Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Ängakullen

Varbergs kommun

Org.nr. 769643-0664

Datum enligt signaturcertifikat

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten

C. Byggnadsbeskrivning

D. Rumsbeskrivning

E. Försäkringar och garantier

F. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

G. Finansieringsplan

H. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1

I. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1

J. Nyckeltal (SEK)

K. Underhållsplan

L. Lägenhetsförteckning innehållande beräknad bostadsarea, andelstal, upplåtelseavgift, insats, årsavgift för resp. lägenhet

M. Ekonomisk prognos

N. Känslighetsanalys

O. Styrelsen för Brf Ängakullen

Bilaga: Föreningens underhållsplan

Signaturcertifikat Brf Ängakullen

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ängakullen, Varbergs kommun, har registrerats hos Bolagsverket 2025-05-07. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har för avsikt att bli en äkta bostadsrättsförening i enlighet med inkomstskattelagen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Under januari månad 2026 påbörjades uppförandet av 24 lägenheter i ett flerbostadshus på fastigheten Varberg Trönninge 38:52. Fastigheten innehas med äganderätt.

Bygglov beviljades av byggnadsnämnden i Varbergs kommun 2025-06-24. Till följd av beslut om ändrad fasadutformning, från träfasad till skärmtegel, beviljades ett nytt bygglov 2026-05-04 som har vunnit laga kraft. Startbesked beviljades 2026-05-04 av byggnadsnämnden i Varbergs kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas september 2026 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna sker preliminärt i december 2026.

Den ekonomiska planen upprättas i september 2026, huset är rest och invändig komplettering sker.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Bostad AB, org.nr 556250-9223 har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2025-10-03. Derome driver projektet vilket innebär ansvar för bl.a. projektering, administration, projektledning samt försäljning av bostadsrätterna. Senast 2 månader efter godkänd slutbesiktning förvärvar Derome Bostad AB eventuella osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Danske Bank.

Bostadsrättsföreningen har genom ett så kallat bolagsförvärv förvärvat fastigheten Varberg Trönninge 38:52, genom att köpa aktierna i bolaget Furugläntan Fast 1 AB, org.nr 559543-0959. Bolaget har förvärvats från Furugläntan AB, org.nr 559526-3418. Fastigheten har genom transportköp överförts till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med lagfart. I och med transaktionen uppstår en latent skatteskuld som endast realiseras vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheten. Övervärdet på fastigheten är beräknad till 15.551.000 SEK och den latenta skatteskulden beräknas till ca 3.200.000 SEK vid dagens skattesats 20,6%.

Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 74 800 000 SEK.

Parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt lägenhetsförteckning i denna ekonomiska plan, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

B. Beskrivning av fastigheten

Adress:	Trönningebjärsvägen 45, 432 47 Varberg
Fastighetsbeteckning:	Varberg Trönninge 38:52
Tomt areal:	2061 m^2
Boarea:	1 767 m^2 (boarean för varje lägenhet är avrundad ned till hela och halva m^2)
Antal bostadslägenheter:	24 st
Byggnadsår:	2026
Byggnadens utformning:	24 st lägenheter i ett flerbostadshus om sex våningar med underliggande källare i sutterängplan. Källaren innehåller förråd, cykelparkeringar och teknikrum.
Planförhållande:	Bygglov följer lagkraftvunnen detaljplan.
Detaljplan:	2016-10-27

Gemensamma anordningar och installationer
Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, el och fiber. Fastigheten kommer att anslutas till stadsnätet för fiber innehållande TV, telefoni och bredband. I byggnaden finns 1 hiss.

Gemensamma utrymmen
Insamlingscentral för vatten- och elavläsning samt den gemensamma anslutningen för stadsnätet installeras i teknikrum.

Gemensamma anläggningar på tomtmark
Utvändigt färdigställs fastigheten Varberg Trönninge 38:52 med plattläggning, gräsmatta och planteringar. Lägenheterna är utrustade med antingen balkong och/eller uteplats. Mark ingår med bostadsrätt enligt faktablad.

Gemensamhetsanläggning och samfällighet
Gemensamhetsanläggningen Varberg Trönninge GA:33 och samfälligheten Varberg Trönninge S:31 har till ändamål att ansvara för drift och underhåll av gångvägar, naturområde samt miljöhus och förvaltas genom delägarförvaltning. Varberg Trönninge 38:52 äger 1 av 2 andelar.

Gemensamhetsanläggningen Varberg Trönninge GA:17 avser lekplats. Varberg Trönninge GA:17 förvaltas av Pilgläntans samfällighetsförening. Varberg Trönninge 38:52 äger 12 av 149 andelar.

Gemensamhetsanläggningen Varberg Trönninge GA:32 består av kommunikationsytor, belysning, slänter och planteringsytor och ska förvaltas genom delägarförvaltning. Varberg Trönninge 38:52 äger 1 av 3 andelar.

Parkering
Föreningen har två carportbyggnader innehållandes totalt 10 carportplatser varav sex carportplatser är utrustade med ladduttag för elbil. Det finns även 18 utvändiga parkeringsplatser varav en handikappanpassad plats.

Tvätt
I alla lägenheter finns det tvättmaskin och torktumlare.

Förråd
Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i källarplan, som ingår med bostadsrätt, utöver detta finns även ett fastighetsförråd.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

C. Byggnadsbeskrivning

Grund:	Isolerad betongplatta
Källare	Förrådsutrymme, cykelparkering. Isolerad betongplatta, väggar och tak.
Förråd	Nätdörrar och nätväggar.
Yttervägg/stomme	Skärmtegel, luftspalt, fasadskiva, vindpapp, osb, träregelstomme, isolering, plastfolie, osb, luftspalt, isolering, träregelstomme, brandgips.
Yttertak	Takpapp, underlagspapp, råspont, takstol.
Mellanbjälklag	Ytskikt, gips, spånskiva, bjälke, isolering, akustikprofil, gips, brandgips.
Lägenhetsskiljande innervägg	Gips, brandgips, träregelstomme, isolering, luftspalt, träregelstomme, spånskiva, träregelstomme, luftspalt, isolering, träregelstomme, brandgips, gips.
Fönster och fönsterdörrar	3-glas isolerglas, karmar av trä, vitmålade invändigt.
Plåt och bleck	Stålplåt.
Innerdörrar	Målad vit.
Innerdörrsfoder	Målad vit från fabrik, synlig spikning.
Golvsockel	Målad vit från fabrik, synlig spikning.
Taklist	Vit hålkälslist
Fönsterbänk, smyg	Fönsterbänk i sten, kakel som fönsterbänk i fönster i tillagningskök, smyg vitmålad gips.
Golv	3-stavs ekparkett
Måleri, väggar och tak	Målade vita
Hiss	Finns i trapphus.
Porttelefon och dörröppnare	Porttelefon och dörröppnare finns
Värme, ventilation	Värme: luftburen värme via FTX-system, handdukstork i badrum. Ventilation: Till- och frånluftsventilation (FTX) med återvinning på frånluften.
Elcentral	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Balkong	Fabriksgjuten platta i betong med aluminiumräcke
Tamburdörr	Ståldörr
Trappa (1 trappa i trapphus):	Ståltrappa

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.
Entreprenören förbehåller sig rätten att byta mot likvärdiga produkter.

D. Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Klinker	Målad gips	Målad gips
Vardagsrum:	Parkett	Målad gips	Målad gips
Kök:	Parkett	Målad gips	Målad gips
Sovrum:	Parkett	Målad gips	Målad gips
Passage:	Parkett	Målad gips	Målad gips
Bad/tvätt:	Klinker	Kakel	Målad gips

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

E. Försäkringar och garantier

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom Derome Bostad AB:s entreprenadförsäkring hos Trygg Hansa. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Zurich Insurance Europe AG. Vid slutbesiktning kommer föreningens fastighet att vara fullvärdesförsäkrad. I försäkringen kommer styrelseansvarsförsäkring att ingå.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

I enlighet med ABT 06 är garantitiden 5 år, med vissa undantag för VVS-armaturer, vitvaror och invändiga tapet- och målningsarbeten där garantitiden är två år samt för elbilsanläggning där garantitid är 3 år. Entreprenören ansvarar under garantitiden för att avhjälpa fel enligt vad som anges i ABT 06 och entreprenörens kontraktshandlingar i övrigt.

Efter garantitidens utgång kvarstår ett ansvar för entreprenören under den återstående delen av ansvarstiden, vilken totalt uppgår till tio år från entreprenadens godkännande. Under denna period ansvarar entreprenören för fel som framträder, under förutsättning att felen är väsentliga och kan hänföras till entreprenörens vårdslöshet enligt ABT 06.

F. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier i aktiebolag, SEK (exkl. aktiekapital i aktiebolag).	17 726 500
Kostnad för entreprenaden inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	72 611 000
Föreningens kassareserv, SEK	100 000
Summa anskaffningskostnad, SEK	**90 437 500**

Ingående kassareserv kan användas till variationer under de första åren i driftskostnader, robotgräsklippare, utökade tjänster i teknisk förvaltning m.m.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms år 2026 till 3 091 000 SEK för mark och 27 000 000 SEK för bostadsbyggnad.

G. Finansieringsplan

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	68 350 000
Långfristig belåning, SEK	22 087 500
Summa finansiering, SEK	**90 437 500**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

H. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1

Finansiella utbetalningar
Vid slutplacering av föreningens lån under år 2026.
Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Finansiering	Belopp[1]	Bindningstid[2]	Antagen räntesats [2]	Amortering[3]	Ränte-kostnad	Offererad räntesats[2]
	SEK	år	%		SEK ca/år	SEK
Lån 1	7 362 500	3 mån	3,19		235110	2,85
Lån 2	7 362 500	1	3,58		263823	3,24
Lån 3	7 362 500	2	3,72	110 438	274131	3,38
Summa	**22 087 500**		**3,50**	**110 438**	**773064**	**3,16**

[1]Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 22 087 500 SEK.

[2]Föreningen har erhållit offert från Danske Bank med ovan räntesatser per 2026-09-02. Föreningen har möjlighet att ta in offerter från andra banker inför slutplacering av föreningens lån. Beroende på ränteläge vid slutplacering kan andra bindningstider bli akutella. Definitiv ränta på lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

[3] Lånet är beräknat med en amorteringsplan på 60 år enligt en amorteringstrappa. Amortering år 1 beräknas till 110.438 SEK/år och år 20 till 230.869 SEK/år.

Finansiella utbetalningar		
Räntor		773 063
Amortering		110 438
		883 500
Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall		
Sophämtning	Beräkning	42 000
Källsortering	Beräkning	47 000
Fastighetsel inkl. värme och hushållsel[4, 8]	Beräkning	242 000
Vatten och avlopp[4, 9]	Beräkning	129 000
Insamling mätdata	Beräkning	12 000
Filterbyten FTX	Beräkning	13 000
Hiss	Beräkning	8 000
Bredband [5]	Offert	91 000
Arvode till styrelse	Beräkning	30 000
Arvode till revisor	Offert	19 000
Ekonomisk förvaltning	Avtal	57 000
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	Offert	28 000
Fastighetsskötsel och drift	Avtal	70 000
Snöskottning och sandupptagning	Beräkning	27 000
Kostnader gemensamhetsanläggning	Beräkning	50 000
Diverse serviceavtal	Beräkning	22 000
Övrigt		10 000
Summa driftskostnader		**897 000**
Summa beräknade utbetalningar år 1, SEK[6]		**1 780 500**
Fastighetsavgift[7]		0
Avsättningar		70 680
Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll 10		**70 680**
Årets överskott		**2 160**
Summa inklusive avsättningar år 1, SEK		**1 853 340**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

[4]Föreningen har gemensamt abonnemang för el och vatten med individuell mätning och debitering (IMD) av hushållsel och varmvatten. Värme och kallvatten ingår i månadsavgiften.

[5]Bostadsrättsföreningen kommer att anslutas till net@seaside, öppen fiber från Varbergs Energi. Föreningen har kollektivt gruppavtal för bredband med hastighet 250/250 Mbit/s. TV-paket och övriga tjänster väljs och bekostas av resp. bostadsrättshavare.

[6]Det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer.

[7]Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret ingår i föreningens anskaffningskostnad. Beräknad fastighetsavgift bostäder år 16 är ca 58 000 SEK.

[8]Beräknad förbrukning 98 950 kWh, beräknat pris 2,44 kr/kWh inkl. fasta avgifter. Alla priser är inkl. moms.

[9]Beräknad förbrukning om 1 200 m^3/år, beräknat pris 107 SEK/m^3 inklusive fasta avgifter. Alla priser inkl. moms.

[10]Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 30 SEK/m^2 lägenhetsarea. I ekonomisk plan sker avsättning med 40 SEK/m^2 lägenhetsarea.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

I. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal, efter faktiskt förbrukning eller med lika stort belopp per lägenhet.

Intäkter inkl. moms i förekommande fall	
Årsavgifter lägenhet	1 519 620
Årsavgifter hushållsel[1]	96 480
Årsavgifter varmvatten[1]	43 200
Årsavgifter bredband[2]	80 640
Hyresintäkter parkeringsplatser, inkl. laddstolpar[3]	113 400
Summa beräknade inbetalningar år 1, SEK	**1 853 340**

[1]Årsavgifter varmvatten och hushållsel är schablonberäknade och debiteras efter verklig förbrukning i efterhand. Årsavgifterna är inkl. moms.

Uppskattad kostnad hushållsel beräknas på en förbrukning om 2 000 kWh/lägenhet/år och 2,00 SEK/kWh.
Uppskattad kostnad varmvatten beräknas på en förbrukning om 20 m3/lägenhet/år och 90 SEK/m3.

[2] Bostadsrättsföreningen kommer att anslutas till net@seaside, öppen fiber från Varbergs Energi. Föreningen har kollektivt gruppavtal för bredband med hastighet 250/250 Mbit/s. TV-paket och övriga tjänster väljs och bekostas av resp. bostadsrättshavare.

[3]Föreningen har 28 p-platser varav 10 p-platser i carport och 18 utvändiga p-platser. 6 st utav p-platserna i carport har ladduttag för elbilsladdning. Hyra utvändig p-plats 250 SEK/månad.
Hyra p-plats i carport 450 SEK/månad. P-plats i carport med ladduttag för elbil tillkommer 150 SEK/månad samt kostnad för elförbrukning. Hyresintäkterna baseras på att 3 st ladduttag för elbilsladdning är uthyrda.

J. Nyckeltal (SEK)

Per m^2 (BOA och LOA) i genomsnitt

Anskaffningskostnad	51 181
Insats och upplåtelseavgift	38 681
Årsavgift lägenhet, år 1	985
Årsavgifternas andel av total rörelseintäkt	94%
Skuldsättning, år 1	12 500
Sparande	104
Föreningens energikostnad	209
Driftskostnad inkl. hushållsel, varmvatten och bredband	508
Kassaflöde	58
Kassaflöde och avsättning till underhåll, år 1-20	139
Beräknad underhållskostnad, år 1-20	50
Genomsnittlig förbrukningsavgift som debiteras separat	125
Intäkter utöver årsavgift	64

K. Underhållsplan

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som är upprättad av Gedda Fastighetsutveckling. Underhållsplanen omfattar samtliga delar av fastigheten, komplementbyggnader, asfalt- resp. plattytor, byggnadernas ytterskal med fasader och tak, allmänna utrymmen och installationer där föreningen har underhållsansvaret. Lägenheternas inre underhåll ombesörjs av lägenhetsinnehavaren enligt föreningens stadgar.

Avsättningen till underhållsfonden bygger på en avsättning om 40 kr/kvm, år 1. Samtliga kostnader i underhållsplanen beräknas med 2% inflation enligt Riksbankens långsiktiga målsättning. Den årliga avsättningen, samt årsavgiften ökar därför med 2%.

Sammanfattning
Se sidan 4 i bifogad underhållsplan.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

L. Lägenhetsförteckning innehållande beräknad bostadsarea, andelstal, upplåtelseavgift, insats, årsavgift för resp. lägenhet

Boarean är avrundad nedåt till hela och halva m^2 och uppmätt på ritning.

Lägenhet						Insats	Upplåtelse-avgift	Pris	Årsavgift Lägenhet2)	
Lgh nr	Plan	Rum rok	Boarea ca m2	Utrymme1)	Andelstal %	SEK	SEK	SEK	SEK/år	SEK/mån
A1001	1	2	54,5	B, U, F	3,2836	1 716 750	273 250	1 990 000	49 899	4 158
A1002	1	3	71	B, U, F	4,1148	2 151 300	638 700	2 790 000	62 529	5 211
A1003	1	4	93,5	B, F	4,9359	2 580 600	809 400	3 390 000	75 007	6 251
A1004	1	3	75,5	B, F	4,3323	2 265 000	525 000	2 790 000	65 834	5 486
A1101	2	2	54,5	B, F	3,2836	1 716 750	113 250	1 830 000	49 899	4 158
A1102	2	3	71	B, F	4,1148	2 151 300	438 700	2 590 000	62 529	5 211
A1103	2	4	93,5	B, F	4,9359	2 580 600	909 400	3 490 000	75 007	6 251
A1104	2	3	75,5	B, F	4,3323	2 265 000	595 000	2 860 000	65 834	5 486
A1201	3	2	54,5	B, F	3,2836	1 716 750	193 250	1 910 000	49 899	4 158
A1202	3	3	71	B, F	4,1148	2 151 300	508 700	2 660 000	62 529	5 211
A1203	3	4	93,5	B, F	4,9359	2 580 600	1 009 400	3 590 000	75 007	6 251
A1204	3	3	75,5	B, F	4,3323	2 265 000	675 000	2 940 000	65 834	5 486
A1301	4	2	54,5	B, F	3,2836	1 716 750	263 250	1 980 000	49 899	4 158
A1302	4	3	71	B, F	4,1148	2 151 300	588 700	2 740 000	62 529	5 211
A1303	4	4	93,5	B, F	4,9359	2 580 600	1 109 400	3 690 000	75 007	6 251
A1304	4	3	75,5	B, F	4,3323	2 265 000	745 000	3 010 000	65 834	5 486
A1401	5	2	54,5	B, F	3,2836	1 716 750	353 250	2 070 000	49 899	4 158
A1402	5	3	71	B, F	4,1148	2 151 300	668 700	2 820 000	62 529	5 211
A1403	5	4	93,5	B, F	4,9359	2 580 600	1 209 400	3 790 000	75 007	6 251
A1404	5	3	75,5	B, F	4,3323	2 265 000	815 000	3 080 000	65 834	5 486
A1501	6	2	54,5	B, F	3,2836	1 716 750	493 250	2 210 000	49 899	4 158
A1502	6	3	71	B, F	4,1148	2 151 300	798 700	2 950 000	62 529	5 211
A1503	6	4	93,5	B, F	4,9359	2 580 600	1 369 400	3 950 000	75 007	6 251
A1504	6	3	75,5	B, F	4,3323	2 265 000	965 000	3 230 000	65 834	5 486
24			**1767**		**100**	**52 281 900**	**16 068 100**	**68 350 000**	**1 519 620**	

1) Ingår med bostadsrätt: B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd

2) Utöver Årsavgift lägenhet tillkommer följande:

Årsavgift hushållsel, beräknad kostnad 4000 kr/år, ca 335 kr/månad vid 2000 kWh/år.

Årsavgift varmvatten, beräknad kostnad 1800 kr/år, 150 kr/månad vid 20m3/år.

Årsavgift bredband, beräknad kostnad 3360 kr/år, 280 kr/månad.

Årsavgifterna för hushållsel och varmvatten är schablonberäknade och debiteras efter verklig förbrukning i efterhand.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

M. Ekonomisk prognos

Tkr	År	1	2	3	4	5	6	10	20
RESULTATPROGNOS									
INTÄKTER									
Årsavgifter		1 740	1 775	1 810	1 846	1 883	1 921	2 079	2 535
Årsavgift lägenhet [1]		*1 520*	*1 550*	*1 581*	*1 613*	*1 645*	*1 678*	*1 816*	*2 214*
Årsavgift hushållsel o varmvatten [1]		*140*	*142*	*145*	*148*	*151*	*154*	*167*	*203*
Årsavgift bredband		*81*	*82*	*84*	*86*	*87*	*89*	*96*	*117*
Hyresintäkter p-platser[1]		113	116	118	120	123	125	136	165
SUMMA INTÄKTER		**1 853**	**1 890**	**1 928**	**1 967**	**2 006**	**2 046**	**2 215**	**2 700**
KOSTNADER									
Driftskostnader[2]		- 897	- 915	- 933	- 952	- 971	- 990	- 1 072	- 1 307
Driftskostnad Bostad		*- 677*	*- 690*	*- 704*	*- 718*	*- 732*	*- 747*	*- 809*	*- 986*
Driftskostnad Förbrukningsavgift [3]		*- 220*	*- 225*	*- 229*	*- 234*	*- 238*	*- 243*	*- 263*	*- 321*
Fastighetsavgift [2,3]		0	0	0	0	0	0	0	- 62
Räntekostnader		- 773	- 769	- 765	- 760	- 755	- 749	- 722	- 646
SUMMA KOSTNADER		**- 1 670**	**- 1 684**	**- 1 699**	**- 1 712**	**- 1 726**	**- 1 740**	**- 1 794**	**- 2 016**
Avskrivningar									
Avskrivningar [5]		- 1 276	- 1 276	- 1 276	- 1 276	- 1 276	- 1 276	- 1 276	- 1 276
ÅRETS RESULTAT		**- 1 092**	**- 1 069**	**- 1 046**	**- 1 021**	**- 995**	**- 969**	**- 855**	**- 591**
ACK. RESULTAT		- 1 092	- 2 162	- 3 207	- 4 228	- 5 223	- 6 192	- 9 788	- 16 898
LIKVIDITETSPROGNOS									
ÅRETS RESULTAT		**- 1 092**	**- 1 069**	**- 1 046**	**- 1 021**	**- 995**	**- 969**	**- 855**	**- 591**
Avskrivningar [5]		1 276	1 276	1 276	1 276	1 276	1 276	1 276	1 276
Amortering		- 110	- 110	- 153	- 152	- 151	- 150	- 206	- 231
Avsättning till yttre underhåll		- 71	- 73	- 74	- 76	- 77	- 79	- 85	- 103
KASSAFLÖDE IB [4]	**100**	**2**	**23**	**3**	**27**	**53**	**78**	**130**	**351**
ACK. KASSAFLÖDE		102	126	128	155	208	285	624	3 136
Ack. Avsättning till yttre underhåll		71	144	218	294	371	450	780	1 728
Årsavgift lägenheter	**SEK/m²**	**985**	**1004**	**1024**	**1045**	**1066**	**1087**	**1177**	1435
Ränta	**%**	**3,50**	**3,50**	**3,50**	**3,5**	**3,5**	**3,5**	**3,5**	3,5
Ränta på eget kapital	**%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	0,00
Inflation	**%**	**2,00**	**2,00**	**2,00**	**2,00**	**2,00**	**2,00**	**2,00**	2,00

[1] Höjning av årsavgift/hyresintäkt med 2,00% per år.

[2] Kostnadsutvecklingen förutsätts följa Riksbankens mål om en inflation på 2%.

[3] Fastighetsavgift utgår inte år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

[4] Föreningen erhåller en kassa om 100.000 SEK vid föreningens start

[5] Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet för byggnaden, exklusive mark, uppdelat på bedömda betydande komponenter enligt komponentavskrivning med en nyttjandeperiod på 20-80 år.

Följande nyttjandeperioder har bedömts för respektive komponent:

* Stomme 75 år
* Stamledning värme 80 år
* Stamledning VA 50 år
* El 50 år

Det sammanlagda avskrivningsunderlaget för byggnaden uppgår till 72 611 000 SEK. Utifrån ovanstående bedömningar uppgår föreningens årliga avskrivningar de första 20 åren till 25 510 660 SEK.

Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

N. Känslighetsanalys

	År	1	2	3	4	5	6	10	20
Erforderlig årsavgift lägenhet, inklusive hushållsel, varmvatten och bredband Belopp i SEK/m^2/år i genomsnitt									
Antagen inflationsnivå och									
Antagen räntenivå		985	1004	1024	1045	1066	1087	1177	1435
Antagen räntenivå	+1%	1110	1129	1148	1168	1188	1208	1294	1539
Antagen räntenivå	+2%	1235	1253	1272	1291	1310	1330	1410	1644
Antagen räntenivå	-1%	860	880	901	922	944	966	1060	1330
Antagen räntenivå och									
Antagen inflationsnivå	+1%	985	1009	1036	1062	1089	1117	1237	1597
Antagen inflationsnivå	+2%	985	1015	1047	1079	1114	1149	1302	1792
Antagen inflationsnivå	-1%	985	1000	1014	1029	1044	1059	1122	1299
Ränte- och inflationsantaganden									
Kostnadsränta	3,50%								
Intäktsränta	0,00%								
Inflation	2,00%								

O. Styrelsen för Brf Ängakullen

Thomas Widarsson, ordförande
Helena Sturesson, ledamot
Patrik Henrikson, ledamot

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Brf Ängakullen, org. nr:769643-0664.

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

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

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

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

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

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital signering

Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Bilaga till granskningsintyg för Brf Ängakullen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Avser	**Part/myndighet**	**Datum**
Stadgar		2025-05-07
Registreringsbevis		2025-05-07
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (ej ritningar)		2025-10-03
Tillägg till totalentreprenadkontrakt	Derome Bostad AB / Brf Ängakullen	2026-03-24
Tillägg till totalentreprenadkontrakt	Derome Bostad AB / Brf Ängakullen	2026-09-15
Köpeavtal aktier	Furugläntan AB/Brf Ängakullen	2025-03-10
Köpeavtal fastighet	Derome Bostad AB/Furugläntan Fast 1 AB	2025-10-08
Köpebrev	Derome Bostad AB/Furugläntan Fast 1 AB	2025-10-01
Transportköp	Brf Ängakullen/Furugläntan Fast 1 AB	2025-10-01
Kreditoffert		2026-09-02
Bekräftelse av byggskede		2026-08-24
Avskrivningsplan (K3)		odaterad
Utdrag från fastighetsregistret (5 st)		2026-04-22
Beräkning av taxeringsvärde		Odaterat
Bygglovsbeslut (2 st)	Varbergs Kommun	2026-05-04 2026-06-24
Startbesked	Varbergs Kommun	2026-05-04
Styrelseansvarsförsäkring		2026-07-01
Entreprenadförsäkring		2025-12-01
Information från kontrollansvarig		2026-08-27
Ekonomisk prognos 20 år		odaterad
Känslighetsanalys 20 år		odaterad
Redovisning av föreningens skattemässigt övertagna värde		odaterad
Bekräftelse av lagakraftvunnet bygglov		2026-08-24
Amorteringsplan		odaterad
Bekräftelse av tider		2026-08-24
Bekräftelse av GA:32 och GA:33		2026-09-03
Bekräftelse av föreningsförvaltning		2025-04-30
Underlag för driftskostnader		
Driftskostnader BRF		Odaterad
Driftskostnader renhållning		2026-09-02
Driftskostnad källsortering		2026-09-02
Driftskostnad el		2026-09-02
Driftskostnad vatten		2026-09-02
Driftskostnad insamling mätdata		2026-09-02
Driftskostnad bredband		2026-09-02
Avtal ekonomisk förvaltning		2026-09-02
Försäkringspremie brf försäkring		2026-06-30
Driftskostnad revisor		2026-09-02
Driftskostnad fastighetsskötsel och gemensamhetsanläggning		2026-09-02

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Driftskostnad snöröjning och sandning		2026-09-02
Driftskostnad hiss		2026-09-02
Driftskostnad serviceavtal		2026-09-02

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGAKULLEN

UNDERHÅLLSPLAN

ORG.NR: 769641-4361

År 2026-2076

VARBERGS KOMMUN

Upprättad av Gedda Fastighetsutveckling 3/4 2026

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Innehåll

Sammanställning....1
Kortfattad beskrivning....1
Nyckeltal....2
Förklaring och sammanfattning....2
Sammanfattning....4
Vad är underhållsplanering?....5
Arbetsmetodik....6
Vad ni bör göra varje år?....7
Vad säger lagen?....8
Syfte....9
Metod – Så här har vi tagit fram er underhållsplan....10
Information om underhållsplanen....11
Underhålls- och investeringsbehov....12
Fördelning av underhållsbehov....13
Specifikation av underhåll....14
Underhållsbudget 50 år....16

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Sammanställning

Bostadsrättsföreningen Ängakullen nyckeltal för planerat underhåll över en 50 årsperiod.

Fastighetsbeteckning:	Varberg Trönninge 38:52
Adress:	Trönningebjärsvägen 45
Byggnadsår:	2026
Antal lägenheter:	24 st
Lgh.förråd:	I föreningens källare
Total boarea (BOA):	1 767 kvm
Total markyta:	Ej fastställt

Kortfattad beskrivning

Ett flerbostadshus om sex plan uppfört med underliggande källare. Huset uppförs med träregelstomme. Fasader i skärmtegel. Varje lägenhet har ett förråd i flerbostadshusets källare. Avfallshantering i miljöhus i på föreningens fastighet.

Yttertak: Beläggning av takpapp på flerbostadshus samt sedum på gårdshus.

Uppvärmning sker via luftburenvärme via FTX-system. Värme från luft-vatten värmepumpar.

Ventilation: FTX-ventilation.

Föreningen har 28 st parkeringsplatser, varav 10 st i carport och 6 st med laddmöjlighet.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Nyckeltal

Nyckeltal år 1

Kassabehållning och underhållsfond:	175 115 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering:	285 553 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering, per kvm:	162 kr

Ej indexerade nyckeltal, hela 50 årsperioden

Totalt budgeterat underhållsbehov (ej indexerat):	17 625 246 kr
Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (ej indexerad):	196 kr

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

Totalt budgeterat underhållsbehov över 50 år:	35 266 835 kr
1. Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (indexerad):	391 kr
2. Kassabehållning inkl. underhållsfond, kvm/år:	409 kr
3. Kassabehållning inkl. underhållsfond och amortering, kvm/år:	586 kr

Indexerade nyckeltal för specifika årtal

År	Budgeterat underhållsbehov/kvm	Kassabehållning inkl. underhållsfond kvm/år	Kassabehållning inkl. underhållsfond och amortering kvm/år
1-11	38 kr	86 kr	186 kr
1-21	100 kr	145 kr	263 kr
1-31	254 kr	216 kr	357 kr
1-41	413 kr	301 kr	464 kr

Förklaring och sammanfattning

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

Indexerade nyckeltal
De indexerade nyckeltalen utgår från en årlig inflation om 2%, vilket är Riksbankens långsiktiga målsättning. Bland de indexerade nyckeltalen har vi nyckeltal 1 som visar hur mycket föreningens årliga underhållsutgifter är per kvm och år under hela underhållsplanens period. Nyckeltal 2 är föreningens beräknade kassabehållning, alltså intäkter minus utgifter. Nyckeltalet inkluderar inte utgifterna för underhållsbehovet. Eftersom nyckeltal 2 är högre än nyckeltal 1 kommer kassabehållningen inkl. underhållsfond beräknas vara tillräcklig för att täcka föreningens utgifter över hela perioden. Periodvis understiger kassabehållningen 0 kr, vilket antingen behöver motverkas genom upptagande av nya lån, eller genom att skjuta på några underhållsposter ett par år. Nyckeltal 3,

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

inkluderar även föreningens årliga amortering, överstiger även det budgeterade underhållsbehovet. Detta innebär att föreningens sparande är större än de beräknade utgifterna.

En indexering om 2%/år över en 50 årsperiod innebär att 1 kr i dagens penningvärde motsvarar ca 2,6 kr år 50. Belåningsgraden om ca 12 500 kr/kvm år 50 kommer därför motsvara ett lägre värde i dagens penningvärde. Med dagens penningvärde motsvaras detta av 12 500/2,6 = 4 800 kr/kvm. Detta är lägre än dagens rikssnitt för bostadsrättsföreningars belåningsgrad om 6 300 kr/kvm. Detta medför att föreningen ur ett långsiktigt perspektiv bedöms ha mycket goda förutsättningar för en stabil och bra ekonomi.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Sammanfattning

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

Brf Ängakullen bedöms ha relativt låg underhållskostnad, främst till följd av fasad- och takmaterial, men också punkthusbebyggelsen som ökar antalet lägenheter per huskropp samt fasadyta per bostadsyta. Föreningen har efter en 50 årsperiod både ett positivt kassaflöde samt nettosparande inkluderande intäkter från årsavgifter och underhållsfond, samt i sparandet i form av amorteringen. Föreningen har under underhållsplanens längd kortare perioder då likviditeten är negativ. För att slippa ta upp nya lån och höja föreningens räntekostnader rekommenderas föreningen att se över underhållsbehovet med besiktningsman om det exempelvis går att förlänga vissa intervall, eller utföra underhållsbehoven på några hus i taget. År 2056, 2066 och 2076 beräknas föreningen behöva göra större underhållsåtgärder. År 2056 är det främst relining och installationsbyten som är kostsamma. År 2066 har föreningen framförallt fönster-, fasad- och takbyte som är kostsamma och 2076 är det fasadåtgärder och dränering.

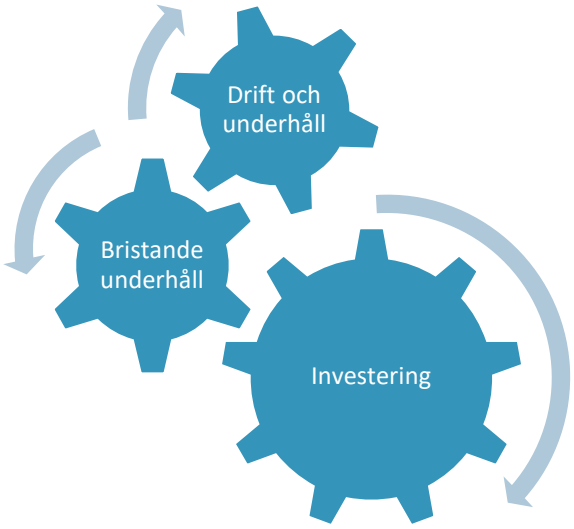
År 2056 och från år 2066 beräknas föreningen få en negativ kassabehållning. Föreningen rekommenderas att i god tid se över att genomföra underhållet periodvis över fler år, samt att hålla god och tidig kontakt med sin bank för att säkerställa upptagande av nya lån. Om föreningen sköter det löpande underhållet finns det god möjlighet att fastighetens installationer, tak och fasad håller längre än teknisk livslängd enligt underhållsplan.

Generellt sett bedöms föreningen har goda förutsättningar för en hållbar långsiktiga ekonomi med ett positivt sparande över underhållsplanens längd. För att säkerställa den långsiktiga ekonomin rekommenderas föreningen att hålla underhållsplanen uppdaterad, genomföra regelbundna avgiftsökningar som följer inflationen samt att göra regelbundna besiktningar av fastigheterna.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Vad är underhållsplanering?

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



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

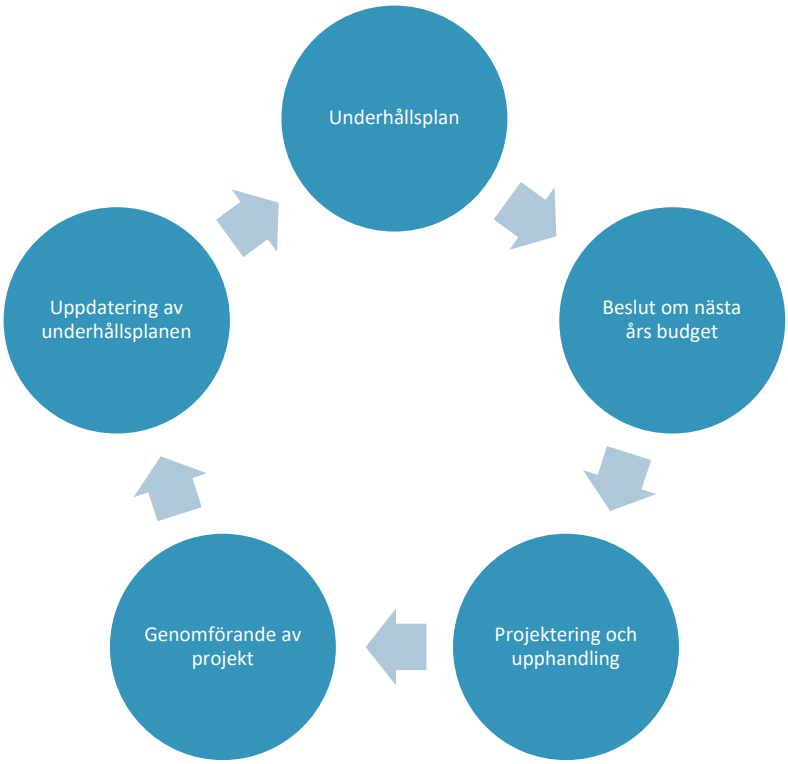
DRIFT är ett närliggande begrepp och är åtgärder som bibehåller en funktion. Dessa åtgärder är ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Vanliga exempel är smörjning av lås, filterbyten eller byte av ljuskällor.

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Arbetsmetodik

Underhållsplaneringen utgör styrelsens viktigaste verktyg för att utforma, genomföra och följa upp underhållet.
Underhållsplanering innebär ett arbetssätt som dominerar hela förvaltningen. Genom att arbeta aktivt med underhållsplaneringen som grund kan föreningens styrelse planera långsiktigt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande.



Underhållsplanen utgör grunden i styrelsens årliga arbetsprocess. Styrelsen bör besluta om nästa års åtgärder och föra dessa vidare till projektplanering och nästa års budget.
Den ekonomiska förvaltaren får därmed årlig kontroll av föreningens ekonomi så att avsättningar och avgiftsnivåer anpassas till fastighetens behov.
Underhållsplanen är ett levande planeringsverktyg.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Vad ni bör göra varje år?

Vid styrelsemöte diskuteras underhållsplanen och beslut tas för kommande år.

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

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

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

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Vad säger lagen?

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

Bostadsrättslagen

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

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

”7 kap. 4§ Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren.”

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

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

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

Plan- och bygglagen (PBL)

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

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

Boverkets Byggregler (BBR)

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

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Syfte

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



Trygghet

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

Funktion

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

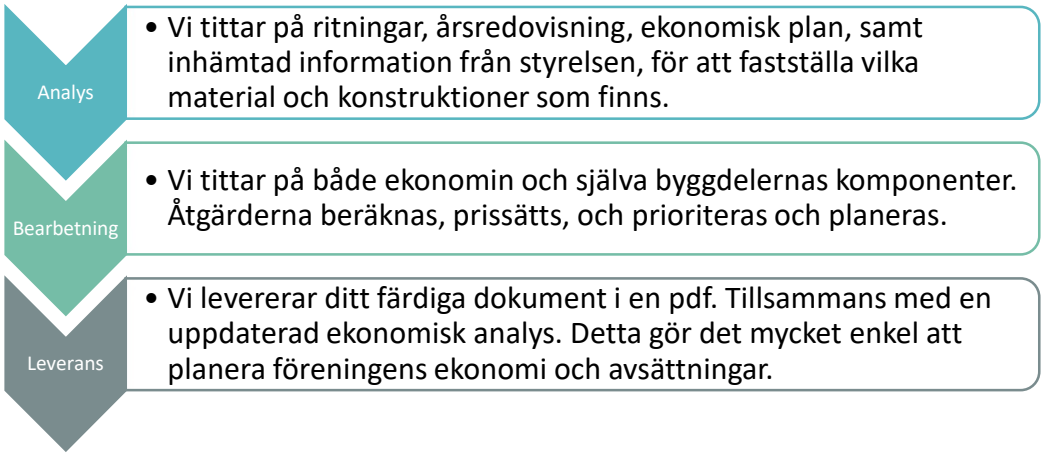
Ekonomi

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Metod – Så här har vi tagit fram er underhållsplan

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



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Information om underhållsplanen

Planen startar 2026 och sträcker sig 50 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten, där föreningen ansvarar för underhåll. Innehållet är uppdelat i:

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

Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter samt prisuppgifter direkt från föreningens styrelse, leverantörer och entreprenörer. Denna underhållsplan har gjorts innan byggnaderna och marken på er fastighet färdigställts. Detta innebär att den grundar sig enbart på ritningar och övriga dokument och besiktning har inte varit möjlig. Planen bör uppdateras inom ca fem år från byggnadsåret för att den ska bli så exakt som möjligt. Planerad underhållskostnad är preliminär och kan variera, bland annat beroende på inkomna offerters innehåll. Faktorer som kan påverka priset för genomförandet kan bland annat vara entreprenörers beläggningsnivå, tid på säsongen, fastighetens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål. Priserna ska därför ses som budgetpriser och en ungefärlig storlek av kostnaden. Underhållsåtgärderna utgår generellt från komponenternas tekniska livslängd. Den tekniska livslängden kan skilja sig från den faktiska livslängden. Den tekniska livslängden är i flera fall kortare än den faktiska livslängden, framförallt för installationer som oftast kan användas tills de är helt obrukbara.

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

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

Planen omfattar byggnadernas ytterskal med fasader och tak, allmänna utrymmen och installationer. Planen omfattar även komplementbyggnader samt asfalt- resp. plattytor. Planen omfattar inte föreningens löpande underhåll, t.ex. byte av lampor, reparation av lås etc.
Lägenheternas inre underhåll ombesörjs av lägenhetsinnehavaren, enligt föreningens stadgar.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Underhålls- och investeringsbehov

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

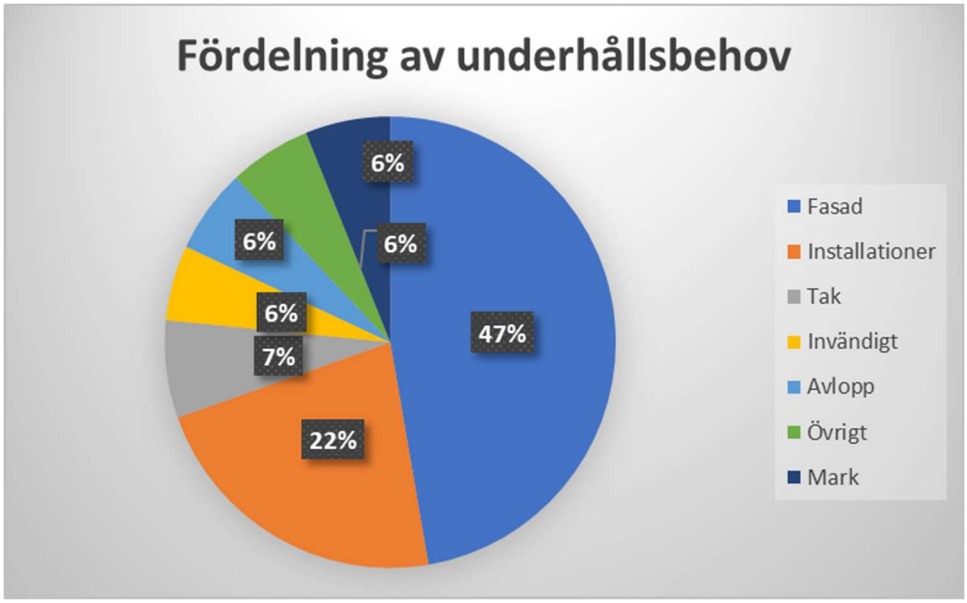
Årtal	Fasad	Varav investe	Installationer	Varav investe	Tak	Varav investe	Invändigt	Varav investe	Avlopp	Varav investe	Övrigt	Varav investe	Mark	Varav investe	Sammanlagt	Index	År på byggnad
2026	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	100,0%	0
2027	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	102,0%	1
2028	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	104,0%	2
2029	- kr	- kr	15 918 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	15 918 kr	106,1%	3
2030	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	108,2%	4
2031	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	110,4%	5
2032	- kr	- kr	16 892 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	16 892 kr	112,6%	6
2033	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	114,9%	7
2034	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	117,2%	8
2035	- kr	- kr	17 926 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	17 926 kr	119,5%	9
2036	614 983 kr	- kr	12 814 kr	- kr	- kr	- kr	21 942 kr	- kr	36 570 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	686 308 kr	121,9%	10
2037	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	124,3%	11
2038	- kr	- kr	19 024 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	19 024 kr	126,8%	12
2039	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	129,4%	13
2040	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	131,9%	14
2041	- kr	- kr	746 957 kr	403 761 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	168 234 kr	- kr	60 618 kr	- kr	975 808 kr	134,6%	15
2042	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	137,3%	16
2043	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	140,0%	17
2044	- kr	- kr	21 424 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	21 424 kr	142,8%	18
2045	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	145,7%	19
2046	898 255 kr	- kr	786 455 kr	770 835 kr	- kr	- kr	138 193 kr	- kr	44 578 kr	- kr	53 866 kr	53 866 kr	37 149 kr	- kr	1 958 496 kr	148,6%	20
2047	- kr	- kr	22 735 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	22 735 kr	151,6%	21
2048	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	154,6%	22
2049	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	157,7%	23
2050	- kr	- kr	24 127 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	24 127 kr	160,8%	24
2051	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	164,1%	25
2052	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	167,3%	26
2053	- kr	- kr	25 603 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	25 603 kr	170,7%	27
2054	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	174,1%	28
2055	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	177,6%	29
2056	962 592 kr	- kr	3 034 958 kr	2 988 747 kr	1 876 389 kr	1 052 990 kr	630 354 kr	- kr	1 901 930 kr	1 901 930 kr	1 471 731 kr	1 471 731 kr	226 782 kr	226 782 kr	10 104 736 kr	181,1%	30
2057	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	184,8%	31
2058	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	188,5%	32
2059	- kr	- kr	28 833 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	28 833 kr	192,2%	33
2060	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	196,1%	34
2061	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	200,0%	35
2062	- kr	- kr	30 598 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	30 598 kr	204,0%	36
2063	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	208,1%	37
2064	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	212,2%	38
2065	- kr	- kr	32 471 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	32 471 kr	216,5%	39
2066	12 762 662 kr	10 173 543 kr	1 168 631 kr	1 145 421 kr	582 922 kr	582 922 kr	1 066 483 kr	861 135 kr	66 241 kr	- kr	80 041 kr	80 041 kr	204 244 kr	204 244 kr	15 931 226 kr	220,8%	40
2067	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	225,2%	41
2068	- kr	- kr	34 459 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	34 459 kr	229,7%	42
2069	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	234,3%	43
2070	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	239,0%	44
2071	- kr	- kr	1 353 009 kr	731 356 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	304 732 kr	- kr	109 801 kr	- kr	1 767 542 kr	243,8%	45
2072	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	248,7%	46
2073	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	253,6%	47
2074	- kr	- kr	38 806 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	38 806 kr	258,7%	48
2075	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	263,9%	49
2076	1 438 654 kr	148 037 kr	432 032 kr	403 738 kr	- kr	- kr	48 449 kr	- kr	80 748 kr	- kr	- kr	- kr	1 514 018 kr	- kr	3 513 900 kr	269,2%	50
SUMMA	16 677 146 kr	10 321 580 kr	7 863 674 kr	6 443 857 kr	2 459 312 kr	1 635 912 kr	1 905 421 kr	861 135 kr	2 130 067 kr	1 901 930 kr	2 078 604 kr	1 605 638 kr	2 152 612 kr	431 026 kr	35 266 835 kr		

Figur 1 Underhålls- och investeringsbehov, fördelat över komponenter

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Fördelning av underhållsbehov

Diagrammet nedan visar hur stor del av den förväntade underhållskostnaden om 35 266 835 kr som varje komponent beräknas stå för.



Figur 2. Underhålls- och investeringsbehov fördelat över huvudkomponenter

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Specifikation av underhåll

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

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark
2026							
2027							
2028							
2029		OVK					
2030							
2031							
2032		OVK					
2033							
2034							
2035		OVK					
2036	Underhåll träpanel och entréparti	Energideklaration	Tvätta takpannor		Spola avlopp		
2037							
2038		OVK					
2039							
2040							
2041		Byta IMD-mätare, OVK, Renovera ventilationsaggregat				Renovera hiss	Laga asfalt
2042							
2043							
2044		OVK					
2045							
2046	Underhåll träpanel och entréparti, Byta skjutparti, Underhåll sockel	Byta belysningsarmatur, Energideklaration, Byta värmepump	Tvätta takpannor	Måla väggar och tak	Spola avlopp	Byta sopkärl	Justera betongplattor
2047		OVK					
2048							
2049							
2050		OVK					
2051							
2052							

Figur 3. Specifikation av underhållsåtgärder per år.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark
2053		OVK					
2054							
2055							
2056	Underhåll träpanel och entréparti	Byta IMD-mätare, OVK, Byta ventilationsaggregat och don, Energideklaration	Byta stuprör och hängrännor, Byta takpapp	Byta termostatventiler i lägenheter, Byta gallerväggar förråd	Relining	Byta hiss	Lägga om asfalt
2057							
2058							
2059		OVK					
2060							
2061	Laga balkongplatta						
2062		OVK					
2063							
2064							
2065		OVK					
2066	Byta fönster och balkonginglasning, Byta träpanel, Byta skjutparti, Rengöring entréparti, Underhåll sockel	Byta belysningsarmatur, Byta värmepump, Energideklaration	Byta sedumtak komplementbyggnader	Måla väggar och tak , Byta lägenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sopkärl	Byta betongplattor, Byta cykelställ
2067							
2068		OVK					
2069							
2070							
2071		Byta IMD-mätare, OVK, Renovera ventilationsaggregat				Renovera hiss	Laga asfalt
2072							
2073							
2074		OVK					
2075							
2076	Underhåll träpanel, Byta entréparti	Byta elcentral, Energideklaration	Tvätta takpannor		Spola avlopp		Byta dränering

Figur 4. Specifikation av underhållsåtgärder per år.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Underhållsbudget 50 år

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

År	Intäkter/ kvm	Summa intäkter/ år	Intäktsräntor	Kassa	Avsättning UH-fond	Ränta	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Ack. Sparande exkl. amortering Kassabehållning inkl underhållskassa	Ack. Sparande inkl. amortering	Sparande per kvm, år. Ink
2026	1 012 kr	1 788 615 kr	1 000 kr	100 000 kr	70 680 kr	773 063 kr	110 438 kr	830 000 kr	22 087 500 kr	1 784 180 kr	- kr	175 115 kr	285 553 kr	162 kr
2027	1 032 kr	1 824 387 kr	1 751 kr		72 094 kr	769 197 kr	109 885 kr	846 600 kr	21 977 063 kr	1 797 776 kr	- kr	275 571 kr	495 894 kr	119 kr
2028	1 053 kr	1 860 875 kr	2 756 kr		73 535 kr	765 351 kr	153 070 kr	863 532 kr	21 867 177 kr	1 855 489 kr	- kr	357 248 kr	730 641 kr	133 kr
2029	1 074 kr	1 898 093 kr	3 572 kr		75 006 kr	759 994 kr	151 999 kr	880 803 kr	21 714 107 kr	1 867 801 kr	15 918 kr	450 200 kr	975 592 kr	148 kr
2030	1 096 kr	1 936 054 kr	4 502 kr		76 506 kr	754 674 kr	150 935 kr	898 419 kr	21 562 108 kr	1 880 534 kr	- kr	586 729 kr	1 263 056 kr	163 kr
2031	1 118 kr	1 974 775 kr	5 867 kr		78 036 kr	749 391 kr	149 878 kr	916 387 kr	21 411 173 kr	1 893 693 kr	- kr	751 716 kr	1 577 920 kr	178 kr
2032	1 140 kr	2 014 271 kr	7 517 kr		79 597 kr	744 145 kr	212 613 kr	934 715 kr	21 261 295 kr	1 971 070 kr	16 892 kr	865 138 kr	1 903 956 kr	194 kr
2033	1 163 kr	2 054 556 kr	8 651 kr		81 189 kr	736 704 kr	210 487 kr	953 409 kr	21 048 682 kr	1 981 789 kr	- kr	1 027 746 kr	2 277 051 kr	211 kr
2034	1 186 kr	2 095 648 kr	10 277 kr		82 813 kr	729 337 kr	208 382 kr	972 477 kr	20 838 195 kr	1 993 009 kr	- kr	1 223 475 kr	2 681 162 kr	229 kr
2035	1 210 kr	2 137 560 kr	12 235 kr		84 469 kr	722 043 kr	206 298 kr	991 927 kr	20 629 813 kr	2 004 738 kr	17 926 kr	1 435 076 kr	3 099 060 kr	247 kr
2036	1 234 kr	2 180 312 kr	14 351 kr		86 159 kr	714 823 kr	204 235 kr	1 011 765 kr	20 423 515 kr	2 016 982 kr	686 308 kr	1 012 606 kr	2 880 826 kr	265 kr
2037	1 259 kr	2 223 918 kr	10 126 kr		87 882 kr	707 675 kr	202 193 kr	1 032 001 kr	20 219 280 kr	2 029 750 kr	- kr	1 304 782 kr	3 375 194 kr	280 kr
2038	1 284 kr	2 268 396 kr	13 048 kr		89 639 kr	700 598 kr	200 171 kr	1 052 641 kr	20 017 087 kr	2 043 049 kr	19 024 kr	1 613 793 kr	3 884 376 kr	299 kr
2039	1 309 kr	2 313 764 kr	16 138 kr		91 432 kr	693 592 kr	198 169 kr	1 073 694 kr	19 816 917 kr	2 056 887 kr	- kr	1 978 240 kr	4 446 993 kr	318 kr
2040	1 336 kr	2 360 040 kr	19 782 kr		93 261 kr	686 656 kr	196 187 kr	1 095 167 kr	19 618 747 kr	2 071 272 kr	- kr	2 380 051 kr	5 044 991 kr	338 kr
2041	1 362 kr	2 407 240 kr	23 801 kr		95 126 kr	679 790 kr	242 782 kr	1 175 848 kr	19 422 560 kr	2 193 545 kr	975 808 kr	1 736 864 kr	4 644 586 kr	326 kr
2042	1 390 kr	2 455 385 kr	17 369 kr		97 028 kr	671 292 kr	239 747 kr	1 199 365 kr	19 179 778 kr	2 207 433 kr	- kr	2 099 213 kr	5 246 683 kr	341 kr
2043	1 417 kr	2 504 493 kr	20 992 kr		98 969 kr	662 901 kr	236 750 kr	1 223 352 kr	18 940 031 kr	2 221 973 kr	- kr	2 501 695 kr	5 885 914 kr	362 kr
2044	1 446 kr	2 554 583 kr	25 017 kr		100 948 kr	654 615 kr	233 791 kr	1 247 819 kr	18 703 280 kr	2 237 173 kr	21 424 kr	2 923 645 kr	6 541 656 kr	383 kr
2045	1 475 kr	2 605 674 kr	29 236 kr		102 967 kr	646 432 kr	230 869 kr	1 272 776 kr	18 469 489 kr	2 253 044 kr	- kr	3 408 480 kr	7 257 359 kr	405 kr
2046	1 504 kr	2 657 788 kr	34 085 kr		105 027 kr	638 352 kr	273 579 kr	1 298 231 kr	18 238 621 kr	2 315 189 kr	1 958 496 kr	1 931 694 kr	6 054 152 kr	427 kr
2047	1 534 kr	2 710 944 kr	19 317 kr		107 127 kr	628 776 kr	269 476 kr	1 324 196 kr	17 965 041 kr	2 329 575 kr	22 735 kr	2 416 772 kr	6 808 706 kr	440 kr
2048	1 565 kr	2 765 162 kr	24 168 kr		109 270 kr	619 345 kr	265 433 kr	1 350 680 kr	17 695 566 kr	2 344 728 kr	- kr	2 970 644 kr	7 628 011 kr	464 kr
2049	1 596 kr	2 820 466 kr	29 706 kr		111 455 kr	610 055 kr	261 452 kr	1 377 693 kr	17 430 132 kr	2 360 655 kr	- kr	3 571 616 kr	8 490 436 kr	488 kr
2050	1 628 kr	2 876 875 kr	35 716 kr		113 684 kr	600 904 kr	257 530 kr	1 405 247 kr	17 168 680 kr	2 377 365 kr	24 127 kr	4 196 399 kr	9 372 749 kr	513 kr
2051	1 661 kr	2 934 412 kr	41 964 kr		115 958 kr	591 890 kr	295 945 kr	1 433 352 kr	16 911 150 kr	2 437 145 kr	- kr	4 851 589 kr	10 323 884 kr	538 kr
2052	1 694 kr	2 993 101 kr	48 516 kr		118 277 kr	581 532 kr	290 766 kr	1 462 019 kr	16 615 205 kr	2 452 595 kr	- kr	5 558 888 kr	11 321 949 kr	565 kr
2053	1 728 kr	3 052 963 kr	55 589 kr		120 643 kr	571 355 kr	285 678 kr	1 491 259 kr	16 324 439 kr	2 468 935 kr	25 603 kr	6 293 544 kr	12 342 282 kr	592 kr

Figur 5. Underhållsbudget

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

År	Intäkter/ kvm	Summa intäkter/ år	Intäktsräntor	Kassa	Avsättning UH-fond	Ränta	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Ack. Sparande exkl. amortering Kassabehållning inkl underhållskassa	Ack. Sparande inkl. amortering	Sparande per kvm, år. Ink amortering
2054	1 762 kr	3 114 022 kr	62 935 kr		123 056 kr	561 357 kr	320 775 kr	1 521 085 kr	16 038 761 kr	2 526 272 kr	- kr	7 067 285 kr	13 436 799 kr	619 kr
2055	1 798 kr	3 176 302 kr	70 673 kr		125 517 kr	550 130 kr	314 360 kr	1 551 506 kr	15 717 986 kr	2 541 512 kr	- kr	7 898 264 kr	14 582 138 kr	648 kr
2056	1 834 kr	3 239 828 kr	78 983 kr		128 027 kr	539 127 kr	308 073 kr	1 582 536 kr	15 403 626 kr	2 557 763 kr	10 104 736 kr	- 1 317 397 kr	5 674 549 kr	678 kr
2057	1 870 kr	3 304 625 kr	- 13 174 kr		130 588 kr	528 344 kr	339 650 kr	1 614 187 kr	15 095 554 kr	2 612 769 kr	- kr	- 508 127 kr	6 823 469 kr	650 kr
2058	1 908 kr	3 370 718 kr	- 5 081 kr		133 199 kr	516 457 kr	332 008 kr	1 646 471 kr	14 755 904 kr	2 628 135 kr	- kr	362 574 kr	8 026 178 kr	681 kr
2059	1 946 kr	3 438 132 kr	3 626 kr		135 863 kr	504 836 kr	324 538 kr	1 679 400 kr	14 423 896 kr	2 644 638 kr	28 833 kr	1 266 723 kr	9 254 865 kr	712 kr
2060	1 985 kr	3 506 895 kr	12 667 kr		138 581 kr	493 478 kr	387 732 kr	1 712 988 kr	14 099 358 kr	2 732 779 kr	- kr	2 192 087 kr	10 567 961 kr	743 kr
2061	2 024 kr	3 577 032 kr	21 921 kr		141 352 kr	479 907 kr	377 070 kr	1 747 248 kr	13 711 626 kr	2 745 577 kr	- kr	3 186 816 kr	11 939 759 kr	776 kr
2062	2 065 kr	3 648 573 kr	31 868 kr		144 179 kr	466 709 kr	366 700 kr	1 782 193 kr	13 334 556 kr	2 759 782 kr	30 598 kr	4 221 056 kr	13 340 700 kr	810 kr
2063	2 106 kr	3 721 545 kr	42 211 kr		147 063 kr	453 875 kr	421 455 kr	1 817 837 kr	12 967 856 kr	2 840 230 kr	- kr	5 291 643 kr	14 832 743 kr	844 kr
2064	2 148 kr	3 795 975 kr	52 916 kr		150 004 kr	439 124 kr	407 758 kr	1 854 194 kr	12 546 401 kr	2 851 080 kr	- kr	6 439 460 kr	16 388 317 kr	880 kr
2065	2 191 kr	3 871 895 kr	64 395 kr		153 004 kr	424 852 kr	394 506 kr	1 891 278 kr	12 138 643 kr	2 863 640 kr	32 471 kr	7 632 642 kr	17 976 005 kr	917 kr
2066	2 235 kr	3 949 333 kr	76 326 kr		156 064 kr	411 045 kr	469 765 kr	1 929 103 kr	11 744 137 kr	2 965 978 kr	15 931 226 kr	- 7 082 838 kr	3 730 291 kr	954 kr
2067	2 280 kr	4 028 320 kr	- 70 828 kr		159 186 kr	394 603 kr	450 975 kr	1 967 685 kr	11 274 371 kr	2 972 449 kr	- kr	- 5 938 610 kr	5 325 494 kr	903 kr
2068	2 325 kr	4 108 886 kr	- 59 386 kr		162 369 kr	378 819 kr	432 936 kr	2 007 039 kr	10 823 396 kr	2 981 163 kr	34 459 kr	- 4 742 362 kr	6 954 677 kr	942 kr
2069	2 372 kr	4 191 064 kr	- 47 424 kr		165 617 kr	363 666 kr	519 523 kr	2 047 180 kr	10 390 461 kr	3 095 985 kr	- kr	- 3 529 091 kr	8 687 471 kr	981 kr
2070	2 419 kr	4 274 885 kr	- 35 291 kr		168 929 kr	345 483 kr	493 547 kr	2 088 123 kr	9 870 937 kr	3 096 082 kr	- kr	- 2 216 650 kr	10 493 459 kr	1 022 kr
2071	2 468 kr	4 360 383 kr	- 22 167 kr		172 308 kr	328 209 kr	468 870 kr	2 129 886 kr	9 377 391 kr	3 099 271 kr	1 767 542 kr	- 2 572 940 kr	10 606 039 kr	1 064 kr
2072	2 517 kr	4 447 590 kr	- 25 729 kr		175 754 kr	311 798 kr	579 054 kr	2 172 483 kr	8 908 521 kr	3 239 089 kr	- kr	- 1 214 414 kr	12 543 618 kr	1 097 kr
2073	2 567 kr	4 536 542 kr	- 12 144 kr		179 269 kr	291 531 kr	541 415 kr	2 215 933 kr	8 329 467 kr	3 228 149 kr	- kr	261 104 kr	14 560 552 kr	1 141 kr
2074	2 619 kr	4 627 273 kr	2 611 kr		182 854 kr	272 582 kr	506 223 kr	2 260 252 kr	7 788 052 kr	3 221 911 kr	38 806 kr	1 813 125 kr	16 618 796 kr	1 187 kr
2075	2 671 kr	4 719 818 kr	18 131 kr		186 511 kr	254 864 kr	618 955 kr	2 305 457 kr	7 281 828 kr	3 365 787 kr	- kr	3 371 798 kr	18 796 425 kr	1 232 kr
2076	2 725 kr	4 814 215 kr	33 718 kr		190 241 kr	233 201 kr	566 344 kr	2 351 566 kr	6 662 873 kr	3 341 352 kr	3 513 900 kr	1 554 719 kr	17 545 691 kr	1 281 kr

Figur 6. Underhållsbudget forts.

Föreningens räntekostnader har beräknats till 3,5% i enlighet med ekonomisk prognos i föreningens kostnadskalkyl.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 6576d1300d5457561b1fd04a7fa871d6f80f83eaaa3dd554031fb94a8d783fbe144e87585a7814c73d9f4eed65bf24c29395090ed545ef179b0c8d9999dce5ad

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2025-07-08	3.5.3.4	5075/2025

Ida Liljedahl
ida.liljedahl@derome.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Johan Widén, BRFexpertena M&J AB, och Jan-Olof Sjöholm, JO Sjöholm Husadministration, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Ängakullen, organisationsnummer 769643-0664.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Ängakullen har ansökt om godkännande av intygsgivarna Johan Widén och Jan-Olof Sjöholm som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

Fastställd: dnr 3009/2024

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Johan Widén och Jan-Olof Sjöholm 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 Bostadsrättsföreningen Ängakullen om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare