



Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sibelius (769639-1080)

Upprättad i december 2020 av



Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
 - 2 Beskrivning av fastigheten
 - 3 Förslag till underhållsplan
 - 4 Avskrivningar, avsättningar och amorteringar
 - 5 Förvärvskostnader och finansiering
 - 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader
 - 7 Fördelningsgrunder avseende insatser och avgifter
 - 8 Insatser och boendekostnader
 - 9 Ekonomisk prognos
 - 10 Känslighetsanalys
- Särskilda förhållanden
- Intyg
- Bilagor:
- Registreringsbevis
 - Stadgar
 - Fastighetsutdrag
 - Teknisk statusbesiktning
 - Ordlista

Denna ekonomiska plan är upprättad av:

Svensk Borätt AB en del av Restate
Baltzarsgatan 37
211 36 Malmö
Tel. 040-611 99 60
E-post: info@svenskboratt.se
www.restate.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sibelius, med organisationsnummer 769639-1080, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen kommer att inneha fastigheten Borås Sibelius 1 med adress Hestra Ringväg 15-17. Fastigheten innehåller 34 bostadslägenheter. Bygghuset är uppförd 1992 vilket även är värdeår.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kapitlet bostadsrättslagen och 1 § bostadsrättsförordningen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på anskaffningskostnaden samt föreningens årliga kapital-, drifts- och underhållskostnader.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och vvs-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren. Planen redovisar därmed den slutliga anskaffningskostnaden.

Kapitalkostnaderna grundas på en prognostiserad räntenivå för den kommande tioårsperioden.

De taxebundna driftskostnaderna är baserade på den nuvarande fastighetsägarens faktiska kostnader, och avstämda mot schabloner.

I framtagandet av denna ekonomiska plan har styrelsen eftersträvat ett balanserat förhållande mellan insats och årsavgift i syfte att ge medlemmarna ett långsiktigt tryggt boende.

Fastighetens läge, insatsernas och avgifternas storlek samt föreslagen underhållsplan borgar för en god ekonomisk utveckling för föreningen och för dess medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker i februari 2021 eller senare då fastigheten tillträtts.

Fastigheten förvärvas genom köp av aktiebolaget Sibelius 1 AB. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget på säljarens bekostnad. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 15,4 mkr.

Inflyttning har skett.

Planens offentlighet

BRL 3 kap. 5§ Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Borås Sibelius 1	
Adress	Hestra Ringväg 15-17	
Upplåtelseform	Ägande	
Tomtareal	7.736 kvm	
Bostadsyta	2.450 kvm enligt fastighetsutdraget och 2.454 kvm enligt hyresobjektslista	
Antal lägenheter	34st	
Byggnadsutformning	2 flerfamiljshus sammankopplade av trapphus med hiss	
Nybyggnadsår	1992	
Värdeår	1992.	
Försäkring	Fullvärde	
Taxeringsvärde	32 173 000 kr, varav byggnad 23 600 000 kr och mark 8 573 000 kr	
Typkod	320 Hyreshusenhet, bostäder	
Servitut/nyttjanderätter	Se fastighetsutdrag under Bilagor	
Gemensamma utrymmen och anordningar	Parkering Förråd Driftsutrymmen Tvättstuga	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Vind	Nej
	Yttertak	Papptak
	Fasad	Betongelement med ytskikt av puts.
	Källare	Ja, med pannrum och el-central i huskropp 15
	Balkonger	Ja med betongplattor och räcken av aluminium och glas samt 10 inglasade takbalkonger.
	Fönster	Aluminiumbeklädda 3-glasfönster från 1992.
	Dörrar	Säkerhetsklassade lgh-dörrar. Övriga dörrar av aluminium med glasinlägg
	Sophantering	Separat byggnad på gården.
	Vatten/avlopp	Kommunalt.
	Värmeproduktion	Fjärrvärme med värmeväxlare från nybyggnadsåret.
	Ventilation	Mekanisk från och tilluft med värmeåtervinning (FTX).
	Hiss	Ja 1st.
	Elinstallationer	Från byggår. El i lgh.utbytt i samband med renovering

3. Förslag till underhållsplan

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättande av ekonomiska planer ska dessa innehålla en ekonomisk prognos för de kommande tio åren. I prognosen ska finansiering av nödvändiga renoveringar framgå.

En teknisk statusbesiktning avseende det bygg-, el- och vvs-tekniska skicket har utförts. Besiktningen utfördes 2020-11-05. Ansvarig för besiktningen är Veton Shala, qb3 projekt, se bilagda protokoll. Notera att kostnadsuppskattningarna i besiktningsprotokollet är inklusive moms.

Byggnaderna har underhållits löpande. Efter att de i underhållsplanen föreslagna åtgärderna är genomförda kommer byggnaderna att vara i gott skick.

Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren och finns därför inte med i underhållsplanen om så inte uttryckligen framgår.

Styrelsen kan fördela renoveringarna i underhållsplanen annorlunda om man finner det lämpligt. Underhållsplanen är inget bindande dokument i sig utan en vägledning. Styrelsen kan ta beslut om att lägga till eller dra ifrån om det anses motiverat.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6-11	Summa
Energideklartion &OVK	20 000						20 000
Fönster och fönsterdörrar		96 250					96 250
Balkonger Lagning och underhåll		253 790					253 790
Tak samt plåttak balkonger		756 000					756 000
Utemiljö stenläggning & dörrar			144 500				144 500
Fasadtvätt och underhåll			419 210				419 210
Byte värmevxl samt termostater				430 000			430 000
Justering/smörjning lgh-dörrar						16 200	16 200
Funktionsbesiktning EI						10 000	10 000
Spolning dagvattenbrunnar						12 000	12 000
Summa	20 000	1 106 040	563 710	430 000	0	38 200	2 157 950

4. Avskrivningar, avsättningar och amorteringar

Den ekonomiska planens syfte

Den ekonomiska planens huvudsakliga syfte är att förhindra tillkomsten av ekonomiskt osunda bostadsprojekt. Vid upprättandet har stor vikt lagts vid att bostadsrättsföreningen med god marginal ska klara såväl framtida renoveringar som kommande räntehöjningar.

Avskrivningar

Avskrivningar är ett sätt att bokföringsmässigt fördela kostnaden för stora investeringar över nyttjandetiden. Avskrivningar är dock en bokföringsteknisk åtgärd. Trots att avskrivningen ligger som en kostnad i föreningens årsredovisning så innebär det inte att någon faktisk utbetalning görs. Avskrivningen i denna ekonomiska plan sker med 1% av byggnadens del av anskaffningskostnaden. Den avskrivningsmetod som föreningens styrelse framöver väljer kan komma att påverka bostadsrättsföreningens årsresultat, men har alltså ingen effekt på föreningens kassa.

Beräkning av avskrivningsunderlag

Avskrivningsunderlaget är byggnadens andel av anskaffningsvärdet (köpeskilling, beräknas utifrån taxeringsvärdets fördelning enligt nedan).

Avskrivningsunderlag	
Taxeringsvärde	32 173 000
Mark	8 573 000
Byggnad	23 600 000
Byggnadens andel	73,35%
Anskaffningsvärde	83 333 595
Avskrivningsunderlag	61 128 053
Avskrivning	611 281

Avsättningar

Efter den tekniska besiktningen har en underhållsplan upprättats. Utöver detta görs avsättningar om 40 kr/kvm och år, justerat för inflation, till en fond för yttre underhåll för framtida reparationer och underhåll.

Föreslagen amorteringsplan

Denna ekonomiska plan bygger på att föreningen amorterar enligt tabellen nedan.

Lån	29 193 256 kr
Amortering	1,0%

År	Belopp	Aktuellt lån
1	270 553	27 055 315
2	278 908	27 890 802
3	281 756	28 175 604
4	283 238	28 323 848
5	280 406	28 040 609
6	277 764	27 776 403
7	275 086	27 508 639
8	272 456	27 245 553
9	269 731	26 973 097
10	267 034	26 703 366
11	264 363	26 436 333
Summa:	3 021 296	

5. Förvärvskostnader och finansiering

Initiala kostnader

Initiala kostnader är köpeskillingen om 82 000 000 kr, lagfartskostnad om 483 595 kr och föreningsbildningen om 850 000 kr.

Den slutliga anskaffningskostnaden är 85 753 545 kr och finansieras via 29 193 265 kr i lån och 56 560 280 kr i insatser.

Se sammanställning nästa sida.

Lånebindningstid

Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider. Denna placeringsstrategi anser styrelsen vara ansvarsfull då den minskar risken för stora plötsligt ökade räntekostnader.

Ränta

Räntekostnader första året avser kostnader för lån upptagna i samband med tillträdet. En prognos av räntekostnaderna finns i avsnitt Ekonomisk prognos och i tabellen nedan.

Ränteprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Akkumulerat lån	27 055 315	27 890 802	28 175 604	28 323 848	28 040 609	27 776 403	26 436 333
Räntekostnad	771 076	826 962	867 809	904 947	928 144	951 342	1 057 453
Prognos	2,85%	2,97%	3,08%	3,20%	3,31%	3,43%	4,00%

Nyckeltal

Nyckeltal (kr/kvm lägenhetsyta)	
Anskaffning (kr/kvm lägenhet och lokal)	34 944
Lån (kr/kvm lägenhet och lokal)	11 896
Insats (kr/kvm lägenhet)	23 048
Avgift (kr/kvm lägenhet)	710
Amortering (kr/kvm lägenhet och lokal)	110
Kassaflöde (kr/kvm lägenhet och lokal)	40
Avsättning(kr/kvm lägenhet och lokal)	40
Avskrivning(kr/kvm lägenhet och lokal)	249

5.1 Kostnader för förvärv av fastigheten Borås Sibelius 1 samt dess finansiering

Anskaffningskostnad	
Köpeskilling	82 000 000
Föreningsbildning	850 000
Lagfart	483 595
Styrelsearvode	62 000
Dispositionsfond och aktiekapital	200 000
Reparationsbehov	2 157 950
Totalt	85 753 545

Finansieringsplan		Ränta år 1	Ränta år 1	Amortering 1,00%
Lån	29 193 265	2,85%	771 076	270 553
Lånebehov år 1 vid 100% anslutning	27 055 315			
Max lånebehov	28 323 848			
Insatser	56 560 280			
Totalt	85 753 545			

LAGFART: Beräknas på 1,5% skattemässiga restvädet.

STYRELSEARVODE: Baseras på ett prisbasbelopp plus sociala avgifter.

REPARATIONSBEHOV: Beloppet avser totala renoveringsbehovet över tio år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs. År ett behövs 20 000 kr för renoveringar/reparationer.

DISPOSITIONSFOND: Är till för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

LÅNEBEHOV: Då det kontinuerligt tas upp lån för renoveringar och sker amorteringar är lånebehovet i kalkylen som störst med 28 323 848 kr.

Taxeringsvärde		32 173 000
	Lokaler	Bostäder
Mark		8 573 000
Byggnad		23 600 000
		32 173 000

AMORTERING: Amorteringen följer bifogat förslag till amorteringsplan.

RÄNTA: 771 076 kr är räntekostnaden år ett. Därefter räknas räntan upp årligen. Maximal räntekostnad i kalkylen nås med 1 057 453 kr.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader

Intäkter	Resultat	Kassa
Årsavgifter, bostäder	1 743 496	1 743 496
P-plats och laddstolpar	242 400	242 400
	1 985 896	1 985 896
Drift		
El, gemensam+Laddstolpar	92 000	92 000
Värme	175 000	175 000
Vatten	112 500	112 500
Avfallshantering	75 000	75 000
185 kr/kvm total	454 500	454 500
Fastighetsförvaltning		
Fastighetsskötsel och städ	104 000	104 000
Administrativ förvaltning	52 000	52 000
Revisionsarvode	12 000	12 000
	168 000	168 000
Övriga kostnader		
Kabel-TV	35 000	35 000
Fastighetsförsäkring	39 000	39 000
Övriga arvoden	100 000	100 000
	174 000	174 000
Summa driftkostnader		
325 kr/kvm total	796 500	796 500
Kapitalkostnader		
Räntekostnader fastighetslån	771 076	771 076
Avskrivning	611 281	
Amortering		270 553
	1 382 357	1 041 630
Skatter och avgifter		
Kommunal fastighetsavgift, 1 459 kr/lgh	49 606	49 606
	49 606	49 606
Totalsumma	2 228 463	1 887 736
Bokföringsmässigt resultat / Utgående kassa	-242 567	98 160
Avsättning till underhållsfond (40 kr/kvm)	98 160	

7. Fördelningsgrunder avseende insatser och avgifter

Insatser

Insatserna för lägenheterna är beräknade utifrån mäklarvärdering, hänsyn har tagits till skick och läge i fastigheten. Ytan på lägenheterna är bestämd enligt ritning och hyreslista.

Årsavgift och andelstal

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året, fördelning sker efter lägenheternas andelstal. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

8. Insatser och boendekostnader

Insatser och boendekostnader

Tabellen Detaljredovisning visar en detaljerad redovisning av insatser, andelstal, månadsavgifter och boendekostnader.

Boendekostnaden baseras på i planen fastställd månadsavgift och räntekostnad vid 100 % belåning och 30 % ränteavdrag.

Anslutningsgrad

Om ett antal boende väljer att inte ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt kommer dessa att kunna bo kvar som hyresgäster. Detta medför förhöjd belåning för föreningen men insatserna förblir oförändrade. Föreningens kostnader förändras därmed enligt tabellen nedan. Restate rekommenderar att avgifter tas ut enligt den ekonomiska planen, trots att föreningen i teorin kan sänka avgiften.

Ett eventuellt övervärde vid försäljning av dessa lägenheter kommer föreningen tillgodo när respektive hyresavtal upphör och lägenheten säljs. Detta övervärde är inte medräknat i kalkylen.

Amortering

För bostadsrättssköparen tillkommer en tvingande amortering på 1 % för den del av belåningen som ligger mellan 50-70 % av marknadsvärdet. Detta i enlighet med bankernas låneregler. Amorteringen tillkommer till den beräknade månadskostnaden som redovisas i tabellen Detaljredovisning.

Uppskattning av föreningens kostnader om anslutningsgraden är under 100%.

Andel hyresgäster som köper	100%	90%	80%	70%
Ökat lån för föreningen	0	5 656 028	11 312 056	16 968 084
Ökade räntekostnader	0	161 197	322 394	483 590
Ökade hyresintäkter	0	366 600	733 199	1 099 799
Summa avgifter	1 743 496	1 538 093	1 332 690	1 127 287
Antal kvm bostadsrätter	2 454	2 209	1 963	1 718
Årsavgift/kvm, år ett	710	696	679	656

8.1 Så läser du detaljredovisningen

1. Din andel i föreningen.

2. Din insats.

3. Din insats per kvadratmeter.

4. Din årsavgift.

5. Din månadsavgift.

8. Din årskostnad efter ombildningen om du lånar till hela insatsen.

12. Förändring av din boendekostnad per månad.

13. Månadshyra före ombildningen.

14. Din sammanlagda månadskostnad efter ombildningen om du lånar till hela insatsen

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

Lgh #	Kvm	Andel	Insats	Insats /kvm	Beräknad årsavgift	Beräknad månadsavgift	Snitt-ränta år 2,85%	Ränta år 1 70%	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra Boende-kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr %	Månads-hyra	Boende-kostnad/månad		
50	105,0	5,5147	1 539 737	14 664	95 452	7 954	43 883	30 718	126 170	1 368	143 668	1 202	-1 458	-12	11 972	10 514
50 C	105,0	5,5147	1 539 737	14 664	95 452	7 954	43 883	30 718	126 170	1 368	143 668	1 202	-1 458	-12	11 972	10 514

6. Din räntekostnad om du lånar till hela insatsen. OBS Kalkylränta.

7. Din räntekostnad efter 30 % ränteavdrag.

9. Din nuvarande hyra per kvadratmeter och år.

10. Din nuvarande årshyra.

11. Din nya sammanlagda boendekostnad per kvadratmeter och år.

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

Lgh #	Kvm	Andel	Insats	Insats /kvm	Beräknad årsavgift	Beräknad månadsavgift	Snitt-ränta år 2,85%	Ränta år 1 70%	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra Boende-kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr %	Månads-hyra	Boende-kostnad/månad		
50	105,0	5,5147	1 539 737	14 664	95 452	7 954	43 883	30 718	126 170	1 368	143 668	1 202	-1 458	-12	11 972	10 514
50 C	105,0	5,5147	1 539 737	14 664	95 452	7 954	43 883	30 718	126 170	1 368	143 668	1 202	-1 458	-12	11 972	10 514

6. Din räntekostnad om du lånar till hela insatsen. OBS Kalkylränta.

7. Din räntekostnad efter 30 % ränteavdrag.

9. Din nuvarande hyra per kvadratmeter och år.

10. Din nuvarande årshyra.

11. Din nya sammanlagda boendekostnad per kvadratmeter och år.

8.2 Detaljredovisning

Lgh #	Kvm	Andel	Insats	Insats /kvm	Beräknad års- avgift	Beräknad månads- avgift	Snitt- ränta år 1 2,85%	Ränta år 1 70%	Boende- kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra	Boende- kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr	%	Månads- hyra	Boende- kostnad månad
Sib101	63	2,5672	1 297 660	20 598	44 760	3 730	36 983	25 888	70 648	1 219	76 811	1 121	-514	-8	6 401	5 887
Sib102	63	2,5672	1 297 660	20 598	44 760	3 730	36 983	25 888	70 648	1 219	76 811	1 121	-514	-8	6 401	5 887
Sib103	63	2,5672	1 472 660	23 376	44 760	3 730	41 971	29 380	74 139	1 581	99 593	1 177	-2 121	-26	8 299	6 178
Sib104	63	2,5672	1 472 660	23 376	44 760	3 730	41 971	29 380	74 139	1 581	99 593	1 177	-2 121	-26	8 299	6 178
Sib105	97	3,9527	2 248 540	23 181	68 916	5 743	64 083	44 858	113 774	1 557	151 077	1 173	-3 109	-25	12 590	9 481
Sib106	63	2,5672	1 437 660	22 820	44 760	3 730	40 973	28 681	73 441	1 581	99 593	1 166	-2 179	-26	8 299	6 120
Sib107	63	2,5672	1 262 660	20 042	44 760	3 730	35 986	25 190	69 950	1 243	78 311	1 110	-697	-11	6 526	5 829
Sib108	63	2,5672	1 437 660	22 820	44 760	3 730	40 973	28 681	73 441	1 581	99 593	1 166	-2 179	-26	8 299	6 120
Sib109	97	3,9527	2 178 540	22 459	68 916	5 743	62 088	43 462	112 378	1 557	151 077	1 159	-3 225	-26	12 590	9 365
Sib110	63	2,5672	1 297 660	20 598	44 760	3 730	36 983	25 888	70 648	1 219	76 811	1 121	-514	-8	6 401	5 887
Sib111	63	2,5672	1 297 660	20 598	44 760	3 730	36 983	25 888	70 648	1 267	79 811	1 121	-764	-11	6 651	5 887
Sib112	63	2,5672	1 472 660	23 376	44 760	3 730	41 971	29 380	74 139	1 581	99 593	1 177	-2 121	-26	8 299	6 178
Sib113	63	2,5672	1 332 660	21 153	44 760	3 730	37 981	26 587	71 346	1 267	79 811	1 132	-705	-11	6 651	5 946
Sib114	63	2,5672	1 507 660	23 931	44 760	3 730	42 968	30 078	74 837	1 581	99 593	1 188	-2 063	-25	8 299	6 236
Sib115	97	3,9527	2 283 540	23 542	68 916	5 743	65 081	45 557	114 472	1 557	151 077	1 180	-3 050	-24	12 590	9 539
Sib116	63	2,5672	1 542 660	24 487	44 760	3 730	43 966	30 776	75 536	1 558	98 141	1 199	-1 884	-23	8 178	6 295
Sib117	97	3,9527	2 318 540	23 902	68 916	5 743	66 078	46 255	115 171	1 557	151 077	1 187	-2 992	-24	12 590	9 598
Sib118	63	2,5672	1 577 660	25 042	44 760	3 730	44 963	31 474	76 234	1 219	76 811	1 210	-48	-1	6 401	6 353
Sib119	83	3,3822	2 069 060	24 928	58 969	4 914	58 968	41 278	100 247	1 564	129 819	1 208	-2 464	-23	10 818	8 354
Sib120	97	3,9527	2 248 540	23 181	68 916	5 743	64 083	44 858	113 774	1 557	151 077	1 173	-3 109	-25	12 590	9 481
Sib121	63	2,5672	1 437 660	22 820	44 760	3 730	40 973	28 681	73 441	1 581	99 593	1 166	-2 179	-26	8 299	6 120
Sib122	63	2,5672	1 437 660	22 820	44 760	3 730	40 973	28 681	73 441	1 581	99 593	1 166	-2 179	-26	8 299	6 120
Sib123	63	2,5672	1 402 660	22 264	44 760	3 730	39 976	27 983	72 743	1 267	79 811	1 155	-589	-9	6 651	6 062
Sib124	97	3,9527	2 178 540	22 459	68 916	5 743	62 088	43 462	112 378	1 557	151 077	1 159	-3 225	-26	12 590	9 365
Sib125	63	2,5672	1 472 660	23 376	44 760	3 730	41 971	29 380	74 139	1 581	99 593	1 177	-2 121	-26	8 299	6 178
Sib126	63	2,5672	1 472 660	23 376	44 760	3 730	41 971	29 380	74 139	1 581	99 593	1 177	-2 121	-26	8 299	6 178
Sib127	63	2,5672	1 472 660	23 376	44 760	3 730	41 971	29 380	74 139	1 581	99 593	1 177	-2 121	-26	8 299	6 178
Sib128	63	2,5672	1 507 660	23 931	44 760	3 730	42 968	30 078	74 837	1 581	99 593	1 188	-2 063	-25	8 299	6 236
Sib129	63	2,5672	1 332 660	21 153	44 760	3 730	37 981	26 587	71 346	1 243	78 311	1 132	-580	-9	6 526	5 946
Sib130	97	3,9527	2 283 540	23 542	68 916	5 743	65 081	45 557	114 472	1 557	151 077	1 180	-3 050	-24	12 590	9 539

Lgh #	Kvm	Andel	Insats	Insats /kvm	Beräknad års- avgift	Beräknad månads- avgift	Snitt- ränta år 1 2,85%	Ränta år 1 70%	Boende- kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra	Boende- kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr %	Månads- hyra	Boende- kostnad månad
Sib131	63	2,5672	1 542 660	24 487	44 760	3 730	43 966	30 776	75 536	1 581	99 593	1 199	-2 005 -24	8 299	6 295
Sib132	97	3,9527	2 318 540	23 902	68 916	5 743	66 078	46 255	115 171	1 578	153 077	1 187	-3 159 -25	12 756	9 598
Sib133	63	2,5672	1 577 660	25 042	44 760	3 730	44 963	31 474	76 234	1 581	99 593	1 210	-1 947 -23	8 299	6 353
Sib134	83	3,3822	2 069 060	24 928	58 969	4 914	58 968	41 278	100 247	1 564	129 819	1 208	-2 464 -23	10 818	8 354
Tot 34	2 454	100,00	56 560 280		1 743 496	145 291	1 611 968	1 128 378	2 871 873	1 494	3 665 996	1 170	-66 177 -22%	305 500	239 323
Parkering	64st										242 400				
Summa											3 908 396				

9. Ekonomisk prognos

Bokföringsmässigt resultat

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 743 496	1 821 774	1 879 786	1 933 011	1 968 273	2 004 023	2 177 387
Lokaler och parkering	242 400	247 248	252 193	257 237	262 382	267 629	295 484
Summa intäkter	1 985 896	2 069 022	2 131 979	2 190 248	2 230 654	2 271 652	2 472 872
Kostnader							
Räntekostnad fastighetslån	771 076	826 962	867 809	904 947	928 144	951 342	1 057 453
Drift	454 500	463 590	472 862	482 319	491 965	501 805	554 033
Fastighetsförvaltning	168 000	171 360	174 787	178 283	181 849	185 486	204 791
Övriga kostnader	174 000	177 480	181 030	184 650	188 343	192 110	212 105
Kommunal fastighetsavgift	49 606	50 598	51 610	52 642	53 695	54 769	60 469
Summa kostnader	1 617 182	1 689 990	1 748 097	1 802 841	1 843 997	1 885 511	2 088 852
Avskrivningar	611 281	611 281	611 281	611 281	611 281	611 281	611 281
Årets resultat	-242 567	-232 249	-227 399	-223 874	-224 623	-225 140	-227 261

Kassaflöde

Summa intäkter	1 985 896	2 069 022	2 131 979	2 190 248	2 230 654	2 271 652	2 472 872
Summa kostnader	1 617 182	1 689 990	1 748 097	1 802 841	1 843 997	1 885 511	2 088 852
Amortering fastighetslån	270 553	278 908	281 756	283 238	280 406	277 764	264 363
Årets kassaflöde	98 160	100 123	102 126	104 168	106 252	108 377	119 656
Ackumulerat kassaflöde	98 160	198 283	300 409	404 577	510 829	619 205	1 194 481

Årsavgifter

Intäkter förutom årsavgifter	242 400	247 248	252 193	257 237	262 382	267 629	295 484
Summa kostnader	1 617 182	1 689 990	1 748 097	1 802 841	1 843 997	1 885 511	2 088 852
Avsättningar	98 160	100 123	102 126	104 168	106 252	108 377	119 656
Amortering fastighetslån	270 553	278 908	281 756	283 238	280 406	277 764	264 363
Summa årsavgifter	1 743 496	1 821 774	1 879 786	1 933 011	1 968 273	2 004 023	2 177 387
Årsavgift/kvm	710	742	766	788	802	817	887
Årsavgift/kvm, fast penningv	710	728	736	742	741	740	728

Fastighetslån	27 055 315	27 890 802	28 175 604	28 323 848	28 040 609	27 776 403	26 436 333
Ränteantagande	2,85%	2,97%	3,08%	3,20%	3,31%	3,43%	4,00%
Inflationsantagande: 2,0%							

Siffrorna i den ekonomiska prognosen är i löpande penningvärde om inte annat anges.

10. Känslighetsanalys

Prognos på avgiften i fast penningvärde och kronor per kvadratmeter, beroende på om räntan eller inflationen avviker från antagen ränta och inflation i denna ekonomiska plan.

Avvikelse av räntan räknas från första dagen år ett. Avvikelse av inflationen räknas från sista dagen år ett.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Basränta	2,85%	2,97%	3,08%	3,20%	3,31%	3,43%	4,00%
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	710	728	736	742	741	740	728

Enligt ekonomisk prognos men med							
Räntenivå +1 procentenhet	821	839	847	851	847	842	816
Räntenivå +2 procentenheter	931	951	957	960	952	945	905

Enligt ekonomisk prognos men med							
Inflationsnivå +1 procentenhet	710	724	728	729	724	718	687
Inflationsnivå +2 procentenheter	710	719	719	717	707	698	650

Jörgen Stålbörn

Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift enligt styrelsens beslut.

Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifterna så att föreningens ekonomi förblir god.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid planens upprättande kända förutsättningar.

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre och eventuella uteplats i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha ett eget abonnemang för hushållsel.

Inom föreningen ska följande fonder bildas:

Yttre underhållsfond

Dispositionsfond

Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 40 kr/kvm för framtida reparationer och underhåll. Vidare finns 200 000 kr i en dispositionsfond för oförutsedda utgifter.

Likviditeten och kassaflödet kommer att vara gott bland annat beroende på ovanstående två punkter.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen ska gemensamt se till och arbeta för att föreningens fastighet hålls i ett gott skick. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Borås den 11 december 2020

Styrelsen Brf Sibelius

Jörgen Stålbörn

Jörgen Stålbörn

Stina Madsen

Stina Madsen

Beloppet som är upptaget som

Reparationsbehov i anskaffningskostnaden avser det totala reparationsbehovet över de kommande tio åren. Lånen kommer att lyftas efterhand de behövs.

Fastigheten förvärvas genom köp av aktiebolaget Sibelius 1 AB. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget på säljarens bekostnad. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 15,4 mkr.

Maria Edentoft

Maria Edentoft

Rolf Larsson

Rolf Larsson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Sibelius**, org.nr: 769639-1080, Västra Götalands län, Borås kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns 34 bostadslägenheter fördelat på 2 flerfamiljshus sammankopplade av trapphus och hiss att upplåtas med bostadsrätt. Parkering 64. Nybyggnadsår 1992. Värdeår 1992. Äkta bostadsrättsförening.

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 övriga med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Platsbesök har inte gjorts. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är Allmänna förutsättningar, Beskrivning av fastigheterna, Förslag till underhållsplan, Avskrivningar, avsättningar och amorteringar, Förvärvskostnader och finansiering, Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter och avgifter, Fördelningsgrunder avseende insatser och avgifter, Insatser och boendekostnader, Ekonomisk prognos, Känslighetsanalys, Särskilda förhållande, Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Sibelius 201012, Stadgar registrerade av Bolagsverket 201012, Metria FastighetSök 201125, Ränteoffert BRF per 201210 Handelsbanken, Ränteoffert Privat per 201210 Handelsbanken, Teknisk besiktning, Underhållsplan 2020-2030 från qb3 Projekt AB 201113, Värdering HEMM Mäklari AB, Google Maps.

På grund av företagen granskning och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Ingemar Bjerkborn

D. Ingemar Bjerkborn
Bjerkborn Innovation AB
556840-7074
Box 5003
200 71 Malmö

Bengt-Göran Grenander

Bengt-Göran Grenander
B-G Grenander Consulting AB
556770-5065
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

Båda fysiska personer ovan har av Boverket utsetts behöriga i hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Teknisk statusbesiktning

Ordlista

REGISTRERINGSBEVIS**BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Organisationsnummer 769639-1080	
Objektets registreringsdatum 2020-10-12	Företagsnamnets registreringsdatum 2020-10-12
Dokumentet skapat 2020-10-12 12:17	Sida 2 (3)

Org.nummer: 769639-1080

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Sibelius

Adress: Jörgen Stålbörn
Hestra Ringväg 17
504 70 BORÅS

Säte: Västra Götalands län, Borås kommun

Registreringslän: Västra Götalandslän

Anmärkning:

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

680915-5531 Stålbörn, Hans Jörgen, Hestra Ringväg 17 Lgh 1001,
504 70 BORÅS

STYRELSELEDAMÖTER

711231-5507 Edentoft, Maria, Hestra Ringväg 17 Lgh 1102, 504 70 BORÅS
630426-9092 Larsson, Rolf Axel, Hestra Ringväg 15 Lgh 1001,
504 70 BORÅS
800214-5525 Madsen, Stina Louise, Hestra Ringväg 17 Lgh 1101,
504 70 BORÅS

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med högst 3 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2020-10-12, 2020-10-14

VERKSAMHET

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter
och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.
Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till
föreningens hus, om marken ska användas som komplement till
bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund
av upplåtelsen, Medlem som innehar bostadsrätt kallas

REGISTRERINGSBEVIS**BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Organisationsnummer 769639-1080	
Objektets registreringsdatum 2020-10-12	Företagsnamnets registreringsdatum 2020-10-12
Dokumentet skapat 2020-10-12 12:17	Sida 3 (3)

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

E-POSTADRESS

info@hojs.se

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****



Stadgar

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Sibelius.

§ 2 Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

§ 4 Årsavgift och andelstal

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, konsumtionsvatten, tv, bredband och telefoni kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd, uthyrning under del av månad räknas som hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 3 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari-31 december.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

§ 12 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 711965002567ccfc170808317f08660fb7598591f220d7cf9c4a0c4045262f33007fd787a4d42e57d81795447e758763887337ad23ff40228f5cb81b0dc0441d

fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 15 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus, samt varje år besiktiga föreningens egendom. Avsättning till yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

§ 16 Föreningens vinst

Vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 17 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

**Fastighet****Beteckning**

Borås Sibelius 1

UUID:

909a6a6e-cda2-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2013-12-03

Nyckel:

140770951

Län- och kommunkod

1490

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2020-08-04

Distrikt

Borås Caroli

Distriktskod

107074

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2020-11-24

Adress**Adress**

Hestra Ringväg 15-17
504 70 Borås

Läge, karta**Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

6400402.1

E (SWEREF 99 TM)

374819.1

Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

7 736 kvm

7 736 kvm

Lagfart**Ägare**

559095-0852

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2017-01-09

Akt

D-2017-00008023:1

Sibelius 1 AB

Parkgatan 15

504 39 Borås

Inskrivet ägarnamn: Startplattan 167183 Aktiebolag

Köp (även transportköp): 2016-12-30

Köpeskilling: 11.695.674 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 39.150.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	9.000.000 SEK	2020-06-10	D-2020-00235022:2
3	11.000.000 SEK	2020-07-10	D-2020-00287191:2
4	19.150.000 SEK	2020-07-10	D-2020-00287191:3

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut dike	2012-03-30	12/7930

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	1490IM-12/7927.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Väg		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	1490IM-12/7930.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Dike		
Allmän cykel-och gångväg	Last	Officialservitut	1583K-92/27.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Hestra	1992-02-06 Genomf. start: 1992-02-07 Genomf. slut: 2005-06-30	1583K-P861

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

235564-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	32.173.000 SEK	23.600.000 SEK	8.573.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
559095-0852 Sibelius 1 AB Parkgatan 15 504 39 Borås	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 009045310.

Taxeringsvärde 3.847.000 SEK	Riktvärdeområde 1490098
Byggrätt ovan mark 1 374 kvm	Riktvärde byggrätt 2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet bostadsmark 009043310.

Taxeringsvärde 4.726.000 SEK	Riktvärdeområde 1490098
Byggrätt ovan mark 1 688 kvm	Riktvärde byggrätt 2.800 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 009044310.

Taxeringsvärde 10.600.000 SEK	Bostadsyta 1 099 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.224.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1992	Tillbyggnadsår	Värdeår 1992

Värderingsenhet bostäder 009042310.

Taxeringsvärde 13.000.000 SEK	Bostadsyta 1 351 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.505.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1992	Tillbyggnadsår	Värdeår 1992

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Borås Torpa-Hestra GA:2

Samfälligheter

Borås Torpa-Hestra S:27

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1992-04-24	1583K-92/27
Anläggningsåtgärd	2013-12-03	1490K-2013/94

Ursprung

Borås Torpa-Hestra 4:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

UNDERHÅLLSPLAN

Kv. Sibelius 1
Borås

qb3 projekt nr: 2020119



Malmö 2020-11-13

Upprättad av:

Veton Shala

Granskat av:

Fredric Ståhl



Pildammsvägen 6B
211 46 Malmö

www.qb3.se

Allmänt

En underhållsplan är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll (t.ex. fönstermålning, takrenovering, osv), i underhållsplanen ingår ej det löpande underhållet (t.ex. reparation lås, byte lampor etc). Det primära syftet med underhållsplaneringen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter. Sekundära syften är:

- Minska andelen akut underhåll
- Redskap för att jämna ut kostnader
- Underlättar överföringen av förvaltningsansvaret.
- Faktaunderlag för årligt avsättningsbehov för underhåll
- Underlag för budgetarbetet och för rätt boendekostnad
- Ger tidsintervall för underhåll och enkelt att följa upp och omprioritera åtgärder

Underhållsplanen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer. I underhållsplanen har hyreslokalers eller lägenheters inre underhållsbehov inte undersökts och fastställts, om inte speciellt avtalats om det.

Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 11 år. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdstidpunkt angiven. Kostnadsbedömningarna är gjorda efter okulär besiktning och djupare undersökningar och analyser kan behövas för att fastställa åtgärdsförslag och kostnad. Underhållsplanen är inte att betrakta som en s k jordabalksbesiktning.

Hur ska planen användas?

Arbeta med underhållsplanen aktivt, kontrollera löpande de åtgärder som är inplanerade, ta in offerter och boka in arbeten i god tid innan åtgärden ska genomföras. Planera om eller samplanera åtgärder om vinster kan göras (ekonomiskt eller tidsmässigt). Gör inte för mycket ändringar under året utan uppdatera planen med 12 månaders intervall. När underhållsplanen uppdateras skjuts tidsskalan ett år framåt, åtgärder som är utförda stryks, eller planeras in enligt bedömda intervall. Har åtgärden ej utförts innevarande år planeras den in under kommande år. I samband med årlig revidering är det lämpligt att utföra en statusbesiktning av fastigheten och planera in eventuella nya åtgärder som krävs eller omplanera befintliga åtgärder. Observera att utveckling av skador beror på många faktorer och att en aktiv bevakning krävs av hela fastigheten.

Vad innehåller underhållsplanen?

- Kort beskrivning av fastigheten med historik angivet (ombyggnationer och underhåll).
- Sammanfattning av kostnader per huvudkomponent och 11 år (byggdelar och installationer) med årtal angivet för underhållet och nyckeltal.
- Detaljerad sammanställning per byggnadsdel, med åtgärd, åtgärdsår, föregående åtgärdsår angivet med mängdberäkning och kostnad.
- Ekonomiska nyckeltal angivna för perioden 11 år.

Kv. Sibelius 1, Borås
qb3 projekt nr: 2020119
Underhållsplan

- Noteringar och upplysningar om huvudkomponenter i fastigheten. Denna del kan ses som en ögonblicksbild av fastighetens tekniska status och innehåller även allmän information som kan vara nyttig att ta del av som läsare av underhållsplanen.

Kostnader är grovt bedömda, inklusive moms och i dagens prisläge. Vissa av åtgärderna är fördelaktiga att utföra i samband med andra renoveringar, t.ex. byte av huvudledningar utförs i samband med stambyte (vatten och avlopp). I denna underhållsplan har en sammanställning av periodiska kostnader genomförts, övriga kostnader som tillkommer för fastighetens drift är:

1. Löpande underhåll
2. Kostnader för förbrukningsmedia, till exempel fjärrvärme, vatten, el
3. Kostnader för akuta åtgärder.
4. Investeringar som nybyggnation eller förbättringar

Information om underhållsplanen

Upprättad av: [Veton Shala](#)

Datum: [2020-11-13](#)

Besiktning: [2020-11-05](#)

Revidering:

1.1 Sammanfattning

Fastigheten Sibelius 1 bedöms vara i bra skick men precis som med alla fastigheter krävs planerat underhåll för att byggnadsdelar skall hålla över tid och funktion upprätthållas.

Huvuddelarna som är upptagna i denna underhållsplan är byte av papptak och värmeväxlare samt div. mindre underhåll.

Kv. Sibelius 1, Borås
qb3 projekt nr: 2020119
Underhållsplan

1. Fastighetsfakta

1.2 Fastighetsuppgifter

Adress: Hestra Ringväg 15, 504 70 Borås

Fastighetsbeteckning: Sibelius 1, Borås

Byggår: 1992

Antal lgh: 34

Antal lokaler: -

1.3 Byggnadstekniska uppgifter

Antal trapphus: 1st samt loftgångar

Källare: Ja, med pannrum och el-central i huskropp nr 15

Vind: Nej

Fasader: Betongelement med ytskikt av puts

Balkonger: Ja, med betongplattor och räcken av aluminium och glas samt 10st inglasade takbalkonger.

Yttertak: Papp

Fönster: Lgh fönster av 3-glas med aluminiumbeklätt utsida.

Hiss: Ja, 1st

Portar/Dörrar: Säkerhetsklassade lgh-dörrar. Övriga dörrar och portar av aluminium med glasinlägg.

Sophantering: På gård

Värmeförsörjning: Fjärrvärme med värmeväxlare från år 1993

Ventilation: Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX-ventilation)

Avloppsledningar: Från byggår

Tappvattenledningar: Från byggår

Värmeledningar/Radiatorer: Värmeledningar från byggår. Termostater till radiatorer av äldre modell.

El: El-stigare från byggår. Ny lgh-el i samband med renovering.

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll: Uppgift saknas

Energideklaration: Från 2009

SBA – Systematisk Brandskydds Arbete: Uppgift saknas

2. Besiktningens utlåtande

2.1 Tomt, utemiljö och gård



Vy över tomt



Stenbeläggning med sättning och skador



Trappsteg med skador

Noteringar vid besiktning

Tomt med grönytor och asfaltbeläggning i bra skick. Mellan husen finns markbeläggning av sten med skador i form av sättningar och spruckna plattor till följd av inkörning med fordon.

Dagvattenbrunnar i området. Dagvattenssystemet har spolats för ca 1 år sedan, enligt lämnad information.

3st utetrappor till vån 2 med skador i trappsteg där ytskiktet vittrat sönder, se bild ovan. I övrigt bedöms trapporna vara i bra skick och inga rostskador i infästningar kunde noteras.

På tomt finns även 2st mindre tillbyggnader för förvaring av cyklar samt sophantering. Tillbyggnaderna bedöms vara i bra skick.

Eventuella åtgärder och skötsel

Skador i markbeläggning mellan husen bör åtgärdas för fullgod avrinning samt förhindra halk- och snubbelrisk. Sättningar läggs om och spruckna stenplattor byts ut. Att förbjuda inkörning av fordon bör övervägas för att förhindra fler skador.

Dagvattenssystemet bör spolas ca vart 6-9 år för att förhindra stopp och översvämningar.

Utetrappor till vån 2 åtgärdas genom att ny betong appliceras i trappstegen. Denna lagning kan utföras med lagninssystem sto eller likvärdigt. I denna ekonomiska post ingår även rostskyddsmålning av dörrar till VVS-schakt för att uppnå kostnadseffektivitet i en och samma entreprenad. Se vidare i nästa kapitel.

Gällande markbeläggning av asfalt så bedöms inga åtgärder föreligga inom en 11-årsperiod.

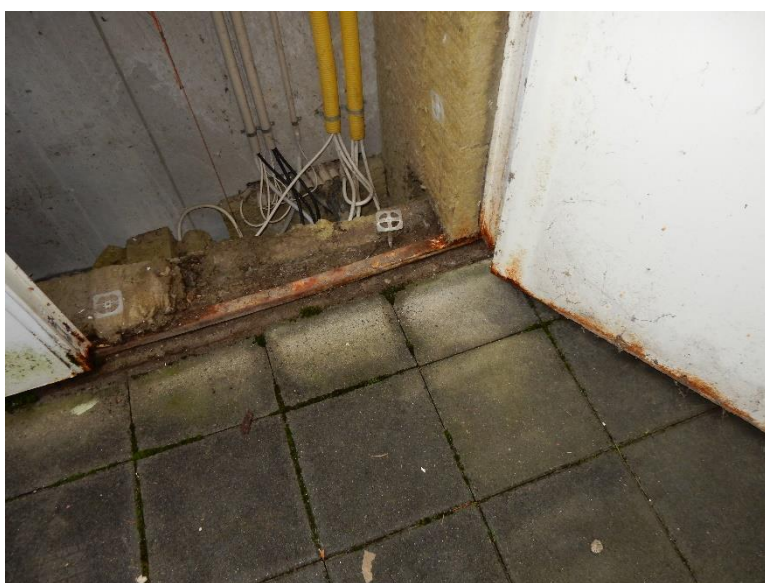
2.2 Fönster, dörrar och portar



Lgh-fönster



Fuktigenomträngning ytterdörrparti



Rostskador i dörr och karm till vvs-schakt

Noteringar vid besiktning

Lägenhetsfönster av 3-glas från byggår med aluminiumbeklätt utsida. Fönsterdörrar i liknande utförande som fönstren.

Vid besiktningen noterades att fönster och fönsterdörrar griper och är något svåra att öppna och stänga. Lösa handtag noterades också.

Säkerhetsklassade lägenhetsdörrar av nyare modell. Vid besiktning av en lägenhet noterades fuktigenomträngning via ytterdörrparti, se bild ovan. Flertalet lägenhetsdörrar är utsatta för regnpåslag och vind.

Trapphusportar och dörrar till allmänna utrymmen av aluminium med glasinlägg i bra skick.

Ståldörrar till VVS-Schakt med rostskador, se bild ovan.

Eventuella åtgärder och skötsel

Fönster och fönsterdörrar bedöms vara i behov av justering och smörjning. Beslag och handtag ses över och åtgärdas. Tätlistor byts ut ca vart 10:e år. I övrigt bedöms fönster och fönsterdörrar vara i godtagbart skick och ej i behov av utbyte.

Likt fönstren gäller att dörrar över tid underhålls genom justering och smörjning för att upprätthålla god teknisk livslängd. Viktigt att lgh-dörrar är tätade på ett korrekt sätt så inga fuktigenomträngningar uppstår.

Ståldörrar till VVS-schakt åtgärdas enligt föregående kapitel.

2.3 Balkonger



Balkonger



Balkongpelare med skador



Takbalkong samt dåligt fall/mossa



Skadad kanalplast

Noteringar vid besiktning

Balkonger med betongplatta och avskärmningsväggar av trä med uttjänt virke samt glaspartier med algpåväxt. Gällande balkonger kunde skador i form av sprickbildningar i samtliga ändar på betongpelare noteras, se bild ovan. I övrigt noterades inga skador i betongplattor.

Takbalkonger, totalt 10st med aluminiumglaspartier och tak av kanalplast. Vid besiktningen noterades skada på tak/kanalplast till en av balkongerna. Flertalet takbalkonger har dåligt fall/avrinning vilket resulterar i stående regnvatten och mossor, se bild ovan.

Takbalkonger används idag mer som uterum av flertalet hyresgäster.

Eventuella åtgärder och skötsel

Att uppskatta kostnad för lagning av ändrar på betongpelare är svårbedömd. Omfattning av skador ser man först när man börjat hugga bort betongen. I ekonomiska planen har vi tillsatt en kostnad som avser lagning av de skador som idag är synliga samt under förutsättning att ingen rostskadad armering finns inåt i betongen som kräver större lagningar. Viktigt att lagning av betongpelare utföras i samråd med konstruktör för säkerställande av bärlast.

I övrigt bör balkonger besiktigas ca vart 10:e år för att säkerställa hållfastheten.

Avskärmningsväggar av trä till balkonger bör ytbehandlas återkommande för att förhindra fuktskador i träet.

I samband med byte av papptak bör avrinning till takbalkonger ses över och kompletteras för att undvika att mossor och stående regnvatten ger upphov till fuktskador.

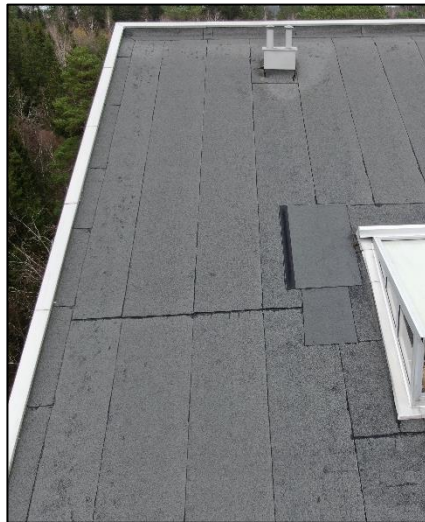
2.4 Fasad och tak



Fasad med algpåväxt och rinningar



Mindre spricka i fasad



Vy över tak



plåttak till balkong – papptak till trapphus

Noteringar vid besiktning

Fasader bestående av betongelement med ytskikt av puts. Fasader i sin helhet upplevs som bristfällig pga. alger och rinningar. Vid besiktningstillfället noterades enstaka skador i form av mindre sprickor, se bild ovan. På vissa ställen kunde skadad dilatationsfogar noteras. I övrigt bedöms fasader vara i bra skick.

Tak belagd med papp med skador i form av sprickor. På vissa ställen har pappen vittrat sönder vilket framgår av ovan bild. På vissa ställen har lagningar utförts. Generellt bedöms taken vara i behov av omläggning med ny papp inom en 11-års period. Tak till trapphus med kraftig moss, se bild ovan.

Tak av plåt till balkonger, förråd och soprum. Takplåt till balkonger med missfärgningar.

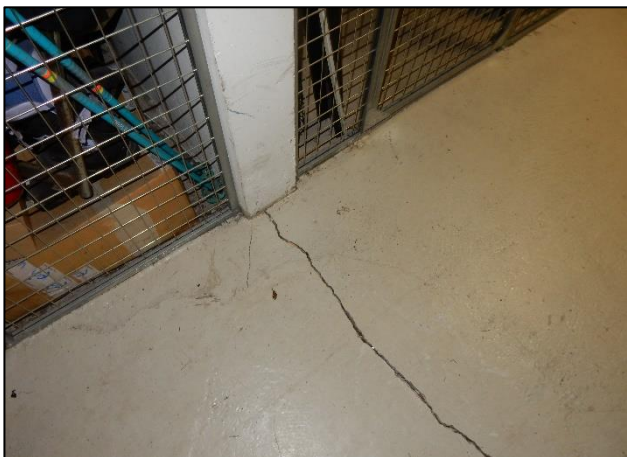
Eventuella åtgärder och skötsel

Fasader och balkonger högtrycktvättas och rengörs från alger. I samband med denna åtgärd ses sprickor i fasader över och lagas för att förhindra större sprickor över tid. Dilatationsfogar kompletteras med ny fog.

Tak av papp läggs om i sin helhet för att förhindra läckage och fuktskador. Att lappa och laga bedöms inte vara ekonomisk försvarbart. I samband med omläggning av tak förses kanter med trekantläkt för att förhindra rinningar på fasader.

Plåttak till balkonger målas för att skydda plåten från rostskador.

2.5 Källare, tvättstuga, trapphus, hiss och loftgångar



Spricka i golv i bottenvåning



Trapphus

Noteringar vid besiktning

Mindre källare i huskropp nr 15 med pannrum, el-central och förråd.

I huskropp nr 17 används del av bottenvåning till lgh-förråd. Vid besiktningen noterades sprickor i golv mellan väggöppningar, se bild ovan.

Tvättstuga i huskropp nr 17 med maskiner i blandad ålder. Flertalet hyresgäster har idag tvättmaskiner i sina lägenheter.

Trapphus med glasparter, målade väggar samt klinker på golv. 1st hiss från byggår.

Loftgångar med betongplattor samt räcken av aluminium och glas. Loftgångar bedöms vara i bra skick då inga armeringsskador kunde noteras vid besiktningen.

Eventuella åtgärder och skötsel

Angående sprickor i golv i bottenvåning så bedöms ingen risk för ras eller sättningar föreligga. Sprickorna kan fogas om så önskas.

Utbyte av hiss bedöms vi ligga utanför denna underhållsplan.

Trapphus, loftgångar, källare och tvättstuga bedöms ej vara i behov av några åtgärder inom en 11-årsperiod. Loftgångar tvättas i samband med övrig fasad.

2.6 Värme, El och ventilation



Ventiler till värmeledningar



Tilluftsdon och termostat i lgh

El-central

Noteringar vid besiktning

Värmeförsörjning i form av fjärrvärme med värmeväxlare från byggår. Termostater i lägenheter av äldre modell. I hyresgästundersökningen är det flertalet hyresgäster som anmärk att det är för kallt under vinterhalvåret.

El-stigare från byggår. Nästan alla lägenheter som besiktigade visade sig ha nya lgh-centraler. Ny el-dragning utförs i lägenheter vid renovering, enligt lämnad information.

Ventilation genom mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX-ventilation). Okänt årtal på ventilationsaggregat. Saknas OVK-Obligatorisk ventilationskontroll.

Eventuella åtgärder och skötsel

Värmeväxlare är från byggår och kommer att passera sin tekniska livslängd inom ramen för denna underhållsplan.

Gällande värmesystemet så föreslås att värmeinjusterings genomförs för att säkerställa rätt värmefördelning i husen. I samband med denna åtgärd byts termostater till radiatorer ut. Vid en ev. ombildning till bostadsrätt kan föreningen själva reglera inomhustemperaturen.

El-systemet bör besiktigas ca vart 10:e år för att upptäcka ev. felinstallationer och brandrisker.

OVK-Obligatorisk ventilationskontroll ska utföras vart 3:e år för denna typ av ventilation.

Ventilation, värme och kyla styrs och regleras via Kabona ecopilot som är ett automatiskt samverkningssystem och som kan styras via app.

Ventiler till värmeledningar bör motioneras årligen för att förhindra att de ärgar fast.

2.7 Tapp- och avloppsledningar samt badrum



Tappvattenledningar i vvs-schakt på fasad – inkommande vatten



Tidigare läckage/skada avloppsledning

Noteringar vid besiktning

Tapp- och avloppsledningar från byggår.

Nya badrum med utbytta golvbrunnar i flertalet lägenheter som besiktigades.

Eventuella åtgärder och skötsel

Avloppsledningar bör spolas ca vart 6:e år för att förhindra stopp och översvämningar.

Inga övriga underhållsåtgärder bedöms föreligga gällande tapp- och avloppsledningar inom ramen för denna underhållsplan.

Ventiler bör motioneras årligen för att förhindra att de ärgar fast.

2.8 Övrigt



Illustrationsbild - Brandsläckare



Instruktionsbild - Energideklaration

Noteringar vid besiktning

Oklart om SBA - Systematiskt Brandskyddsarbete - där brandrondler gås och dokumenteras bedrivs. Energideklaration upprättad 2009.

Eventuella åtgärder och skötsel

SBA är ett lagkrav (Lagen om skydd mot olyckor) för alla fastighetsägare i Sverige. Energideklaration måste förnyas vart 10:e år och skall anslås i informationstavlor.

Kv. Sibelius 1, Borås
Underhållsplan år 2020 - 2030



Nedan priser är inkl. moms

Utemiljö	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Å-pris	Summa	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Hårdgjorda ytor	Omläggning stenplattor		25	2022	65	1 300	84 500	-	-	84 500	-	-	-	-	-	-	-	-
Utetrappor + Dörrar till VVS-schakt	Lagning trappsteg + rostskyddsmålning		8	2022	1	60 000	60 000	-	-	60 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Brunnar	Spolning	2019	8	2027	1	12 000	12 000	-	-	-	-	-	-	-	12 000	-	-	-
Fönster och dörrar	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Å-pris	Summa	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Fönster och fönsterdörrar	Justering och smörjning + utbyte tätlistor		10	2021	275	350	96 250	-	96 250	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lgh-dörrar + övriga dörrar	Justering och smörjning		10	2025	54	300	16 200	-	-	-	-	-	16 200	-	-	-	-	-
Balkonger	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Å-pris	Summa	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Balkong	Lagning betongpelare		25	2021	1	90 000	90 000	-	90 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avskärningsväggar av trä till balkonger	Ytbehandling		10	2021	170	212	36 040	-	36 040	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lift, höjd <18m	Åtkomlighet betongpelare/balkong			2021	17	5 750	97 750	-	97 750	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konstruktör	Utredning bärlighet av betongpelare			2021	1	30 000	30 000	-	30 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fasad och tak	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Å-pris	Summa	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Fasader inkl. balkonger	Tvätt			2022	3 170	88	278 960	-	-	278 960	-	-	-	-	-	-	-	-
Fasader + dilatationsfogar 150m	Lagning sprickor + komplettering dilatationsfog			2022	1	100 000	100 000	-	-	100 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Lift höjd <18m	Åtkomlighet			2022	7	5 750	40 250	-	-	40 250	-	-	-	-	-	-	-	-
Tak	Ny papp inkl. byggställning		30	2021	790	900	711 000	-	711 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plåttak till balkonger	Målning			2021	75	600	45 000	-	45 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
El, värme och ventilation	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Å-pris	Summa	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Fjärrvärmesväxlare	Byte	1993	30	2023	1	200 000	200 000	-	-	-	200 000	-	-	-	-	-	-	-

Värmesystemet och termostater	Injustering + byte av termostater i lgh		30	2023	34	5 000	170 000	-	-	-	170 000	-	-	-	-	-	-	-
Pumpar, expansionskärl samt övrigt	Byte och underhåll		30	2023	1	60 000	60 000	-	-	-	60 000	-	-	-	-	-	-	-
OVK	Besiktning och åtgärder		3	2020	1	10 000	10 000	10 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EI	Funktionsbesiktning		2026	2026	1	10 000	10 000	-	-	-	-	-	-	10 000	-	-	-	-
Övrigt	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Å-pris	Summa	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Energideklaration	Besiktning	2009	10	2020	1	10 000	10 000	10 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Kv. Sibelius 1, Borås
Underhållsplan år 2020 - 2030

Ekonomisk sammanställning per år samt 11år

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
20 000	1 106 040	563 710	430 000	0	16 200	10 000	12 000	0	0	0
Totalsumma 11 - årsplan					2 157 950 kr					

Ordlista

Aktiekapital - det kapital aktiebolagets ägare har skjutit till bolaget. Vid en bolagsaffär ingår aktiekapitalet som en insats att betala när aktiebolaget inklusive fastigheten byter ägare. Aktiekapitalet återförs dock till den egna kassan år 2, när aktiebolaget likvideras.

Amortering - avbetalning på en skuld.

Andelstal - beskriver hur stor procentuell andel lägenheten motsvarar i föreningen och därmed hur stor andel av årsavgifterna som bostadsrättsinnehavaren ska betala.

Anskaffningskostnad - den sammanlagda kostnaden som ankommer bostadsrättsföreningen vid tillträdet med anledning av fastighetsköpet/ombildningen inklusive uppskattade reparationskostnader för 10 år framåt i tiden.

Anslutningsgrad - den procentuella andelen medlemmar/insatskapital som köper sin bostadsrätt vid ombildningen.

Avgift - kallas även årsavgift, men betalas oftast månadsvis till föreningen. Avgiften beslutas av styrelsen efter de grunder som finns i stadgarna och enligt självkostnadsprincipen. Avsikten är att föreningen ska få täckning för sina kostnader samt kommande underhålls- och reparationsbehov.

Avskrivning - en redovisningsterm som syftar till att i bokföringen redovisa den årliga värdeminskningen för föreningens byggnader och anläggningstillgångar. Ett inköp får inte kostnadsföras direkt, utan avskrivningar ska ske under tillgångens beräknade ekonomiska livslängd.

Balansräkning - en ögonblicksbild av föreningens tillgångar, skulder och egna kapital, där föreningens ekonomiska ställning redovisas

vid en viss tidpunkt till exempel balansdagen, räkenskapsårets sista dag.

Boendekostnad (i den ekonomiska planen) - avgift till föreningen plus räntekostnad vid full belåning, inklusive ränteavdrag på 30 %.

Bolagsaffär - innebär att föreningen köper samtliga aktier till ett dotterbolag som fastigheten ligger i. Efter detta överläts fastigheten från bolaget till föreningen och bolaget likvideras så småningom. När bolaget har likviderats återförs aktiekapitalet minus likvidationskostnader till föreningens kassa. Motivet att använda sig av denna metod är att skapa skattemässigt fördelaktiga försäljningar.

Bokfört värde - det värde ett företags tillgångar och skulder är upptagna till i balansräkningen.

Bostadsrätt - eller insatslägenhet, är en upplåtelseform där medlemmar i en bostadsrättsförening äger rätt att, under obegränsad tid, nyttja en bostadslägenhet eller en lokal mot ersättning samt under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls. Bostadsrättsinnehavaren äger inte fastigheten, utan har en andel i bostadsrättsföreningen, som i sin tur äger fastigheten.

Bostadsrättstillägg - ett tillägg till den vanliga hemförsäkringen med skydd för fast inredning i lägenhet. Ofta tecknar bostadsrättsföreningen tillägget kollektivt i föreningens försäkring. Som bostadsrättsinnehavare är man ansvarig för fast inredning såsom badrum, kök och så vidare, vilket kan vara mycket kostsamt att åtgärda vid en eventuell skada.

Bottenlån - ett lån med en fastighet eller bostadsrätt som säkerhet (pant). Bottenlån utfärdas ofta med en summa upp till ca 85 % av

köpesumman eller marknadsvärdet, och ger ofta en lägre ränta.

Differentiering - tillägg eller avdrag på insatsen på grund av stora skillnader mellan lägenheterna såsom till exempel läge i fastigheten, balkong, störningseffekter etc.

Dispositionsfond (i den ekonomiska planen) - fond för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

Ekonomisk plan - en teknisk och ekonomisk beskrivning av en bostadsrättsförenings kommande verksamhet. En sådan ska upprättas vid bl.a. en ombildning innan bostadsrätter kan upplåtas.

Fastighet - fast egendom såsom ett markområde med tillhörande byggnad/byggnader och/eller anläggningar.

Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift - en skatt på innehav av en fastighet. En bostadsrättsförening betalar kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen samt för småhus och fastighetsskatt för lokaldelen.

Föreningsstämma - bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ och hålls vanligen en gång per år (ordinarie föreningsstämma).

Insats - det kapital som betalas av medlemmen till föreningen när bostadsrätten upplåts för första gången, det vill säga pris för bostadsrätten. Insatsen ingår som en del av finansieringen för fastigheten.

Intygsgivning - den ekonomiska planen ska intygsgivas av två intygsgivare utsedda av Boverket. Intygsgivarna undersöker om planen är ekonomiskt hållbar.

Känslighetsanalys - har till syfte att undersöka hur ett kapitalvärde påverkas vid förändring av en variabel. I den ekonomiska planen avser känslighetsanalysen den beräknade årsavgiften

vid olika inflations- och räntenivåer för de elva första verksamhetsåren.

Köpebrev (fastighet) - ett kvitto på att en fastighet är till fullo betald. Med köpebrevet följer också rätten att få fastigheten registrerad (lagfaren) och därmed också rätten att ta ut inteckningar i fastigheten. Båda parter, både säljare och köpare, ska underteckna köpebrevet.

Köpeskilling - den summa som avtalats vid köp.

Lagfart - en formell registrering i inskrivningsdelen att ett förvärv av äganderätt har gjorts. En förvärvare är skyldig enligt lag att söka lagfart inom tre månader från och med upprättandet av förvärvshandlingen.

Likvidation - innebär att man löser upp ett bolag. Bolagsverket eller i vissa fall tingsrätten utser en likvidator som har till uppgift att avveckla ett aktiebolag. En likvidation brukar ta cirka 6–8 månader att genomföra.

Likviditet - ett mått på ett företags betalningsförmåga på kort sikt.

Medlåntagare - att ha en medlåntagare innebär att man är två personer som delar på ansvaret för att lånet betalas tillbaka. Har man till exempel betalningsanmärkningar och har svårt att få lån kan detta öka chanserna att bli beviljad ett lån.

Pantbrev - den handling som utfärdas som bevis på inteckning i en fastighet. En inteckning är en förpantning av delar av värdet i fastigheten.

Ränta - är priset på lån av pengar. Ränta betalas av den som lånar pengar eller erhålls av den som lånar ut pengar.

Ränteavdrag (eller skattereduktion för bolån) - en form av subvention för räntor som ger låntagaren möjlighet att låna ett större

belopp på grund av att kostnaden för att låna pengar sänks. Det innebär att den som lånar pengar får dra av 30 % av sina ränteutgifter (upp till 100 000 kr/person i räntekostnader, över 100 000 kr/person i räntekostnader är avdraget 21 %) mot annan inkomst när skatten ska betalas.

Stadgar - Stadgarna beskriver reglerna för föreningens verksamhet och måste godkännas av registreringsmyndigheten (Bolagsverket) för att föreningen ska kunna registreras.

Styrelse - en grupp personer som är föreningens företrädare utåt samt ansvarar för föreningens organisation och förvaltning. Styrelsen ingår avtal för föreningens räkning och tecknar föreningens firma. Styrelsen väljs på föreningsstämman och måste bestå av minst tre ledamöter.

Stämpelskatt - skatt vid förvärv av fastighet/tomträtt.

Taxeringsvärde – det värde på en fastighet som ligger till grund för fastighetsskatt.

Tillträde - på tillträdesdagen övergår fastigheten till den nya ägaren, det vill säga bostadsrättsföreningen vid ombildning. Från och med denna dag övertas allt ansvar för fastigheten samt kostnader som följer med fastigheten av föreningen. De medlemmar som valt att köpa rätten till sin bostad blir nu bostadsrättsinnehavare.

Tomträtt - innebär rätt att nyttja en fastighet (tomten) utan att äga den. Ägaren, oftast en kommun, upplåter fastigheten under lång och obestämd tid.

Topplån - lånet mellan bottenlån och köpesumma efter det att kontantinsatsen dragits av, och den del av ett lån som sträcker sig över det som långivaren anser att man har säkerhet för.

Upplåtelse - upplåtelse av bostadsrätt avser den upplåtelse som sker från föreningen till medlemmen första gången lägenheten upplåts, till exempel vid nyproduktion eller i samband med en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Upplåtelseavgift - en avgift som bostadsrättsförening kan ta ut utöver insatsen när en bostadsrätt upplåts (om det står i stadgarna). Denna avgift måste finnas med i upplåtelseavtalet.

Värdeår - bestäms vid fastighetstaxeringen och styr från vilket år fastighetsskatten/fastighetsavgiften börjar tas ut på byggnaden. Har fastigheten genomgått en större byggnation eller renovering senare än det ursprungliga byggåret fastställs ett nytt värdeår.

Yttre underhållsfond - fond för kommande reparationskostnader avseende det yttre underhållet av fastigheten. En avsättning till denna fond görs årligen.

Överlåtelse - när bostadsrätten överläts vidare till någon annan, vid till exempel köp, byte eller gåva.

Överlåtelseavgift - en administrativ avgift som föreningen kan ta ut av säljaren eller köparen när en bostadsrätt överläts.



Baltzarsgatan 37, 211 36 Malmö, tel 040 611 99 60, Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm

www.svenskboratt.se

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

EP Sibelius 20201211 final

Unikt dokument-id:

bc7b0c69-6a70-494a-95b0-07e32de4

Dokumentets fingeravtryck:

711965002567ccfc170808317f08660fb7598591f220d7cf9c4a0c4045262f33007
fd787a4d42e57d81795447e758763887337ad23ff40228f5cb81b0dc0441d

Undertecknare

ME

Maria Edentoft

E-post: maria@mickson.com
Enhet: Chrome 87.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 81.226.15.72
IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID : MARIA
EDENTOFT (197112315507)

Betrodd tidsstämpel:
2020-12-13 16:25:26 UTC

SM

Stina Madsen

E-post: ztinamadzen@gmail.com
Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.2 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 185.224.56.245
IP Plats: Alingsås, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID : STINA
MADSEN (198002145525)

Betrodd tidsstämpel:
2020-12-14 06:44:39 UTC

JS

Jörgen Stålbörn

E-post: info@hojs.se
Enhet: Chrome Mobile 87.0 on Android 10 ()
IP nummer: 95.199.157.112
IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID :
JÖRGEN STÅLBÖRN (196809155531)

Betrodd tidsstämpel:
2020-12-14 09:49:07 UTC

RL

Rolf Larsson

E-post: rolflarsson63@gmail.com
Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.0 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 193.235.16.13
IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID : ROLF
LARSSON (196304269092)

Betrodd tidsstämpel:
2020-12-14 11:28:16 UTC





Ingemar Bjerkborn

E-post: ingemar@bjerkborn.se
Enhet: Chrome 87.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 85.30.173.214
IP Plats: Tomelilla, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID : Daniel
Ingemar Bjerkborn (194911233510)

Betrodd tidsstämpel:
2020-12-14 12:08:18 UTC



Bengt-Göran Grenander

E-post: grenanders@telia.com
Enhet: Safari 14.0 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 81.237.98.239
IP Plats: Vaernamo, Jönköping, Sweden

Undertecknad med BankID : Leif
Bengt-Göran Grenander
(194609063559)

Betrodd tidsstämpel:
2020-12-14 12:26:14 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2020-12-14 12:26:14 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2020-12-14 12:26:14 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 14.0 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 81.237.98.239 - IP Plats: Vaernamo, Jönköping, Sweden

2020-12-14 12:26:07 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 14.0.1 on Mac 10.15.6 Unknown (dator)
IP nummer: 81.237.98.239 - IP Plats: Vaernamo, Jönköping, Sweden

2020-12-14 12:22:43 UTC

Dokumentet lästes igenom av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 14.0 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 81.237.98.239 - IP Plats: Vaernamo, Jönköping, Sweden

2020-12-14 12:20:42 UTC

Dokumentet öppnades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 14.0 on Mac 10.15 (dator)
IP nummer: 81.237.98.239 - IP Plats: Vaernamo, Jönköping, Sweden

2020-12-14 12:08:18 UTC

Dokumentet signerades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: Chrome 87.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 85.30.173.214 - IP Plats: Tomelilla, Skåne County, Sweden

2020-12-14 12:08:11 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: Microsoft Edge 87.0.664.57 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 85.30.173.214 - IP Plats: Tomelilla, Skåne County, Sweden

2020-12-14 12:07:09 UTC

Dokumentet lästes igenom av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: Chrome 87.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 85.30.173.214 - IP Plats: Tomelilla, Skåne County, Sweden

2020-12-14 12:06:00 UTC

Dokumentet öppnades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: Chrome 87.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 85.30.173.214 - IP Plats: Tomelilla, Skåne County, Sweden

2020-12-14 11:28:19 UTC

Dokumentet skickades till Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)

2020-12-14 11:28:19 UTC

Dokumentet skickades till Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)

2020-12-14 11:28:16 UTC

Dokumentet signerades av Rolf Larsson (rolflarsson63@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.0 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 193.235.16.13 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2020-12-14 11:27:11 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Rolf Larsson (rolflarsson63@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.0 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 193.235.16.13 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2020-12-14 11:24:00 UTC

Dokumentet lästes igenom av Rolf Larsson (rolflarsson63@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.0 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 193.235.16.13 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2020-12-14 11:22:03 UTC

Dokumentet öppnades av Rolf Larsson (rolflarsson63@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.0 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 193.235.16.13 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden



2020-12-14 09:49:07 UTC	Dokumentet signerades av Jörgen Stålbörn (info@hojs.se) Enhet: Chrome Mobile 87.0 on Android 10 IP nummer: 95.199.157.112 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden
2020-12-14 09:48:59 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Jörgen Stålbörn (info@hojs.se) Enhet: Chrome Mobile 87.0.4280.101 on Android 10 Sony Xperia 5 Dual (smartmobil) IP nummer: 95.199.157.112 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden
2020-12-14 06:44:39 UTC	Dokumentet signerades av Stina Madsen (ztinamadzen@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.2 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.224.56.245 - IP Plats: Alingsås, Västra Götaland County, Sweden
2020-12-14 06:44:32 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Stina Madsen (ztinamadzen@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 14.0.1 on iOS 14.2 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.224.56.245 - IP Plats: Alingsås, Västra Götaland County, Sweden
2020-12-14 06:44:07 UTC	Dokumentet lästes igenom av Stina Madsen (ztinamadzen@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.2 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.224.56.245 - IP Plats: Alingsås, Västra Götaland County, Sweden
2020-12-14 06:43:55 UTC	Dokumentet öppnades av Stina Madsen (ztinamadzen@gmail.com) Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.2 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 185.224.56.245 - IP Plats: Alingsås, Västra Götaland County, Sweden
2020-12-13 20:37:46 UTC	Dokumentet lästes igenom av Jörgen Stålbörn (info@hojs.se) Enhet: Chrome Mobile 87.0 on Android 10 IP nummer: 83.253.220.36 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden
2020-12-13 20:37:34 UTC	Dokumentet öppnades av Jörgen Stålbörn (info@hojs.se) Enhet: Chrome Mobile 87.0 on Android 10 IP nummer: 83.253.220.36 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden
2020-12-13 16:25:26 UTC	Dokumentet signerades av Maria Edentoft (maria@mickson.com) Enhet: Chrome 87.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 81.226.15.72 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden
2020-12-13 16:25:19 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Maria Edentoft (maria@mickson.com) Enhet: Microsoft Edge 87.0.664.60 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 81.226.15.72 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden
2020-12-13 16:24:37 UTC	Dokumentet lästes igenom av Maria Edentoft (maria@mickson.com) Enhet: Chrome 87.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 81.226.15.72 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden
2020-12-13 16:20:01 UTC	Dokumentet öppnades av Maria Edentoft (maria@mickson.com) Enhet: Chrome 87.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 81.226.15.72 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden
2020-12-12 10:12:36 UTC	Dokumentet skickades till Rolf Larsson (rolflarsson63@gmail.com) Enhet: Chrome 87.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 194.17.208.18 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2020-12-12 10:12:36 UTC	Dokumentet skickades till Stina Madsen (ztinamadzen@gmail.com) Enhet: Chrome 87.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 194.17.208.18 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden
2020-12-12 10:12:35 UTC	Dokumentet skickades till Maria Edentoft (maria@mickson.com) Enhet: Chrome 87.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 194.17.208.18 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden



2020-12-12 10:12:34 UTC

Dokumentet skickades till Jörgen Stålbörn (info@hojs.se)
Enhet: Chrome 87.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 194.17.208.18 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden

2020-12-12 10:11:47 UTC

Dokumentet förseglades av Restate Malmö (linn@restate.se)
Enhet: Chrome 87.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 194.17.208.18 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden

2020-12-12 09:27:21 UTC

Dokumentet skapades av Restate Malmö (linn@restate.se)
Enhet: Chrome 87.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 194.17.208.18 - IP Plats: Malmö, Skåne County, Sweden

