggning (GA)

Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar. Kungsladugård GA:9 avser gård och dagvatten och Kungsladugård GA:10 avser grundläggning och bärande stomme. Deltagande fastigheter är förutom föreningens fastighet Kungsladugård 14:14 även grannfastigheten Kungsladugård 14:16.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningskostnad ¹⁾	541 062 800 kr
Medlemmarnas tillvalsbeställningar	1 265 470 kr
Återbetalning mervärdesskatt ²⁾	-750 000 kr
Initial kassa	100 000 kr
Summa beräknad anskaffningskostnad	541 678 270 kr

¹⁾ Anskaffningskostnad inkluderar köpeskilling för fastigheten, aktier, entreprenadkostnad, lagfart och pantbrev.

²⁾ I nybyggnadskostnaden ingår beräknad investeringsmoms för lokal om 750 000 kr, vilket skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp förändras jämfört med detta skall justering av nybyggnadskostnaden göras.

Om verkligt momsbelopp blir högre skall föreningen erlägga mellanskillnaden till säljarna av aktiebolaget, Magnolia Projekt 623 AB, ett bolag inom Magnoliakoncernen, som en ökning av kontraktsumman. Om verkligt avlyft belopp blir lägre skall kontraktsumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

D. Finansieringsplan

Insatser	427 680 000 kr
Upplåtelseavgifter (medlemmarnas tillvalsbeställningar)	1 265 470 kr
Lån	112 732 800 kr
Summa finansiering	541 678 270 kr

Finansiering, bank

För finansiering har bostadsrättsföreningen utgått ifrån finansieringsoffert med föreningens fastighet som säkerhet.

Lån	Lånebelopp	Löptid	Ränta ³⁾	Räntekostnad ⁴⁾	Amortering ⁵⁾	Kapitalkostnad
Lån 1	112 732 800 kr	5 år	3,46%	3 900 555 kr	790 000 kr	4 690 555 kr
Räntegaranti ⁶⁾		5 år	-0,21%	-236 739 kr	0 kr	-236 739 kr
				0 kr	0 kr	0 kr
Summa	112 732 800 kr			3 663 816 kr	790 000 kr	4 453 816 kr

Summa kapitalkostnader år 1: 4 453 816 kronor, varav amortering 790 000 kronor

Genomsnittsränta vid placering 3,250%

³⁾ Räntorna för Bostadsrättsföreningens lån är preliminära. Räntorna fastställs vid slutplacering, vilket beräknas ske kvartal 2 2025.

⁴⁾ Verklig ränta och räntegaranti i avsnitt E är beräknad med hänsyn till planerade amorteringar år 1.

⁵⁾ Amortering är beräknad enligt en rak amorteringsplan med en årlig amortering med 790 000:- år 1-5, 900 000:- år 6-10, 1.110.000 år 11-15 och 1.400.000 från år 16, vilket motsvarar en total amorteringstid på 86 år. Vid slutfinansiering kan amorteringen komma att ökas eller minskas beroende på ränteläge vid slutplacering och hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi.

Beslut om lånetyp, annan bindningstid och uppdelning kan då också komma att ske.

Föreningen har 2024-08-05 erhållit ny offert med indikativa räntor på 4,10% för löptid 1 år, 3,17% för löptid 3 år och 3,16% för löptid 5 år.

Utöver offererad ränta har en extra marginal på 0,3% lagts på det 5-åriga lån som ligger till grund för beräkningarna i kostnadskalkylen.

⁶⁾ För att hålla avgiftsökningarna jämfört med tidigare version av kostnadskalkylen nere, garanterar Magnolia Projekt 623 AB (559285-8640) föreningen en ränta på 3,25% under fem år. Garantin innebär att Magnolia Projekt 623 AB under de fem första åren erlägger ett belopp som motsvarar mellanskillnaden mellan den beräknade kalkylräntan 3,25% och den verkliga räntan efter slutplacering. Moderbolaget Magnolia Bostad AB garanterar Magnolia Projekt 623 ABs åtagande.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

BERÄKNADE KOSTNADER, UTGIFTER OCH AVSÄTTNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR UTTAG AV ÅRSAVGIFTER, ÅR 1

Kapitalkostnader, år 1

Ränta, beräknad med hänsyn till kvartalsvisa amorteringar	3 890 305	
Räntesubvention	-236 117	
Amortering (bokförs ej som kostnad men ligger till grund för årsavgifter)	790 000	4 444 188

Driftkostnader bostäder¹⁾, inkl eventuell mervärdesskatt, år 1

Arvode till styrelse inkl sociala avgifter	80 000	
Ekonomisk förvaltning	117 000	
Revisor	25 000	
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trappstädning	385 000	
Avfallshantering	140 000	
Försäkringar	50 000	
Löpande underhåll /reparationer	50 000	
Gemensam uppvärmning, inkl uppvärmning tappvarmvatten	365 000	
Gemensam elförbrukning samt fast kostnad el	260 000	
Vatten och avlopp	270 000	
Serviceavtal hiss	65 000	
Mättjänster	50 000	
Övrig föreningsadministration	10 000	
Övrigt & Oförutsett	191 671	2 058 671

Drift lokal och övriga kostnader

Driftkostnad lokal, 210:-/m ² lokalyta	29 610	
Fastighetsskatt lokal	19 930	
Föreningens kostnad för bilpool och cykelpool	142 000	191 540

Avsättningar för yttre underhåll

Avsättning till framtida fastighetsunderhåll enligt särskild redogörelse ²⁾	352 330	352 330
--	---------	----------------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER, UTGIFTER OCH AVSÄTTNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR UTTAG AV ÅRSAVGIFTER, ÅR 1

7 046 729

Kostnader som vidaredebiteras separat till medlemmarna, beräknade belopp år 1:

Garageplatser, 32 st x 1500:-/st.	576 000	
Hushållsel, uppskattad förbrukning som debiteras medlemmarna, 133 kr /m ²	986 524	1 562 524

SUMMA UNDERLAG FÖR ÅRSAVGIFTER OCH VIDAREDEBITERINGAR, ÅR 1

8 609 253

¹⁾ Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet och storlek. Det faktiska värdet för driftkostnad kan bli högre eller lägre än den beräknade driftkostnaden.

²⁾ Avsättningen år 1 är beräknad till 50:- / m² i enlighet med föreningens intygsgivna kostnadskalkyl, daterad 2023-03-23. Styrelsen har tagit fram en 50-årig underhållsplan som visar underhållsbehov för år 2025-2074 (Bilaga 1).

Föreningens totala sparande (amorteringar och avsättningar) skall långsiktigt motsvara kostnaden för periodiskt underhåll, och kommer att motsvara i genomsnitt 209 kr/m² under år 1 - 20. Se även avsnitt F och H.

I takt med att föreningen amorterar ner låneskulden kommer utrymme att finnas för succesivt ökade avsättningar.

Underhållsplanen bör uppdateras regelbundet och årsavgiften bör vid behov uppdateras med hänsyn till kommande underhållsbehov, kvarvarande låneskuld och aktuellt ränteläge, bedömt amorteringsbehov och allmänt kostnadsläge för föreningens driftkostnader.

Föreningen kan behöva öka avsättningen till framtida fastighetsunderhåll över tid.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

Årsavgifter ³⁾	6 313 754	
Garagehyra	576 000	
Hyresintäkter lokal, 1 900:-/m ² lokalyta	267 900	7 157 654

Debiteras separat till varje lägenhet: ⁴⁾

Kallvattenförbrukning som debiteras medlemmarna, 24 kr/m ²	169 118	
Varmvattenförbrukning som debiteras medlemmarna, 42 kr/m ²	295 957	
Förbrukning av hushållsel som debiteras medlemmarna, 133 kr/m ²	986 524	1 451 600

BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1	8 609 253
--	------------------

BERÄKNING AV BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT, ÅR 1

Återföring av amortering, som inte är en bokföringsmässig kostnad	-790 000
Återföring av fondavsättning, som inte är en bokföringsmässig kostnad	-352 330
Tillkommer: Avskrivningar ⁵⁾ som är en bokföringsmässig kostnad, men som ej ingår i underlaget för avgiftsuttag.	5 606 503

SUMMA BERÄKNAT BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT, ÅR 1	-4 464 173
--	-------------------

³⁾ I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt lägenhetsförteckning i avsnitt G.

Underlaget för fördelning av årsavgiften enligt andelstal utgörs av kapitalkostnad, driftskostnad, fondavsättning och eventuell fastighetsskatt minskat med intäkter för hushållsel, varm- och kallvatten.

⁴⁾ I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsel samt varm- och kallvatten som debiteras efter förbrukning.

Dessa kostnader varierar med lägenhetsstorlek, antal medlemmar i hushållet och deras livsstil och brukarbeteende.

Kostnad för hushållsel uppskattas årligen till 133 kr/m².

Kostnad för kallvatten uppskattas årligen till 24 kr/m².

Kostnad för varmvatten uppskattas årligen till 42 kr/m².

Beräkningarna har utgått ifrån ett elpris på 1,884 kr / kWh inklusive moms och ett fjärrvärmepris på 800:-/ MWh inklusive moms.

Uppskattad kostnad för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är 200-300 kr/mån.

⁵⁾ Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet och inte heller underlaget för uttag av årsavgifter. Föreningen avser att redovisa komponentavskrivning enligt K3-regelverket.

F. Nyckeltal

Föreningens totala bostadsarea:	7 046,6 m ²
Anskaffningskostnad per m ² bostadsarea:	76 871 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift per m ² bostadsarea, genomsnitt:	60 873 kr/m ²
Belåning per m ² bostadsarea, år 1:	15 998 kr/m ²
Årsavgift per m ² bostadsarea, år 1: (exklusive hushållsel, kall- och varmvatten och eventuell parkering i garage)	896 kr/m ²
Årsavgifter och förbrukningsavgifter per m ² bostadsarea, år 1: (inklusive uppskattade kostnader för el, kall- och varmvatten men exklusive parkering i garage)	1 102 kr/m ²
Beräknad kostnad kall- och varmvatten per m ² bostadsarea år 1:	66 kr/m ²
Beräknad kostnad hushållsel per m ² bostadsarea år 1:	140 kr/m ²
Hyresintäkter per m ² år 1 (avser uthyrningslokal i bottenplan)	1 900 kr/m ²
Föreningens driftkostnader bostäder per m ² bostadsarea, år 1: (inklusive hushållens förbrukning av varm- och kallvatten. Exklusive hushållsel, kostnader för föreningens lokal, bilpool och garage)	292 kr/m ²
Föreningens driftkostnader per m ² bostadsarea, år 1: (inklusive hushållens förbrukning av varm- och kallvatten, kostnader för föreningens lokal och bilpool. Exklusive hushållsel och garage)	319 kr/m ²
Avsättning till yttre fond per m ² bostadsarea år 1:	50 kr/m ²
Avsättning till yttre fond och amortering per m ² bostadsarea år 1:	162 kr/m ²
Avsättning till yttre fond per m ² bostadsarea år 20:	73 kr/m ²
Avsättning till yttre fond och amortering per m ² bostadsarea år 20:	272 kr/m ²
Avsättning till yttre fond och amortering per m ² bostadsarea, i genomsnitt för år 1-20:	209 kr/m ²
Avskrivning per m ² bostadsarea, år 1:	796 kr/m ²
Belåning i procent av förvärvskostnad:	20,81 %
Kapitalkostnad i procent av årsavgift, år 1: (Exklusive uppskattade kostnader för hushållsel, varm- och kallvatten)	70 %

G. Lägenhetsförteckning

Lghnr	Våningsplan ¹	Bostadsarea	Antal rum	Uteplats / Balkong / Fransk Balkong ²	Insats	Tillval / Utplåtelseavgift	Andelstal ³	Arsavgift ⁴	Uppskattad årlig kostnad för hushållsvärme- och kallvatten ⁵	Avgift per månad inkl uppskattad el- och vattenförbrukning ⁵	Del av föreningens lån
		(m ²)			(kr)		(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
11001	0	84,8	4 RoK	B	5 390 000		1,171	73 934	17 469	7 617	1 320 101
11002	0	72,7	3 RoK	B	3 725 000		1,016	64 148	14 976	6 594	1 145 365
11003	0	47,4	2 RoK	FB	2 490 000		0,693	43 754	9 764	4 460	781 238
11101	1	89,9	4 RoK	B	5 650 000		1,236	78 038	18 519	8 046	1 393 377
11102	1	98,5	4 RoK	B,FB	5 800 000		1,346	84 983	20 291	8 773	1 517 383
11103	1	52,6	2 RoK	FB	2 825 000		0,760	47 985	10 836	4 902	856 769
11201	2	89,9	4 RoK	B	5 750 000		1,236	78 038	18 519	8 046	1 393 377
11202	2	98,5	4 RoK	B,FB	5 900 000		1,346	84 983	20 291	8 773	1 517 383
11203	2	52,6	2 RoK	FB	2 875 000		0,760	47 985	10 836	4 902	856 769
11301	3	89,9	4 RoK	B	5 850 000		1,236	78 038	18 519	8 046	1 393 377
11302	3	72,7	3 RoK	B,FB	3 950 000		1,016	64 148	14 976	6 594	1 145 365
11303	3	43,4	2 RoK	-	2 650 000		0,642	40 534	8 940	4 123	723 745
11304	3	34,1	1 RoK	FB	1 950 000		0,523	33 021	7 025	3 337	589 593
11401	4	89,9	4 RoK	B	5 950 000		1,236	78 038	18 519	8 046	1 393 377
11402	4	72,7	3 RoK	B,FB	4 025 000		1,016	64 148	14 976	6 594	1 145 365
11403	4	43,4	2 RoK	-	2 700 000		0,642	40 534	8 940	4 123	723 745
11404	4	34,1	1 RoK	FB	1 975 000		0,523	33 021	7 025	3 337	589 593
11501	5	89,9	4 RoK	B	6 050 000		1,236	78 038	18 519	8 046	1 393 377
11502	5	72,7	3 RoK	B,FB	4 100 000		1,016	64 148	14 976	6 594	1 145 365
11503	5	43,4	2 RoK	-	2 750 000		0,642	40 534	8 940	4 123	723 745
11504	5	34,1	1 RoK	FB	2 000 000	7 100	0,523	33 021	7 025	3 337	589 593
11601	6	89,9	4 RoK	B	6 150 000		1,236	78 038	18 519	8 046	1 393 377
11602	6	72,7	3 RoK	B,FB	4 175 000		1,016	64 148	14 976	6 594	1 145 365
11603	6	43,4	2 RoK	-	2 800 000		0,642	40 534	8 940	4 123	723 745
11604	6	34,1	1 RoK	FB	2 025 000		0,523	33 021	7 025	3 337	589 593
11701	7	76,2	2 RoK	B	4 850 000		1,061	66 989	15 697	6 891	1 196 095
11702	7	30,7	1 RoK	-	2 125 000		0,480	30 306	6 324	3 053	541 117
11703	7	33,2	1 RoK	FB	2 250 000		0,512	32 326	6 839	3 264	577 192
21001	0	66,6	3 RoK	B,U	3 490 000		0,938	59 223	13 720	6 079	1 057 434
21002	0	66,5	3 RoK	B,U	3 690 000	4 500	0,937	59 160	13 699	6 072	1 056 306
21101	1	48,8	2 RoK	B	2 875 000		0,711	44 891	10 053	4 579	801 530
21102	1	30,0	1 RoK	B	1 900 000		0,471	29 738	6 180	2 993	530 971
21103	1	75,7	3 RoK	B	3 900 000		1,055	66 610	15 594	6 850	1 189 331
21201	2	48,8	2 RoK	B	2 925 000		0,711	44 891	10 053	4 579	801 530
21202	2	30,0	1 RoK	B	1 925 000		0,471	29 738	6 180	2 993	530 971
21203	2	75,7	3 RoK	B	3 975 000		1,055	66 610	15 594	6 850	1 189 331
21301	3	48,8	2 RoK	B	2 975 000		0,711	44 891	10 053	4 579	801 530
21302	3	30,0	1 RoK	B	1 950 000		0,471	29 738	6 180	2 993	530 971
21303	3	75,7	3 RoK	B	4 050 000		1,055	66 610	15 594	6 850	1 189 331
21401	4	48,8	2 RoK	B	3 025 000	7 700	0,711	44 891	10 053	4 579	801 530
21402	4	30,0	1 RoK	B	1 975 000		0,471	29 738	6 180	2 993	530 971

G. Lägenhetsförteckning

Lghnr	Våningsplan ¹	Bostadsarea	Antal rum	Uteplats / Balkong / Fransk Balkong ²	Insats	Tillval / Uppfästseavgift	Andelstal ³	Arsavgift ⁴	Uppskattad årlig kostnad för hushållsvärme- och kallvatten ⁵	Avgift per månad inkl uppskattad el- och vattenförbrukning ⁵	Del av föreningens lån
		(m ²)			(kr)		(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
21403	4	75,7	3 RoK	B	4 125 000		1,055	66 610	15 594	6 850	1 189 331
21501	5	48,8	2 RoK	B	3 075 000		0,711	44 891	10 053	4 579	801 530
21502	5	30,0	1 RoK	B	2 000 000	7 700	0,471	29 738	6 180	2 993	530 971
21503	5	75,7	3 RoK	B	4 200 000	67 700	1,055	66 610	15 594	6 850	1 189 331
21601	6	48,8	2 RoK	B	3 125 000		0,711	44 891	10 053	4 579	801 530
21602	6	30,0	1 RoK	B	2 025 000		0,471	29 738	6 180	2 993	530 971
21603	6	75,7	3 RoK	B	4 275 000	17 700	1,055	66 610	15 594	6 850	1 189 331
21701	7	55,1	2 RoK	B	3 790 000		0,791	49 942	11 351	5 108	891 716
21702	7	59,4	2 RoK	B	3 890 000	3 900	0,846	53 414	12 236	5 471	953 719
31001	0	60,7	3 RoK	B,U	3 490 000		0,863	54 488	12 504	5 583	972 884
31002	0	66,6	3 RoK	B,U	3 490 000	68 800	0,938	59 223	13 720	6 079	1 057 434
31101	1	57,9	3 RoK	B	3 225 000		0,827	52 215	11 927	5 345	932 300
31102	1	30,0	1 RoK	B	1 900 000	17 100	0,471	29 738	6 180	2 993	530 971
31103	1	48,8	2 RoK	B	2 875 000		0,711	44 891	10 053	4 579	801 530
31201	2	57,9	3 RoK	B	3 300 000		0,827	52 215	11 927	5 345	932 300
31202	2	30,0	1 RoK	B	1 925 000		0,471	29 738	6 180	2 993	530 971
31203	2	48,8	2 RoK	B	2 925 000		0,711	44 891	10 053	4 579	801 530
31301	3	57,9	3 RoK	B	3 375 000		0,827	52 215	11 927	5 345	932 300
31302	3	30,0	1 RoK	B	1 950 000	8 400	0,471	29 738	6 180	2 993	530 971
31303	3	48,8	2 RoK	B	2 975 000		0,711	44 891	10 053	4 579	801 530
31401	4	57,9	3 RoK	B	3 450 000		0,827	52 215	11 927	5 345	932 300
31402	4	30,0	1 RoK	B	1 975 000		0,471	29 738	6 180	2 993	530 971
31403	4	48,8	2 RoK	B	3 025 000		0,711	44 891	10 053	4 579	801 530
31501	5	57,9	3 RoK	B	3 525 000		0,827	52 215	11 927	5 345	932 300
31502	5	30,0	1 RoK	B	2 000 000		0,471	29 738	6 180	2 993	530 971
31503	5	48,8	2 RoK	B	3 075 000		0,711	44 891	10 053	4 579	801 530
31601	6	57,9	3 RoK	B	3 600 000	98 300	0,827	52 215	11 927	5 345	932 300
31602	6	30,0	1 RoK	B	2 025 000	28 400	0,471	29 738	6 180	2 993	530 971
31603	6	48,8	2 RoK	B	3 125 000	64 000	0,711	44 891	10 053	4 579	801 530
31701	7	55,0	2 RoK	B	3 950 000		0,790	49 879	11 330	5 101	890 589
31702	7	55,1	2 RoK	B	3 790 000		0,791	49 942	11 351	5 108	891 716
41001	0	134,0	5 RoK	B,U	8 290 000		1,799	113 584	27 604	11 766	2 028 063
41101	1	97,6	4 RoK	B,FB	5 750 000		1,334	84 225	20 106	8 694	1 503 856
41102	1	66,7	3 RoK	B	3 525 000	162 200	0,940	59 349	13 740	6 091	1 059 688
41103	1	45,7	2 RoK	B	2 840 000		0,671	42 365	9 414	4 315	756 437
41201	2	97,6	4 RoK	B,FB	5 850 000		1,334	84 225	20 106	8 694	1 503 856
41202	2	66,7	3 RoK	B	3 600 000		0,940	59 349	13 740	6 091	1 059 688
41203	2	45,7	2 RoK	B	2 890 000	50 100	0,671	42 365	9 414	4 315	756 437
41301	3	97,6	4 RoK	B,FB	5 950 000	25 800	1,334	84 225	20 106	8 694	1 503 856
41302	3	66,7	3 RoK	B	3 675 000		0,940	59 349	13 740	6 091	1 059 688
41303	3	45,7	2 RoK	B	2 940 000		0,671	42 365	9 414	4 315	756 437

G. Lägenhetsförteckning

Lghnr	Våningsplan ¹	Bostadsarea	Antal rum	Uteplats / Balkong / Fransk Balkong ²	Insats	Tillval / Utplåtelseavgift	Andelstal ³	Arsavgift ⁴	Uppskattad årlig kostnad för hushållsvarm- och kallvatten ⁵	Avgift per månad inkl uppskattad el- och vattenförbrukning ⁵	Del av föreningens lån
		(m ²)			(kr)		(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
41401	4	97,6	4 RoK	B,FB	6 050 000		1,334	84 225	20 106	8 694	1 503 856
41402	4	66,7	3 RoK	B	3 750 000		0,940	59 349	13 740	6 091	1 059 688
41403	4	45,7	2 RoK	B	2 990 000	68 511	0,671	42 365	9 414	4 315	756 437
41501	5	97,4	4 RoK	B,FB	6 150 000	26 902	1,332	84 099	20 064	8 680	1 501 601
41502	5	66,7	3 RoK	B	3 825 000	18 400	0,940	59 349	13 740	6 091	1 059 688
41503	5	45,7	2 RoK	B	3 040 000	37 111	0,671	42 365	9 414	4 315	756 437
41601	6	97,4	4 RoK	B,FB	6 250 000	10 300	1,332	84 099	20 064	8 680	1 501 601
41602	6	66,7	3 RoK	B	3 900 000	25 704	0,940	59 349	13 740	6 091	1 059 688
41603	6	45,7	2 RoK	B	3 090 000	17 084	0,671	42 365	9 414	4 315	756 437
41701	7	81,0	2 RoK	B	5 750 000	111 453	1,122	70 840	16 686	7 294	1 264 862
41702	7	76,9	2 RoK	B	5 350 000		1,070	67 557	15 841	6 950	1 206 241
51101	1	89,4	4 RoK	2xB	5 625 000		1,230	77 659	18 416	8 006	1 386 613
51102	1	85,1	3 RoK	B,U	4 650 000		1,174	74 123	17 531	7 638	1 323 483
51201	2	89,4	4 RoK	2xB	5 690 000		1,230	77 659	18 416	8 006	1 386 613
51202	2	48,7	2 RoK	B	2 840 000		0,710	44 828	10 032	4 572	800 403
51301	3	89,4	4 RoK	2xB	5 790 000		1,230	77 659	18 416	8 006	1 386 613
51302	3	48,7	2 RoK	B	2 890 000	21 044	0,710	44 828	10 032	4 572	800 403
51401	4	57,4	3 RoK	B	3 575 000	3 900	0,821	51 836	11 824	5 305	925 536
51402	4	30,7	1 RoK	B	1 990 000	7 061	0,480	30 306	6 324	3 053	541 117
51403	4	48,7	2 RoK	B	2 990 000		0,710	44 828	10 032	4 572	800 403
61001	0	92,2	4 RoK	FB,U	5 690 000		1,265	79 869	18 993	8 239	1 426 070
61101	1	76,2	3 RoK	B	3 850 000	4 500	1,061	66 989	15 697	6 891	1 196 095
61102	1	123,6	5 RoK	2xB	7 790 000		1,666	105 187	25 462	10 887	1 878 128
61201	2	76,2	3 RoK	B	3 925 000	79 700	1,061	66 989	15 697	6 891	1 196 095
61202	2	30,9	1 RoK	B	1 915 000		0,482	30 432	6 365	3 066	543 372
61203	2	91,6	4 RoK	B	5 900 000		1,258	79 427	18 870	8 191	1 418 179
61301	3	76,2	3 RoK	B	4 000 000	131 650	1,061	66 989	15 697	6 891	1 196 095
61302	3	30,9	1 RoK	B	1 940 000	10 000	0,482	30 432	6 365	3 066	543 372
61303	3	91,6	4 RoK	B	6 000 000		1,258	79 427	18 870	8 191	1 418 179
61401	4	76,2	3 RoK	B	4 150 000	48 850	1,061	66 989	15 697	6 891	1 196 095
61402	4	30,9	1 RoK	B	1 990 000	3 900	0,482	30 432	6 365	3 066	543 372
61403	4	91,5	4 RoK	B	6 175 000		1,256	79 301	18 849	8 179	1 415 924
Summa		7 046,6			427 680 000	1 265 470	100,000	6 313 754	1 451 600	647 113	112 732 800

¹⁾ Våningsplan följer ordningen: Gårdsentré (Våning 0), Våning 1, Våning 2, Våning 3, Våning 4, Våning 5, Våning 6, Våning 7.

²⁾ B = Balkong. FB = Fransk Balkong. U = Uteplats. Uteplatserna ingår ej i upplåtelsen och disponeras via separata nyttjanderättsavtal utan avgift.

³⁾ Andelstalet för respektive lägenhet är till 90% beräknat efter lägenhetens boarea i förhållande till föreningens totala boarea och till 10% proportionellt mot totala antalet lägenheter. För att kompensera för avrundningsdifferenser har föreningens etagelägenhet 51102 fått ett avdrag på en tusendels procent.

⁴⁾ Årsavgift inklusive uppvärmning men exklusive hushållsvatten, kall- och varmvatten. Eventuell hyra av parkeringsplats tillkommer.

⁵⁾ I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsvatten samt varmvatten och kallvatten som debiteras efter förbrukning. Dessa kostnader varierar med lägenhetsstorlek, antal medlemmar i hushållet och deras brukarbeteende. Kostnad för hushållsvatten uppskattas årligen till 133 kr/m². Årlig kostnad för kallvatten uppskattas till 24 kr/m² och årlig kostnad för varmvatten uppskattas till 42 kr/m². Retroaktivt aviserat baserat på faktiskt uppmätt förbrukning kommer att ske kvartalsvis i efterskott. Beräkningarna har utgått ifrån ett elpris på 1,884 kr / kWh inklusive moms och ett fjärrvärmepris på 800:- / MWh inklusive moms. Abonnemang för TV-Internet tecknas individuellt av respektive bostadsrättshavare. Kostnad varierar beroende på vald tjänst. Uppskattad kostnad för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är 200-300 kr/mån.

H. Ekonomisk prognos

RESULTATPROGNOS	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 20
KOSTNADER, UTGIFTER OCH FONDÄVSÄTTNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR UTTAG AV ÅRSÄVGIFTER								
Kapitalkostnader								
Räntor ¹	3 890 305	3 862 971	3 835 637	3 808 303	3 780 969	3 752 207	3 627 647	3 205 960
Räntesubvention ²	-236 117	-234 458	-232 799	-231 140	-229 481			
Amorteringar ³	790 000	790 000	790 000	790 000	790 000	900 000	900 000	1 400 000
Driftkostnader inkl. moms								
Bostäder och gemensamma ytor	2 058 671	2 099 844	2 141 841	2 184 678	2 228 372	2 272 939	2 460 302	2 999 095
Lokal och övriga kostnader	191 540	195 371	199 278	203 264	207 329	211 476	228 908	279 038
Fastighetsavgift ⁴	0	0	0	0	0	0	0	270 705
Avsättning för underhåll								
Fondavsättningar	352 330	359 377	366 564	373 895	381 373	389 001	421 067	513 278
Kostnader som debiteras separat till varje lägenhet								
Garageplatser	576 000	587 520	599 270	611 256	623 481	635 951	688 373	839 123
Medlemmarnas hushållsel	986 524	1 006 254	1 026 380	1 046 907	1 067 845	1 089 202	1 178 988	1 437 179
SUMMA AVGIFTSUNDERLAG	8 609 253	8 666 879	8 726 172	8 787 163	8 849 888	9 250 776	9 505 286	10 944 378
INTÄKTER								
Årsavgifter	6 313 754	6 440 029	6 568 829	6 700 206	6 834 210	6 970 894	7 545 520	9 197 947
Hysesintäkter lokal	267 900	273 258	278 723	284 298	289 984	295 783	320 165	390 280
Hysesintäkter garageplatser	576 000	587 520	599 270	611 256	623 481	635 951	688 373	839 123
Intäkter kallvatten	169 118	172 501	175 951	179 470	183 059	186 720	202 112	246 374
Intäkter varmvatten	295 957	301 876	307 914	314 072	320 354	326 761	353 696	431 154
Intäkter hushållsel	986 524	1 006 254	1 026 380	1 046 907	1 067 845	1 089 202	1 178 988	1 437 179
SUMMA INTÄKTER	8 609 253	8 781 438	8 957 067	9 136 208	9 318 933	9 505 311	10 288 855	12 542 056
Årsavgift kr/m²	896	914	932	951	970	989	1 071	1 305
Årsavgift kr/m² inkl beräknad kostnad för el och vatten	1 184	1 207	1 232	1 256	1 281	1 307	1 415	1 724
BERÄKNING AV BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT:								
Intäkter minus kostnader enl ovan:	0	114 559	230 896	349 045	469 044	254 535	783 569	1 597 678
Avskrivningar	-5 606 503	-5 606 503	-5 606 503	-5 606 503	-5 606 503	-5 606 503	-5 606 503	-5 606 503
Återföring amorteringar	790 000	790 000	790 000	790 000	790 000	900 000	900 000	1 400 000
Återföring fondavsättning	352 330	359 377	366 564	373 895	381 373	389 001	421 067	513 278
Bokföringsmässigt resultat⁵	-4 464 172	-4 342 567	-4 219 043	-4 093 562	-3 966 085	-4 062 967	-3 501 867	-2 095 546
Akkumulerat fondbelopp	352 330	711 707	1 078 271	1 452 166	1 833 539	2 222 540	3 857 915	8 560 692
Kassaflöde ⁵	352 330	473 936	597 460	722 941	850 418	643 536	1 204 636	2 110 957
Akkumulerad kassa	452 330	926 266	1 523 726	2 246 666	3 097 084	3 740 620	7 706 710	23 824 314
Akkumulerat resultat ⁵	-4 464 172	-8 806 740	-13 025 783	-17 119 345	-21 085 430	-25 148 397	-40 008 318	-67 455 742
Låneskuld	111 942 800	111 152 800	110 362 800	109 572 800	108 782 800	107 882 800	104 282 800	91 782 800

Prognosen bygger på en årlig inflation om 2% och en årlig uppräknings av årsavgifter och lokalhyra med 2%

Intäkter för medlemmarnas förbrukning av vatten, el och media förutsätts debiteras i nivå med motsvarande kostnader, dvs med en årlig uppräknings motsvarande 2% inflation.

¹⁾ Räntan för år 1-20 är antagen till 3,46 % och är satt med en marginal på 0,3% utöver erhållna indikativa räntor per 2024-08-05

²⁾ Föreningen har erhållit en räntegaranti på 3,25% de fem första åren. Se avsnitt D.

³⁾ Amortering är beräknad enligt en rak amorteringsplan med en årlig amortering med 790 000:- år 1-5, 900 000:- år 6-10, 1 100 000 år 11-15 och 1 400 000 från år 16, vilket motsvarar en total amorteringstid på 86 år.

⁴⁾ Föreningen kommer från år 16 betala kommunal fastighetsavgift. Avgiften är beräknad till 1 630 kr/lgh år 1, uppräknad med 2% årligen.

⁵⁾ Eftersom föreningens årsavgifter täcker den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar till yttre underhåll, är det för läsaren av prognosen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, i stället för föreningens årliga resultat samt föreningens ackumulerade resultat.

I. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Genomsnittlig årsavgift¹ per m² vid:								
Antagen inflationsnivå ² och								
Antagen räntenivå ³	896	914	932	951	970	989	1 071	1 305
Antagen räntenivå + 1% ³	896	914	932	951	970	1 143	1 220	1 437
Antagen räntenivå + 2% ³	896	914	932	951	970	1 297	1 368	1 568
Antagen räntenivå - 1% ³	736	755	775	795	815	835	922	1 174
Antagen räntenivå ³ och								
Antagen inflationsnivå ²	896	914	932	951	970	989	1 071	1 305
Antagen inflationsnivå + 1% ²	900	918	937	956	976	996	1 081	1 326
Antagen inflationsnivå + 2% ²	903	922	942	962	982	1 003	1 091	1 349
Antagen inflationsnivå - 1 % ²	892	910	927	945	964	983	1 061	1 288
Genomsnittlig årsavgift¹ plus uppskattad kostnad för el, varm- och kallvatten⁴ per m² vid:								
Antagen inflationsnivå ² och								
Antagen räntenivå ³	1 102	1 163	1 186	1 210	1 234	1 259	1 362	1 661
Antagen räntenivå + 1% ³	1 102	1 163	1 186	1 210	1 234	1 413	1 511	1 792
Antagen räntenivå + 2% ³	1 102	1 163	1 186	1 210	1 234	1 566	1 660	1 924
Antagen räntenivå - 1% ³	942	1 004	1 029	1 054	1 079	1 105	1 214	1 529
Antagen räntenivå ³ och								
Antagen inflationsnivå ²								
Antagen inflationsnivå + 1% ²	1 106	1 167	1 191	1 215	1 240	1 265	1 372	1 681
Antagen inflationsnivå + 2% ²	1 109	1 171	1 196	1 221	1 246	1 272	1 383	1 705
Antagen inflationsnivå - 1 % ²	1 098	1 159	1 181	1 204	1 228	1 252	1 353	1 643

Om känslighetsanalysen:

Känslighetsanalysen visar hur den genomsnittliga årsavgiften, exklusive respektive inklusive uppskattade kostnader för hushållsel, varm- och kallvatten påverkas om ränteläget förändras under år 1-16 eller om inflationen ökar/minskar utöver den förväntade inflation kostnadskalkylen bygger på. Föreningen har erhållit en räntegaranti på 3,25% de fem första åren, vilket gör att räntehöjningar år 1-5 inte påverkar årsavgiften. Föreningens lån ska omplaceras fem år efter slutfinansiering, dvs kvartal 2 2030.

Förutsättningar:

- ¹⁾ I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsel samt varm- och kallvatten som debiteras efter förbrukning.
- ²⁾ Känslighetsanalysen bygger på en årlig inflation om 2% och en årlig höjning av årsavgifterna med 2%.
Intäkter för medlemmarnas förbrukning av vatten, el och media förutsätts debiteras i nivå med motsvarande kostnader, dvs med en årlig uppräknings motsvarande 2% inflation.
- ³⁾ Räntan för år 1-16 är antagen till 3,46 % och är satt med en marginal på 0,3% utöver erhållna indikativa räntor per 2024-08-05.
Föreningen har erhållit en räntegaranti på 3,25% de fem första åren. Se avsnitt D.
- ⁴⁾ Kostnader för förbrukningsavgifter (el, varmvatten och kallvatten) varierar med lägenhetsstorlek, antal medlemmar i hushållet och deras livsstil och brukarbeteende.
Kostnad för hushållsel uppskattas årligen till 133 kr/m².
Kostnad för kallvatten uppskattas årligen till 24 kr/m².
Kostnad för varmvatten uppskattas årligen till 42 kr/m².
Beräkningarna har utgått ifrån ett elpris på 1,884 kr/kWh inklusive moms och ett fjärrvärmepris på 800 kr/MWh inklusive moms.
Retroaktivt avisering baserad på faktiskt uppmätt förbrukning av el och vatten kommer att ske kvartalsvis i efterskott.

J. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats eller upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut i enlighet med föreningens stadgar, efter beslut av styrelsen.

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.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte eventuellt tillhörande förråd, balkong, och/eller terrass som ingår i upplåtelsen i gott skick.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

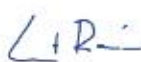
Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Likaså kommer stora anläggningsarbeten och byggnationer pågå i fastighetens absoluta närhet vid inflyttningstillfället och under lång tid därefter. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Bostadsrättsföreningen kommer tillämpa K3-regelverket gällande avskrivning. Avskrivningen resulterar i bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan av likviditeten (kassabehållningen) och därmed inte årsavgiften.

Göteborg 2024-09-04

Brf Linneförrådet



Lennart Rosén



Anders Berg



Fredrik Zachrisson



Underhållsplan

År 2025 till 2074

Brf Linneförrådet

Brf Linneförrådet

Datum för utskrift: 2024-08-14



Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.
Läs mer på www.planima.se



Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	11
Åtgärder per kategori	28
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	33
Kommentarer	48
Åtgärdshistorik	50
Ekonomisk analys	52

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan 2025 Brf Linneförrådet
Startår	2025
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	0.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2025 - 2074 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Linneförrådet



Adress	Guldkällegatan 40-64 41449 Göteborg
Boarea (BOA)	7047 m ²
Lokalarea (LOA)	141 m ²
Byggår	2025

Utlåtande

Inledning

Det här är ett tillhörande utlåtande till föreningens underhållsplan. Här finns kompletterande information gällande underhåll som redovisas i underhållsplanen. Inledningsvis är det även värt att nämna att underhållsplanen ska betraktas som ett levande dokument och kan och ska uppdateras regelbundet för att fånga upp nya förutsättningar. Underhållsplanen innehåller i huvudsak främst större planerade åtgärder och beskriver inte i detalj den löpande förvaltningen och driften av alla tekniska delar i fastigheten.

Underhållsplanen är upprättad efter bygghandlingar som har tillhandahållits av byggherren. Någon besiktning har inte gjorts och en komplettering av planen är att rekommendera när byggnaden är slutbesiktigad. Planen kan skilja sig från faktiskt utförande vilket ska beaktas.

Fastighetsbeskrivning

Brf Linneförrådet bildades 2021 och förvärvade fastigheten KUNGLADUGÅRD 14:14 2023. Byggnaden är ett flerfamiljshus med 114 lägenheter med en bostadsareal på 7046,8 m².

Byggnaden har åtta trapphus varav sex av trapphusen tillhör föreningen och övriga två tillhör hyresrätterna. Föreningen kommer att ha en lokal om 141 m².

Föreningens medlemmar har möjlighet att hyra garageplatser i underjordiskt garage i direkt anslutning till trapphus.

Inflyttning beräknas ske med start i november 2024.

Byggnadstekniska uppgifter

Grundläggning: Pålad platta på mark.

Stomme: Betong stomme och bjälklag av betong.

Yttertak: Plåt.

Fasad: Tegel.

Fönster: Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida.

Uppvärmning: Fjärrvärme.

Ventilation: Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX).

Garage: Medlemmar har möjlighet att hyra garageplats i källare.

Grundläggning, dränering, markanläggning

Föreningens byggnad står på pålad betongplatta. Föreningen ingår tillsammans med Magnolia Linnefabriken 2 AB, org. nr 559304-4216, i egenskap av ägare till fastigheten Kungsladugård 14:16 i två gemensamhetsanläggningar GA9 och GA10.

GA:9 har till ändamål att förvalta och underhålla gård- och vatten i form av bland annat fördröjningsmagasin, dagvattenledningar, gård och portik.

GA:10 har till ändamål att förvalta och underhålla den gemensamma grundläggningen.

Magnolia Linnefabriken 2 AB faktureras i första hand kostnaderna för gemensamma åtgärder och fakturerar i sin tur föreningens andelstal.

Garaget ägs av Magnolia Linnefabriken 2 AB och platser går att hyra för föreningens medlemmar.

Gemensammautrymmen

Föreningen har generösa förråd på både vind och i källare. Golv med dammbunden, betong målade väggar och tak. Även cykelrum, barnvagnsrum/rullstolsrum, el-telerum, undercentral och fläktrum har denna typ av ytskikt. Det är troligt att slitaget blir betydligt större i barnvagnsrum/rullstolsrum och cykelrum då det nyttjas mer frekvent. Ommålning beräknas med ca 20-25 årsintervall. Underhållet på golvet beror helt på vilket fabrikat av dammbindning som valts så åtgärd får kompletteras när utfallet är givet. Normalt antas ca 5-10 år.

Miljörummet nås från gatan och är placerat vid trapphus fyra. Stort och med många fraktioner vilket borgar för goda sorteringsmöjligheter. Golv i dammbunden betong, målade väggar och tak med akustikplattor.

Mindre städtrum finns placerat i trapphus ett med golv i dammbunden betong samt målade väggar och tak.

Någon gemensam tvättstuga finns inte utan varje lägenhet är utrustad med tvättutrustning.

Fasader fönster och balkonger

Föreningens byggnad har ventilerad skalmur i tegel. Dom tre översta tegelskiften är utskjutna i takfoten vilket ger fasaden extra liv. Högdelen har ett mörkare tegel och lågdelen ett ljusare vilket även de ger byggnaden karaktär.

Tegelfasad har en lång teknisk livslängd och det är långt mellan underhållsintervallen. Men med tiden lakas fogen ur och för att undvika frostsprängning och inträngande vatten i bärande konstruktion behöver fasaden fogas om. När det är aktuellt beror till stor del utsattheten och i planen läggs omfogning med efter ca 30 år. Rörelsefogarna eller dilatationsfogarna blir även dom med tiden otäta och beräknas göras om efter ca 30 år.

Fönster är i varierande storlek träfönster med aluminiumbekladd utsida, denna typ av fönster har en mycket lång teknisk livslängd och troligtvis blir endast tätning och justering aktuellt under planens gång.

Balkongerna är med betongplatta med målade undersida. Den vita undersidan ger ett härligt ljus men skapar också ett underhållsbehov i form av målning med ca 15 års intervall. Balkongräcke i fabrikslackad smide första målningen läggs med efter 15 år sen 10 års intervall.

Balkongerna bör besiktas av återkommande för att säkerhetsställa balkongernas skick. Renovering av balkongplattor och byte av smide läggs med efter ca 40 år.

Tak, takdetaljer

Traditionellt sadeltak med takkupor. Taktäckningen består av dubbelfalsad bandtäckning aluminium på underlagspapp. Korrekt lackerad och monterad aluminium har en väldigt lång livslängd, inte minst med tanke på takets lutning. Tillverkaren lämnar färg och materialgaranti på upp till 40 år. Dock befinner sig byggnaden i ett utsatt läge med saltavindar och avgaser från leden så det är därför rimligt att anta ommålning efter 20 år.

Taksäkerhetsbesiktning läggs med återkommande intervall. Besiktningen får ge indikation på när åtgärder är nödvändiga. Takbryggor, snörasskydd och takavvattnings antas bytas efter ca 30 år.

Taket bör synas av årligen för att tidigt upptäcka brister.

Entréer, trapphus och hiss

Föreningen har sex trapphus med entrépartier och omfattning i aluminium. Trapphusen har Terrazzoplattor i format 300x300 på golv. Trapplöp och vilplan är i Terrazzo. Endast slippning läggs med i planen men det är tänkbart att omfogning av plattorna kommer att bli aktuellt under planens gång.

Väggar är i huvudsak målade med undantag på entréplan som har inslag av tegel. Målningsintervall antas med ca 20 års intervall och får styras av slitage och föreningens ambition. Taket är täckta med i huvudsak akustikplattor som med fördel byts i samband med övriga trapphusrenoveringar.

Passagesystem/porttelefoni är av fabrikatet Aptus, här ges boende möjlighet att öppna entrén med mobil. Slitage och modernisering gör att dessa system ofta får bytas ut efter ca 15-20 år då det inte längre är möjligt att renovera. Informationstavlor finns i varje trapphus och antas bytas ut med samma intervall.

Lägenhetsdörrarna är säkerhetsdörrar i stål, ingen åtgärd läggs med i planen.

Varje trapphus har en linhiss som möjliggör åtkomst till samtliga våningsplan. Hissar ska besiktigas årligen. I planen ligger det med byte av bärlinor samt modernisering av hissar. Normalt sker åtgärder efter indikation från besiktning eller service.

Värmeanläggning

Uppvärmning är vattendistribuerad fjärrvärme via radiatorer. I undercentral ägs sekundärsida av föreningen, innefattande pumpar, tryckkärl och ventiler.

Fram till och med värmeväxlare är primärsida ägd av värmeleverantören Göteborgs Energi. Växlare, DUC och ställdon underhålls och byts av leverantör. Normalintervall för nyinvestering ca 30 år. Kostnad för reinvestering för tidigare nämnda komponenter står Göteborgs Energi för. Den kostnad som redovisas medtar periodens kostnader för delar som byts löpande, livslängder varierar.

Ledningar och radiatorer har en lång teknisk livslängd uppemot 100 år, förutsatt ett helt och friskt system utan ständiga påfyllningar av syresatt vatten.

Termostater/ventiler på radiatorer försämras genom användning och avlagringar från systemet. Normalt bytesintervall för optimal funktion ca 12-15 år. I planen antas 20 år. Byte sker bäst samlat och med samtidig

injustering av värmekretsen.

Även stamventiler och reglerventiler behöver bytas för att upprätthålla önskad funktion.

Vatten/avloppssystem

Föreningens avloppsrör är av polypropen (PP) och har en lång teknisk livslängd. Materialet kommer med största sannolikhet inte mattas ut under planens 50 år. Vattenledningar är projekterade som rör i rör med PAL-Rör. Det som kan bli aktuellt är att skarvar går isär och på så vis uppstår läckage. I planen läggs ett omfattande stambyte in efter 50 år. I samband med stambytet bryts tätskick och nya vatten, avloppstammar och badrum byggs. Föreningen kommer vid tillfället ha flera alternativ att ta ställning till med brett varierade kostnader.

Spolning av avloppstammar utförs förslagsvis vart åttonde år för att undvika akuta stopp. Det kan vara bra att utföra en spolning och filmning innan femårs besiktningen för att få en uppfattning om stammarnas skick.

Avstängningsventiler behöver motioneras för att behålla god funktion och byts enligt plan samlat med övriga ventiler.

Ventilation

Ventilationssystemet utgörs i huvudsak av tre FTX-aggregat med motströmsvärmexlare.

Tilluft tillförs respektive lägenhet med tilluftsdon placerade i sovrum och vardagsrum. Frånluft från respektive lägenhet tas i huvudsak från kök, WC och bad. Värmen från frånluften återvinns via aggregatet till ett värmebatteri med shuntgrupp. Service och filterbyte ska ske under löpande skötsel, OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ska utföras med tre års intervall.

Vart sjätte år rekommenderas att föreningen gör en rensning av kanalerna i samband med OVK.

Miljörummet är utrustat med en kanalfläkt och ingår inte i det övriga ventilationssystemet.

El, elkraftssystem,

Elcentraler och ledningar har normalt sett en mycket lång teknisk livslängd. Ingen åtgärd gällande centraler och ledningar finns med i planen. Armaturer byts normalt löpande eller vid ombyggnation, men en samlad post på respektive yta för budgetering ligger i planen efter ca 20 år.

Myndighetsåtgärder

Energideklaration: Vart 10:e år. Energideklaration ska upprättas enligt lagkrav: [Lag \(2006:985\) om energideklaration för byggnader Svensk författningssamling 2006:2006:985 t.o.m. SFS 2020:238 - Riksdagen](#)

OVK: ska utföras vart tredje år.

Systematiskt brandskyddsarbete: Ska utföras löpande årligen,
Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Slutkommentar

Enligt den ekonomiska analysen framgår det att föreningen under periodens 50 år har kostnader på cirka 1 482 000 kr i snitt/år inklusive moms, vilket ger en kostnad på cirka 206 kr/m² och år. Siffrorna anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden, och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna underhållet. Hur föreningen utifrån individuella förutsättningar väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna, är en fråga för teknisk och ekonomisk förvaltning.

Det är inte nödvändigt att föreningen vid varje tillfälle skall klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bl.a. lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m.

Den årliga avsättningen måste varje år index-uppräknas för att reparationsdagens kostnadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av detta. Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningar ändras över tiden.

SBC

Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Peter Valleskär, Underhållsplanerare

Maj 2024

Åtgärder per år

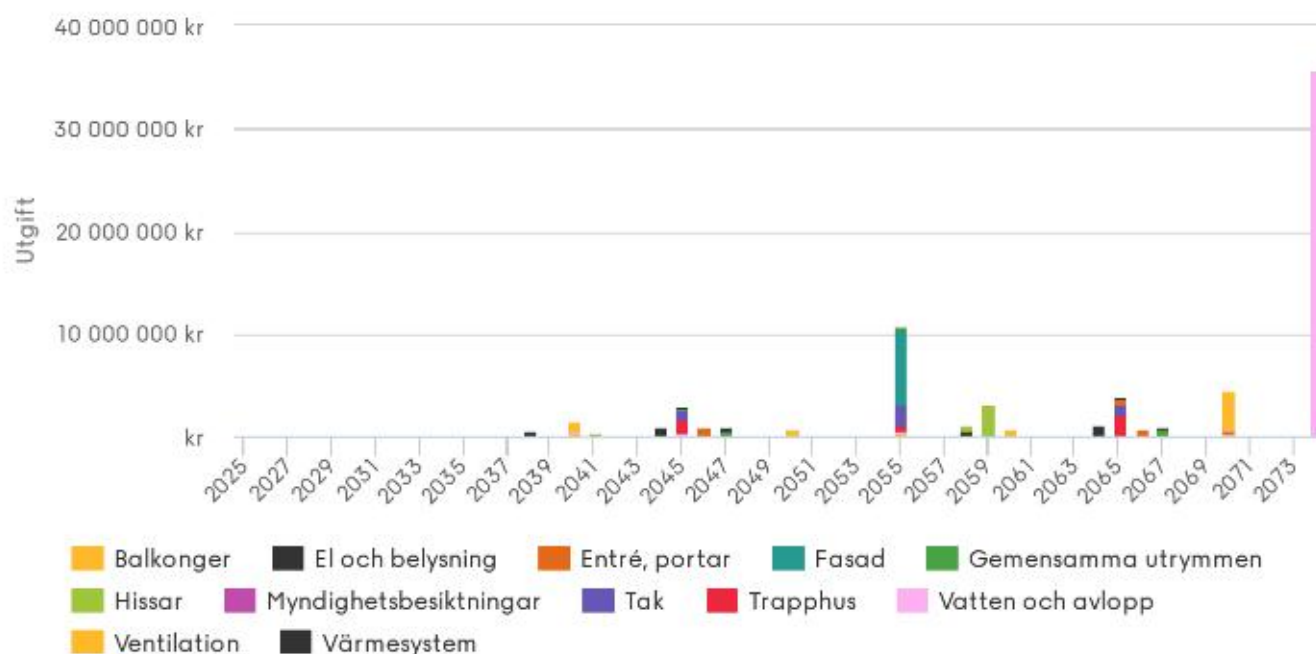
Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.



Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	71 000 kr

157 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	157 000 kr

157 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr

86 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	71 000 kr

157 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Besiktiga tak	Tak		10 år	Planerad	16 000 kr
Byta dränkbar pump i pumpgrop	Vatten och avlopp		15 år	Planerad	0 kr
Byta vattenmätare (varmvatten)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	143 000 kr
					158 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	157 000 kr
					242 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta nödbelysning/anvisningsarmatur	El och belysning		15 år	Planerad	83 000 kr
Byta termostatventil radiator/element inklusive injustering	Värmesystem		20 år	Planerad	523 000 kr
					606 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta cirkulationspump vatten (VVC)	Vatten och avlopp		15 år	Planerad	23 000 kr
Byta cirkulationspump värme	Värmesystem		20 år	Planerad	29 000 kr
Måla balkongplatta betong (undersida)	Balkonger		15 år	Planerad	183 000 kr
Måla smidesräcke/stålräcke balkonger	Balkonger		10 år	Planerad	700 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr
Renovera ventilationsaggregat (LB01)	Ventilation		15 år	Planerad	146 000 kr
Renovera ventilationsaggregat (LB02)	Ventilation		15 år	Planerad	138 000 kr
Renovera ventilationsaggregat (LB05)	Ventilation		15 år	Planerad	96 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	71 000 kr

1 471 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta bärlinor hiss	Hissar		17 år	Planerad	413 000 kr

413 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta shuntgrupp (värmeåtervinning)	Värmesystem		20 år	Planerad	131 000 kr

131 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr

86 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED trapphus	El och belysning		20 år	Planerad	894 000 kr
Modernisera DUC (datoriserad undercentral)	Värmesystem		20 år	Planerad	40 000 kr

934 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Besiktiga tak	Tak		10 år	Planerad	16 000 kr
Byta akustikplatta tak trapphus	Trapphus		20 år	Planerad	466 000 kr
Byta belysningsarmatur LED barnvagnsrum/rullstolsrum	El och belysning		20 år	Planerad	43 000 kr
Byta belysningsarmatur LED cykelrum i markplan	El och belysning		20 år	Planerad	10 000 kr
Byta belysningsarmatur LED miljörum	El och belysning		20 år	Planerad	38 000 kr
Byta belysningsarmatur LED städrum	El och belysning		20 år	Planerad	5 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning		20 år	Planerad	44 000 kr
Byta Kobematta trapphus	Trapphus		21 år	Planerad	50 000 kr
Byta vattenmätare (varmvatten)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	143 000 kr
Måla takplåt aluminium	Tak		10 år	Planerad	925 000 kr
Måla väggar i miljörum	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	55 000 kr
Måla väggar i trapphus	Trapphus		20 år	Planerad	854 000 kr
Måla väggar och tak i barnvagnsrum/rullstolsrum	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	28 000 kr
Måla väggar och tak i cykelrum markplan	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	23 000 kr
Måla väggar och tak i städrum	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	3 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	157 000 kr

2 857 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta porttelefon/passersystem centraler vid entréer	Entré, portar		20 år	Planerad	236 000 kr
Byta skärm Aptus agera	Entré, portar		20 år	Planerad	214 000 kr
Byta taggläsare Aptus	Entré, portar		20 år	Planerad	173 000 kr
Centralenhet Aptus	Entré, portar		20 år	Planerad	124 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	71 000 kr

904 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED Förråd i källarplan	El och belysning		20 år	Planerad	43 000 kr
Byta belysningsarmatur LED Förråd i källarplan	El och belysning		20 år	Planerad	223 000 kr
Byta belysningsarmatur LED undercentral	El och belysning		20 år	Planerad	14 000 kr
Måla väggar och tak Fläktrum	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	42 000 kr
Måla väggar och tak i förråd i källarplan	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	391 000 kr
Måla väggar och tak i förråd i översta plan	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	102 000 kr
Måla väggar och tak Undercentral	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	64 000 kr

879 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta avstängningsventil/reglerventiler	Värmesystem		30 år	Planerad	220 000 kr
Byta belysningsarmatur LED fläktrum	El och belysning		20 år	Planerad	24 000 kr

244 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr

86 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta dränkbar pump i pumpgröp	Vatten och avlopp		15 år	Planerad	0 kr
Måla smidesräcke/stålräcke balkonger	Balkonger		10 år	Planerad	700 000 kr

700 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	71 000 kr

157 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta expansionskärl (ca 300 liter)	Värmesystem		30 år	Planerad	43 000 kr
Byta nödbelysning/anvisningsarmatur	El och belysning		15 år	Planerad	83 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	157 000 kr

283 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Besiktiga tak	Tak		10 år	Planerad	16 000 kr
Byta cirkulationspump vatten (VVC)	Vatten och avlopp		15 år	Planerad	23 000 kr
Byta hängränna	Tak		30 år	Planerad	223 000 kr
Byta röklucka	Trapphus		30 år	Planerad	585 000 kr
Byta rörelsefog (dillfog/dilatationsfog/expansionsfog)	Fasad		20 år	Planerad	226 000 kr
Byta snörasskydd	Tak		30 år	Planerad	225 000 kr
Byta stuprör	Fasad		30 år	Planerad	959 000 kr
Byta takbrygga	Tak		30 år	Planerad	441 000 kr
Byta takstege	Tak		30 år	Planerad	103 000 kr
Byta vattenmätare (varmvatten)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	143 000 kr
Fasadställning	Fasad			Planerad	2 020 000 kr
Foga om tegelfasad	Fasad		30 år	Planerad	4 298 000 kr
Måla balkongplatta betong (undersida)	Balkonger		15 år	Planerad	183 000 kr
Måla takplåt aluminium	Tak		10 år	Planerad	925 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr
Renovera ventilationsaggregat (LB01)	Ventilation		15 år	Planerad	146 000 kr
Renovera ventilationsaggregat (LB02)	Ventilation		15 år	Planerad	138 000 kr
Renovera ventilationsaggregat (LB05)	Ventilation		15 år	Planerad	96 000 kr

**10 835 000
kr**

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta bärlinor hiss	Hissar		17 år	Planerad	413 000 kr
Byta termostatventil radiator/element inklusive injustering	Värmesystem		20 år	Planerad	523 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	71 000 kr

1 092 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Modernisering linhiss	Hissar		35 år	Planerad	3 188 000 kr

3 188 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta cirkulationspump värme	Värmesystem		20 år	Planerad	29 000 kr
Måla smidesräcke/stålräcke balkonger	Balkonger		10 år	Planerad	700 000 kr

729 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	157 000 kr
					242 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta shuntgrupp (värmeåtervinning)	Värmesystem		20 år	Planerad	131 000 kr
					131 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED trapphus	El och belysning		20 år	Planerad	894 000 kr
Modernisera DUC (datoriserad undercentral)	Värmesystem		20 år	Planerad	40 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	71 000 kr
					1 091 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Besiktiga tak	Tak		10 år	Planerad	16 000 kr
Byta akustikplatta tak trapphus	Trapphus		20 år	Planerad	466 000 kr
Byta belysningsarmatur LED barnvagnsrum/rullstolsrum	El och belysning		20 år	Planerad	43 000 kr
Byta belysningsarmatur LED cykelrum i markplan	El och belysning		20 år	Planerad	10 000 kr
Byta belysningsarmatur LED miljörum	El och belysning		20 år	Planerad	38 000 kr
Byta belysningsarmatur LED städtrum	El och belysning		20 år	Planerad	5 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning		20 år	Planerad	44 000 kr
Byta dränkbar pump i pumpgröp	Vatten och avlopp		15 år	Planerad	0 kr
Byta entréparti aluminium	Entré, portar		40 år	Planerad	533 000 kr
Byta vattenmätare (varmvatten)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	143 000 kr
Måla takplåt aluminium	Tak		10 år	Planerad	925 000 kr
Måla väggar i miljörum	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	55 000 kr
Måla väggar i trapphus	Trapphus		20 år	Planerad	854 000 kr
Måla väggar och tak i barnvagnsrum/rullstolsrum	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	28 000 kr
Måla väggar och tak i cykelrum markplan	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	23 000 kr
Måla väggar och tak i städtrum	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	3 000 kr
Slipa terrazzogolv, plattor, trappor och vilplan	Trapphus		40 år	Planerad	660 000 kr

3 843 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta Kobematta trapphus	Trapphus		21 år	Planerad	50 000 kr
Byta porttelefon/passersystem centraler vid entréer	Entré, portar		20 år	Planerad	236 000 kr
Byta skärm Aptus agera	Entré, portar		20 år	Planerad	214 000 kr
Byta taggläsare Aptus	Entré, portar		20 år	Planerad	173 000 kr
Centralenhet Aptus	Entré, portar		20 år	Planerad	124 000 kr

797 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED Förråd i källarplan	El och belysning		20 år	Planerad	223 000 kr
Byta belysningsarmatur LED Förråd i källarplan	El och belysning		20 år	Planerad	43 000 kr
Byta belysningsarmatur LED undercentral	El och belysning		20 år	Planerad	14 000 kr
Måla väggar och tak Fläkttrum	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	42 000 kr
Måla väggar och tak i förråd i källarplan	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	391 000 kr
Måla väggar och tak i förråd i översta plan	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	102 000 kr
Måla väggar och tak Undercentral	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	64 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr

965 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED fläktrum	El och belysning		20 år	Planerad	24 000 kr
Byta nödbelysning/anvisningsarmatur	El och belysning		15 år	Planerad	83 000 kr
					107 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	157 000 kr
					157 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta cirkulationspump vatten (VVC)	Vatten och avlopp		15 år	Planerad	23 000 kr
Byta smidesräcke/stålräcke balkonger	Balkonger		40 år	Planerad	2 026 000 kr
Laga balkongplatta betong	Balkonger		40 år	Planerad	1 743 000 kr
Måla balkongplatta betong (undersida)	Balkonger		15 år	Planerad	183 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr
Renovera ventilationsaggregat (LB01)	Ventilation		15 år	Planerad	146 000 kr
Renovera ventilationsaggregat (LB02)	Ventilation		15 år	Planerad	138 000 kr
Renovera ventilationsaggregat (LB05)	Ventilation		15 år	Planerad	96 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	71 000 kr
					4 512 000 kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	86 000 kr

86 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	Vatten och avlopp		50 år	Planerad	35 625 000 kr

35 625 000 kr

Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.

Balkonger

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta smidesräcke/stålräcke balkonger	2070	40 år	2025	754	m	2 150 kr	2 026 000 kr
Laga balkongplatta betong	2070	40 år	2025	708	m2	1 970 kr	1 743 000 kr
Måla balkongplatta betong (undersida)	2040	15 år	2025	122	st	1 200 kr	183 000 kr
Måla smidesräcke/stålräcke balkonger	2040	10 år	2025	122	st	4 590 kr	700 000 kr

El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta belysningsarmatur LED fläktrum	2048	20 år	2025	5	st	3 800 kr	24 000 kr
Byta belysningsarmatur LED barnvagnsrum/rullstolsrum	2045	20 år	2025	9	st	3 800 kr	43 000 kr
Byta belysningsarmatur LED cykelrum i markplan	2045	20 år	2025	2	st	3 800 kr	10 000 kr
Byta belysningsarmatur LED Förråd i källarplan	2047	20 år	2025	47	st	3 800 kr	223 000 kr
Byta belysningsarmatur LED Förråd i källarplan	2047	20 år	2025	9	st	3 800 kr	43 000 kr
Byta belysningsarmatur LED miljörum	2045	20 år	2025	8	st	3 800 kr	38 000 kr
Byta belysningsarmatur LED städrum	2045	20 år	2025	1	st	3 800 kr	5 000 kr
Byta belysningsarmatur LED trapphus	2044	20 år	2025	265	st	2 700 kr	894 000 kr
Byta belysningsarmatur LED undercentral	2047	20 år	2025	3	st	3 800 kr	14 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus	2045	20 år	2025	11	st	3 200 kr	44 000 kr
Byta nödbelysning/anvisningsarmatur	2038	15 år	2025	18	st	3 700 kr	83 000 kr

Entré, portar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byta entréparti aluminium	2065	40 år	2025	6	st	71 000 kr	533 000 kr
Byta porttelefon/passersystem centraler vid entréer	2046	20 år	2025	7	st	27 000 kr	236 000 kr
Byta skärm Aptus agera	2046	20 år	2025	5	st	34 290 kr	214 000 kr
Byta taggläsare Aptus	2046	20 år	2025	23	st	6 000 kr	173 000 kr
Centralenhet Aptus	2046	20 år	2025	5	st	19 900 kr	124 000 kr

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byta rörelsefog (dillfog/dilatationsfog/expansionsfog)	2055	20 år	2025	452	m	400 kr	226 000 kr
Byta stuprör	2055	30 år	2025	465	m	1 650 kr	959 000 kr
Fasadställning	2055			4618	m2	350 kr	2 020 000 kr
Foga om tegelfasad	2055	30 år	2025	3126	m2	1 100 kr	4 298 000 kr

Gemensamma utrymmen

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Måla väggar i miljörum	2045	20 år	2025	63	m2	700 kr	55 000 kr
Måla väggar och tak Fläkttrum	2047	20 år	2025	52	m2	650 kr	42 000 kr
Måla väggar och tak i barnvagnsrum/rullstolsrum	2045	20 år	2025	32	m2	700 kr	28 000 kr
Måla väggar och tak i cykelrum markplan	2045	20 år	2025	26	m2	700 kr	23 000 kr
Måla väggar och tak i förråd i källarplan	2047	20 år	2025	447	m2	700 kr	391 000 kr
Måla väggar och tak i förråd i översta plan	2047	20 år	2025	116	m2	700 kr	102 000 kr
Måla väggar och tak i städtrum	2045	20 år	2025	3	m2	700 kr	3 000 kr
Måla väggar och tak Undercentral	2047	20 år	2025	79	m2	650 kr	64 000 kr

Hissar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta bärlinor hiss	2041	17 år	2025	6	st	55 000 kr	413 000 kr
Modernisering linhiss	2059	35 år	2025	6	st	425 000 kr	3 188 000 kr

Myndighetsbesiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	2028	3 år	2025	114	st	600 kr	86 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Besiktiga tak	2035	10 år		1	st	12 500 kr	16 000 kr
Byta hänggränna	2055	30 år	2025	220	m	810 kr	223 000 kr
Byta snörasskydd	2055	30 år	2025	200	m	900 kr	225 000 kr
Byta takbrygga	2055	30 år	2025	107	m	3 300 kr	441 000 kr
Byta takstege	2055	30 år	2025	75	m	1 100 kr	103 000 kr
Måla takplåt aluminium	2045	10 år	2025	1645	m2	450 kr	925 000 kr

Trapphus

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta akustikplatta tak trapphus	2045	20 år	2025	621	m2	600 kr	466 000 kr
Byta Kobematta trapphus	2045	21 år	2025	10	st	4 000 kr	50 000 kr
Byta röklucka	2055	30 år	2025	12	st	39 000 kr	585 000 kr
Måla väggar i trapphus	2045	20 år	2025	621	m2	1 100 kr	854 000 kr
Slipa terrazzogolv, plattor, trappor och vilplan	2065	40 år	2025	621	m2	850 kr	660 000 kr

Vatten och avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	2074	50 år	2025	114	st	250 000 kr	35 625 000 kr
Byta cirkulationspump vatten (VVC)	2040	15 år	2025	1	st	18 000 kr	23 000 kr
Byta dränkbar pump i pumpgrop	2035	15 år	2025	3	st	0 kr	0 kr
Byta vattenmätare (varmvatten)	2035	10 år	2025	114	st	1 000 kr	143 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	2029	8 år		114	st	1 100 kr	157 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Renovera ventilationsaggregat (LB01)	2040	15 år	2025	1	st	117 000 kr	146 000 kr
Renovera ventilationsaggregat (LB02)	2040	15 år	2025	1	st	110 000 kr	138 000 kr
Renovera ventilationsaggregat (LB05)	2040	15 år	2025	1	st	77 000 kr	96 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	2028	6 år		114	st	500 kr	71 000 kr

Värmesystem

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byta avstängningsventil/reglerventiler	2048	30 år	2025	55	st	3 200 kr	220 000 kr
Byta cirkulationspump värme	2040	20 år	2025	1	st	23 000 kr	29 000 kr
Byta expansionskärl (ca 300 liter)	2053	30 år	2025	1	st	34 000 kr	43 000 kr
Byta shuntgrupp (värmeåtervinning)	2042	20 år	2025	3	st	34 960 kr	131 000 kr
Byta termostatventil radiator/element inklusive injustering	2038	20 år	2025	418	st	1 000 kr	523 000 kr
Modernisera DUC (datoriserad undercentral)	2044	20 år		1	st	32 000 kr	40 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

Denna del beskriver åtgärder som har bilder och beskrivningar kopplade till sig.

Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)

Förekommer år: 2029, 2037, 2045, 2053, 2061, 2069, 2077, 2085, 2093, 2101, 2109, 2117	Totalt pris: 157 000 kr inkl. moms
Intervall: 8 år	Styckpris: 1 000 kr exkl. moms
Kategori: Vatten och avlopp	Antal: 114
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Rekommenderas att utföras innan fem års besiktningen om föreningen upplever problem med stammar och stick.

Byta dränkbar pump i pumpgrop

Förekommer år: 2035, 2050, 2065, 2080, 2095, 2110	Totalt pris: 0 kr inkl. moms
Intervall: 15 år	Styckpris: 0 kr exkl. moms
Kategori: Vatten och avlopp	Antal: 3
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Tre pumpgropar finns, i miljörum, fläktrum och undercentral. Pumparna förvaltas och underhålls av gemensamhetsanläggningen GA:9. Åtgärden ligger med i föreningens plan men till 0 kronor då den ska fördelas med föreningens andel i gemensamhetsanläggningen.

Byta vattenmätare (varmvatten)

Förekommer år: 2035, 2045, 2055, 2065, 2075, 2085, 2095, 2105, 2115, 2125	Totalt pris: 143 000 kr inkl. moms
Intervall: 10 år	Styckpris: 1 000 kr exkl. moms
Kategori: Vatten och avlopp	Antal: 114
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Varje lägenhet är utrustad med mätning för varmvatten. Merparten av marknadens vattenmätare behöver bytas minst vart tionde år för att fungera korrekt.

Byta nödbelysning/anvisningsarmatur

Förekommer år: 2038, 2053, 2068, 2083, 2098, 2113	Totalt pris: 83 000 kr inkl. moms
Intervall: 15 år	Styckpris: 4 000 kr exkl. moms
Kategori: El och belysning	Antal: 18
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Briab Exit LED Utrymningsvägar Med inbyggt batteri och självtest

Byta termostatventil radiator/element inklusive injusterering

Förekommer år: 2038, 2058, 2078, 2098, 2118
Intervall: 20 år
Kategori: Värmesystem
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 523 000 kr inkl. moms
Styckpris: 1 000 kr exkl. moms
Antal: 418
Enhet: st

Antalet är räknat utifrån ritning ska gås över innan åtgärd. Ventil för tvårörssystem integrerad ventilinsats monterad i radiatoren. Tryckklass PN10.

Måla balkongplatta betong (undersida)

Förekommer år: 2040, 2055, 2070, 2085, 2100, 2115
Intervall: 15 år
Kategori: Balkonger
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 183 000 kr inkl. moms
Styckpris: 1 000 kr exkl. moms
Antal: 122
Enhet: st

Totalt har föreningen 122 balkonger i olika utförande enligt nedan. Priset är ett genomsnitt och avspeglar inte enskilda åtgärder på respektive balkong. Första målningen beräknas ske efter ca 15 år. Balkongtyp: R1 Platta: 0,65 m2 Antal 12 st Balkongtyp: R2 Platta: 5,28 m2 Antal 18 st Balkongtyp: R5 Platta: 7,68 m2 Antal 2 st Balkongtyp: R7 Platta: 5,94 m2 Antal 13 st Balkongtyp: R8 Platta: 6,79 m2 Antal 27 st Balkongtyp: R9 Platta: 7,15 m2 Antal 21 st Balkongtyp: R10 Platta: 8,24 m2 Antal 14 st Balkongtyp: R12 Platta: 10,93 m2 Antal 6 st

Måla smidesräcke/stålräcke balkonger

Förekommer år: 2040, 2050, 2060, 2080, 2090, 2100, 2110, 2120
Intervall: 10 år
Kategori: Balkonger
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 700 000 kr inkl. moms
Styckpris: 5 000 kr exkl. moms
Antal: 122
Enhet: st

Totalt har föreningen 122 balkonger i olika utförande enligt nedan. Priset är ett genomsnitt och avspeglar inte enskilda åtgärder på respektive balkong. Första målningen beräknas ske efter 15 år och där efter upprepas intervallet vart tionde år. Balkongtyp: R1 Smide: 2,31 m Antal 12 st Balkongtyp: R2 Smide: 6,5 m Antal 18 st Balkongtyp: R5 Smide: 8 m Antal 2 st Balkongtyp: R7 Smide: 6,9 m Antal 13 st Balkongtyp: R8 Smide: 7,37 m Antal 27 st Balkongtyp: R9 Smide: 7,57 m Antal 21 st Balkongtyp: R10 Smide: 8,18 m Antal 14 st Balkongtyp: R12 Smide: 5 m Antal 6 st

Renovera ventilationsaggregat (LB01)

Förekommer år: 2040, 2055, 2070, 2085, 2100, 2115
Intervall: 15 år
Kategori: Ventilation
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 146 000 kr inkl. moms
Styckpris: 117 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Luftbehandlingsaggregat LB01, trapphus 1, 2 och 3 Dimensionerade data: Värmeåtervinning: Motströmsväxlare Flöde: 2700 / 2700-3560 l/s Externt tryck: 150 Pa till- och frånluft, 50 Pa av- och Verkningsgrad, torr: min 83 %. (grundflöde frånluft) SFPv: max 1,4 kW/m³/s. (grundflöde frånluft) Dimensionerade data luftvärmare: Systemtemperatur: 45-30°C Tilluftstemperatur: 19°C Max tryckfall luftsida: 20 Pa Max tryckfall vattensida: 10 kPa Övriga funktioner: Anpassad för fläkt-i-drift Luftbehandlingsaggregat skall ha prefabricerad styr. Handenhet för lokal styrning av luftbehandlingsaggregat skall medfölja aggregat oavsett övrig styrlösning med DUC/DDC/DHC etc. Luftbehandlingsaggregat skall utföras med steglös varvtalsreglering för motorer. Värmeväxlare skall vara av högeffektiv typ om leverantör erbjuder olika effektivitetsklasser. Torr temperaturverkningsgrad skall redovisas exklusive värmeavgivning från motorer, fläktar och transmissioner. Luftvärmare installeras. Samtliga fläkthjul skall vara av B-hjulstyp och av högeffektiv typ om aggregatleverantör erbjuder olika effektivitetsklasser. Fläktar skall vara direktdrivna. Luftbehandlingsaggregat uppställs av vibrerat. Filter skall vara försedda med differenstryckmätare enligt UBC.1. Uteluftspjäll installeras. Frånluftspjäll och förbigångs-spjäll för brandfunktion installeras. På aggregat för lägenheter. För garage och lokaler installeras avluftspjäll.

Renovera ventilationsaggregat (LB02)

Förekommer år: 2040, 2055, 2070, 2085, 2100, 2115
Intervall: 15 år
Kategori: Ventilation
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 138 000 kr inkl. moms
Styckpris: 110 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Luftbehandlingsaggregat LB02, trapphus 4, 5 och 6 Dimensionerade data: Värmeåtervinning: Motströmsväxlare Flöde: 2200 / 2200-2800 l/s Externt tryck: 150 Pa till- och frånluft, 50 Pa av- och uteluft. Verkningsgrad, torr: min 83 %. (grundflöde frånluft) SFPv: max 1,4 kW/m³/s. (grundflöde frånluft) Dimensionerade data luftvärmare: Systemtemperatur: 45-30°C Tilluftstemperatur: 19°C Max tryckfall luftsida: 20 Pa Max tryckfall vattensida: 10 kPa Övriga funktioner: Anpassad för fläkt-i-drift Luftbehandlingsaggregat skall ha prefabricerad styr. Handenhet för lokal styrning av luftbehandlingsaggregat skall medfölja aggregat oavsett övrig styrlösning med DUC/DDC/DHC etc. Luftbehandlingsaggregat skall utföras med steglös varvtalsreglering för motorer. Värmeväxlare skall vara av högeffektiv typ om leverantör erbjuder olika effektivitetsklasser. Torr temperaturverkningsgrad skall redovisas exklusive värmeavgivning från motorer, fläktar och transmissioner. Luftvärmare installeras. Samtliga fläkthjul skall vara av B-hjulstyp och av högeffektiv typ om aggregatleverantör erbjuder olika effektivitetsklasser. Fläktar skall vara direktdrivna. Luftbehandlingsaggregat uppställs av vibrerat. Filter skall vara försedda med differenstryckmätare enligt UBC.1. Uteluftspjäll installeras. Frånluftspjäll och förbigångs-spjäll för brandfunktion installeras. På aggregat för lägenheter. För garage och lokaler installeras avluftspjäll.

Renovera ventilationsaggregat (LB05)

Förekommer år: 2040, 2055, 2070, 2085, 2100, 2115
Intervall: 15 år
Kategori: Ventilation
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 96 000 kr inkl. moms
Styckpris: 77 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Luftbehandlingsaggregat LB05, Lokal trapphus 6 Dimensionerade data: Värmeåtervinning: Roterande växlare Flöde: 300 / 300 l/s Externt tryck: 150 Pa till- och frånluft, 50 Pa av- och uteluft. Verkningsgrad, torr: min 83 %. (forcering) SFPv: max 1,5 kW/m³/s. (forcering) Dimensionerade data luftvärmare: Systemtemperatur: 45-30°C Tilluftstemperatur: 19°C Max tryckfall luftside: 20 Pa Max tryckfall vattensida: 10 kPa Luftbehandlingsaggregat skall ha prefabricerad styr. Handenhet för lokal styrning av luftbehandlingsaggregat skall medfölja aggregat oavsett övrig styrlösning med DUC/DDC/DHC etc. Luftbehandlingsaggregat skall utföras med steglös varvtalsreglering för motorer. Värmeväxlare skall vara av högeffektiv typ om leverantör erbjuder olika effektivitetsklasser. Torr temperaturverkningsgrad skall redovisas exklusive värmeavgivning från motorer, fläktar och transmissioner. Luftvärmare installeras. Samtliga fläktjul skall vara av B-hjulstyp och av högeffektiv typ om aggregatleverantör erbjuder olika effektivitetsklasser. Fläktar skall vara direktdrivna. Luftbehandlingsaggregat uppställs av vibrerat. Filter skall vara försedda med differenstryckmätare enligt UBC.1. Uteluftspjäll installeras. Frånluftspjäll och förbigångs-spjäll för brandfunktion installeras. På aggregat för lägenheter. För garage och lokaler installeras avluftspjäll.

Byta bärlinor hiss

Förekommer år: 2041, 2058, 2075, 2092, 2109
Intervall: 17 år
Kategori: Hissar
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 413 000 kr inkl. moms
Styckpris: 55 000 kr exkl. moms
Antal: 6
Enhet: st

En linhiss i varje trapphus av fabrikat Orona. Besiktning ska utföras årligen.

Byta belysningsarmatur LED trapphus

Förekommer år: 2044, 2064, 2084, 2104, 2124
Intervall: 20 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 894 000 kr inkl. moms
Styckpris: 3 000 kr exkl. moms
Antal: 265
Enhet: st

I huvudsak armatur Westal Athena II i trapphus samt fyra Markslöjd Callisto på första våningen.

Modernisera DUC (datoriserad undercentral)

Förekommer år: 2044, 2064, 2084, 2104, 2124
Intervall: 20 år
Kategori: Värmesystem
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 40 000 kr inkl. moms
Styckpris: 32 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

KTC

Byta akustikplatta tak trapphus

Förekommer år: 2045, 2065, 2085, 2105, 2125
Intervall: 20 år
Kategori: Trapphus
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 466 000 kr inkl. moms
Styckpris: 600 kr exkl. moms
Antal: 621
Enhet: m2

Ljudabsorbent dikt tak, absorptionsklass A, typ Ecophon master B eller liknande. Kulör K1 (Whitefrost). Hisshallar och korridorer på plan 10-17: 100%omfattning där ej annat anges. Vid nedsänkt undertak används dolt bärverk, typ Ecophon focus DS eller liknande. Skurna fria eller synliga kanter målade kulör K1.

Byta belysningsarmatur LED barnvagnsrum/rullstolsrum

Förekommer år: 2045, 2065, 2085, 2105, 2125
Intervall: 20 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 43 000 kr inkl. moms
Styckpris: 4 000 kr exkl. moms
Antal: 9
Enhet: st

Fagerhult AllFive LED 36W LED

Byta belysningsarmatur LED cykelrum i markplan

Förekommer år: 2045, 2065, 2085, 2105, 2125
Intervall: 20 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 10 000 kr inkl. moms
Styckpris: 4 000 kr exkl. moms
Antal: 2
Enhet: st

Fagerhult AllFive LED 36W LED

Byta belysningsarmatur LED miljörum

Förekommer år: 2045, 2065, 2085, 2105, 2125
Intervall: 20 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 38 000 kr inkl. moms
Styckpris: 4 000 kr exkl. moms
Antal: 8
Enhet: st

Miljörum i trapphus 4 Fagerhult AllFive LED

Byta belysningsarmatur LED stödrum

Förekommer år: 2045, 2065, 2085, 2105, 2125
Intervall: 20 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 5 000 kr inkl. moms
Styckpris: 4 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Fagerhult AllFive LED 36W LED

Byta belysningsarmatur LED utomhus

Förekommer år: 2045, 2065, 2085, 2105
Intervall: 20 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 44 000 kr inkl. moms
Styckpris: 3 000 kr exkl. moms
Antal: 11
Enhet: st

Fox belysning Nyx 190 17W LED

Byta Kobematta trapphus

Förekommer år: 2045, 2066, 2087, 2108
Intervall: 21 år
Kategori: Trapphus
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 50 000 kr inkl. moms
Styckpris: 4 000 kr exkl. moms
Antal: 10
Enhet: st

Torkmatta med ram, infälld i golv. Kobemattan Original kulör, grå 950x600mm

Måla takplåt aluminium

Förekommer år: 2045, 2055, 2065, 2075, 2085, 2095, 2105, 2115, 2125	Totalt pris: 925 000 kr inkl. moms
Intervall: 10 år	Styckpris: 500 kr exkl. moms
Kategori: Tak	Antal: 1645
Läge: -	Enhet: m2
Märkning: -	

Dubbelfalsad bandtäckning i aluminium behandlad med Durafrost Lindab kulör brun 8012.

Måla väggar i miljörum

Förekommer år: 2045, 2065, 2085, 2105, 2125	Totalt pris: 55 000 kr inkl. moms
Intervall: 20 år	Styckpris: 700 kr exkl. moms
Kategori: Gemensamma utrymmen	Antal: 63
Läge: -	Enhet: m2
Märkning: -	

Avspolningsbar fibercementskiva till tak, målad

Måla väggar i trapphus

Förekommer år: 2045, 2065, 2085, 2105, 2125	Totalt pris: 854 000 kr inkl. moms
Intervall: 20 år	Styckpris: 1 000 kr exkl. moms
Kategori: Trapphus	Antal: 621
Läge: -	Enhet: m2
Märkning: -	

Beräknat på golvyta. Väggar Målas, utförande enligt rumsbeskrivning Kulör 1 = NSC S 0500-N, vit Kulör 2 = NSC S 1002-Y, ljusgrå Kulör 3 = NCS S 5500-N, mörkgrå (garage) Kulör 4 = NCS S 8005-Y80R, Mörkbrun (motsvarar RAL 8017) Våningsangivelse målas på vägg på varje våning i varje trapphus. Placeras synligt från hiss på markerade platser.

Måla väggar och tak i barnvagnsrum/rullstolsrum

Förekommer år: 2045, 2065, 2085, 2105	Totalt pris: 28 000 kr inkl. moms
Intervall: 20 år	Styckpris: 700 kr exkl. moms
Kategori: Gemensamma utrymmen	Antal: 32
Läge: -	Enhet: m2
Märkning: -	

Barnvagnsrum/rullstolsrum finns på markplan i trapphus 1-4

Måla väggar och tak i cykelrum markplan

Förekommer år: 2045, 2065, 2085, 2105
Intervall: 20 år
Kategori: Gemensamma utrymmen
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 23 000 kr inkl. moms
Styckpris: 700 kr exkl. moms
Antal: 26
Enhet: m2

Placerat i trapphus 4

Måla väggar och tak i städrum

Förekommer år: 2045, 2065, 2085, 2105
Intervall: 20 år
Kategori: Gemensamma utrymmen
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 3 000 kr inkl. moms
Styckpris: 700 kr exkl. moms
Antal: 3
Enhet: m2

Städrum placerat i källare trapphus 1

Byta porttelefon/passersystem centraler vid entréer

Förekommer år: 2046, 2066, 2086, 2106
Intervall: 20 år
Kategori: Entré, portar
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 236 000 kr inkl. moms
Styckpris: 27 000 kr exkl. moms
Antal: 7
Enhet: st

Aptus

Byta skärm Aptus agera

Förekommer år: 2046, 2066, 2086, 2106
Intervall: 20 år
Kategori: Entré, portar
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 214 000 kr inkl. moms
Styckpris: 34 000 kr exkl. moms
Antal: 5
Enhet: st

Infotavla Agera 22 ver B Digital kommunikation- och informationstavla Agera. Inbyggd beröringsfri läsare för EM och Mifare classic. Borstad metall och heltäckande glasfront. Flexibel uppbyggnad av gränssnitt/presentation. Tålig pekskärm. Inbyggd rörelsedetektor (skärmen lyser bara när den används). Boenderegister. Allmän information till de boende. Möjlighet att bestämma hur länge och var informationen visas. Funktioner för inloggade användare: • Bokning • Felanmälan • Mätvärdespresentation (vatten, el och temperatur) • Ändra porttelefonnummer • Övrig lägenhetsrelaterad information • Ändra och spärra beröringsfri nyckel Strömförsörjning: 12-24VDC(adapter ingår), 0,8-1,7A Strömförbrukning: 20-40 W Temperaturområde: 0 till +40°C Luftfuktighet: 10-90 % Kommunikation: Ethernet TFT LCD Skärm: 21,5" (1920 x 1080) Peksärmsinterface: IR-touch Mått: (hxbxd) 390x537x45 mm Nettovikt: 12 kg

Byta belysningsarmatur LED Förråd i källarplan

Förekommer år: 2047, 2067, 2087, 2107, 2127
Intervall: 20 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 43 000 kr inkl. moms
Styckpris: 4 000 kr exkl. moms
Antal: 9
Enhet: st

Fagerhult AllFive LED 36W LED

Byta belysningsarmatur LED Förråd i källarplan

Förekommer år: 2047, 2067, 2087, 2107, 2127
Intervall: 20 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 223 000 kr inkl. moms
Styckpris: 4 000 kr exkl. moms
Antal: 47
Enhet: st

Fagerhult AllFive LED 36W LED

Byta belysningsarmatur LED undercentral

Förekommer år: 2047, 2067, 2087, 2107, 2127
Intervall: 20 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 14 000 kr inkl. moms
Styckpris: 4 000 kr exkl. moms
Antal: 3
Enhet: st

Fagerhult AllFive LED

Måla väggar och tak Fläktrum

Förekommer år: 2047, 2067, 2087, 2107
Intervall: 20 år
Kategori: Gemensamma utrymmen
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 42 000 kr inkl. moms
Styckpris: 700 kr exkl. moms
Antal: 52
Enhet: m2

Fläktrummet är placerat i trapphus 1

Måla väggar och tak i förråd i källarplan

Förekommer år: 2047, 2067, 2087, 2107
Intervall: 20 år
Kategori: Gemensamma utrymmen
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 391 000 kr inkl. moms
Styckpris: 700 kr exkl. moms
Antal: 447
Enhet: m2

Avser förråd i källarplan

Måla väggar och tak i förråd i översta plan

Förekommer år: 2047, 2067, 2087, 2107
Intervall: 20 år
Kategori: Gemensamma utrymmen
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 102 000 kr inkl. moms
Styckpris: 700 kr exkl. moms
Antal: 116
Enhet: m2

Avser förråd på plan 17 (översta trapphus 1-4)

Måla väggar och tak Undercentral

Förekommer år: 2047, 2067, 2087, 2107
Intervall: 20 år
Kategori: Gemensamma utrymmen
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 64 000 kr inkl. moms
Styckpris: 700 kr exkl. moms
Antal: 79
Enhet: m2

Undercentral placerad mellan trapphus 5 och 6

Byta avstängningsventil/reglerventiler

Förekommer år: 2048, 2078, 2108
Intervall: 30 år
Kategori: Värmesystem
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 220 000 kr inkl. moms
Styckpris: 3 000 kr exkl. moms
Antal: 55
Enhet: st

Mängdat från ritning ska inventeras innan åtgärd Kulventiler Ventil för isolerat rörledningssystem förses med manöverdon med spindelförlängning till utanför isolering Injusteringsventiler med avstängnings- och mätningsfunktion Injusteringsventiler skall ha mätfunktion.

Byta belysningsarmatur LED fläktrum

Förekommer år: 2048, 2068, 2088, 2108, 2128
Intervall: 20 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 24 000 kr inkl. moms
Styckpris: 4 000 kr exkl. moms
Antal: 5
Enhet: st

Fagerhult AllFive LED

Byta expansionskärl (ca 300 liter)

Förekommer år: 2053, 2083, 2113
Intervall: 30 år
Kategori: Värmesystem
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 43 000 kr inkl. moms
Styckpris: 34 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Expansionskärl skall vara slutet och av typen bälg. Utloppsledning från säkerhetsventil ska mynna i golvbrunn. Avstängningsventiler installeras till förtryckta kärl så att rörsystem inte behöver tappas ur vid kontroll eller ändring av förtryck.

Byta hänggränna

Förekommer år: 2055, 2085, 2115
Intervall: 30 år
Kategori: Tak
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 223 000 kr inkl. moms
Styckpris: 800 kr exkl. moms
Antal: 220
Enhet: m

Hänggränna 150 mm Aluminium behandlad med Polyester Lindab brun 8017

Byta röklucka

Förekommer år: 2055, 2085, 2115
Intervall: 30 år
Kategori: Trapphus
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 585 000 kr inkl. moms
Styckpris: 39 000 kr exkl. moms
Antal: 12
Enhet: st

Brandgasventilation i trapphus och hisschakt. Funktionskontroll ska utföras varje år.

Fasadställning

Förekommer år: 2055
Intervall: -
Kategori: Fasad
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 2 020 000 kr inkl. moms
Styckpris: 400 kr exkl. moms
Antal: 4618
Enhet: m2

Till fasadarbeten:

Foga om tegelfasad

Förekommer år: 2055, 2085, 2115
Intervall: 30 år
Kategori: Fasad
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 4 298 000 kr inkl. moms
Styckpris: 1 000 kr exkl. moms
Antal: 3126
Enhet: m2

Tegelformat, danskt format 228x108x54. Antal skift per våning (2800mm): 42. Liggfog, ca 12,7 mm Stötfog, 12mm Tegelförband, tegelfabrikat, tegelkulör och fogbrukskulörer samt fogutföranden enligt Utvändig kulör- och materialbeskrivning. Murningsanvisningar. armering i tegelfogar, tegelbalkar, tm-rännor, dilatationsfogar, kramling av tegel samt fogbrukskvalitet enligt murningsentreprenör. Öppna stötfogar i omfattning enligt tegelentreprenör men minst var tredje stötfog öppen i de två första skiftena. För att förhindra att skadedjur tar sig in i konstruktionen skall stötfogningsöppningarna förses med rostfria ventilnät eller ventilgaller som monteras intryckta i de öppna stötfogarna.

Modernisering linhiss

Förekommer år: 2059, 2094
Intervall: 35 år
Kategori: Hissar
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 3 188 000 kr inkl. moms
Styckpris: 425 000 kr exkl. moms
Antal: 6
Enhet: st

En linhiss i varje trapphus av fabrikat Orona. Besiktning ska utföras årligen. Modernisering av hissar som innefattar byte av styrsystem och maskin.

Byta entréparti aluminium

Förekommer år: 2065, 2105
Intervall: 40 år
Kategori: Entré, portar
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 533 000 kr inkl. moms
Styckpris: 71 000 kr exkl. moms
Antal: 6
Enhet: st

Aluminium, kulör enl A-42-4-0011 till -0021.

Slipa terrazzogolv, plattor, trappor och vilplan

Förekommer år: 2065, 2105
Intervall: 40 år
Kategori: Trapphus
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 660 000 kr inkl. moms
Styckpris: 900 kr exkl. moms
Antal: 621
Enhet: m2

Terrazzo plattor (format 300x300), vilplan och trappor är också i Terrazzo

Byta smidesräcke/stålräcke balkonger

Förekommer år: 2070, 2110
Intervall: 40 år
Kategori: Balkonger
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 2 026 000 kr inkl. moms
Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Antal: 754
Enhet: m

Totalt har föreningen 122 balkonger i olika utförande enligt nedan. Balkongtyp: R1 Smide: 2,31 m Antal 12 st Balkongtyp: R2 Smide: 6,5 m Antal 18 st Balkongtyp: R5 Smide: 8 m Antal 2 st Balkongtyp: R7 Smide: 6,9 m Antal 13 st Balkongtyp: R8 Smide: 7,37 m Antal 27 st Balkongtyp: R9 Smide: 7,57 m Antal 21 st Balkongtyp: R10 Smide: 8,18 m Antal 14 st Balkongtyp: R12 Smide: 5 m Antal 6 st

Laga balkongplatta betong

Förekommer år: 2070, 2110

Intervall: 40 år

Kategori: Balkonger

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 1 743 000 kr inkl. moms

Styckpris: 2 000 kr exkl. moms

Antal: 708

Enhet: m2

Totalt har föreningen 122 balkonger i olika utförande enligt nedan. Åtgärden innebär mindre renovering i samband med byta av smide. Balkongtyp: R1 Platta: 0,65 m2 Antal 12 st Balkongtyp: R2 Platta: 5,28 m2 Antal 18 st Balkongtyp: R5 Platta: 7,68 m2 Antal 2 st Balkongtyp: R7 Platta: 5,94 m2 Antal 13 st Balkongtyp: R8 Platta: 6,79 m2 Antal 27 st Balkongtyp: R9 Platta: 7,15 m2 Antal 21 st Balkongtyp: R10 Platta: 8,24 m2 Antal 14 st Balkongtyp: R12 Platta: 10,93 m2 Antal 6 st

Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och
tidpunkt

Kommentar

Ännu inga skapade kommentarer.



Åtgärdshistorik

Denna del visar alla åtgärder i underhållsplanen som markerats som genomförda och sparats i åtgärdshistoriken.



År	Namn	Planerat pris	Faktiskt pris	Kommentar
----	------	------------------	------------------	-----------

Ännu inga skapade historiska underhållsåtgärder.



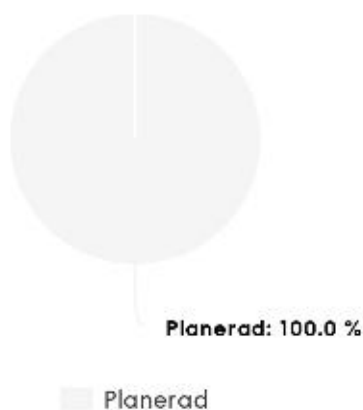
Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

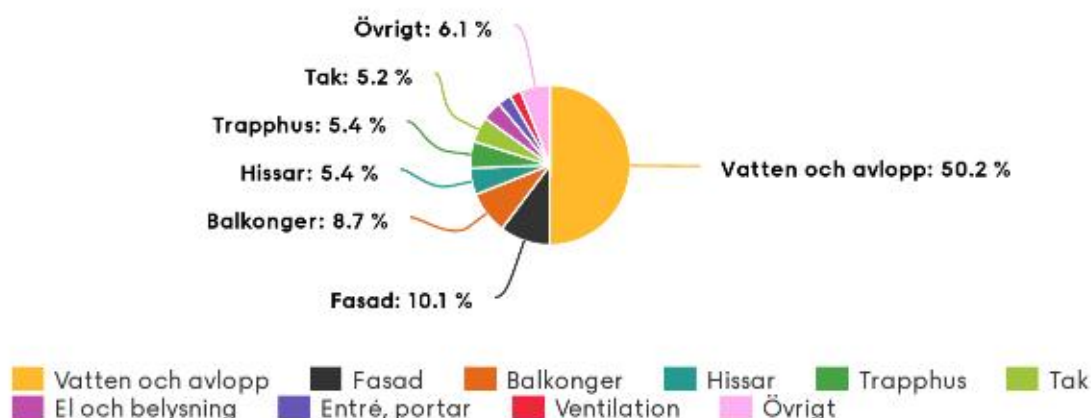


Total utgift	74 104 888 kr
Utgift per år	1 482 098 kr
Utgift per år och m ²	206 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status



Utgift per kategori



Verifikat

Transaktion 09222115557526052394

Dokument

Ekonomisk Plan Brf Linneförrådet

Huvuddokument

70 sidor

Startades 2024-09-04 11:17:02 CEST (+0200) av Olof

Paulsson (OP)

Färdigställt 2024-09-04 22:09:22 CEST (+0200)

Initierare

Olof Paulsson (OP)

olle.paulsson@magnoliabostad.se

+46702554213

Signerare

Anders Berg (AB)

Brf Linneförrådet

Personnummer 600806 1035

anders@bergfastighetsjuridik.se

+46706705420



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Anders Berg"

Signerade 2024-09-04 19:49:29 CEST (+0200)

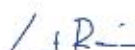
Lennart Rosén (LR)

Brf Linneförrådet

Personnummer 195309101151

lro@telia.com

+46707278197



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Lennart Rosén"

Signerade 2024-09-04 22:09:22 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557526052394

Fredrik Zachrisson (FZ)

Brf Linneförrådet

Personnummer 7705310154

fredrik@afz.se

+46700922341

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fredrik Zachrisson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FREDRIK ZACHRISSON"

Signerade 2024-09-04 11:22:12 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>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Linneförrådet med org.nr 769640-3539, får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Daniel Eriksson
Civilekonom
BostFast AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2024-02-06
Registreringsbevis	2024-02-06
Bygglov	2022-11-02
Offert för finansiering	2024-08-05
Accept av finansiering	2024-09-04
Boverkets godkännande av intygsgivare	2024-08-02
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2021-11-05
Överlåtelse av entreprenadkontrakt	2023-06-21
Aktieöverlåtelseavtal	2023-06-21
Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, justering köpeskilling	2023-09-01
Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, räntegaranti	2024-09-12
Projektledningsavtal	2022-10-03
Överlåtelse av projektledningsavtal	2023-06-21
Fastighetsreglering GA	2024-01-17
Mäklarutlåtande gällande lokalhyra	2024-08-26
Underhållsplan 50 år	2024-05-30
Hyreskontrakt garage	2024-05-02
Avtal om bilpool	2024-03-22
Avtal om cykelpool	2024-03-25
Avtal om delaägarförvaltning	2024-03-07
Nyttjanderättsavtal tegelvägg	2024-03-04
Lägenhetslista	
Offert fastighetsförsäkring	
Utdrag ur fastighetsregistret	
Beräkning av taxeringsvärde	



Verifikat

Transaktion 09222115557526786511

Dokument

Intyg Ekplan Brf Linneförrådet, Magnolia, 240912

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-09-12 16:17:06 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2024-09-12 20:37:08 CEST (+0200)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2024-09-12 16:17:07 CEST (+0200)

Daniel Eriksson (DE)

daniel@bostfast.se

Signerade 2024-09-12 20:37:08 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>



Olof Paulsson

olle.paulsson@magnoliabostad.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Daniel Eriksson, BostFast AB, som intygsgivare för Brf LInneförrådet, organisationsnummer 769640-3539.

Bakgrund

Brf LInneförrådet har ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Daniel Eriksson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

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

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Per Envall och Daniel Eriksson 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 LINneförrådet om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Jurist Håkan Nilsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Agneta Bruno.

Håkan Nilsson
Jurist

Agneta Bruno
Handläggare