

Ekonomisk plan för

## **Bostadsrättsföreningen Trollsmultronet**

Varbergs kommun

Org.nr: 769641–7745

Datum enligt signaturcertifikat

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3-4
B. Beskrivning av fastigheten	4-5
C. Byggnadsbeskrivning	5-6
D. Rumsbeskrivning	6
E. Försäkringar och garantier	6
F. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6-7
G. Finansieringsplan	7
H. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1	7-9
I. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1	9
J. Nyckeltal	9
K. Information om underhållsplanen	10
L. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	11
M. Ekonomisk prognos	12
N. Känslighetsanalys	13
O. Styrelsen för Brf Trollsmultonet	13
Signaturcertifikat Brf Trollsmultonet	
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	
Bilaga, underhållsplan	

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Trollsmultronet, Varbergs kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2023-02-07. 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Under november månad 2023 påbörjades uppförandet av 24 lägenheter i ett flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnad på fastigheten Varberg Trönninge 40:14. Fastigheten innehas med äganderätt. Entreprenaden kommer att utföras som totalentreprenad av Derome Bostad AB org.nr 556250-9223.

Bygglov har beviljats av byggnadsnämnden 2023-07-18.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas augusti 2024 och avslutas senast vid inflyttning. Tillträde beräknas ske december 2024.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (juli 2024).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Bostad AB, org.nr 556250-9223, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2024-02-06. 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 40:14, genom att köpa aktierna i bolaget Blå granen 22 Fast 2 AB, org.nr 559385-0158. Bolaget har förvärvats från Blå granen 22 AB, org.nr 559378-2013. 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 realiserar vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheten. Övervärdet på fastigheten är beräknad till 6 089 000 SEK och den latent skatteskulden beräknas till 1 255 000 SEK vid dagens skattesats 20,6%.

Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 62 576 000 SEK.

Parkeringsplatserna upplåts med hyresavtal. 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.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Adress:	Trollsmultronvägen 1, 432 47 Varberg
Fastighetsbeteckning:	Varberg Trönninge 40:14, Varbergs kommun
Tomt areal:	2 373 m <sup>2</sup>
Boarea:	1 500 m <sup>2</sup> (boarean för varje lägenhet är avrundad ned till hela m <sup>2</sup> )
Antal bostadslägenheter:	24 st
Byggnadsår:	2024
Byggnadens utformning:	24 st lägenheter i flerbostadshus om sex plan, samt en komplementbyggnad avsedd för förråd och teknikutrustning för installationer. Huset uppförs med trästomme och solpaneler på taket. En gemensam miljöstation finns på fastigheten och varje lägenhet har ett förråd.
Planförhållande:	Bygglov följer lagakraftvunnen detaljplan.
Detaljplan:	2021-01-19, L113

### Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber. Fastigheten kommer att anslutas till stadsnätet för fiber innehållande TV, telefoni och bredband. Mätare installeras för mätning av förbrukning vatten och el.

### Gemensamma utrymmen

Insamlingscentral för vatten- och elavläsning installeras i miljöhus samt den gemensamma anslutningen för stadsnätet.

### Gemensamma anläggningar på tomtmark

Gemensamt miljöhus för hushållsavfall och källsortering finns på fastigheten. Utvändigt färdigställs fastigheten med asfalt, plattläggning, gräsmatta och planteringar. Lägenheterna är utrustade med antingen balkong eller uteplats.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten belastas av ledningsrätt för vatten och avlopp som ägs av Varbergs kommun, Akt:1383-94/89.1. Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning Varberg Trönninge GA:29 vars ändamål är en lekplats.

### Samfällighet

Fastigheten ingår i samfälligheten Varberg Trönninge S:27. Samfällighetens ändamål är att förvalta en lekplats.

### Parkering

På fastigheten finns det totalt 27 utvändiga parkeringsplatser varav en handikappanpassad. 6 av platserna förses med laddstolpar för elbilsladdning.

## Förråd

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i komplementbyggnaden på gården, som ingår i varje bostadsrätt. Utöver detta har bostadsrättsföreningen ett delningsförråd och ett rullstolsförråd i komplementbyggnaden.

## C. BYGGNADSBESKRIVNING

### Hus

Markplanering	Gräs, planteringar samt plattläggning.
Grund	Platta på mark.
Ytterväggar	Träpanel, luftspalt, fasadskiva, vindpapp, Osb, träregelstomme, isolering plastfolie, Osb, luftspalt, isolering, träregelstomme, brandgips.
Yttertak	Takpapp, läkt, underlagspapp, råspont, takbjälkar, lösullsisolering, solceller.
Mellanbjälklag	Ytskikt, golvgips, spånskiva, Kerto bjälke, isolering(glasull), akustikprofil, gips, brandgips.
Innervägg	Gips, träregelstomme, gips. Väggar mot våtutrymme isoleras med 45mm luftljudsisolering av mineralull.
Innertak	Vitmålad gips.
Fönster o fönsterdörrar	3-glas energifönster, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.
Utvändig plåt	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.
Taklucka	Isolerad vindslucka med stege. Taksäkerhet på yttertak.
Innerdörrar	Målad vit.
Karmar	Målad vit.
Innerdörrsfoder	Målad vit från fabrik.
Golvsockel	Målad vit från fabrik.
Fönsterbänkar	Målad vit från fabrik.
Fönstersmyg	Målad vit från fabrik.
Hiss	Hiss med plattform om 1,1 x 1,5 m.

### Teknik

Uppvärmning	Luftburen värme via FTX-system, (separat FTX i varje lägenhet), kombihanddukstork i badrum.
Ventilation	Från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX).
Fasadmätarskåp	Skåp för inkommande el och fiber, placering på fasad.
Elcentral	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Multimedia	Multimediaskåp placering enligt ritning.

### Förråd oisolerat

Yttervägg	Målad träpanel, vinskyddspapp, regelstomme.
Yttertak	Sedum, underlagspapp, råspont, takbjälkar, lösullsisolering.

Ytterdörr                      Förrådsdörr med låsning.  
Plåt                              Takavvattning och bleck.

#### **Gemensamt**

Anslutningar                Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten,  
avlopp, el och fiber.  
Mätare                        Vattenmätare, Elmätare.

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

Entreprenören förbehåller sig rätten att byta mot likvärdiga produkter.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

#### **D. RUMSBESKRIVNING**

Kortfattad rumsbeskrivning<sup>1</sup>

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Entré/Hall:	Klinker	Målad gips	Målad gips
Vardagsrum/Allrum:	Parkett	Målad gips	Målad gips
Kök:	Parkett	Målad gips	Målad gips
Sovrum/Sovalkov:	Parkett	Målad gips	Målad gips
Wc/Dusch/Tvätt:	Klinker	Kakel	Målad gips

<sup>1</sup>Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse.

#### **E. FÖRSÄKRINGAR OCH GARANTIER**

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom Derome Hus AB:s entreprenadförsäkring. 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.

#### **F. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV**

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier i aktiebolag, SEK (exkl. aktiekapitalet i aktiebolaget)	7.265.000
Kostnad för entreprenaden inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	61.400.000
Föreningens kassareserv, SEK	150.000
<b>Summa anskaffningskostnad, SEK</b>	<b>68.815.000</b>

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms år 2024 till ca 2.437.000 SEK för mark och ca 22.000.000 SEK bostadsbyggnad.

## G. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	53.815.000
Långfristig belåning, SEK	<u>15.000.000</u>
<b>Summa finansiering, SEK</b>	<b>68.815.000</b>

## H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTBETALNINGAR ÅR 1

### Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2025.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långgivare	Belopp <sup>1</sup> SEK	Bindnings- tid <sup>2</sup>	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering <sup>3</sup> SEK
Danske Bank	15.000.000	3 mån-4 år	4,0	Nej	ca 600.000	75.000

1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 15.000.000 SEK.

2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt.  
Definitiv ränta på lån/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 75.000 SEK/år och år 20 till 168.000 SEK/år.

Föreningen har tecknat avtal om räntegaranti med Blå granen 22 AB org.nr 559378–2013, vilket innebär att Blå granen 22 AB ersätter föreningen med den del av räntan på föreningens lån som överstiger 3,80 % under 3 år efter färdigställande/inflyttning.

Derome Bostad AB org.nr 556250–9223, Moderbolag till Blå granen 22 AB org.nr 559378–2013, garanterar gentemot föreningen att överta samtliga av bolagets förpliktelser mot föreningen i sin helhet.

År 1 beräknas räntegarantin uppgå till cirka 30.000 kronor.

### Finansiella utbetalningar

Räntor	600.000
Amortering	<u>75.000</u>
	<b>675.000</b>

### Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall

Teknisk förvaltning och drift, inkl snöröjning	112.000
Hiss	6.000
Insamling mätdata	10.000
Filterbyten FTX	15.000
Sophämtning	42.000
Källsortering	15.000

	109.000
Vatten och avlopp <sup>4)</sup>	313.000
Luft/vattenvärmepump inkl. fastighetsel <sup>4)</sup>	30.000
Arvode till styrelse	18.000
Arvode till revisor	41.000
Ekonomisk förvaltning	29.000
Försäkringar	10.000
Fiber (grundavgift) <sup>5)</sup>	7.000
Gemensamhetsanläggning	3.000
Laddstolpar elbil	10.000
Dörrautomatik och passagesystem	<u>10.000</u>
Övrigt	<b>780.000</b>
<b>Summa driftskostnader</b>	0
Fastighetsavgift <sup>6)</sup>	0
<b>Summa fastighetsskatt</b>	0
<b>Summa beräknade utbetalningar år 1, SEK<sup>7)</sup></b>	<b>1.455.000</b>
<b>Avsättningar</b>	<u>90.000</u>
Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll <sup>8)</sup>	<u>90.000</u>
<b>Summa inklusive avsättning år 1, SEK</b>	<b>1.545.000</b>

4) Värme och kallvatten ingår i månadsavgiften. Föreningen har abonnemang för vatten och el med individuell mätning och debitering (IMD) för hushållsel och varmvatten. Debitering av el och varmvatten sker efter verklig förbrukning. Mätare finns i föreningens teknikrum.

Uppskattad kostnad för hushållsel ca 7.500-9.000 SEK/år  
 Uppskattad kostnad för varmvatten ca 2.500-4.000 SEK/år

5) Bostadsrättsföreningen är ansluten till stadsnätet Net@seaside för fiber innehållande TV, telefoni och bredband. I månadsavgiften ingår grundavgift för fiber innehållande grundutbud för tv. Respektive bostadsrättsinnehavare väljer de tjänster för bredband, tv, telefoni, samt tv-box man önskar och bekostar dessa. Beräknad kostnad för bredband är 300-400 SEK/månad/lägenhet.

6) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret ingår i kontraktssumman. Beräknad fastighetsavgift år 16 uppgår till 54.000 kronor.

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

8) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 60 SEK/m<sup>2</sup> lägenhetsarea. I ekonomisk plan sker avsättning med 60 SEK/m<sup>2</sup> lägenhetsarea.



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

## 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 eller faktisk förbrukning.

<b>Intäkter inkl. moms i förekommande fall</b>	<b>1.230.000</b>
Årsavgifter lägenhet	244.000
Preliminärdebitering av varmvatten och hushållsel <sup>1)</sup>	60.000
Hysesintäkter parkeringsplatser inkl. laddstolpar <sup>2)</sup>	<u>30.000</u>
Räntegaranti år 1-3 <sup>3)</sup>	<b>1.564.000</b>
<b>Summa beräknade inbetalningar år 1, SEK</b>	

1) Preliminär debitering av varmvatten och hushållsel är schablonberäknad och debiteras efter verklig förbrukning. Preliminär debitering för varmvatten och hushållsel är inkl moms.

2) Totalt finns det 27 stycken parkeringsplatser, varav 6 platser är avsedda för elbilsladdning och en plats är handikappanpassad. Hyra utgår med 200 SEK/parkeringsplats/månad inkl moms. Kostnad för elbilsladdning tillkommer med 150 SEK/parkeringsplats/månad inkl moms. Förbrukning av elström debiteras separat.  
Av föreningens 27 utvändiga p-platser beräknas 23 platser hyras ut, samt 3 av 6 laddplatser.

3) Föreningen har en räntegaranti utställd av Blå granen 22 AB org.nr 559378–2013, som innebär att föreningen ersätts med kostnaden för den del av räntan på föreningens lån som överstiger 3,80% under 3 år efter färdigställande/inflyttning.  
Moderbolag till Blå granen 22 AB org.nr 559378–2013, garanterar gentemot föreningen att överta samtliga av bolagets förpliktelser mot föreningen i sin helhet.  
År 1 beräknas räntegarantin uppgå till cirka 30.000 kronor.

## J. NYCKELTAL (SEK)

Per m<sup>2</sup> (BOA) i genomsnitt

Anskaffningskostnad	45.877
Belåning, år 1	10.000
Insats och upplåtelseavgift	35.877
Årsavgift lägenhet, år 1	820
Driftskostnad inkl vatten och el, år 1	520
Underhållsfond, år 1	60
Avskrivning + underhållsfond, år 1	703
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-20	155
Sparande, år 1 kassabehållning inkl underhållsfond + amortering	223

## K. INFORMATION OM UNDERHÅLLSPLANEN

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.

Föreningen bedöms ha genomsnittliga underhållskostnader. Underhållskostnaderna utgörs främst av fasadunderhåll av stora träfasader och mycket fönsteryta. Fasaden består av Thermowood panel där hälften av panelen beräknas bytas ut efter 30 år från underhållsplanens början och den andra hälften strax efter underhållsplanens slut.

Avsättningen till underhållsfonden bygger på en avsättning om 60 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%.

Sammanfattningsvis bedöms föreningen ha goda förutsättningar för en hållbar långsiktig ekonomi med ett positivt kassaflöde över underhållsplanens längd. Föreningen har ett positivt nettosparande med intäkter från årsavgifter, med avsättning till underhållsfond och sparande i form av amortering av föreningens lån.

**L. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESPEKTIVE LÄGENHET**

Boarean är avrundad ned till hela m<sup>2</sup>.

Lgh nr	Plan	Lägenhet			Andelsstal %	Insats SEK	Upplåtelse-avgift SEK	Pris SEK	Årsavgift Lägenhet		Prel. debitering Hushållsel		Prel. debitering Varmvatten	
		Rum	Boarea ca m <sup>2</sup>	Utrymme1)					SEK/år	SEK/mån	SEK/år	SEK/mån	SEK/år	SEK/mån
1001	markplan	2	54	U	3,6000	1 620 000	270 000	1 890 000	44 280	3 690	7 500	625	2 700	225
1002	markplan	3	71	U	4,7333	2 130 000	460 000	2 590 000	58 220	4 852	7 500	625	2 700	225
1003	markplan	3	71	U	4,7333	2 130 000	400 000	2 530 000	58 220	4 852	7 500	625	2 700	225
1004	markplan	2	54	U	3,6000	1 620 000	70 000	1 690 000	44 280	3 690	7 500	625	2 700	225
1101	2	2	54	B	3,6000	1 620 000	210 000	1 830 000	44 280	3 690	7 500	625	2 700	225
1102	2	3	71	B	4,7333	2 130 000	320 000	2 450 000	58 220	4 852	7 500	625	2 700	225
1103	2	3	71	B	4,7333	2 130 000	250 000	2 380 000	58 220	4 852	7 500	625	2 700	225
1104	2	2	54	B	3,6000	1 620 000	70 000	1 690 000	44 280	3 690	7 500	625	2 700	225
1201	3	2	54	B	3,6000	1 620 000	260 000	1 880 000	44 280	3 690	7 500	625	2 700	225
1202	3	3	71	B	4,7333	2 130 000	365 000	2 495 000	58 220	4 852	7 500	625	2 700	225
1203	3	3	71	B	4,7333	2 130 000	300 000	2 430 000	58 220	4 852	7 500	625	2 700	225
1204	3	2	54	B	3,6000	1 620 000	140 000	1 760 000	44 280	3 690	7 500	625	2 700	225
1301	4	2	54	B	3,6000	1 620 000	330 000	1 950 000	44 280	3 690	7 500	625	2 700	225
1302	4	3	71	B	4,7333	2 130 000	490 000	2 620 000	58 220	4 852	7 500	625	2 700	225
1303	4	3	71	B	4,7333	2 130 000	420 000	2 550 000	58 220	4 852	7 500	625	2 700	225
1304	4	2	54	B	3,6000	1 620 000	215 000	1 835 000	44 280	3 690	7 500	625	2 700	225
1401	5	2	54	B	3,6000	1 620 000	410 000	2 030 000	44 280	3 690	7 500	625	2 700	225
1402	5	3	71	B	4,7333	2 130 000	620 000	2 750 000	58 220	4 852	7 500	625	2 700	225
1403	5	3	71	B	4,7333	2 130 000	550 000	2 680 000	58 220	4 852	7 500	625	2 700	225
1404	5	2	54	B	3,6000	1 620 000	300 000	1 920 000	44 280	3 690	7 500	625	2 700	225
1501	6	2	54	B	3,6000	1 620 000	510 000	2 130 000	44 280	3 690	7 500	625	2 700	225
1502	6	3	71	B	4,7333	2 130 000	765 000	2 895 000	58 220	4 852	7 500	625	2 700	225
1503	6	3	71	B	4,7333	2 130 000	690 000	2 820 000	58 220	4 852	7 500	625	2 700	225
1504	6	2	54	B	3,6000	1 620 000	400 000	2 020 000	44 280	3 690	7 500	625	2 700	225
Differens					0,0004									
			1500		100	45 000 000	8 815 000	53 815 000	1 230 000		180 000		64 800	

1) B= Balkong, U=Uteplats ingår med bostadsrätt.

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i förrådsbyggnaden på gården.

## M. EKONOMISK PROGNOIS

	År	1	2	3	4	5	6	10	20
<b>Tkr</b>									
Årsavgift lägenheter <sup>1</sup>		1 230	1 254	1 279	1 305	1 331	1 358	1 469	1 791
Prel.deb av hushållsel och varmvatten <sup>2</sup>		244	249	254	259	264	270	292	356
Räntegaranti		30	29	29	0	0	0	0	0
Hysesintäkt Bilplatser <sup>2</sup>		60	61	62	63	65	66	71	87
<b>Summa inbetalningar</b>		<b>1 564</b>	<b>1 593</b>	<b>1 624</b>	<b>1 627</b>	<b>1 660</b>	<b>1 694</b>	<b>1 832</b>	<b>2 234</b>
Räntor		- 600	- 597	- 595	- 592	- 589	- 586	- 568	- 510
Amortering		- 75	- 75	- 75	- 74	- 74	- 110	- 107	- 160
Fastighetsavgift <sup>3</sup>		0	0	0	0	0	0	0	- 59
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll) <sup>4</sup>		- 780	- 796	- 812	- 828	- 845	- 862	- 933	- 1 137
<b>Summa utbetalningar</b>		<b>- 1 455</b>	<b>- 1 468</b>	<b>- 1 482</b>	<b>- 1 494</b>	<b>- 1 508</b>	<b>- 1 558</b>	<b>- 1 608</b>	<b>- 1 866</b>
<b>Kassaflöde<sup>5</sup></b>	<b>IB 150</b>	109	125	142	133	152	136	224	368
Ack. Kassaflöde		259	384	526	659	811	947	1 711	4 592
<b>Avsättningar</b>									
Avsättning för underhåll <sup>4</sup>		- 90	- 92	- 94	- 96	- 98	- 100	- 108	- 132
Ack. Avsättning för underhåll		90	182	276	372	470	570	990	2 197
Avskrivningar ej likviditetspåverkande <sup>6</sup>		- 964	- 964	- 964	- 964	- 964	- 964	- 964	- 964
Bokföringsmässigt resultat		- 780	- 764	- 747	- 757	- 738	- 718	- 633	- 436
Ack. Bokföringsmässigt resultat		-780	-1544	-2291	-3048	-3786	-4504	-7163	-12409
Årsavgift lägenheter inkl prel.deb <sup>7</sup> SEK/m <sup>2</sup>		983	1003	1023	1043	1064	1086	1175	1432
Ränta	%	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

<sup>1</sup> Höjning av årsavgift lägenhet år 1–20 med 2,00% per år.

<sup>2</sup> Höjning av preliminär debitering avseende varmvatten, hushållsel och bilplatser med 2,00% per år.

<sup>3</sup> Fastighetsavgift är fritt från år 1–15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

<sup>4</sup> Kostnadsutvecklingen förutsätts följa Riksbankens mål om en inflation på 2,00%.

<sup>5</sup> Föreningen erhåller en kassa om 150.000 SEK vid föreningens start.

<sup>6</sup> Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen. Avskrivningsmetod som tillämpas är komponentavskrivning, avskrivningsunderlag är byggnadens anskaffningsvärde. Olika komponenter har olika avskrivningstider, längsta avskrivningstid på komponent är 120 år.

<sup>7</sup> Årsavgift lägenhet inkl preliminär debitering av varmvatten och hushållsel.

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

## N. KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Erforderlig årsavgift lägenhet, hushållsel och varmvatten <sup>1</sup>								
Belopp i SEK/m <sup>2</sup> /år i genomsnitt								
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå	983	1003	1023	1043	1064	1086	1175	1432
Antagen räntenivå + 1%	1083	1102	1122	1142	1162	1183	1270	1520
Antagen räntenivå + 2%	1183	1202	1221	1240	1260	1281	1364	1609
Antagen räntenivå - 1%	883	903	924	945	966	988	1080	1344
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	983	1009	1035	1062	1089	1118	1239	1612
Antagen inflationsnivå + 2%	983	1014	1047	1080	1115	1151	1307	1827
Antagen inflationsnivå - 1 %	983	997	1011	1025	1040	1055	1116	1281
<b>Ränte- och inflationsantaganden;</b>								
Kostnadsränta;	4,00%							
Intäktsränta;	0,00%							
Inflation;	2,00%							

## O. STYRELSEN FÖR BRF TROLLSMULTRONET

Kent Anving, ordförande  
Anna Ottosson, ledamot  
Patrik Henrikson, ledamot

## Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Trollsmultronet, 769641-7745, Varbergs kommun.

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

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

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

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

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

*Digital underskrift*

---

Monica Johnson

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

## **Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Trollsmultronet 769641-7745**

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

- Registreringsbevis Brf Trollsmultronet, 2024-06-04
- Stadgar registrerade, 2023-02-07
- Fastighetsrapport Varberg Trönninge 40:14, 2024-04-10
- Fastighetsrapport avseende ledningsrätt, 2023-10-26
- Fastighetsrapport Varberg Trönninge GA:29, 2023-10-26
- Fastighetsrapport Varberg Trönninge S:27, 2023-10-26
- Köpeavtal aktier, Blå granen 22 AB / Brf Trollsmultronet, 2024-02-06
- Tilläggsavtal avseende aktier, 2024-02-12
- Köpeavtal fastighet, Derome Hus AB / Blå granen 22 Fast 2 AB, 2024-02-02
- Köpebrev fastighet, Derome Hus AB / Blå granen 22 Fast 2 AB, 2024-02-02
- Transportköp fastighet, 2024-02-08
- Totalentreprenadkontrakt, Derome Hus AB / Brf Trollsmultronet, 2024-02-06
- Försäkringsbevis Entreprenadförsäkring, If Skadeförsäkring AB, 2023-12-19
- Beslut bygglov Varbergs kommun, 2023-07-18
- Beslut om startbesked, 2023-11-21
- Finansieringsoffert Danske Bank, 2024-06-19
- Uppdaterade räntor Danske Bank, 2024-07-03
- Garanti och utfästelse, 2024-02-22
- Energiberäkning, WSP, 2023-02-10
- Driftskostnader sammanställning, 2023-01-23
- Beräkning latent skatteskuld
- Taxeringsberäkning
- Amorteringsplan 60 år
- Avskrivningsplan
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Underhållsplan år 2024-2074, Gedda Fastighetsutveckling

## **Intyg Ekonomisk plan**

Undertecknad som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Trollsmultronet, organisationsnummer 769641-7745, lämnar härmed följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Bostadsrättsföreningen omfattar 24 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som för mig är kända. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Den ekonomiska planen avser en beräknad anskaffningskostnaden för föreningens hus och innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

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

Digital underskrift

---

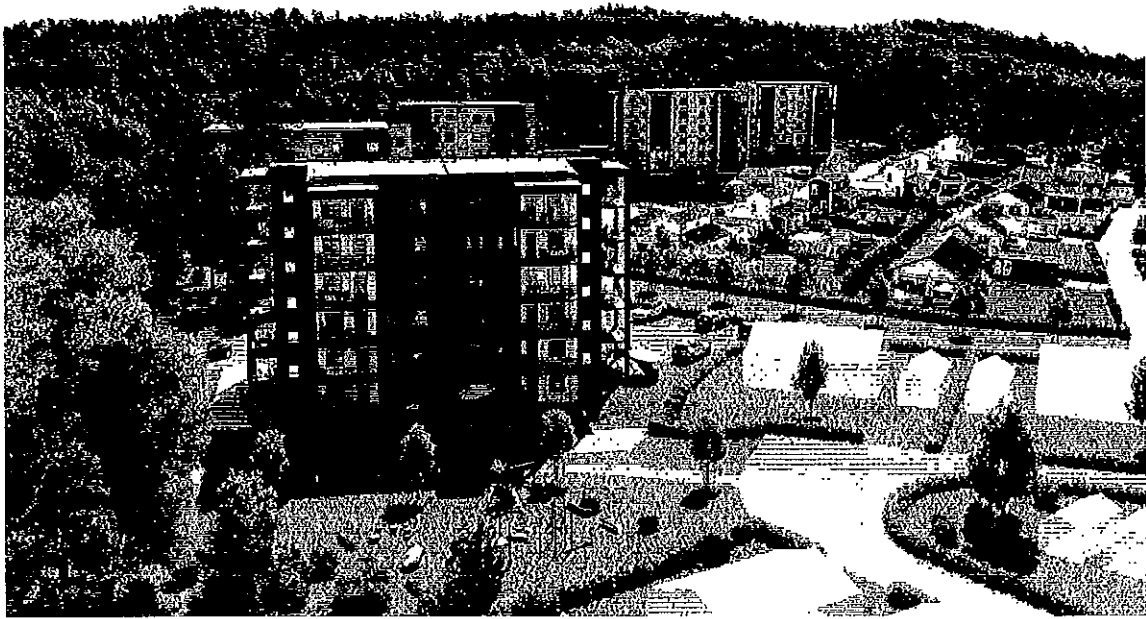
Petter Hallberg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående bostadsrättsföreningars kostnadskalkyler och ekonomiska planer. Omfattas av ansvarsförsäkring.



Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Driftskostnader Brf Trollsmultronet, odaterad
- Komponentplan K3, odaterad
- Amorteringstrappa 15 Mkr, odaterad
- Startbesked Varbergs kommun, 2023-11-21
- Beslut Bygglov Varbergs kommun, 2023-07-18
- Fastighetsutdrag Varberg Trönninge GA:29, 2023-10-26
- Fastighetsutdrag Varberg Trönninge S:27, 2023-10-26
- Fastighetsutdrag Varberg Trönninge 40:14 samt ledningsrätt, 2024-04-10
- Värdeområde för fastighetstaxering, odaterad
- Beräkning föreningens skattemässiga restvärde, odaterad
- Intyg Inskrivningsmyndigheten, 2024-02-08
- Aktieöverlåtelseavta med bilagor avseende Blå granen 22 Fast 2 AB mellan Blå granen 22 AB / BRF Trollsmultronet, 2024-02-06
- Köpekontrakt Varberg Trönninge 40:14, Blå granen 22 Fast 2 AB / Derome Hus AB, 2024-02-02
- Köpebrev Varberg Trönninge 40:14, Blå granen 22 Fast 2 AB / Derome Hus AB, 2024-02-02
- Revers fastighet, Blå granen 22 Fast 2 AB / Derome Hus AB, 2024-02-02
- Transportköp Varberg Trönninge 40:14, Blå granen 22 Fast 2 AB / Derome Hus AB, 2024-02-08
- Protokoll styrelsemöte Brf Trollsmultronet, 2023-06-01
- Ränteoffert Brf Trollsmultronet från Danske Bank, 2024-06-19, 2024-07-03
- Taxeringsberäkning, odaterat
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2024-02-12
- Revers aktier, Blå granen 22 Fast 2 AB / BRF Trollsmultronet, 2024-02-06
- Garanti och utfästelse, Derome hus AB / Blå granen 22 AB / Brf Trollsmultronet, 2024-02-22
- Totalentreprenadkontrakt, Derome Hus AB / Brf Trollsmultronet, 2024-02-06
- Plan och fasadritningar samt situationsplan, 2023-02-17
- Entreprenadförsäkring, Derome Hus AB, 2023-12-19
- Registreringsbevis, 2024-06-04
- Energiberäkning WSP, 2023-02-10
- Stadgar registrerade, 2023-01-16
- Underhållsplan Gedda Fastighetsutveckling avseende åren 2024 - 2074
- Överenskommelse om Gäldenärsbyte, 2024-02-08
- Foton från fastigheten, 2024-08-08



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
TROLLSMULTRONET**

**UNDERHÅLLSPLAN**

**ORG.NR: 769641–7745**

**År 2024–2074**

**VARBERGS KOMMUN**

Innehåll	
Sammanställning.....	1
Kortfattad beskrivning.....	1
Nyckeltal.....	2
Förklaring och sammanfattning.....	3
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

## Sammanställning

Fastigheten Varberg Trönninge 40:14 nyckeltal för planerat underhåll över en 50 årsperiod.

Fastighetsbeteckning:	Varberg Trönninge 40:14
Adress:	Trollsmultronvägen 1, 432 47 Varberg
Byggår:	2024
Antal lägenheter:	24
Lgh.förråd:	Finns i komplettbyggnad
Total boarea (BOA):	1500 kvm
Total markyta:	2373 kvm
Byggnadsarea (BYA):	637 kvm

### Kortfattad beskrivning

24 st lägenheter i ett flerfamiljshus, samt en komplementbyggnad avsedd för förråd och teknikutrustning för installationer. Huset grundläggs med platta på mark. Huset uppförs med trästomme och solpaneler på taket.

Uppvärmning sker med luftburen värme via FTX-system, (separat FTX i varje lägenhet).

Ventilation: Till- och frånluftsventilation (FTX) med återvinning på frånluften

27 parkeringsplatser finns att hyra mot avgift, 6 platser är avsedda för elbilsladdning.

## Nyckeltal

Nyckeltal år 1	
Kassabehållning och underhållsfond:	259 000 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering:	334 000 kr
Kassabehållning, underhållsfond och amortering, per kvm:	223 kr
Ej indexerade nyckeltal, hela 50 årsperioden	
Totalt budgeterat underhållsbehov (ej indexerat):	16 908 365 kr
Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (ej indexerad):	221 kr
Indexerade nyckeltal (beräknas med en indexering om 2% årligen)	
Totalt budgeterat underhållsbehov över 50 år:	33 123 228 kr
1. Budgeterat underhållsbehov per kvm/år (indexerad):	433 kr
2. Kassabehållning inkl. underhållsfond, kvm/år:	437 kr
3. Kassabehållning inkl. underhållsfond och amortering, kvm/år:	579 kr
Nyckeltal för specifika årtal	
1. Budgeterat underhållsbehov per kvm för år 1-10	26 kr
2. Budgeterat underhållsbehov per kvm för år 1-20	120 kr
3. Budgeterat underhållsbehov per kvm för år 1-30	341 kr
4. Budgeterat underhållsbehov per kvm för år 1-40	496 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, 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 10 000 kr/kvm år 50 kommer därför motsvara ett lägre värde i dagens penningvärde. Med dagens penningvärde motsvaras detta av  $10\ 000/2,6 = 3\ 850$  kr/kvm. Detta är klart lägre än dagens riksnitt för bostadsrättsföreningars belåningsgrad om 6 300 kr/kvm. Detta medför att föreningen ur ett långsiktigt perspektiv bedöms ha goda förutsättningar för en stabil ekonomi.

## Sammanfattning

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

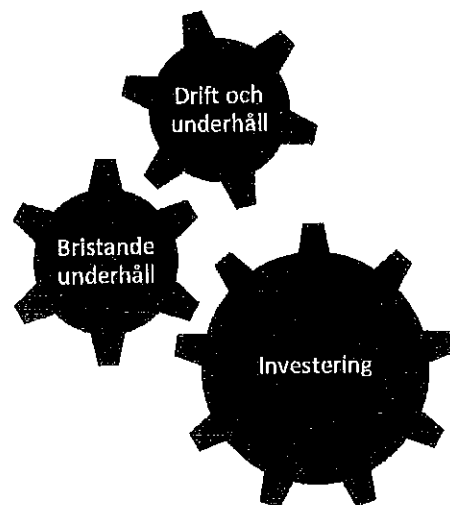
Brf Trollsmultronet, Varberg bedöms ha genomsnittliga underhållskostnader. Underhållskostnader utgörs främst av fasadunderhåll av stora träfasader och stora fönsterytor. Fasaden utgörs av Thermowood panel och endast hälften av panelen beräknas behöva bytas inom underhållsplanens längd. Föreningen bör beakta att resterande panel troligen behöver bytas strax efter underhållsplanens slut.

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. Föreningen beräknas ha störst underhållskostnader 2064 (bland annat byten av fönster, fasad och värmepumpar), men också stora underhållskostnader under 2054 (främst fasadbyte, installationsbyten och hissbyte) när likviditeten beräknas bli negativ.

Generellt sett bedöms föreningen ha goda förutsättningar för en hållbar långsiktig ekonomi med ett positivt kassaflöde 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.

## Vad är underhållsplanering?

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



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

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

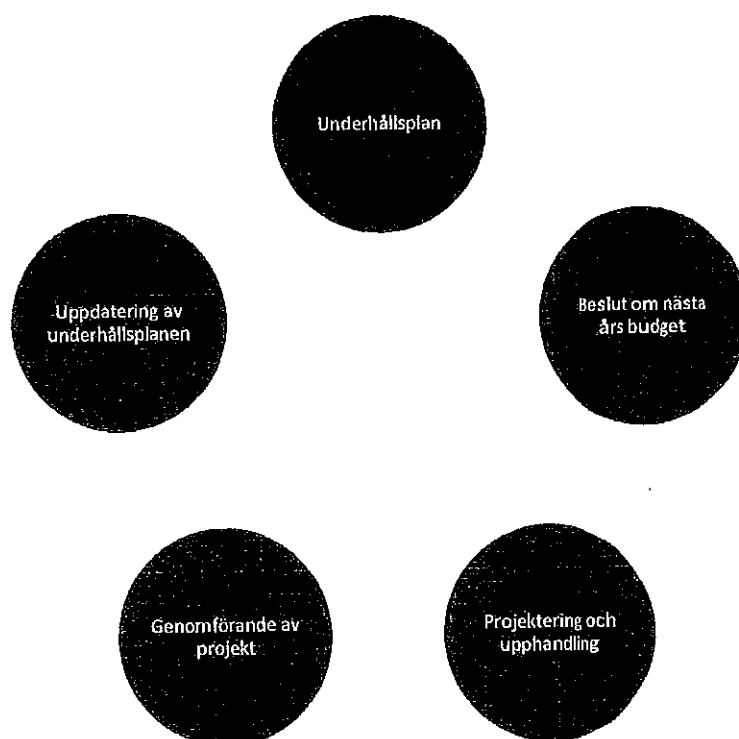
**INVESTERINGAR** är åtgärder som höjer fastighetens standard gentemot den ursprungliga. Exempel kan vara installation av säkerhetsdörrar eller byte till bergvärme. Många underhållsåtgärder präglas ofta av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när man byter ut en komponent till en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



## Arbetsmetodik

Underhållsplaneringen utgör styrelsens viktigaste verktyg för att utforma, genomföra och följa upp underhållet.

Underhållsplanering innebär ett arbetssätt som dominerar hela förvaltningen. Genom att arbeta aktivt med underhållsplaneringen som grund kan föreningens styrelse planera långsiktigt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande.



Underhållsplanen utgör grunden i styrelsens årliga arbetsprocess. Styrelsen bör besluta om nästa års åtgärder och föra dessa vidare till projektplanering och nästa års budget.

Den ekonomiska förvaltaren får därmed årlig kontroll av föreningens ekonomi så att avsättningar och avgiftsnivåer anpassas till fastighetens behov.

Underhållsplanen är ett levande planeringsverktyg.

Vad ni bör göra varje år?

Vid styrelsemöte diskuteras underhållsplanen och beslut tas för kommande år.

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

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

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

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

## Vad säger lagen?

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

### Bostadsrättslagen

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

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

*"7 kap. 4§ Sedan tillträde med getts 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 vårdatskick. Det räcker inte heller att bara att underhålla huset, det måste göras rätt!

### Boverkets Byggregler (BBR)

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

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

## Syfte

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

Trygghet

Funktion

Ekonomi

### Trygghet

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

### Funktion

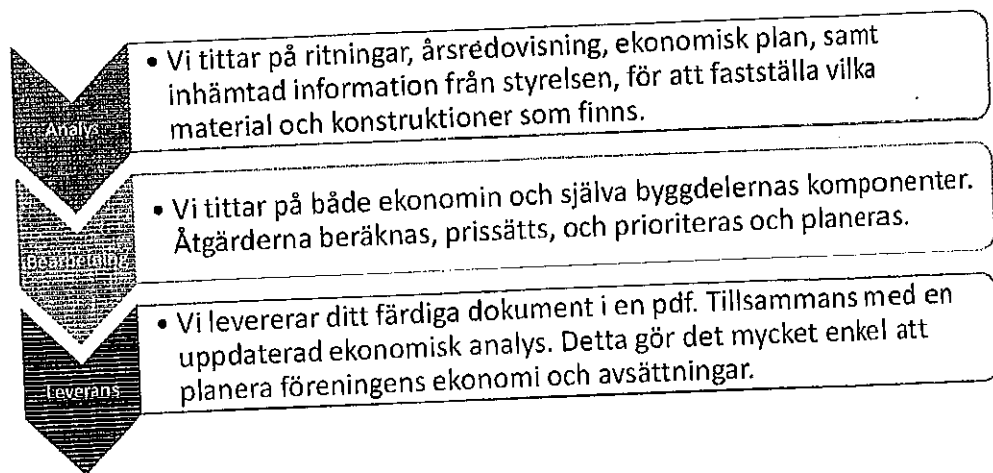
- Beslut tas på fakta och rätt belopp.
- Fokuserar på rätt saker, lättare att inte fastna i småsaker.
- Går mycket snabbt för nya styrelseledamöter att få klarhet.
- Underhållsplanen är ett mycket bra redskap för mäklare, ekonomisk förvaltare, revisorer, fastighetsskötare, köpare.

### Ekonomi

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

## Metod – Så här har vi tagit fram er underhållsplan

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



## Information om underhållsplanen

Planen startar 2024 och sträcker sig 50 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten, där föreningen ansvarar för underhåll. Innehållet är uppdelat i:

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

Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter samt prisuppgifter direkt från föreningens styrelse, leverantörer och entreprenörer. Planerad underhållskostnad kan vara preliminär, beroende på inkomna offerter innehåll. Faktorer som kan påverka priset för genomförandet kan bland annat vara entreprenörers beläggningsnivå, tid på säsongen, fastighetens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål.

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

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

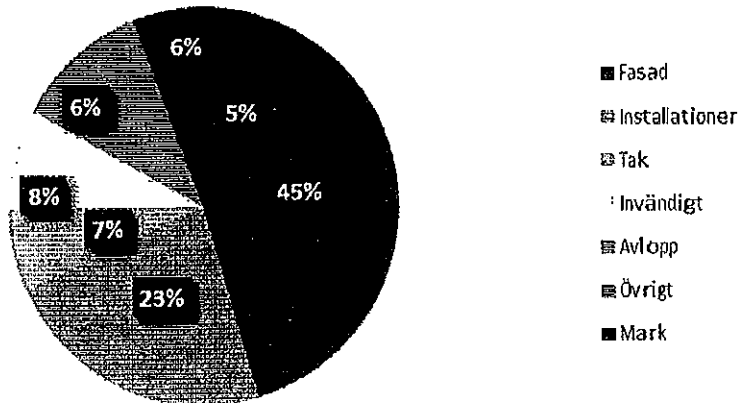
Planen omfattar byggnadernas ytterskal med fasader och tak, allmänna utrymmen och installationer. Planen omfattar även komplementbyggnader samt asfalt- resp. plattytter. Lägenheternas inre underhåll ombesörjs av lägenhetsinnehavaren, enligt föreningens stadgar.



## Fördelning av underhållsbehov

Diagrammet nedan visar hur stor del av den förväntade underhållskostnaden om 33 123 228 som varje komponent beräknas stå för.

### Fördelning av underhållsbehov



Figur 2. Underhålls- och investeringsbehov fördelat över huvudkomponenter



## Specifikation av underhåll

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

Årtal	Fasad	Installationer	Tak	Invärdigt	Avlopp	Övrigt	Mark
2024							
2025							
2026							
2027							
2028							
2029							
2030							
2031							
2032							
2033							
2034	Måla entréparti, Måla takfot, Tvätta träpanel		Måla stuprörsanslutning, Måla vindskiva		Spola avlopp		
2035							
2036							
2037							
2038							
2039							
2040							
2041							
2042							
2043							
2044	Måla entréparti, Måla och laga sockel, Måla takfot, Byta dörröppnare ytterdörr, Tvätta träpanel	Byta Luftvärmepump, Byta brandvarnare, Byta porttelefon, Byta belysningsarmatur inomhus & utomhus	Måla stuprörsanslutning, Måla vindskiva	Måla väggar och tak, Måla lägenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sopkärl	Justera betongplattor, Byta trall
2045							
2046							
2047							
2048							
2049							

Figur 3. Specifikation av underhållsåtgärder per år.

Årstal	Fasad	Installationer	Tak	Invändigt	Avlopp	Övrigt	Mark
2050							
2051							
2052							
2053		Byta supprör och takrännor, Måla vindskiva, Byta Byta klinkergolv, Slipa om trappa			Relining	Byta hiss	Lägga om asfalt, Byta kantsten
2054	Byta balkongdörr, Måla entréparti, Måla takfot, Byta träpanel	Byta ventilationsaggregat, Byta IMD-mätare					
2055							
2056							
2057							
2058							
2059							
2060							
2061							
2062							
2063	Byta fönster, Byta balkongräcke, Måla entréparti, Måla och laga sockel, Byta takfot, Byta dörröppnare ytterdörr, Tvätta träpanel	Byta Luftrörspump, Byta brandvarnare, Byta porttelefon	Måla stuprörsanslutning, Måla vindskiva	Måla väggar och tak, Byta lägenhetsdörr	Spola avlopp	Byta sopkärl	Byta betongplattor, Byta cykelställ, Byta trall
2064		Byta belysningsarmatur inomhus & utomhus					
2065							
2066							
2067							
2068		Renovera ventilationsaggregat, Byta IMD-mätare				Renovera hiss	Lägg asfalt, Justera kantsten
2069							
2070							
2071							
2072							
2073	Måla entréparti, Måla takfot, Tvätta träpanel	Byta elcentral	Måla stuprörsanslutning, Måla vindskiva		Spola avlopp		
2074							

Figur 4. Specifikation av underhållsåtgärder per år, forts.

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	Answell/år	Summa intäkter/år	Likvid	Avsättning UH	Ränta	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Kassabehållning inkl underhållskassa	Inklusive amortering	Sparande per kom. år
2024	1.143 kr	1.714 000 kr	150 000 kr	75 000 kr	750 000 kr	75 000 kr	780 000 kr	1 680 000 kr	-	-	259 000 kr	334 000 kr	223 kr
2025	1.179 kr	1.768 000 kr	150 000 kr	76 500 kr	746 250 kr	74 625 kr	795 600 kr	1 692 975 kr	-	-	410 925 kr	560 150 kr	151 kr
2026	1.216 kr	1.824 000 kr	150 000 kr	78 030 kr	742 519 kr	74 352 kr	801 512 kr	1 706 313 kr	-	-	606 242 kr	830 119 kr	263 kr
2027	1.137 kr	1.705 000 kr	150 000 kr	79 591 kr	664 926 kr	73 881 kr	827 742 kr	1 646 139 kr	-	-	744 654 kr	1 062 451 kr	142 kr
2028	1.159 kr	1.739 100 kr	150 000 kr	81 182 kr	662 601 kr	73 511 kr	844 297 kr	1 660 592 kr	-	-	904 395 kr	1 275 659 kr	155 kr
2029	1.183 kr	1.773 882 kr	150 000 kr	82 806 kr	658 293 kr	73 915 kr	861 383 kr	1 671 957 kr	-	-	1 049 075 kr	1 530 060 kr	170 kr
2030	1.206 kr	1.809 360 kr	150 000 kr	84 462 kr	653 356 kr	74 382 kr	878 407 kr	1 678 658 kr	-	-	1 217 789 kr	1 807 657 kr	185 kr
2031	1.230 kr	1.845 547 kr	150 000 kr	86 151 kr	648 456 kr	74 919 kr	895 975 kr	1 684 821 kr	-	-	1 430 821 kr	2 108 773 kr	201 kr
2032	1.255 kr	1.882 498 kr	150 000 kr	87 874 kr	638 765 kr	75 552 kr	913 894 kr	1 691 030 kr	-	-	1 628 526 kr	2 433 745 kr	217 kr
2033	1.280 kr	1 920 107 kr	150 000 kr	89 632 kr	628 974 kr	76 285 kr	932 172 kr	1 696 782 kr	-	-	1 871 235 kr	2 782 934 kr	233 kr
2034	1.305 kr	1 958 509 kr	150 000 kr	91 425 kr	619 358 kr	77 016 kr	950 816 kr	1 699 821 kr	-	-	1 719 494 kr	2 772 056 kr	249 kr
2035	1.332 kr	1 997 679 kr	150 000 kr	93 253 kr	610 633 kr	77 749 kr	969 832 kr	1 699 821 kr	-	-	1 980 232 kr	3 172 269 kr	267 kr
2036	1.358 kr	2 037 633 kr	150 000 kr	95 118 kr	602 903 kr	78 482 kr	989 229 kr	1 699 821 kr	-	-	2 269 198 kr	3 599 315 kr	285 kr
2037	1.386 kr	2 078 385 kr	150 000 kr	97 020 kr	587 975 kr	79 215 kr	1 009 013 kr	1 699 821 kr	-	-	2 586 717 kr	4 059 542 kr	303 kr
2038	1.413 kr	2 119 953 kr	150 000 kr	98 954 kr	573 319 kr	79 948 kr	1 029 153 kr	1 699 821 kr	-	-	2 933 162 kr	4 535 309 kr	321 kr
2039	1.442 kr	2 162 352 kr	150 000 kr	100 940 kr	557 660 kr	80 681 kr	1 049 133 kr	1 699 821 kr	-	-	3 306 427 kr	5 031 047 kr	340 kr
2040	1.470 kr	2 205 599 kr	150 000 kr	102 959 kr	543 967 kr	81 414 kr	1 069 000 kr	1 699 821 kr	-	-	3 706 599 kr	5 547 942 kr	360 kr
2041	1.500 kr	2 249 711 kr	150 000 kr	105 018 kr	529 275 kr	82 147 kr	1 088 800 kr	1 699 821 kr	-	-	4 134 843 kr	6 086 685 kr	382 kr
2042	1.530 kr	2 294 706 kr	150 000 kr	107 118 kr	514 583 kr	82 880 kr	1 108 559 kr	1 699 821 kr	-	-	4 599 152 kr	6 651 937 kr	402 kr
2043	1.560 kr	2 340 600 kr	150 000 kr	109 261 kr	500 890 kr	83 613 kr	1 128 319 kr	1 699 821 kr	-	-	5 099 599 kr	7 254 888 kr	423 kr
2044	1.592 kr	2 387 412 kr	150 000 kr	111 446 kr	487 207 kr	84 346 kr	1 148 038 kr	1 699 821 kr	-	-	5 634 844 kr	7 896 451 kr	444 kr
2045	1.623 kr	2 435 160 kr	150 000 kr	113 675 kr	473 524 kr	85 079 kr	1 167 777 kr	1 699 821 kr	-	-	6 205 699 kr	8 584 684 kr	465 kr
2046	1.656 kr	2 483 863 kr	150 000 kr	115 948 kr	459 851 kr	85 812 kr	1 187 559 kr	1 699 821 kr	-	-	6 812 999 kr	9 329 844 kr	488 kr
2047	1.689 kr	2 533 540 kr	150 000 kr	118 267 kr	446 168 kr	86 545 kr	1 207 394 kr	1 699 821 kr	-	-	7 457 999 kr	10 134 999 kr	510 kr
2048	1.723 kr	2 584 211 kr	150 000 kr	120 633 kr	432 485 kr	87 278 kr	1 227 287 kr	1 699 821 kr	-	-	8 122 999 kr	11 009 999 kr	534 kr
2049	1.757 kr	2 635 895 kr	150 000 kr	123 045 kr	418 802 kr	88 011 kr	1 247 232 kr	1 699 821 kr	-	-	8 838 999 kr	11 954 999 kr	557 kr
2050	1 792 kr	2 688 613 kr	150 000 kr	125 506 kr	405 119 kr	88 744 kr	1 267 237 kr	1 699 821 kr	-	-	9 684 999 kr	12 979 999 kr	581 kr
2051	1 828 kr	2 742 386 kr	150 000 kr	128 016 kr	391 436 kr	89 477 kr	1 287 292 kr	1 699 821 kr	-	-	10 570 999 kr	14 094 999 kr	606 kr
2052	1 865 kr	2 797 233 kr	150 000 kr	130 577 kr	377 753 kr	90 210 kr	1 307 407 kr	1 699 821 kr	-	-	11 507 999 kr	15 309 999 kr	631 kr
2053	1 902 kr	2 853 178 kr	150 000 kr	133 188 kr	364 070 kr	90 943 kr	1 327 582 kr	1 699 821 kr	-	-	12 492 999 kr	16 624 999 kr	656 kr
2054	1 940 kr	2 910 243 kr	150 000 kr	135 852 kr	350 387 kr	91 676 kr	1 347 827 kr	1 699 821 kr	-	-	13 527 999 kr	18 049 999 kr	681 kr
2055	1 979 kr	2 968 446 kr	150 000 kr	138 569 kr	336 654 kr	92 409 kr	1 368 142 kr	1 699 821 kr	-	-	14 612 999 kr	19 584 999 kr	706 kr
2056	2 019 kr	3 027 815 kr	150 000 kr	141 341 kr	322 871 kr	93 142 kr	1 388 527 kr	1 699 821 kr	-	-	15 757 999 kr	21 239 999 kr	731 kr
2057	2 059 kr	3 088 372 kr	150 000 kr	144 167 kr	309 038 kr	93 875 kr	1 408 982 kr	1 699 821 kr	-	-	16 902 999 kr	23 014 999 kr	756 kr

Figur 5. Underhållsbudget

År	Årsavgift/kvm	Summa intäkter/år likvid	Ansättnings-UT	Räns	Amortering	Drift	Lån	Utgifter	Underhållskostnad	Kassabehållning inkl underhållskassa	Inklusive amortering	Sparrande per kvm, kr
2058	2 100 kr	3 150 139 kr	147 051 kr	437 664 kr	267 461 kr	1 607 995 kr	9 725 862 kr	2 460 171 kr	- kr	773 412 kr	4 768 188 kr	736 kr
2059	2 142 kr	3 213 142 kr	149 892 kr	425 628 kr	260 106 kr	1 640 155 kr	9 458 400 kr	2 475 881 kr	- kr	113 841 kr	5 915 547 kr	765 kr
2060	2 185 kr	3 277 405 kr	152 992 kr	413 923 kr	252 953 kr	1 672 358 kr	9 198 294 kr	2 492 826 kr	- kr	1 051 411 kr	7 106 070 kr	794 kr
2061	2 229 kr	3 342 953 kr	156 051 kr	402 540 kr	240 724 kr	1 706 417 kr	8 945 341 kr	2 555 733 kr	- kr	1 984 683 kr	8 340 065 kr	823 kr
2062	2 273 kr	3 409 812 kr	159 172 kr	389 458 kr	231 275 kr	1 740 546 kr	8 694 618 kr	2 570 451 kr	- kr	2 995 216 kr	9 619 873 kr	853 kr
2063	2 319 kr	3 478 028 kr	162 355 kr	376 800 kr	222 134 kr	1 775 357 kr	8 373 343 kr	2 586 646 kr	- kr	4 046 933 kr	10 945 724 kr	884 kr
2064	2 365 kr	3 547 568 kr	165 568 kr	364 554 kr	324 048 kr	1 810 865 kr	8 101 209 kr	2 665 069 kr	14 393 862 kr	9 238 827 kr	2 075 988 kr	915 kr
2065	2 412 kr	3 618 519 kr	168 915 kr	349 972 kr	311 086 kr	1 847 082 kr	7 777 161 kr	2 677 055 kr	- kr	8 188 447 kr	654 511 kr	948 kr
2066	2 461 kr	3 690 890 kr	172 295 kr	335 973 kr	298 643 kr	1 884 023 kr	7 466 074 kr	2 690 932 kr	- kr	7 016 156 kr	816 373 kr	981 kr
2067	2 510 kr	3 764 708 kr	175 739 kr	322 534 kr	358 372 kr	1 921 703 kr	7 167 431 kr	2 778 348 kr	- kr	5 684 097 kr	2 336 843 kr	1 014 kr
2068	2 560 kr	3 840 002 kr	179 254 kr	306 408 kr	340 453 kr	1 960 137 kr	6 809 066 kr	2 786 252 kr	- kr	4 524 093 kr	3 910 500 kr	1 049 kr
2069	2 611 kr	3 916 802 kr	182 839 kr	291 087 kr	323 430 kr	1 999 340 kr	6 468 607 kr	2 795 697 kr	2 128 228 kr	5 446 377 kr	3 409 446 kr	1 084 kr
2070	2 663 kr	3 995 138 kr	186 496 kr	276 533 kr	395 436 kr	2 039 327 kr	6 145 176 kr	2 801 792 kr	- kr	4 166 535 kr	5 037 725 kr	1 120 kr
2071	2 717 kr	4 075 041 kr	190 226 kr	258 558 kr	373 473 kr	2 080 119 kr	5 745 740 kr	2 802 370 kr	- kr	2 808 639 kr	6 824 094 kr	1 158 kr
2072	2 771 kr	4 156 501 kr	194 030 kr	241 752 kr	349 197 kr	2 121 715 kr	5 372 267 kr	2 806 695 kr	- kr	1 519 763 kr	8 617 168 kr	1 195 kr
2073	2 826 kr	4 239 672 kr	197 911 kr	226 038 kr	426 961 kr	2 164 150 kr	5 023 070 kr	3 015 060 kr	- kr	62 761 kr	10 466 662 kr	1 233 kr
2074	2 883 kr	4 324 466 kr	201 869 kr	206 825 kr	390 668 kr	2 207 833 kr	4 596 109 kr	3 006 796 kr	1 239 441 kr	542 859 kr	11 137 419 kr	1 273 kr

Figur 6. Underhållsbudget forts.

Föreningens räntekostnader bedöms sjunka till 4,5% 2027 när föreningslånet förfaller enligt ekonomisk plan.

Anna Ottosson  
Anna.Ottosson@derome.se

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Monica Johnson, Agidel konsult AB, och Petter Hallberg, Hallbergs Hus Holding AB, som intygsgivare för Brf Trollsmultronet, organisationsnummer 769641-7745.

### Bakgrund

Brf Trollsmultronet har ansökt om godkännande av intygsgivarna Monica Johnson och Petter Hallberg 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 ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

#### Skäl för beslutet

Monica Johnson och Petter Hallberg har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Trollsmultronet 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