

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Ängshusen i Strandbyn

Organisationsnummer 769640–8355

Trelleborg

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

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

Bilagor:

Intyg ekonomisk plan
Underhållsplan
Boverket beslut intygsgivare

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ängshusen i Strandbyn som har sitt säte i Trelleborg och som registrerats hos Bolagsverket den 2022-02-07 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2024.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört ett flerbostadshus med 21 bostadsrättslägenheter om fyra plan på fastigheten Trelleborg Lilla Beddinge 35:117. Till huset byggs en mindre förrådsbyggnad.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Trelleborg Lilla Beddinge 35:117 genom att förvärva samtliga aktier i Beddingestrand Granhyddan Fastighetsförvaltning 4 AB (org.nr 559361–4182) per 2022-11-11. Efter föreningens förvärv av bolaget så har fastigheten överlåtits genom transportköp så att fastigheten är direktägd av föreningen, per 2022-11-11. Totalentreprenadavtalet tecknades 2023-05-31 mellan föreningen och We Construction Malmö AB (org.nr 559182–9188).

Slutbesiktning av entreprenaden har skett 2024-05-20 (godkänd slutbesiktning). Därpå kommer den slutliga kostnaden för föreningens förvärv och uppförande av hus fastställas på en föreningsstämma.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning får inte ske förrän den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse och inflyttning planeras till 2024-06-14.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten Trelleborg Lilla Beddinge 35:117 kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten på cirka 57 miljoner kronor vid förvärvet.

Föreningens värmeanläggning delas med grannfastigheten, Trelleborg Lilla Beddinge 35:122. På grannfastigheten kommer det att uppföras två huskroppar och den gemensamma värmeanläggningen kommer att läggas i en gemensamhetsanläggning.

Föreningen kommer att teckna avtal avseende nyttjande av Rotundan. Rotundan är i färdigt skick planerad att bestå av gym, bastu, omklädningsrum, festlokaler, gästlägenheter samt utomhuspool. Faciliteter i form av omklädningsrum, bastu och utomhuspool samt lounge ingår i serviceavgiften medan gästlägenheter och festlokaler bokas separat mot en kostnad utöver serviceavgiften.

En 50-årig underhållsplan har tagits fram av SBC 2024-05-08. Underhållskostnaderna finansieras genom avsättning till underhållsfond, amortering och kassalikviditet.

Föreningen erhåller en ränteersättning om 56 000 kr per år under 5 år från Strandbyn Fastighets Holding AB.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Trelleborg Lilla Beddinge 35:117
Adress	Oktagonvägen 1
Tomtens areal	1 214 kvm
Bostadsarea	ca 1 306 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 3 våningar samt vindsplan
Byggår	2023–2024
Antal bostadslägenheter	21 stycken
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen äger marken
Detaljplan	1287-P2021/5
Bygglov/Startbesked	SBN 2023/89
Rättigheter	<u>Avtalsservitut</u> avseende elledning (last) Akt: D-2023-00353240:1 <u>Avtalsservitut</u> (ej inskrivet men daterat 2023-04-05) avseende rätt för Lilla Beddinge 35:117 att nyttja markområde på Lilla Beddinge 35:123 för parkeringsändamål
Gemensamhetsanläggningar/Samfälligheter	
Trelleborg Lilla Beddinge ga:13	Andel 12,6 Avser Väg och grönyta
Trelleborg Lilla Beddinge ga:14	Andel 12,6 Avser Dagvattenhantering
Trelleborg Lilla Beddinge s:56	Andel 1 Avser Gata och naturmark
Gemensamhetsanläggning under bildande	Avser värmeanläggning som ska delas med grannfastigheten Lilla Beddinge 35:122. Varje fastighet kommer att betala sin del av förbrukning (en mätare per hus). Löpande drift och underhåll fördelas preliminärt med 1/3 per hus (dvs Brf Ängshusen i Strandbyns andel blir 1/3 och grannfastigheten 2/3 eftersom det ska uppföras två huskroppar på grannfastigheten). Obs fram till dess att samtliga tre hus är uppförda så fördelas drift och underhåll enbart bland de huskroppar som använder anläggningen.
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Undermätare i varje lägenhet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i/till lägenheterna
Uppvärmningssystem	Central värmeanläggning i form av luft/vattenpump i teknikutrymme med radiatorer. Värmeanläggningen delas med grannfastighet (gemensamhetsanläggning under bildande).
Ventilation	Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX, placerade i respektive lägenhet
Kommunikationer	Trappor samt hiss
Avfall	Gemensamma underjordiska kärl för samtliga i området
Parkering	En parkeringsplats till varje lägenhet
Bredband/fiber	Fiber genom IP Only/ Trelleborgs stadsnät
Övrigt	Obligatoriskt tillägg för samtliga bostäderna för tjänsterna i Rotundan

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning
Byggnadsstomme
Yttervägg
Lägenhetsskiljande väggar
Innerväggar i lägenheten
Bjälklag
Fasad
Yttertak
Ytterdörr
Fönster
Balkong

Platta på mark
Betong, sandwichelement
Betong, sandwichelement
Betong
Gipsväggar
Betong
Betong, betong klädd mer träribbor
Plåt
Lägenhetsdörr
Trä
Betongplatta med träräcken

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv
Väggar
Tak
Övrigt

Hall

Kök

Parkett
Målade
Målat
Fönsterbänkar i kalksten
Se generell beskrivning
Målade luckor
Bänkskiva laminat med infälld diskho
Spishäll infälld i bänkskiva
Inbyggnadsugn
Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys
Diskmaskin
Mikrovågsugn
Fläkt

Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv
Kakel på väggar
Golvmonterad toalett
Vägghängt tvättställ
Spegel över tvättstället
Duschväggar
Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin
Elektrisk komfortgolvvärme (badrum)
Klädkammare/förråd inne i lägenheten/källare alt.
vind/utvändigt i anslutning till lägenheten

Förvaring



C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	68 864 000
Likvidreserv, dispfond	100 000
Totalkostnad	68 964 000

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat på Skatteverkets hemsida, typkod 320

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	16 200 000
Markvärde	1 962 000
Totalt	18 162 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	15 019 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	4,25%
Amortering	0,50%
Belopp amortering år 1 (räknas upp och från år 9 amorteras 1%)	75 095
Räntekostnad år 1	638 308
	713 403

*Offererad ränta från Solifast

Finansiering	
Insatser	53 395 000
Upplåtelseavgifter	550 000
Föreningens lån	15 019 000
Summa finansiering	68 964 000

Nykeltal	
Totalkostnad per kvm	52 806
Lån per kvm	11 500
Genomsnittsansats per kvm	40 884
Årsavgift per kvm	800
Driftskostnader per kvm	570
Tillägg avgifter per kvm	335
Underhållsavsättning + amortering per kvm	107
Ränteersättning per kvm (5 år)	43
Kassaflöde per kvm	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 1 306

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	511 873
Räntor	638 308
Summa finansiella kostnader:	1 150 181

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls)	40 000	31
Vatten och avlopp-tillägg	78 360	60
Värme/v.vatten-tillägg (obs värme schablon, varmvatten mätning)	104 480	80
Hushållsel-tillägg	129 294	99
Avfall	50 000	38
Fastighetsförsäkring	16 000	12
Fastighetsskötsel/GA	90 000	69
Ekonomisk Förvaltning	40 000	31
Rotundan-tillägg	124 740	96
Arvode (revision+styrelse)	27 000	21
Löpande underhåll/GA/IMD/diverse	45 000	34
Summa drift:	744 874	570

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är i dagsläget svår att beräkna och kan komma att avsevärt avika beroende på utvecklingen på marknaden. Det utgår inget tillägg för Rotundan innan den är färdigställd.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	65 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift *	0
Summa skatter och avgifter:	0

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

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	809 874
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 044 403
Räntersättning 5 år*	56 000
Tillägg va, v.vatten, värme	182 840
Tillägg hushållsel	129 294
Tillägg Rotundan	124 740
Summa intäkter	1 537 277

* Föreningen erhåller en intäkt om 56 000 kr i 5 år från Strandbyn i Beddinge Fastighets Holding AB. Intäkten utlovades i kostnadsalkylen i det fall snitträntan i ek plan överstiger 3,2%

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Vån plan	Antal rok	Adress	BOA ca kvm	Insatser kr	Upplåtelse-avgifter kr	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	PreL.tillägg Va/v.vatten/värme kr/mån*	PreL.tillägg hushållsel kr/mån	Rotundan kr/mån	Lån per lägenhet (utifrån andelstal)	Andelstal	Balkong / Uteplats ca kvm
6-1001	1	3	Oktagonv. 1	95	3 645 000		72 669	6 056	1 108	784	495	1 045 013	0,06958	40
6-1002	1	2	Oktagonv. 1	55	2 395 000		44 378	3 698	642	454	495	638 181	0,04249	40
6-1003	1	2	Oktagonv. 1	54	2 395 000		43 596	3 633	630	446	495	626 926	0,04174	40
6-1004	1	3	Oktagonv. 1	95	3 545 000		72 669	6 056	1 108	784	495	1 045 013	0,06958	45
6-1005	1	2	Oktagonv. 1	55	2 395 000		44 378	3 698	642	454	495	638 181	0,04249	20
6-1101	2	3	Oktagonv. 1	78	2 995 000		61 933	5 161	910	644	495	890 625	0,05930	45
6-1102	2	2	Oktagonv. 1	47	1 695 000		38 890	3 241	548	388	495	559 249	0,03724	28
6-1103	2	1	Oktagonv. 1	36	1 395 000		31 212	2 601	420	297	495	448 848	0,02989	24
6-1104	2	3	Oktagonv. 1	78	2 895 000		61 933	5 161	910	644	495	890 625	0,05930	40
6-1105	2	2	Oktagonv. 1	47	1 795 000		38 890	3 241	548	388	495	559 249	0,03724	28
6-1106	2	1	Oktagonv. 1	36	1 495 000		31 212	2 601	420	297	495	448 848	0,02989	24
6-1201	3	3	Oktagonv. 1	78	3 095 000		61 933	5 161	910	644	495	890 625	0,05930	45
6-1202	3	2	Oktagonv. 1	47	1 745 000		38 890	3 241	548	388	495	559 249	0,03724	28
6-1203	3	1	Oktagonv. 1	36	1 445 000		31 212	2 601	420	297	495	448 848	0,02989	24
6-1204	3	3	Oktagonv. 1	78	2 995 000		61 933	5 161	910	644	495	890 625	0,05930	40
6-1205	3	2	Oktagonv. 1	47	1 895 000		38 890	3 241	548	388	495	559 249	0,03724	28
6-1206	3	1	Oktagonv. 1	36	1 595 000		31 212	2 601	420	297	495	448 848	0,02989	24
6-1301	Vind	3-4	Oktagonv. 1	103	4 495 000	250 000	76 687	6 391	1 202	850	495	1 102 801	0,07343	62
6-1302	Vind	3	Oktagonv. 1	53	2 495 000		43 571	3 631	618	437	495	626 577	0,04172	31
6-1303	Vind	3-4	Oktagonv. 1	99	4 495 000		74 719	6 227	1 155	817	495	1 074 494	0,07154	60
6-1304	Vind	2	Oktagonv. 1	53	2 495 000	300 000	43 596	3 633	618	437	495	626 926	0,04174	34
21 lgh				1 306	53 395 000	550 000	1 044 403	87 034	15 237	10 775	10 395	15 019 000	1,0000	

Avgifterna är beräknade efter yta med en differentiering mellan stora och små lägenheter.

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, värme/varmvatten, VA, bostadsrättstillägg samt TV/bredband.

- Bostadsrättshavare bekostar kall-och varmvatten som ett tillägg utifrån faktisk förbrukning, undermätare finns. Tillägg beräknat utifrån schablon 60 kr per kvm för VA och 40 kr per kvm för varmvatten (men förbrukningen kommer utgöra ett tillägg utifrån faktisk förbrukning).
- Bostadsrättshavare bekostar hushållsel genom tillägg utifrån faktisk förbrukning, undermätare finns.
Hushållsel är den el du använder i din bostad, tex för tvätt, disk, lampor och elektronik. Kostnaden för hushållsel är beräknad utifrån en förbrukning om 45 kWh/m2 BOA och år och en antagen kostnad för el på 2,20 kr per kWh, inklusive nätavgift, skatter och avgifter. Din verkliga kostnad kan bli lägre och även högre, eftersom den är beroende av ditt beteende och på elpriset. Ju mer ni tvättar, diskar, tänder lampor, använder elektronik osv.
- Bostadsrättshavare bekostar värme som ett tillägg. Ingen mätning utan tillägget utgår efter kvadratmeter bostad, preliminärt 40 kr/kvm BOA.
- Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.
- Bostadsrättshavare bekostar tillägg avseende Rotundan (495 kr/mån).Innan färdigställande utgår inget tillägg.



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	1 306	Amortering 0,5% år 1, från år 9 amorteras 1% (successiv uppräknig)
Kvm BR	1 306	

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	2039	2043
Genomsnittsränta	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	15 019 000	14 943 905	14 838 772	14 718 620	14 598 468	14 478 316	13 930 123	13 028 983	12 428 223

KOSTNADER

Ränta	638 308	635 116	630 648	625 541	620 435	615 328	592 030	553 732	528 199
Avskrivningar	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873
Driftkostnader	744 874	759 771	774 967	790 466	806 276	822 401	890 193	1 002 502	1 085 141
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	41 682	45 117
Summa kostnader	1 895 055	1 906 761	1 917 488	1 927 881	1 938 584	1 949 603	1 994 097	2 109 789	2 170 331

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	800	816	832	849	866	883	956	1 076	1 165
Årsavgifter	1 044 403	1 065 291	1 086 596	1 108 328	1 130 495	1 153 105	1 248 158	1 405 628	1 521 497
Räntesättning 5 år	56 000	56 000	56 000	56 000	56 000				
Tillägg va, v.vatten, värme	182 840	186 497	190 227	194 031	197 912	201 870	218 511	246 079	266 363
Tillägg hushållsel	129 294	131 880	134 517	137 208	139 952	142 751	154 518	174 013	188 357
Tillägg Rotundan	124 740	127 235	129 779	132 375	135 023	137 723	149 076	167 884	181 723
Summa intäkter	1 537 277	1 566 902	1 597 120	1 627 942	1 659 381	1 635 449	1 770 263	1 993 603	2 157 940

Årets resultat	-357 778	-339 859	-320 368	-299 938	-279 202	-314 154	-223 834	-116 186	-12 391
-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	----------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-357 778	-339 859	-320 368	-299 938	-279 202	-314 154	-223 834	-116 186	-12 391
Återföring avskrivningar	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873
Amorteringar lån	-75 095	-105 133	-120 152	-120 152	-120 152	-120 152	-150 190	-150 190	-150 190
Amortering i % per år	0,50%	0,70%	0,81%	0,82%	0,82%	0,83%	1,08%	1,15%	1,21%

Betalnetto före avs. till underhållsfond	79 000	66 882	71 353	91 783	112 519	77 567	137 849	245 498	349 292
Avsättning till yttre underhåll	-65 000	-66 300	-67 626	-68 979	-70 358	-71 765	-77 681	-87 481	-94 693
Betalnetto efter avs. till underhållsfond	14 000	582	3 727	22 804	42 161	5 802	60 168	158 016	254 600

Ingående saldo kassa	100 000								
Ackumulerat saldo kassa	179 000	245 882	317 235	409 018	521 537	599 104	1 033 816	2 335 472	3 575 012
Ackumulerat yttre underhållsfond	65 000	131 300	198 926	267 905	338 263	410 028	711 732	1 211 554	1 579 329



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	2039	2043
Genomsnittsränta (+1 %)	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	15 019 000	14 943 905	14 838 772	14 718 620	14 598 468	14 478 316	13 930 123	13 028 983	12 428 223
KOSTNADER									
Ränta	788 498	784 555	779 036	772 728	766 420	760 112	731 331	684 022	652 482
Avskrivningar	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873
Driftkostnader	744 874	759 771	774 967	790 466	806 276	822 401	890 193	1 002 502	1 085 141
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	41 682	45 117
Summa kostnader	2 045 245	2 056 200	2 065 876	2 075 067	2 084 568	2 094 386	2 133 398	2 240 079	2 294 613
INTÄKTER									
Årsavgifter bostäder kr/kvm	800	816	832	849	866	883	956	1 076	1 165
Årsavgifter	1 044 403	1 065 291	1 086 596	1 108 328	1 130 495	1 153 105	1 248 158	1 405 628	1 521 497
Räntersättning 5 år	56 000	56 000	56 000	56 000	56 000				
Tillägg va, v.vatten, värme	182 840	186 497	190 227	194 031	197 912	201 870	218 511	246 079	266 363
Tillägg hushållsel	129 294	131 880	134 517	137 208	139 952	142 751	154 518	174 013	188 357
Tillägg Rotundan	124 740	127 235	129 779	132 375	135 023	137 723	149 076	167 884	181 723
Summa intäkter	1 537 277	1 566 902	1 597 120	1 627 942	1 659 381	1 635 449	1 770 263	1 993 603	2 157 940
Årets resultat	-507 968	-489 298	-468 756	-447 124	-425 187	-458 937	-363 135	-246 475	-136 673
Kassaflödeskalkyl									
Årets resultat enligt ovan	-507 968	-489 298	-468 756	-447 124	-425 187	-458 937	-363 135	-246 475	-136 673
Återföring avskrivningar	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873	511 873
Amorteringar	-75 095	-105 133	-120 152	-120 152	-120 152	-120 152	-150 190	-150 190	-150 190
Amortering i % per år	0,50%	0,70%	0,81%	0,82%	0,82%	0,83%	1,08%	1,15%	1,21%
Betalnetto före avs. till underhållsfond	-71 190	-82 557	-77 034	-55 403	-33 466	-67 216	-1 452	115 208	225 010
Avsättning till yttre underhåll	-65 000	-66 300	-67 626	-68 979	-70 358	-71 765	-77 681	-87 481	-94 693
Betalnetto efter avs. till underhållsfond	-136 190	-148 857	-144 660	-124 382	-103 824	-138 981	-79 133	27 726	130 318
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:									
Ränta +1%	904	930	943	944	945	989	1 016	1055	1065
Ränta +2%	1 019	930	943	944	945	989	1 016	1055	1065
Inflation +1%	789	933	949	953	957	1 005	1 048	1121	1155
Inflation +2%	789	935	955	962	970	1 021	1 081	1196	1263



K. Särskilda förhållanden

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

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

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

1. Bostadsrättshavare bekostar kall-och varmvatten som ett tillägg utifrån förbrukning (undermätare).
2. Bostadsrättshavare bekostar värme efter schablon per kvm BOA (ej mätning).
3. Bostadsrättshavare bekostar hushållsel efter förbrukning. Förening kommer teckna ett gemensamt el-abonnemang med undermätare till varje lägenhet.
4. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.
5. Bostadsrättshavare bekostar tillägg för Rotundan.
6. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
7. Föreningen har beslutat att tillåta andrahandsuthyrning i maximalt 10 veckor per kalenderår. Varje uthyrningsperiod måste dock minst vara en vecka.
8. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna.
9. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
10. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
11. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängshusen i Strandbyn

Jonas Lindén

Jonas Lindén

Rebecka Magnusson

Rebecka Magnusson

John Ingell

John Ingell

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ångshusen i Strandbyn, 769640-8355.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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

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

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

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

Lammhult



Urban Blücher

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

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ängshusen i Strandbyn, 769640-8355.

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

- Registreringsbevis Brf Ängshusen i Strandbyn, 2022-03-29
- Stadgar registrerade, 2022-03-29
- Fastighetsutdrag Trelleborg Lilla Beddinge 35:117, 2024-02-16
- Fastighetsköpekontrakt, Jonas Svensson / Beddingestrand Granhyddan Fastighetsförvaltning 4 AB, 2022-08-21
- Transportköp, Beddingestrand Granhyddan Fastighetsförvaltning 4 AB / Brf Ängshusen i Strandbyn, 2022-11-11
- Köpebrev, 2022-11-11
- Aktieöverlåtelseavtal, Strandbyn i Beddingestrand Fastighets Holding AB / Brf Ängshusen i Strandbyn, 2022-11-11
- Totalentreprenadavtal, We Construction Malmö AB / Brf Ängshusen i Strandbyn, 2023-05-31
- Finansieringsoffert SoliFast, 2024-05-10
- Bygglov, 2023-04-11
- Startbesked, 2023-06-01
- Indikativ försäkring, mail Linn Johansson, Howden
- Anbud ekonomisk och teknisk förvaltning, SBC, 2024-03-12
- Energiberäkning, Solenco AB, 2022-12-13
- Slutkostnadsgaranti, garanti osålda lägenheter och räntekompensation , Strandbyn i Beddingestrand Fastighets Holding AB, 2024-05-24
- Utkast Serviceavtal Rotundan, 2023-10-26
- Servitutsavtal, 2023-04-05
- Underhållsplan år 2024-2074, SBC, 2024-05-08
- Värdeintyg, Mäklare Lisa Samuelsson, 2024-05-21
- Besiktningsutlåtande slutbesiktning SB 1, Bygeln Consulting AB, 2024-05-20
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ångshusen i Strandbyn, 769640-8355, Trelleborgs kommun.

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

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

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

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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

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

Brantevik



Monica Johnson

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

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Ängshusen i Strandbyn, 769640-8355

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

- Registreringsbevis Brf Ängshusen i Strandbyn, 2022-03-29
- Stadgar registrerade, 2022-03-29
- Fastighetsutdrag Trelleborg Lilla Beddinge 35:117, 2024-02-16
- Aktieöverlåtelseavtal, Strandbyn i Beddingestrand fastighets holding AB / Brf Ängshusen i Strandbyn, 2022-11-11
- Fastighetsköpekontrakt, Jonas Svensson / Beddingestrand Granhyddan Fastighetsförvaltning 4 AB, 2022-08-21
- Köpebrev fastighet, Beddingestrand Granhyddan Fastighetsförvaltning 4 AB / Brf Ängshusen i Strandbyn, 2022-11-11
- Transportköp fastighet, 2022-11-11
- Totalentreprenadavtal, We Construction Malmö AB / Brf Ängshusen i Strandbyn, 2023-05-31
- Beslut bygglov Trelleborgs kommun, 2023-04-11
- Beslut om startbesked, 2023-06-01
- Finansieringsoffert SoliFast, 2024-05-10
- Indikativ premie försäkring, mail från Howden
- Offert ekonomisk- och teknisk förvaltning, SBC, 2024-03-12
- Utkast Serviceavtal Rotundan
- Servitutsavtal, 2023-04-05
- Energiberäkning, Solenco AB, 2022-12-13
- Besiktningsutlåtande slutbesiktning, Bygeln Consulting AB, 2024-05-20
- Garanti slutkostnad, räntekompensation samt osålda lägenheter, Strandbyn i Beddingestrand fastighets holding AB, 2024-05-24
- Underhållsplan år 2024-2074, SBC, 2024-05-08
- Värdeintyg, Croisette Home Nybyggt, 2024-05-21
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan



Underhållsplan

År 2024 till 2074

BRF Ängshusen i Strandbyn

BRF Ängshusen i Strandbyn

Datum för utskrift: 2024-05-08



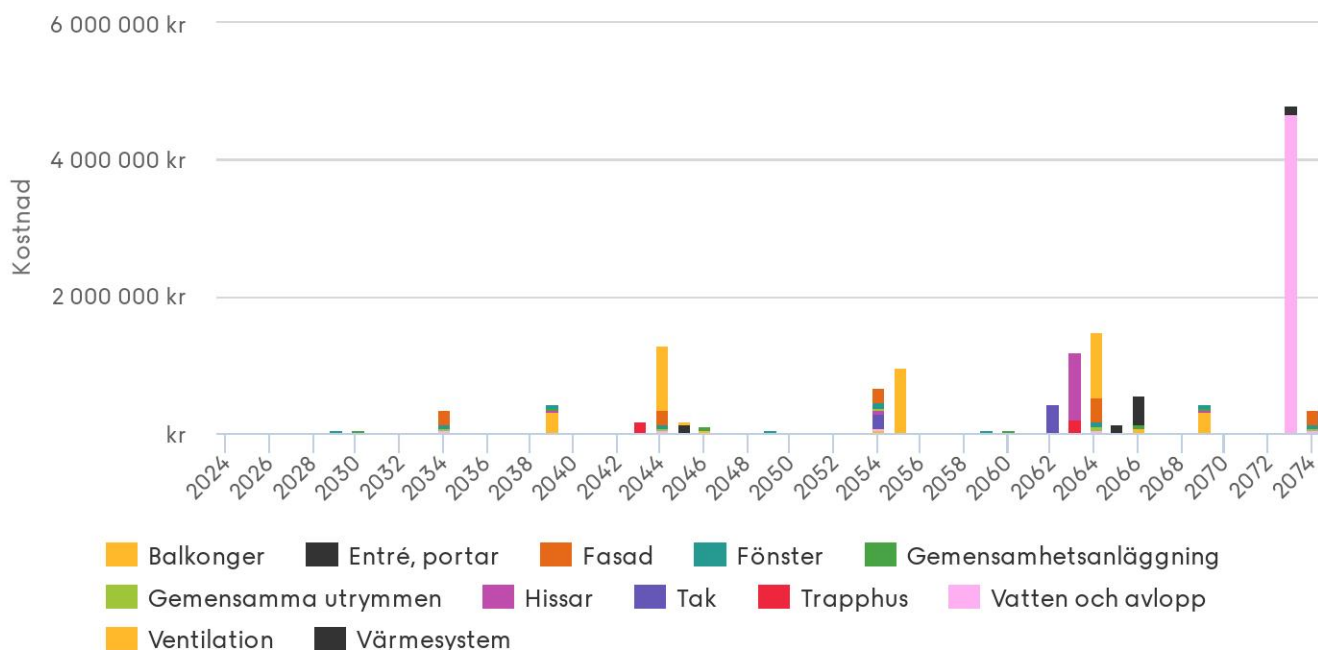
Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.
Läs mer på www.planima.se



Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr
					33 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Lasera träfönster 3-glas (0-1 m2)	Fönster		5 år	Planerad	64 000 kr
					64 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr
Samlad kostnadsfondering för gemensamt underhåll för G:A, 1/3 kostnad	Gemensamhetsanläggning		10 år	Planerad	19 000 kr

52 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr

33 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration bostadshus	Värmesystem		10 år	Planerad	14 000 kr
Lasera träfönster 3-glas (0-1 m2)	Fönster		5 år	Planerad	64 000 kr
Måla förrådets träfasad (inkl dörrar och fondering för byte)	Gemensamma utrymmen		10 år	Planerad	34 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	30 000 kr
Underhåll av träpanel (träfasad) inkl 25% panelbyte	Fasad		10 år	Planerad	206 000 kr

348 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr

33 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta kompressor värmepump (ca 20-40 kW) G:A 1/3 kostnad	Gemensamhetsanläggning		15 år	Planerad	19 000 kr
Byte av hisslinor samt övrigt underhåll	Hissar		15 år	Planerad	44 000 kr
Lasera träfönster 3-glas (0-1 m2)	Fönster		5 år	Planerad	64 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr
Renovering av FTX	Ventilation		30 år	Planerad	275 000 kr

434 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Samlad kostnadsfondering för gemensamt underhåll för G:A, 1/3 kostnad	Gemensamhetsanläggning		10 år	Planerad	19 000 kr

19 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr

33 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Trapphus		20 år	Planerad	165 000 kr

165 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta balkongräcke trä	Balkonger		20 år	Planerad	954 000 kr
Energideklaration bostadshus	Värmesystem		10 år	Planerad	14 000 kr
Lasera träfönster 3-glas (0-1 m2)	Fönster		5 år	Planerad	64 000 kr
Måla förrådets träfasad (inkl dörrar och fondering för byte)	Gemensamma utrymmen		10 år	Planerad	34 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	30 000 kr
Underhåll av träpanel (träfasad) inkl 25% panelbyte	Fasad		10 år	Planerad	206 000 kr

1 302 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta termostatventiler för resp lägenhet	Värmesystem		20 år	Planerad	138 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr
					171 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta luftvärmepump luft/vatten (ca 20 kw) G:A 1/3 kostnad	Gemensamhetsanläggning		20 år	Planerad	63 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		20 år	Planerad	63 000 kr
					126 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr
					33 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Lasera träfönster 3-glas (0-1 m2)	Fönster		5 år	Planerad	64 000 kr
					64 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Samlad kostnadsfondering för gemensamt underhåll för G:A, 1/3 kostnad	Gemensamhetsanläggning		10 år	Planerad	19 000 kr
					19 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr
					33 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta brandspjäll/brandgasspjäll	Gemensamma utrymmen		30 år	Planerad	23 000 kr
					23 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta kompressor värmepump (ca 20-40 kW) G:A 1/3 kostnad	Gemensamhetsanläggning		15 år	Planerad	19 000 kr
Byta takpapp/ytpapp	Tak		30 år	Planerad	220 000 kr
Byte av hisslinor samt övrigt underhåll	Hissar		15 år	Planerad	44 000 kr
Energideklaration bostadshus	Värmesystem		10 år	Planerad	14 000 kr
Lasera träfönster 3-glas (0-1 m2)	Fönster		5 år	Planerad	64 000 kr
Måla förrådets träfasad (inkl dörrar och fondering för byte)	Gemensamma utrymmen		10 år	Planerad	34 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	30 000 kr
Underhåll av träpanel (träfasad) inkl 25% panelbyte	Fasad		10 år	Planerad	206 000 kr

664 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta ventilationsaggregat FTX	Ventilation		30 år	Planerad	963 000 kr

963 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr

33 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Lasera träfönster 3-glas (0-1 m2)	Fönster		5 år	Planerad	64 000 kr

64 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr
Samlad kostnadsfondering för gemensamt underhåll för G:A, 1/3 kostnad	Gemensamhetsanläggning		10 år	Planerad	19 000 kr

52 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Takavvattning rännor, stuprör och lövsilar	Tak		40 år	Planerad	438 000 kr

438 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta linhiss	Hissar		40 år	Planerad	1 000 000 kr
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Trapphus		20 år	Planerad	165 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr

1 198 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta balkongräcke trä	Balkonger		20 år	Planerad	954 000 kr
Byta sedumtak	Gemensamma utrymmen		40 år	Planerad	41 000 kr
Energideklaration bostadshus	Värmesystem		10 år	Planerad	14 000 kr
Lasera träfönster 3-glas (0-1 m2)	Fönster		5 år	Planerad	64 000 kr
Måla bandtäckt plåt, mörkgrå	Fasad		20 år	Planerad	143 000 kr
Måla förrådets träfasad (inkl dörrar och fondering för byte)	Gemensamma utrymmen		10 år	Planerad	34 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	30 000 kr
Underhåll av träpanel (träfasad) inkl 25% panelbyte	Fasad		10 år	Planerad	206 000 kr

1 487 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta termostatventiler för resp lägenhet	Värmesystem		20 år	Planerad	138 000 kr

138 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta luftvärmepump luft/vatten (ca 20 kw) G:A 1/3 kostnad	Gemensamhetsanläggning		20 år	Planerad	63 000 kr
Byta lägenhetsdörr	Entré, portar		40 år	Planerad	385 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		20 år	Planerad	63 000 kr

544 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta kompressor värmepump (ca 20-40 kW) G:A 1/3 kostnad	Gemensamhetsanläggning		15 år	Planerad	19 000 kr
Byte av hisslinor samt övrigt underhåll	Hissar		15 år	Planerad	44 000 kr
Lasera träfönster 3-glas (0-1 m2)	Fönster		5 år	Planerad	64 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr
Renovering av FTX	Ventilation		30 år	Planerad	275 000 kr

434 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Samlad kostnadsfondering för gemensamt underhåll för G:A, 1/3 kostnad	Gemensamhetsanläggning		10 år	Planerad	19 000 kr

19 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	33 000 kr

33 000 kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta avloppsstammar/avloppsrör och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	Vatten och avlopp		50 år	Planerad	4 675 000 kr
Byta entréparti trä	Entré, portar		50 år	Planerad	138 000 kr
					4 813 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration bostadshus	Värmesystem		10 år	Planerad	14 000 kr
Lasera träfönster 3-glas (0-1 m2)	Fönster		5 år	Planerad	64 000 kr
Måla förrådets träfasad (inkl dörrar och fondering för byte)	Gemensamma utrymmen		10 år	Planerad	34 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	30 000 kr
Underhåll av träpanel (träfasad) inkl 25% panelbyte	Fasad		10 år	Planerad	206 000 kr
					348 000 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	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta balkongräcke trä	2044	20 år		318	m	2 400 kr	954 000 kr

Entré, portar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta entréparti trä	2073	50 år		2	st	55 000 kr	138 000 kr
Byta lägenhetsdörr	2066	40 år		22	st	14 000 kr	385 000 kr

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Måla bandtäckt plåt, mörkgrå	2064	20 år		327	m2	350 kr	143 000 kr
Underhåll av träpanel (träfasad) inkl 25% panelbyte	2034	10 år		220	m2	750 kr	206 000 kr

Fönster

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Lasera träfönster 3-glas (0-1 m2)	2029	5 år		51	st	1 000 kr	64 000 kr

Gemensamhetsanläggning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta kompressor värmepump (ca 20-40 kW) G:A 1/3 kostnad	2039	15 år		1	st	15 000 kr	19 000 kr
Byta luftvärmepump luft/vatten (ca 20 kw) G:A 1/3 kostnad	2046	20 år		1	st	50 000 kr	63 000 kr
Samlad kostnadsfondering för gemensamt underhåll för G:A, 1/3 kostnad	2030	10 år		1	st	15 000 kr	19 000 kr

Gemensamma utrymmen

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta brandspjäll/brandgasspjäll	2053	30 år		2	st	9 000 kr	23 000 kr
Byta sedumtak	2064	40 år		15	m2	2 200 kr	41 000 kr
Måla förrådets träfasad (inkl dörrar och fondering för byte)	2034	10 år		50	m2	550 kr	34 000 kr

Hissar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta linhiss	2063	40 år		1	st	800 000 kr	1 000 000 kr
Byte av hisslinor samt övrigt underhåll	2039	15 år		1	st	35 000 kr	44 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta takpapp/ytapp	2054	30 år		352	m2	500 kr	220 000 kr
Takavvattningsrännor, stuprör och lövsilar	2062	40 år		1	byggnad	350 000 kr	438 000 kr

Trapphus

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	2043	20 år		4	st	33 000 kr	165 000 kr

Vatten och avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta avloppsstammar/avloppsrör och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	2073	50 år		22	st	170 000 kr	4 675 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	2034	10 år		22	st	1 100 kr	30 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta ventilationsaggregat FTX	2055	30 år		22	st	35 000 kr	963 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	2027	3 år		22	st	1 200 kr	33 000 kr
Renovering av FTX	2039	30 år		22	st	10 000 kr	275 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	2046	20 år		22	st	2 300 kr	63 000 kr

Värmesystem

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta termostatventiler för resp lägenhet	2045	20 år		22	st	5 000 kr	138 000 kr
Energideklaration bostadshus	2034	10 år		1	st	11 000 kr	14 000 kr

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	14 208 688 kr
Kostnad per år	278 602 kr
Kostnad per år och m ²	214 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

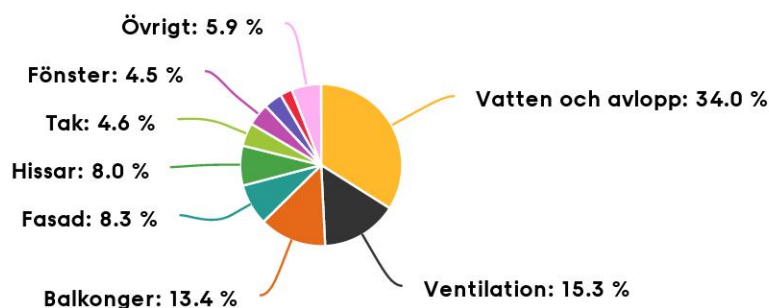
Kostnad per status



Planerad: 100.0 %

Planerad

Kostnad per kategori



Vatten och avlopp
Ventilation
Balkonger
Fasad
Hissar
Tak
Fönster
Entré, portar
Värmesystem
Övrigt

Julia Åkerblom

julia@berglundfastek.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Urban Blücher, Gösta & Urban Blücher AB, och Monica Johnson, Agidel konsult AB, som intygsgivare för Brf Ängshusen i Strandbyn, organisationsnummer 769640-8355.

Bakgrund

Brf Ängshusen i Strandbyn har den 27 mars 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Urban Blücher och Monica Johnson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 23 april 2024.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Skäl för beslutet

Urban Blücher och Monica Johnson 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 Ängshusen i Strandbyn om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Marita Alvsund
handläggare

Verifikat

Transaktion 09222115557518410352

Dokument

Ek.plan_Brf Ängshusen i Strandbyn
Huvuddokument
35 sidor
Startades 2024-05-27 08:30:16 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)
Färdigställt 2024-05-27 10:27:21 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Rebecka Magnusson (RM)
rebecka.magnusson@we.se

Rebecka Magnusson

Signerade 2024-05-27 08:39:00 CEST (+0200)

Jonas Lindén (JL)
jonas.linden@we.se

Jonas Lindén

Signerade 2024-05-27 08:49:03 CEST (+0200)

John Ingelf (JI)
john.ingelf@we.se

John Ingelf

Signerade 2024-05-27 08:32:05 CEST (+0200)

Monica Johnson (MJ)
mj@agidel.se

Monica Johnson

Signerade 2024-05-27 10:27:21 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)
urbanblycher@gmail.com

Urban Blücher

Signerade 2024-05-27 08:51:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518410352

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>

