

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Cedergrens på Råå**

**Helsingborgs stad
(ORG NR 769641 - 7109)**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. Allmänt	2
2. Beskrivning av fastigheterna	3
3. Byggnadsbeskrivning	3
4. Taxeringsvärde	7
5. Föreningens anskaffningskostnad	7
6. Finansiering	7
7. Föreningens årliga kostnader	8
8. Föreningens årliga intäkter	8
9. Nyckeltal	10
10. Ekonomisk prognos	10
11. Känslighetsanalys	11
12. Lägenhetsredovisning	12
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	13

BILAGA: Teknisk underhållsplan och intyg enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen.

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Cedergrens med org.nr. 769641 - 7109 har registrerats hos Bolagsverket 2022-12-27. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler i föreningens hus åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark.

Föreningen kommer skattemässigt att bli en sk. äkta bostadsrättsförening.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden. Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Byggnaden uppfyller kravet avseende att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ägare till fastigheterna Släggan 2, 4 och 5. Lagfart beviljades 2024-06-08. I ett aktieöverlåtelseavtal undertecknat 2024-07-01 har Bostadsrättsföreningen förvärvat samtliga aktier i Dilum Släggan AB (559332 - 0079) "Bolaget" från Dilum Utveckling AB. I avtalet har bland annat följande reglerats: En fast köpeskilling och en tilläggsköpeskilling. Tilläggsköpeskillingen ska beräknas med utgångspunkt från bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad, med avdrag för Bolagets skulder hänförliga till fastigheten på tillträdesdagen, den slutliga kostnaden för entreprenaden, likviditetsreserv om 150 000 kr, slutliga kostnader för stämpelskatt, finansiering, räntekostnader, arbete med projektering, bygglov, likvidation av Bolaget mm. Bolaget har tecknat ett totalentreprenadkontrakt med BRA BYGG i Norden AB (559104 - 1586) med rättigheter och skyldigheter som överlåtits till bostadsrättsföreningen enligt avtal 2024-07-02.

Bostadsrättsföreningen har 2024-07-02 tecknat ett projektavtal avseende projektets genomförande med Dilum Projekt AB, (559249 - 5419).

I ett åtagande undertecknat 2024-07-02 har Dilum Projekt AB, "Dilum", åtagit sig att för de lägenheter som inte upplåtits, från och med den dag då entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning, svara för aktuella kapital- och driftskostnader för dessa lägenheter. Dilum ska ha rätt till eventuella intäkter som är hänförliga till dessa lägenheter. Så snart slutbesked lämnats av Helsingborgs stad och lägenheterna kan tas i bruk, har Dilum åtagit sig att förvärva de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt för belopp motsvarande insatsen. Dilum ska ha rätt att hyra ut aktuella lägenheter i andra hand till hyresgäster, som föreningen skäligen kan godta.

Aktieförvärvet ovan är en så kallad underprisöverlåtelse och leder till att det uppkommer en latent skatt i bostadsrättsföreningen. Det skattemässiga värdet är 36 766 131 kr, varav 35 601 131 kr är fördelat på byggnad och 1 165 000 kr är fördelat på mark. Betalningsskyldigheten för denna latent skatt utlöses enbart om bostadsrättsföreningen upphör med sin verksamhet eller avyttrar fastigheterna.

Under uppförandet finansieras projektet med Dilum Projekt AB:s egna medel och lån hos Handelsbanken. Handelsbanken svarar för bostadsrättsföreningens slutliga finansiering.

Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt. Angiven anskaffningskostnad för föreningens fastigheter är slutlig.

Slutbesiktningen är interimistiskt godkänd 2025-05-09. Åtgärder avviker från bygglovet avseende fasader. Enligt notering i slutbeskedet får byggnadsverket tas i bruk.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas kunna ske under maj 2025 så snart slutavräkning gjorts och den ekonomiska planen är registrerad. Tillträde till lägenheterna beräknas ske den 28 maj 2025.

2. Beskrivning av fastigheterna

Registerbeteckning	Helsingborg Släggan 2,4 och 5.
Kommun	Helsingborg.
Adress/belägenhet	Gatuadressen är Starkoddersgatan 4a-4j, 252 69 RÅÅ.
Tomtarea	Tomten omfattar ett markområde med en sammanlagd area om 1 879 m ² .
Ägarstatus	Äganderätt.
Planförhållanden	Detaljplan för Stallmästaren m fl. laga kraft 1959-06-25. Genomförandetiden går gått ut. För fastigheterna finns tomtindelning fastställd 1953-01-29.
Servitut /Nyttjanderätt	Släggan 2 belastas av servitut för cykelparkering och avfallshantering med Släggan 4 och 5 som härskande fastigheter. Släggan 5 belastas av servitut för barnvagnsförråd och avfallshantering med Släggan 2 och 4 som härskande fastigheter. Släggan 5 belastas av servitut att anlägga, bibehålla och underhålla vägräcke och kantbalk med Helsingborg Råå 4:1 som härskande fastighet.
Bygglov	Bygglov har meddelats 2021-11-10.
Försäkring	Som säkerhet enligt 6 kap 21 § ABT 06 (avseende försäkring under entreprenadtiden och under garantitiden) gäller försäkring tecknad hos Gjensidige.

Fastigheterna kommer fr om tillträdesdagen att vara försäkrade och omfatta egendomsskydd, ansvarsförsäkring och rätts-skyddsförsäkring mm samt även omfatta bostadsrättstillägg för lägenheterna.

3. Byggnadsbeskrivning

Allmänt

På aktuellt markområde har uppförts 10 radhus i två våningar samt till varje lägenhet hörande förråd. Bostadsbyggnaderna, som är grundlagda på utbredda betong-plattor, har en stomme av trä och mellanbjälklag av trä. Fönster är av isolerglas 3-glastyp och taken är klädda med papp.

Teknisk beskrivning

Ytterväggar

Fasaderna är av stående träpanel.

Innervägg

Innervägg består av träreglar och gipsskivor.

Fönster

Fönstersnickerier inkl. fönsterdörrar i trä/aluminium komplett beslagna, fabrikat typ Nordan. Minst ett fönster är öppnings-bart per rum.

Fönsterbänkar

Fönsterbänkar är av kalksten.

Entrédörrar, ytterdörr till trädgården samt innerdörrar.

Entrédörrar, ytterdörrar till trädgården och dörrar till uthus-byggnaderna är av MDF och målade. Innerdörrar, karm och foder är målade.

Lägenhetsbeskrivning

Entré

G: Parkett, vitpigmenterad ek, trestav
S: Målad, vit
V: Målad, vit
T: Målad, vit
Ö: -

Badrum/Tvätt

G: Granitkeramik, 300x600 mm,

V: Vit, blankt kakel, 300x600 mm
 T Målad, vit
 Ö Tvättställsskåp
 Glasad duschhörna
 Kombinerad tvätt/tumlare, Elektrolux
 Teknikutrymmen

Kök

G: Parkett, vitpigmenterad ek, trestav
 S: Målad, vit
 V: Målad, vit, stänkskydd: Granitkeramik 300x600 mm.
 T: Målad, vit
 Ö: Kök av typ Ballingslöv Bistro
 Bänkskiva, Ballingslöv laminat 20 mm
 Kyl/frys, aluminiumfärgad, Elektrolux,
 diskmaskin samt ugn och spishäll,
 aluminiumfärgad.

Vardagsrum

G: Parkett, vitpigmenterad ek, trestav
 S: Målad, vit
 V: Målad, vit
 T: Målad, vit
 Ö -

Sovrum

G: Parkett, vitpigmenterad ek, trestav
 S: Målad, vit
 V: Målad, vit
 T: Målad, vit
 Ö -

WC/Dusch

G: Våtrumsmatta
 S: Våtrumsmatta
 V: Vit, blankt kakel, 300x600 mm
 T: Målad, vit
 Ö Tvättställsskåp

Teknisk beskrivning,
 VVS, ventilation, el och
 tele

Kortfattad beskrivning över VVS- installationer

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmeväxlare finns i ett teknikrum och i varje lägenhet finns en undermätare som under-

lag för individuell mätning och debitering av förbrukningen, (sk IMD). Värmedistributionen är vattenburen med golvvärme i bottenplanet och via radiatorer med termostat i övre planet. Golvbrunnar i badrum/tvätt samt wc/dusch. I huvudsak dold rördragning för kall- och varmvattenledningar. Föravstängningsventiler vid anslutet objekt, alternativt till resp. våtrum. Blandare är av typ engreppsblandare, duschblandare är termostatiska.

Ventilation

FTX aggregat är monterad i badrum på bottenplanet. Frånluftsventiler finns i badrum och kök, tilluftsventiler finns i övriga rum.

Kortfattad beskrivning över el- och teletekniska installationer
Ledningarna är infällda och förlagda i tomrör. Abonnemang tecknas med elleverantören för varje lägenhet.

Radhusen har förberetts för bredband med uttag i sovrum, kök och vardagsrum.

Armaturutlopp

Armaturutlopp för icke monterade armaturer inomhus är infällda lampputtag på vägg invid tak.

Belysningsarmaturer

Armaturer är monterade i wc/dusch- och badrum/tvätt, över diskbänk i kök, utvändigt vid uteplatser samt balkonger, vid huvudentréer, trädgårdentré och vid uthus.

Anslutna elobjekt i övrigt

Elektrisk handdukstork finns i dusch- och badrum. Matningar och uttag är installerad för framtida installation av mikrovågsugn.

Jordfelsbrytare

Lägenhetscentral är försedd med jordfelsbrytare.

Entrésignal

Tryckknapp på fasad vid entrédörr.

Vatten

Föreningen har en gemensam anslutning till det kommunala VA-nätet. I respektive lägenhet finns undermätare av varm- och kallvattenförbrukning som underlag för individuell debitering, (IMD).

Uthusbyggnader, uteplatser	Till varje lägenhet finns biluppställningsplats, uteplats och uteförråd. <i>Uteförrådet</i> har golv i betong som är isolerat. Väggarna är oisolerade och har en stomme av trä, utvändigt klädda med stående träpanel. Taket är täckt med papp. <i>Uteplats, trädgårdssida</i> Uteplatsen består av ett trädäck i tryckimpregnerat virke. <i>Entrésida</i> I anslutning till entré, betongplattor 35x35 mm. Biluppställningsplatsen har ytskikt av stenmjöl.
----------------------------	---

4. Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter, baserat på taxeringsåren 2024 - 2026, har beräknats till 27 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 000 000 kr och markvärdet är 11 200 000 kr. Det har antagits att den skattemässiga koden blir 222 (småhusenhet, tre eller flera byggnader). Enligt gällande bestämmelser åsätts taxeringsvärdet året efter det byggnationen avslutats. Föreningen kommer därefter att vara befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår enligt nu gällande regelverk.

Fastigheterna Släggan 2, 4 och 5 är samtaxerade, och har idag ett taxeringsvärde om 845 000 kr. Fastigheterna har taxerats som industrienhet, lager (Typkod 432), vilket medför en fastighetsskatt om 0,5% av taxeringsvärdet fram till och med att nya taxeringsvärden erhållits vid den särskilda fastighetstaxeringen.

5. Föreningens anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad	56 400 000 kr
Ing saldo och oförutsett	150 000 kr
Summa total anskaffningskostnad	56 550 000 kr

6. Finansiering

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och Insatser

	Kapitalskuld Kr	Räntesats- enl. offert	Säkerhetsmarginal, tillägg	Kalkylränta %	Ränta kr	Amortering år 1, Kr	Löptid år
Lån, 1 år	4 000 000 kr	3,02%	0,25%	3,27%	130 800 kr	20 000 kr	100 1)
Lån, 2 år	4 000 000 kr	3,13%	0,25%	3,38%	135 200 kr	20 000 kr	100 1)
Lån, 3 år	3 000 000 kr	3,25%	0,25%	3,50%	105 000 kr	15 000 kr	100 1)
Lån totalt	11 000 000 kr			3,37%	371 000 kr	55 000 kr	100
Insatser	45 550 000 kr						
Summa finansiering 56 550 000 kr							

- 1) Handelsbanken har i en offert med räntevalöringsdag 2025-03-19 redovisat indikativa räntesatser för lån med rörlig ränta, 3 mån 2,959%, för lån med 1 års bindningstid 3,02%, för lån med 2 års bindningstid 3,13%, för lån med 3 års bindningstid, 3,25%, för lån med 4 års bindningstid 3,31% och för lån med 5 års bindningstid 3,41%. Föreningen avser att tills vidare ta ett lån om 4 000 000 kr med 1 års bindningstid, ett lån om 4 000 000 kr med en bindningstid om 2 år och ett lån om 3 000 000 kr med en bindningstid om 3 år. Med en säkerhetsmarginal om 0,25% erhålles en kalkylränta om 3,37%. Räntekostnaden med dessa förutsättningar blir 360 700 kr för år 1. Med ovan redovisad kalkylränta erhålles ett överskott om ca 27 500 kr för år 1 vid jämförelse med räntesatser enligt offerten. Offerten förutsätter grön finansiering. Enligt utredning rörande energiberäkning, upprättad 2025-01-24 har byggnaderna energiprestanda som medför att Energiklass B erhålles. Amortering 0,5 % år 1 och 2, därefter 1% per år.

7. Föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader	426 000 kr	426 000 kr	380
Drift-och underhållskostnader			kr/m ² BOA
Ekonomi förvaltning	21 000 kr		19
Fastighetsskötsel	15 000 kr		13
Vatten och avlopp	0 kr		0
Uppvärmning	0 kr		0
Gemensam el	6 000 kr		5
Sophämtning	21 000 kr		19
Försäkring	21 000 kr		19
Övrigt/oförutsett	21 000 kr		19
Löpande underhåll	27 000 kr	132 000 kr	24 118
Avsättningar/avgifter			
Avsättning till fastighetsunderhåll	1) 70 000 kr		63
Fastighetsskatt/ kommunal fastighetsavgift	2) 0 kr	70 000 kr	63
Summa kostnader		628 000 kr	

- 1) En teknisk underhållsplan har upprättats, som visar fastigheterna underhålls- och investeringsbehov de kommande 50 åren, se bilaga 1. Underhållsbehovet finansieras genom löpande avsättningar samt vid behov genom nya lån. I underhållsplanen bedömda underhålls-åtgärder tom 2045, (inkl omfattande åtgärder år 2045) har finansierats enbart genom avsättningar till yttre underhåll. Se "10. Ekonomisk prognos" rörande avsättning och redovisade antaganden om höjning av avsättning till underhåll.

Avskrivningarna är beräknade från ett kalkylerat anskaffningsvärde av byggnader om ca 33 176 500 kr och har beräknats med utgångspunkt från hur beräknat taxeringsvärde är fördelat på markvärde och byggnadsvärde. Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens

anvisningar göra bokföringsmässig avskrivning på byggnadens anskaffningsvärde motsvarande 1 procent per år och i enlighet med regelverk K2. Med årliga avskrivningar om 331 765 kr/år kommer föreningen redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Detta underskott påverkar dock ej föreningens likviditet. I kalkylen angivna årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utgifter, amorteringar samt förslag till fondavsättning.

8. Föreningens årliga intäkter

Intäkter, 7 p-platser,	42 000 kr
Årsavgift från medlemmar	586 000 kr
Summa intäkter	628 000 kr

Årsavgiften är anpassad för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden. Se även 10. Ekonomisk prognos, Kalkylerade avgifter.

9. Nyckeltal

Anskaffningskostnad, kr/kvm bruttoarea (BTA)	42 076
Anskaffningskostnad, kr/kvm BOA bostadsrätt	50 491
Lån, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA	9 821
Genomsnittlig insats, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA	40 670
Driftskostnader, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	118
Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	523
Kassaflöde från löpande drift, kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	136
Avsättningar till underhållsfond och avskrivningar, kr/kvm upplåten BOA, år 1	359

10. Ekonomisk prognos

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
År	1	2	3	4	5	6	10	20
KASSAFLÖDE								
Ränta 1)	370 073	368 218	365 435	361 725	358 035	354 305	339 465	302 365
Amortering	55 000	55 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
Driftskostnad, löpande underhåll, oförutsedda kostnader *	132 000	134 640	137 333	140 079	142 881	145 739	157 752	192 299
Fastighetskatt/-avgift ***	-	-	-	-	-	-	-	149 694
Avsättning till yttre underhåll	70 000	73 350	76 442	79 882	83 476	87 233	104 027	163 100
Hiresintäkter, 7 p-platser *	42 000	42 840	43 697	44 571	45 462	46 371	50 194	61 186
Avgift för att täcka utbetalningarna	585 073	588 168	645 513	647 315	648 910	650 905	661 050	856 272
Kalkylerad avgift	586 000	615 300	646 065	678 368	712 287	747 901	762 972	920 606
Betalnetto	928	27 133	552	81 253	63 376	96 996	101 922	64 333
Akkumulerat betalnetto inkl likviditetsreserv	150 928	178 080	178 612	209 865	273 242	370 238	771 568	1 525 172
Utgifter enl underhållsplan	-	-	-	-	-	48 580	-	-
Akkumulerad avsättning till yttre underhåll inkl ränta 2,50%	70 875	146 711	227 776	314 351	406 729	505 221	913 413	1 377 985
Akkumulerad avsättning efter genomförd underhållsåtgärd	70 875	146 711	227 776	314 351	406 729	456 641	913 413	1 377 985
Akkum. Kassaflöde, löpande drift	151 855	205 193	179 165	241 118	336 618	467 234	873 489	1 589 506
FÖRENINGENS KOSTNADER								
Ränta	370 073	368 218	365 435	361 725	358 035	354 305	339 465	302 365
Driftkostnader *	84 000	85 680	87 894	89 141	90 924	92 743	100 388	122 372
Löpande underhåll **	27 000	27 540	28 093	28 653	29 226	29 810	32 267	39 334
Avskrivningar **	331 765	331 765	331 765	331 765	331 765	331 765	331 765	331 765
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Tonbränsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskatt/-avgift ***	-	-	-	-	-	-	-	149 694
Övriga/oförutsedda kostnader *	21 000	21 420	21 848	22 285	22 731	23 186	25 097	30 593
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	833 837	834 622	834 533	833 569	832 661	831 808	828 982	976 123
FÖRENINGENS INTÄKTER								
Ansavgifter	586 000	615 300	646 065	678 368	712 287	747 901	762 972	920 606
P-platser	42 000	42 840	43 697	44 571	45 462	46 371	50 194	61 186
Andragsgift ingående moms	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	628 000	658 140	689 762	722 939	757 749	794 272	813 165	981 792
ÅRETS RESULTAT	- 205 837	- 176 482	- 144 771	- 110 630	- 74 912	- 37 536	- 15 816	- 5 669
Balanserat resultat	- 205 837	- 382 319	- 527 090	- 637 720	- 712 632	- 750 168	- 845 905	- 971 833
Avgift för att täcka utbetalningarna kr/m^2 BOA	523	525	576	578	579	581	590	765
Avgift för att täcka kostnaderna kr/m^2 BOA	707	707	706	704	703	701	695	617
Kalkylerad avgift kr/m^2 BOA	523	549	577	606	636	668	681	822
Räntesantagande	3,37% (motsvarar snittrentan enligt kalkyl)							
Inflationsantagande, (KPIF)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Antagen höjning av avgift	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Antagen höjning för avsättning till underhåll	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	5,00%
1) Räntekostnaden har beräknat aktuellt års amortering.								
* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.								
** För beräkning av avskrivning har antagits rak avskrivning under 100 år på den del av anskaffningskostnaden som belöper på byggnaden.								
*** I denna prognos har antagits att fastighetsavgift och fastighetskatt förändras med inflationen. Uppräkning av fastighetsavgift har skett av det för inkomståret 2025 beslutade beloppet om 10 074 kr/sm^2 hus.								

11. Känslighetsanalys

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
Löpande priser	År 1	2	3	4	5	6	10	20
ERFORDERLIG ,GENOMSNITTLIG ÅRSavgIFT , KR/KVM BOA, FÖR ATT TÄCKA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS UTbetalNINGAR								
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Räntesats för föreningslån	3,37%							
Antagande om inflation %/år	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Denna del av känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erfordras när räntesatsen för föreningslånet ändras men med oförändrat antagande om Inflationsutvecklingen.								
1. Dagens räntenivå	522	525	576	578	579	581	590	765
2. Dagens räntenivå +1%	620	623	673	674	674	675	680	845
3. Dagens räntenivå +2%	720	720	770	769	769	769	770	925
5. Dagens räntenivå -1%	424	428	480	482	485	487	500	684
6. Dagens räntenivå -2%	326	330	383	386	390	394	410	604
Denna del av känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erfordras när samtliga inflationsberoende in- /utbetalningar justeras med hänsyn till redovisade inflationsförändringar men med oförändrat antagande om räntesats för föreningslånet.								
7. Dagens inflationsnivå +1%	522	525	576	577	579	580	588	776
8. Dagens inflationsnivå +2%	522	526	579	582	585	588	605	859
9. Dagens inflationsnivå -1%	522	522	570	568	567	565	558	649
10. Dagens inflationsnivå -2%	522	521	567	564	561	557	544	601

12. Lägenhetsredovisning

Redovisning över insatser, årsavgifter mm

Lgh nr	Lgh typ RoK	Yta kvm	Insats kr	Andelstal för drift och underhåll	Andelstal för kapital *)	Årsavgift för D&U	Årsavgift för kapital *)	Månadsavgift totalt *)	Anmärkn
1	5	112,0	4 795 000	10,0000%	10,0000%	16 000	42 600	4 883	1)
2	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	16 000	42 600	4 883	1)
3	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	16 000	42 600	4 883	1)
4	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	16 000	42 600	4 883	1)
5	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	16 000	42 600	4 883	1)
6	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	16 000	42 600	4 883	1)
7	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	16 000	42 600	4 883	1)
8	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	16 000	42 600	4 883	1)
9	5	112,0	4 495 000	10,0000%	10,0000%	16 000	42 600	4 883	1)
10	5	112,0	4 795 000	10,0000%	10,0000%	16 000	42 600	4 883	1)
Summa		1120,0	45 550 000	100,0000%	100,0000%	160 000	426 000	48 833	

1) Till varje lägenhet hör bilupställningsplats, entrégång, uteplats och utförråd.

Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

Ovan redovisade boareor baseras på projekteringshandlingar i enlighet med SS 21054:2020.

Kostnaden för hushållsel, baserad på 5000 kWh/år och 2,50 kr/kWh, uppskattas till 1050 kr/mån.

Kostnaden för vatten och avlopp, inkl. uppvärmning av varmvatten, uppskattas till ca 325 kr/mån och kostnaden för uppvärmning via fjärrvärme, uppskattas till ca 1100 kr/mån.

Hemförsäkring kostar normalt mellan 100 - 200 kr/mån.

Mediankostnaden för fast bredband via fiber 100/10 Mbit/s är ca 300 kr/ månad.

Kostnader för hushållsel, VA, uppvärmning, hemförsäkring och IT beräknas totalt till ca 3 000 kr/mån.

*) Här redovisade andelstal avser andelstal för kapital när inte kapitaltillskott tillförts någon medlem.

För redovisade årsavgifter gäller samma förutsättningar. Om en medlem tillför maximalt kapitaltillskott, dvs 1 100 000 kr, blir månadsavgiften 1333 kr. Vid beräkning av årsavgiften för drift och underhåll har intäkter från 7 p-platser beaktats.

13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus betalas en av styrelsen fastställd årsavgift vilken skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande drift- och underhållskostnader, fastighetsavgift och avsättning till underhållsfond. Till grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Varje bostadsrätt har två andelstal; andelstal för kapital och andelstal för drift och underhåll. **Andelstal för kapital** fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar, vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen. Med räntekostnader avses de kostnader som återstår efter eventuella statliga räntesubventioner. Kapitaldel skall även omfatta andra kostnader hänförliga till lån, t ex aviavgifter och ränteskillnadsersättningar. **Andelstal för drift och underhåll** fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående drifts- och underhållskostnader, dvs årsavgiften med undantag för kapitalkostnaden.
- C. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrätts-havaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelse avgift med ett belopp motsvarande högst 3,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110).
- D. Tillstånd för andrahandsupplåtelse ska ges av styrelsen genom skriftligt samtycke. Styrelsen ska vid beviljande av andrahandsuthyrningar tillse att föreningen ej kan komma att betraktas som sk oäkta bostadsföretag enligt Skatteverkets regler.
- E. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § Socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.
- F. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättsfrågor" i föreningens stadgar.
- G. Bostadsrättshavaren svarar för hushållsel, VA, uppvärmning via fjärrvärme, hemförsäkring och IT.
- H. Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.
- I. I den ekonomiska planen redovisade boareor baseras på projekteringshandlingar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

- J. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
- K. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Vi godkänner att den ekonomiska planen registreras digitalt.

Bostadsrättsföreningen Cedergrens på Råå

Datering i enlighet med digital signering.



Tomasz Modzelewski



Janina Modzelewska



Marcin Skrzyszowski



UNDERHÅLLSPLAN

Brf Cedergrens på Råå
Råå

2025-01-16

© Sustend AB 2025

GRATTIS TILL ER NYA FASTIGHET!

Du läser nu en Sustend Underhållsplan, ett ypperligt verktyg som hjälper er att få full koll på fastigheten och säkerställa att den kommer kunna må bra i långa tider framöver. För att ni snabbt ska få bästa möjliga nytta av planen rekommenderar vi att ni säkerställer att alla i styrelsen förstår underhållsplanen och inför rutiner för användande och uppdatering, så att ni direkt kommer i gång med en effektiv förvaltning.

Lägg gärna ut underhållsplanen på er hemsida. Det skapar förtroende och förståelse för underhållsarbetet hos de boende.

KONTAKTA OSS OM NI VILL HA MER INFORMATION

Vi berättar gärna mer om er underhållsplan, hur ni bäst använder den i ert styrelsearbete och vad ni bör tänka på när ni planerar era framtida projekt.

GLÖM INTE ATT UPPDATERA UNDERHÅLLSPLANEN!

Denna underhållsplan har utarbetats innan fastigheten färdigställts, vilket innebär att den grundar sig enbart på ritningar och övriga dokument och någon besiktning har inte varit möjlig. Planen bör uppdateras **inom fem år från fastighetens färdigställande** för att den ska bli så exakt och användbar som möjligt. Detta görs genom en besiktning av fastigheten och genomgång med styrelsen. Därefter uppdateras planen för att kunna fortsätta ligga till grund för förvaltningen på lång sikt.

Kom ihåg att ni alltid kan
fråga oss på Sustend om något är oklart,
det kostar inget!

TELEFON:	010 - 175 69 09
EPOST:	Info@sustend.se
WEBB:	sustend.se

UNDERHÅLLSPLENEN ÄR BARA BÖRJAN!

Även om vårt uppdrag med er underhållsplan nu är avslutat så står vi alltid till er tjänst om ni önskar hjälp med projektledning för att genomföra åtgärderna i planen, eller har behov av någon av våra andra tjänster. Vi är aldrig längre än ett telefonsamtal bort!

Den här underhållsplanen är framtagen på uppdrag av Dilum AB och ger er i styrelsen ett enkelt verktyg för att ta hand om er fastighet.

UPPHANDLING OCH PROJEKTLEDNING

En detaljerad projektering och upphandling i konkurrens hjälper er att säkra kvaliteten och minimera kostnaderna för renoverings- och underhållsprojekt. Vi hjälper gärna till med detta och mycket mer som del av tjänsten [Sustend Projektledning](#).

Sustend är ett konsultbolag inom byggprojektledning, underhållsplanering och besiktningar. Vi hjälper bostadsrättsföreningar, fastighetsägare och kommuner att ta hand om och utveckla sina fastigheter!

Läs mer om oss under www.sustend.se

INNEHÅLL

OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN	2
INTRODUKTION.....	5
VAD SÄGER LAGEN?	8
ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ	9
DEL 1 - GUIDE	10
INFORMATION OM FASTIGHETEN	10
EKONOMI.....	12
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN.....	13
SLUTSATS.....	14



INTRODUKTION

En kort introduktion till underhållsplanering och den årliga arbetsprocessen.



DEL 1 - GUIDE

Ger djupare förståelse om fastighetens olika delar, deras skick och vilka åtgärder som krävs



DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN

Planen startar:	2026-01-01
Tidsomfattning:	50 år
Omfattning:	Samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet, indelat i: • Mark • Fasader • Tak • Invändigt (allmänna utrymmen) • Installationer
Övrig information:	Planen är upprättad på ritning under tiden för fastighetens uppförande.
Kostnadsangivelser:	Uppskattade kostnader i planen är inklusive moms och inklusive 10% byggherrekostnader*. Kostnaderna är exklusive indexuppräknings. Hänsyn till det bör tas inför varje ny årsbudget.

* Byggherrekostnader är ett påslag som inkluderar indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras, exempelvis projektering, projektledning och besiktningar.

Kostnaderna i planen är baserade på en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från liknande objekt samt prisuppgifter från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den som anges. Faktorer som påverkar priset för genomförandet är bland annat entreprenörers belägningsnivå, tid på säsongen, tillgänglighet och specifika önskemål.

SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPÅN

Analys – Våra byggkonsulter analyserar ritningar, beskrivningar och övriga underlag för att fastställa vilka material och konstruktioner som finns och deras framtida underhållsbehov.



Bearbetning - Planens olika delar arbetas fram på kontoret. Här deltar ofta ännu fler kollegor som var och en bidrar med sina specialistkompetenser inom olika områden. Åtgärder beräknas, prissätts, prioriteras och planeras så att de bildar väl samordnade projekt. Övriga delar skrivs och packas ihop till ett snyggt och lättarbetat dokument.



Leverans - Planen levereras som PDF samt läggs upp i Planima, där ni själva kan arbeta vidare med den om så önskas.



Uppföljning - Vi hör av oss för att säkerställa att ni är nöjda samt att ni kommit igång med planen. Om ni vill ändra något så ordnar vi det kostnadsfritt.

VAD NI BÖR GÖRA NU

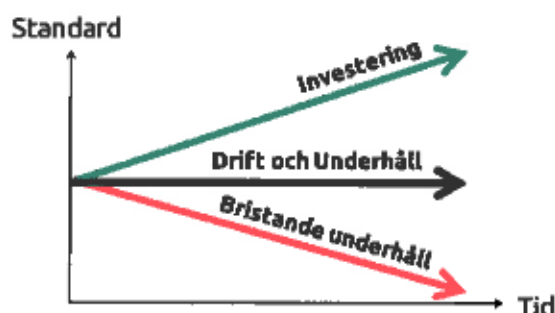
UPPDATERING AV UNDERHÅLLSPLENEN

Denna underhållsplan har utarbetats innan fastigheten färdigställts, vilket innebär att den grundar sig enbart på ritningar och övriga dokument och någon besiktning har inte varit möjlig. Planen bör uppdateras inom fem år från färdigställandet för att den ska bli så exakt och användbar som möjligt i den långsiktiga förvaltningen. Detta görs genom en besiktning av fastigheten och genomgång med styrelsen. Därefter uppdateras planen för att kunna fortsätta ligga till grund för förvaltningen på lång sikt.

INTRODUKTION

VAD ÄR UNDERHÅLLSPANERING?

Genom aktiv underhållsplanering kan fastighetsägaren planera långsiktigt och kostnadseffektivt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande. Underhåll är kärnan av fastighetsägandet och den aktivitet som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet.



UNDERHÅLL: Återställer en funktion till ursprunglig status. Det kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Åtgärdernas intervall är vanligen mer än ett år. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det oftast är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: Ett tak bör underhållas innan det börjat läcka snarare än att lagas då läckor och kostsamma fuktskador redan har uppstått.

DRIFT: Åtgärder som bibehåller en funktion. Ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Exempel är smörjning av lås, filterbyten och byte av ljuskällor. Drift hanteras löpande och dessa åtgärder tas inte med i underhållsplanen.

INVESTERINGAR: Standardhöjande åtgärder, exempelvis byte till säkerhetsdörrar eller installation av bergvärme. Underhållsåtgärder kan ha karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när en komponent ersätts med en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar ingår inte i underhållsplanen om det inte uttryckligen önskats eller redan beslutats då planen tas fram.

DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Styrelsen beslutar om nästa års åtgärder och för dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna. Efter färdigställandet följs arbetet upp. Underhållsplanen uppdateras, utförda åtgärder bockas av, eventuella omprioriteringar görs och priser uppdateras. Med den uppdaterade planen är styrelsen sedan redo för att besluta om nästa års åtgärder och budget. Den ekonomiska förvaltaren får i och med detta en årlig koll på föreningens ekonomi.



VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. I Planima kan ni själva göra ändringar i planen och enkelt testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. På så sätt säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i många år framöver.

VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

- Ger en objektiv och detaljerad bild av hur alla delar av huset mår.
- Berättar exakt vad som behöver göras, nu och på lång sikt.
- Minskar risken för obehagliga överraskningar.
- Säkerställer att föreningen tar ut rätt avgift för att klara framtida kostnader.
- Skapar en bättre boendemiljö utan hälso- och miljöfaror.
- Säkerställer att styrelsen följer lagen och fullföljer sitt fastighetsägaransvar.
- För nya hus: identifierar oupptäckta byggfel och ser till att byggaren åtgärdar dem.

Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

- Minskade kostnader genom smart samordning av underhåll i färdiga projekt.
- Jämnar ut underhållskostnaderna över tid.
- Reducerar andelen dyrt akut underhåll.
- Maximerar fastighetens och lägenheternas värde över tid.
- Gör det enklare att låna - bankerna gillar Sustend Underhållsplan!
- Få reda på fastighetens verkliga driftskostnader idag och på lång sikt.

Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

- Ta beslut direkt på fakta och färdiga belopp, slipp onödigt tjat.
- Fokus på rätt saker: att driva underhållsprojekt istället för att fastna i småfrågor.
- En årlig checklista med färdiga projektförslag sparar väldigt mycket tid.
- Mindre personberoende tack vare användarvänliga system och fasta rutiner.
- Nya ledamöter sätter sig snabbt in i underhållsarbetet.
- Ekonomiska förvaltare, revisorer, entreprenörer, förvaltare, fastighetsskötare, mäklare, köpare - alla hittar informationen de behöver i planen!

Läs mer på vår hemsida:
[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)

VAD SÄGER LAGEN?

Det finns ett antal lagar, förordningar, föreskrifter och allmänna råd som reglerar hur underhållet av en fastighet ska skötas. De viktigaste av dessa är:

Bostadsrättslagen

"5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange [...] 7. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus"

Kommentar: Medel ska avsättas till underhåll, men det är inte tydligt hur detta ska göras i praktiken. Underhållsplanen ger vägledning till en passande avsättningsnivå.

"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 fastigheten i gott skick. Det är dock viktigt att ha en tydlig gränsdragning för vad bostadsrättshavaren ansvarar för om konflikter ska undvikas.

Plan- och bygglagen (PBL)

"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.

ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

SBA

Systematiskt brandskyddsarbete. Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras årligen.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll. Ska utföras regelbundet i flerbostadshus och lokaler. Besiktningsintervallet beror på vilket ventilationssystem fastigheten har.

ENERGIDEKLARATION

Ska utföras var 10:e år.

LEKPLATSBESIKTNING

Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen säkerhetsbesiktigas årligen och dokumenteras med protokoll av person med specialkompetens.

TAKSÄKERHET

Besiktning av taksäkerhetsutrustningen bör utföras minst vart femte år av besiktningsman som är sakkunnig i taksäkerhet.

BESIKTNING AV HISSAR

För att hissarna ska få användas krävs att de kontrolleras årligen och att anordningen godkänns.

RADONMÄTNING

Radonhalten i bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ luft.

PCB-INVENTERING

Byggnader uppförda 1956-1969 ska vara sanerade från PCB (senast 2016).

ELDSTÄDER

Eldstäder ska genomgå en brandskydds-kontroll vart sjätte år, på fastighetsägar-ens initiativ. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka röckanaler för att kontrollera tätheten.

BESIKTNING AV TRYCKKÄRL

Tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.

BESIKTNING AV GASLEDNINGAR

Ledningar bör täthetsbesiktas vart 5:e år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.

IS OCH SNÖ PÅ TAK

Fastighetsägaren ansvarar för att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom

DEL 1 - GUIDE

Här beskrivs fastighetens olika delar och deras underhållsbehov. Besiktningsrapporten ger en tydlig bild av hur fastigheten mår och vad som behöver göras framöver. Kapitlet ger en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som återfinns i Del 2 - Underhållsplan.

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Släggan 2		
Adress	Starkoddersgata 4 A-K, 252 69 Råå		
Byggår	2025		
Antal lägenheter	10 st	Total boarea (BOA)	1 120 m ²
Antal lokaler	0 st	Total lokalarea (LOA)	0 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av en radhuslänga med tillhörande komplementbyggnad.

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Fasader	Trä
Tak	Papp
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast Varm- och kallvattenledningar av PEX-rör
El	Egna elmätare för lägenheter

ARKITEKTUR

Alla hus är konstverk, oavsett utformning och tidsepok. Med sina tidstypiska detaljer och material är de viktiga kulturhistoriska objekt som bjuder kommande generationer på en lärorik resa bakåt i tiden. Underhållet ska ta hänsyn till det arkitektoniska uttrycket och bevara husets identitet, något vi lägger stor vikt vid i underhållsplaneringen.

Arkitekt	FOJAB arkitekter
----------	------------------

EKONOMI

HUR SKA UNDERHÅLLSKOSTNADERNA FINANSIERAS?

Er underhållsplan innehåller budgeterade kostnader i hög detaljnivå och under lång tid framöver vilket gör det lätt att planera i god tid för kommande kostnader. När planen är färdig börjar ofta den ekonomiska diskussionen, och där vill vi passa på att ge lite tips!

AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND OCH AVSKRIVNINGAR

Förenklat finns det två olika perspektiv att se på kostnaderna i underhållsplanen: kassaflöde eller redovisning. När vi pratar kassaflöde så innebär det verkliga pengar d.v.s. pengar som flödar in ut och från era konton. Redovisning innebär de siffror som ni hittar i er årsredovisning. När vi pratar redovisning så är kopplingen till verkliga pengar ibland inte så tydlig. Exempelvis så innebär inte begreppet "avsättning till underhållsfond" att ni nödvändigtvis sätter in pengar i en fond eller på ett konto. Ni kan ha mycket pengar i er underhållsfond i redovisningens värld, men det behöver inte betyda att ni har verkliga pengar att betala kommande underhåll med. Inte heller avskrivningar har en tydlig koppling till faktiska pengar.

I UNDERHÅLLSPLENEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

I underhållsplanen pratar vi kassaflöde. Underhållsåtgärderna kommer att kosta verkliga pengar som måste finnas tillgängliga när det är dags för genomförande. Det kan exempelvis göras genom att spara pengar på ett konto för framtida underhållskostnader, genom att ta upp nya lån, eller en kombination av dessa alternativ. Det är upp till er att välja strategi. Vår rekommendation är att ni säkerställer att verkliga pengar finns tillgängliga. För en fingervisning om ett lämpligt belopp så är nyckeltalet "Genomsnittlig underhållskostnad per år" en bra utgångspunkt. I Planima kan ni prova er fram med olika scenarion för hur just er förening kan finansiera det planerade underhållet.

VEM SKA NI VÄNDA ER TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

När det gäller dessa djupgående ekonomiska diskussioner så bör ni i första hand vända er till er ekonomiska förvaltare och/eller revisor. De är väl insatta i just er förenings unika ekonomiska förutsättningar och besitter de detaljkunskaper som krävs för att överföra underhållsplanen korrekt till ekonomiska termer, både kassaflöde och redovisning.

DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

Underhållsplanering ska vara enkelt! Därför använder vi Planima, en användarvänlig webbapplikation utvecklad speciellt för detta ändamål. Där kan ni själva ändra i planen och testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Kapitlen nedan är automatiskt skapade utdrag ur Planima.



Åtgärd	Status	Kost
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/KOSTNADER PER ÅR

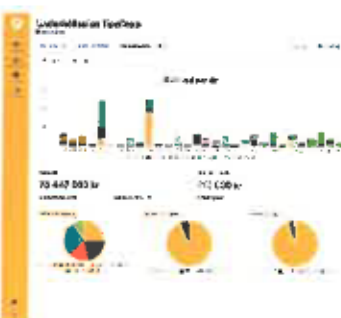
Denna vy är en checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här kan ni lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras automatiskt och i realtid så att ni direkt ser hur scenariot förändras.



Åtgärd	Status	Kost
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000
Byt fönster	Planerat	10000

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/KOSTNADER PER KATEGORI

I denna vy sorteras alla åtgärder efter Kategori och Läge istället för efter år. På så vis blir det enkelt att exempelvis se alla underhållsåtgärder som ligger under kategorin "Tak", eller direkt se antalet fönster. Vyn ger en detaljerad överblick över olika delars underhållsbehov samt mängder och styckpriser.



EKONOMISK ANALYS

Hur mycket kostar underhållet? Hur mycket ska vi spara varje år? Hur stor andel av kostnaderna är akuta? Här finns svaren. I den ekonomiska analysen kan ni enkelt se hur underhållsåtgärderna påverkar den ekonomiska planeringen. Ni kan snabbt testa fram en passande avsättningsnivå till underhållsfonden och se hur underhållskostnaderna fördelar sig på olika Kategorier och Status.

SLUTSATS

Genom att börja arbeta med denna underhållsplan blir det enkelt att ta hand om fastigheten på lång sikt samt säkerställa en sund ekonomisk planering så att resurser finns när de behövs.

Vi tackar för att vi fått förtroendet att upprätta er Sustend Underhållsplan och vi hjälper gärna till med att svara på frågor eller hjälper er vidare i underhållsarbetet!

SUSTEND AB

PROJEKTANSVARIG BYGGKONSULT

Den projektansvarige byggkonsulten har haft övergripande ansvar för framtagandet av underhållsplanen och hjälper er gärna om ni har frågor.



Malin Andersson



Underhållsplan

År 2026 till 2075

Brf Cedergrens på Råå

Släggan 2

Datum för utskrift: 2025-01-16

SUSTEND

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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	6
Åtgärder per kategori	16
Ekonomisk analys	20

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Sustend Underhållsplan Brf Cedergrens på Råå
Startår	2026
Slutår	2075
Moms på kostnadssurrimor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2026 - 2075 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Släggan 2

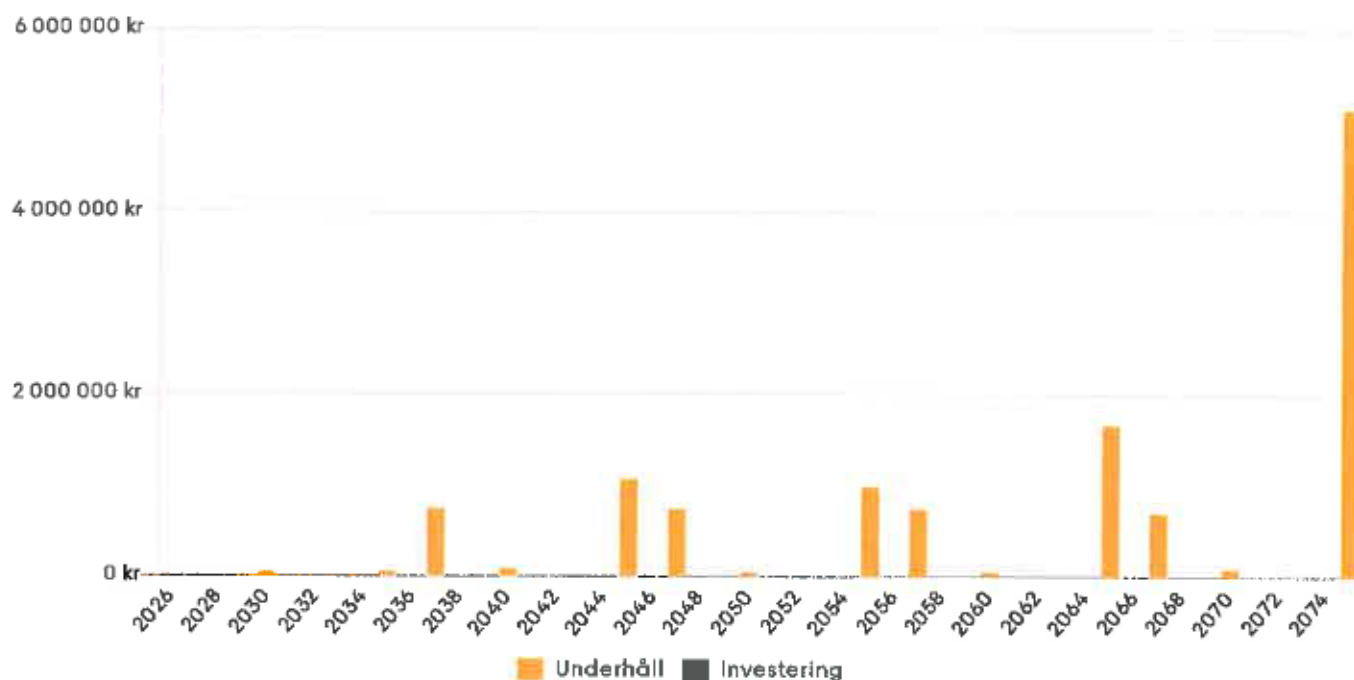


Adress	Starkoddersgata 4 A-K 252 69 Råå
Boarea (BOA)	1120 m ²
Byggår	2025

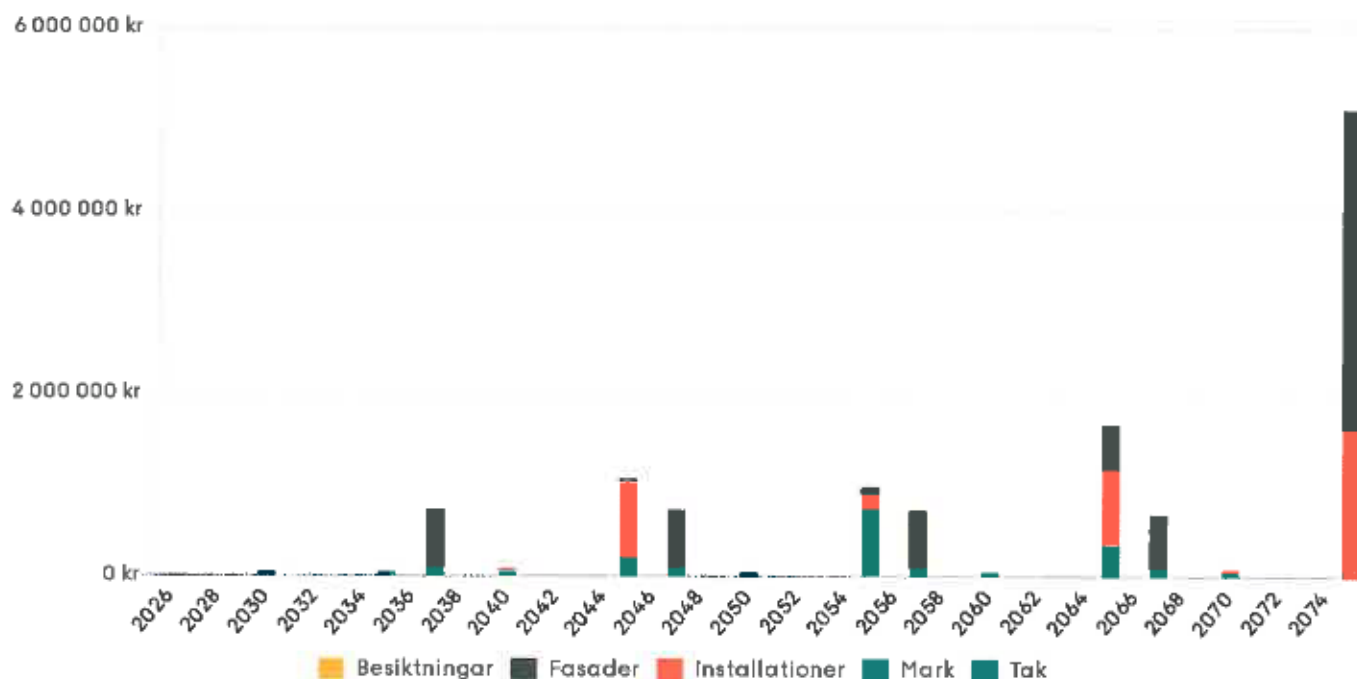
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Påfyllning stenmjöl parkeringsytor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	44 000 kr

44 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Uppdatering underhållsplan Få hjälp med uppdatering, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr

0 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dammbindning golv	Mark	Barnvagnsförråd	10 år	Planerad	1 000 kr
Påfyllning stenmjöl parkeringsytor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	44 000 kr

45 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Uppdatering underhållsplan Få hjälp med uppdatering, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr

0 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	12 000 kr
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	230 000 kr
Målning midjebleck	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	36 000 kr
Målning trädörr	Mark	Barnvagnsförråd	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning trädörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	39 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	324 000 kr
Målning träpanel	Mark	Barnvagnsförråd	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning träplank återvinning	Mark	Generellt	10 år	Planerad	74 000 kr
					734 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	13 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	13 000 kr
Byte ställdon	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	10 000 kr
Påfyllning stenmjöl parkeringsytor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	44 000 kr
					81 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
Få hjälp med uppdatering, kontakta info@sustend.se					
					0 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte belysning LED allmänna utrymmen	Installationer	El	20 år	Planerad	22 000 kr
Byte fasadbelysningar LED	Installationer	El	20 år	Planerad	180 000 kr
Byte FTX-aggregat i lägenheter	Installationer	Ventilation	20 år	Planerad	413 000 kr
Byte nålventiler golvvärme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	33 000 kr
Byte rumsgivare golvvärme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	74 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	66 000 kr
Byte trätrall uteplatser	Mark	Generellt	20 år	Planerad	139 000 kr
Dammbindning golv	Mark	Barnvagnsförråd	10 år	Planerad	1 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	17 000 kr
Målning plåthuvar	Tak	Bostadshus	10 år	Planerad	17 000 kr
Målning takfot av trä	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	33 000 kr
Påfyllning stenmjöl parkeringsytor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	44 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	29 000 kr

1 067 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr

Få hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se

0 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	12 000 kr
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	230 000 kr
Målning midjebleck	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	36 000 kr
Målning trädörr	Mark	Barnvagnsförråd	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning trädörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	39 000 kr
Målning träpanel	Mark	Barnvagnsförråd	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	324 000 kr
Målning träplank återvinning	Mark	Generellt	10 år	Planerad	74 000 kr

734 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Påfyllning stenmjöl parkeringsytor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	44 000 kr

44 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr

Få hjälp med uppdatering: kontakt@nio@sustend.se

0 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte betongplattor	Mark	Generellt	30 år	Planerad	19 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	13 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	13 000 kr
Byte expansionskärl	Installationer	Värme undercentral	30 år	Planerad	3 000 kr
Byte fästöglor	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	9 000 kr
Byte hänggränna	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	69 000 kr
Byte hänggrännor	Mark	Barnvagnsförråd	30 år	Planerad	12 000 kr
Byte plåthudar	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	65 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	75 000 kr
Byte stuprör	Mark	Barnvagnsförråd	30 år	Planerad	7 000 kr
Byte stölldon	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	10 000 kr
Byte takpapp	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	455 000 kr
Byte takpapp	Mark	Barnvagnsförråd	30 år	Planerad	13 000 kr
Byte trädörrar återvinning	Mark	Generellt	25 år	Planerad	22 000 kr
Byte träplank återvinning	Mark	Generellt	25 år	Planerad	26 000 kr
Byte värmeväxlare	Installationer	Värme undercentral	30 år	Planerad	132 000 kr
Dammbindning golv	Mark	Barnvagnsförråd	10 år	Planerad	1 000 kr
Påfyllning stenmjöl parkeringsytor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	44 000 kr

980 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Uppdatering underhållsplan Få hjälp med uppdatering, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
					0 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	12 000 kr
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	230 000 kr
Målning midjebleck	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	36 000 kr
Målning trädörr	Mark	Barnvagnsförråd	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning trädörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	39 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	324 000 kr
Målning träpanel	Mark	Barnvagnsförråd	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning träplank återvinning	Mark	Generellt	10 år	Planerad	74 000 kr
					734 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Påfyllning stenmjöl parkeringsytor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	44 000 kr
					44 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Uppdatering underhållsplan Få hjälp med uppdatering, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
					0 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte belysning LED allmänna utrymmen	Installationer	El	20 år	Planerad	22 000 kr
Byte betongplattor entréer	Mark	Generellt	40 år	Planerad	134 000 kr
Byte fasadbelysningar LED	Installationer	El	20 år	Planerad	180 000 kr
Byte fasadstege med ryggstöd	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	39 000 kr
Byte FTX-aggregat i lägenheter	Installationer	Ventilation	20 år	Planerad	413 000 kr
Byte nålventiler golvvärme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	33 000 kr
Byte rumsgivare golvvärme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	74 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	66 000 kr
Byte trädörr	Mark	Barnvagnsförråd	40 år	Planerad	21 000 kr
Byte trädörrar	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	413 000 kr
Byte trätrall uteplatser	Mark	Generellt	20 år	Planerad	139 000 kr
Dammbindning golv	Mark	Barnvagnsförråd	10 år	Planerad	1 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	17 000 kr
Målning takfot av trä	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	33 000 kr
Påfyllning stenmjöl parkeringsytor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	44 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	29 000 kr

1 656 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
Få hjälp med uppdatering, kontakta info@sustend.se					

0 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	12 000 kr
Fasadstämning	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	230 000 kr
Målning midjebleck	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	36 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	324 000 kr
Målning träpanel	Mark	Barnvagnsförård	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning träplank återvinning	Mark	Generellt	10 år	Planerad	74 000 kr

694 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	13 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	13 000 kr
Byte ställidon	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	10 000 kr
Påfyllning stenmjöl parkeringsytor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	44 000 kr

81 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr

Få hjälp med uppdatering, kontakta info@autler.se

0 kr

2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte fasta fönsterpartier bottenplan	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	635 000 kr
Byte fönster aluminium	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	1 856 000 kr
Byte fönster aluminium små	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	619 000 kr
Byte fönsterdörrar aluminium	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	260 000 kr
Byte midjebleck	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	125 000 kr
Dammbindning golv	Mark	Barnvagnsförråd	10 år	Planerad	1 000 kr
Elstambyte	Installationer	El	50 år	Planerad	296 000 kr
Målning plåthuvar	Tak	Bostadshus	10 år	Planerad	17 000 kr
Påfyllning stenmjöl parkeringsytor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	44 000 kr
Relining avloppsledningar horisontella	Installationer	Vatten och avlopp		Planerad	583 000 kr
Relining avloppsledningar vertikala	Installationer	Vatten och avlopp		Planerad	688 000 kr

5 123 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Besiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Underhållsplan							
Uppdatering underhållsplan	2031	5 år		1	st	0 kr	0 kr
Få hjälp med uppdatering, kontakta: info@sustend.se							
Värme							
Energideklaration	2037	10 år		1	st	8 700 kr	12 000 kr

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Bostadshus							
Byte fasadstege med ryggstöd	2065	40 år		7	m1	4 030 kr	39 000 kr
Byte fasta fönsterpartier bottenplan	2075	50 år		70	m2	6 600 kr	635 000 kr
Byte fönster aluminium	2075	50 år		90	st	15 000 kr	1 856 000 kr
Byte fönster aluminium små	2075	50 år		50	st	9 000 kr	619 000 kr
Byte fönsterdörrar aluminium	2075	50 år		10	st	18 900 kr	260 000 kr
Byte midjebleck	2075	50 år		260	m1	350 kr	125 000 kr
Byte stuprör	2055	30 år		33	m1	1 650 kr	75 000 kr
Byte trädörrar	2065	40 år		20	st	15 000 kr	413 000 kr
Fasadställning	2037	10 år		1	omg	167 000 kr	230 000 kr
Målning midjebleck	2037	10 år		260	m1	100 kr	36 000 kr
Målning takfot av trä	2045	20 år		53	m1	450 kr	33 000 kr
Målning trädörrar	2037	10 år		20	st	1 400 kr	39 000 kr
Målning träpanel	2037	10 år		760	m2	310 kr	324 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
El							
Byte belysning LED allmänna utrymmen	2045	20 år		6	st	2 700 kr	22 000 kr
Byte fasadbelysningar LED	2045	20 år		23	st	5 700 kr	180 000 kr
Elastambyte	2075	50 år		10	lgh	21 500 kr	296 000 kr
Vatten och avlopp							
Relining avloppsledningar horisontella	2075			1	omg	424 000 kr	583 000 kr
Relining avloppsledningar vertikala	2075			10	lgh	50 000 kr	688 000 kr
Ventilation							
Byte FTX-aggregat i lägenheter	2045	20 år		10	st	30 000 kr	413 000 kr
Värme generellt							
Byte nålventiler golvvärme	2045	20 år		40	st	600 kr	33 000 kr
Byte rumsgivare golvvärme	2045	20 år		30	st	1 800 kr	74 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	2045	20 år		40	st	1 200 kr	66 000 kr
Injustering värme	2045	20 år		10	lgh	1 200 kr	17 000 kr
Värme undercentral							
Byte cirkulationspump VVC	2040	15 år		1	st	9 600 kr	13 000 kr
Byte cirkulationspump värme	2040	15 år		1	st	9 700 kr	13 000 kr
Byte expansionskärl	2055	30 år		1	st	2 500 kr	3 000 kr
Byte ställdon	2040	15 år		2	st	3 800 kr	10 000 kr
Byte värmeväxlare	2055	30 år		2	st	48 000 kr	132 000 kr
Uppgradering styrning	2045	20 år		1	st	20 800 kr	29 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Barnvagnsförråd							
Byte hängrännor	2055	30 år		11	m1	810 kr	12 000 kr
Byte stuprör	2055	30 år		3	m1	1 650 kr	7 000 kr
Byte takpapp	2055	30 år		20	m2	460 kr	13 000 kr
Byte trädörr	2065	40 år		1	st	15 000 kr	21 000 kr
Dammbindning golv	2035	10 år		17	m2	56 kr	1 000 kr
Målning trädörr	2037	10 år		1	st	1 400 kr	2 000 kr
Målning träpanel	2037	10 år		44	m2	310 kr	19 000 kr
Generellt							
Byte betongplattor	2055	30 år		23	m2	610 kr	19 000 kr
Byte betongplattor entréer	2065	40 år		160	m2	610 kr	134 000 kr
Byte trädörrar återvinning	2055	25 år		2	st	8 000 kr	22 000 kr
Byte träplank återvinning	2055	25 år		61	m2	310 kr	26 000 kr
Byte trätrall uteplatser	2045	20 år		160	m2	630 kr	139 000 kr
Målning träplank återvinning	2037	10 år		61	m2	880 kr	74 000 kr
Påfyllning stenmjöl parkeringsytor	2030	5 år		246	m2	130 kr	44 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Bostadshus							
Byte fästöglar	2055	30 år		11	st	600 kr	9 000 kr
Byte hängränna	2055	30 år		63	m1	810 kr	59 000 kr
Byte plåthugar	2055	30 år		10	st	4 700 kr	65 000 kr
Byte takpapp	2055	30 år		720	m2	460 kr	455 000 kr
Målning plåthugar	2045	10 år		10	st	1 200 kr	17 000 kr

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

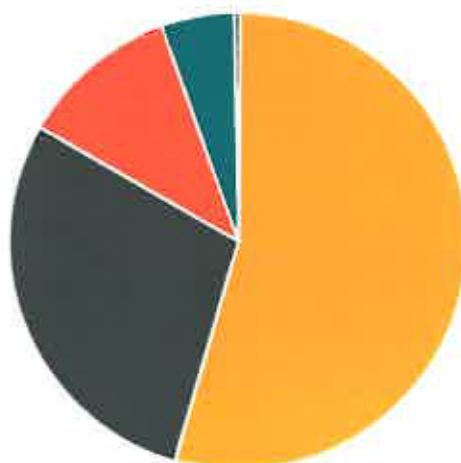


Total utgift	12 061 404 kr
Utgift per år	241 228 kr
Utgift per år och m ²	215 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status

Utgift per kategori

Planerad (100%)



Fasader (54.4%) Installationer (28.8%) Mark (11.2%) Tak (5.1%) Besiktningar (0.4%)

SUSTEND

Välmående fastigheter, idag och imorgon

Fastigheter är mer än byggnader. De är människors hem, arbetsplatser och investeringar. De är avgörande för samhällsfunktioner som skola, sjukvård och räddningstjänst. De fastigheter som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som i framtiden. Det handlar både om att fastigheterna ska klara anpassning i ett föränderligt samhälle, och att påverka utvecklingen positivt med så liten inverkan på miljö och klimat som möjligt. Därför sprider vi kunskap och hjälper till att ta hand om och utveckla fastigheter på ett hållbart sätt.

Vi utmanar och utvecklar oss själva, varandra och branschen att tänka nytt och bättre. "Vi gör som vi alltid har gjort" har ingen på Sustend någonsin sagt. Våra innovativa metoder och tjänster effektiviserar, förenklar och gör det roligare att bygga, äga och utveckla fastigheter.

SÅ HÄR KAN DU KONTAKTA OSS

010 - 175 69 09
info@sustend.se
sustend.se



Kjell Ove Lundgren
ove.lundgren@faqtum.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Ingemar Bjerkborn, Bjerkborn Innovation AB, och Håkan Olsson, Rangifer AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Cedergrens på Råå, organisationsnummer 769641-7109.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Cedergrens på Råå har ansökt om godkännande av intygsgivarna Ingemar Bjerkborn och Håkan Olsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Ingemar Bjerkborn och Håkan Olsson 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 Cedergrens på Råå om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknad vilken för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen har granskat förestående ekonomiska plan för **Bostadsrättsföreningen Cedergrens på Råå**, 769641-7109, och får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten. Google Maps.

Bostadsrättsföreningens fastighet består av 10 radhus i två våningar samt till varje lägenhet hörande förråd.

Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Sverige har vid tidpunkten för planens upprättande en inflation som överstiger Riksbankens inflationsmål om 2%. Reporäntan under senare tid gör att fokus bör riktas på kalkylräntan 3,37% i denna plan. I normalfallet kan detta anses rimligt med under senare tids uttalande från Riksbanken.

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

Malmö dag enligt digital signering

D Ingemar Bjerkborn



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

Vid granskningen har jag tagit del av följande handlingar

- Införsäljningshandlingar inkl. bilagor.
- Skuldebrev Släggan 2, 4 & 5
- Likvidavräkning Släggan 2, 4 & 5
- Handlingar enligt 8:15 Mervärdeskattelagen
- Köpebrev Släggan 2, 4 & 5
- Totalentreprenadkontrakt ABT 06
- Aktieöverlåtelseavtal
- Revers fastighetsöverlåtelseavtal
- Fastighetsöverlåtelseavtal - Intern
- Skuldebrev - Intern
- Likvidavräkning - Intern
- Justeringshandling enligt Mervärdeskattelagen

- Köpebrev - Intern
- Intyg att det inte finns några hyresgäster i fastigheten
- Avtal om övertagande av entreprenadavtal
- Projektavtal
- Avtal avseende icke upplåtna bostadsrätter
- Offert Handelsbanken
- Ritningar
- Avsättning till underhåll
- Beräkning av taxeringsvärde
- Beslut Boverket avseende intygsgivare
- Bygglövshandling
- Energiberäkning
- Metria Fastighetsök
- Försäkringsbrev
- Mail från Handelsbanken
- Registreringsbevis för inblandade parter
- Stadgar
- Förslag till Ekonomisk Plan
- Slutbevis från Helsingborgs kommun
- Slutlig avräkning



Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Ekonomisk plan

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från maj 2025 för Bostadsrättsföreningen Cedergrens på Råå, Helsingborgs kommun, organisationsnummer 769641-7109, får härmed avge följande intyg:

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd.

Intyget avser en slutlig kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

År 1 och 2 är summa amortering och fondavsättning 111 kr/kvm boarea. Från år 3 är summan 166 kr/kvm boarea.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos If.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

	Datering
- A-ritningar	2019-06-12 och 13
- Räntecoffert	2025-03-20
- Egen kontroll av ränteutveckling från 20 mars till 10 maj	2025-05-10
- Boverkets godkännande av intygsgivare	2025-03-13
- Bygglov.	2021-11-10
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2024-2026	år 2025
- Fastighetsdatautdrag, 3 stycken	2025-03-24
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2022-12-27
- Föreningsstadgar.	2023-10-16
- Protokoll slutsamråd	2025-05-06
- Dokument rörande slutlig anskaffningskostnad	2025-05-06
- Interimistiskt slutbesked	2025-05-09
- Protokoll arbetsplatsbesök	2024-10-30
- Reg.bevis Diumi projekt AB	2020-09-30
- Underhållsplan	2025-01-16
- Totalentreprenadkontrakt	2023-05-01
- Aktieöverlåtelseavtal	2024-07-01
- Partsöverlåtelseavtal, entreprenadkontrakt	2024-07-02
- Projektavtal	2024-07-02
- Åtagande avseende icke upplåtna bostadsrättslägenheter	2024-07-02
- Försäkringsbrev (garantitiden tryggad)	2024-10-17

Kungälv dag enligt digital signering



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB
bostadsrättsföreningar
Stora Ryr 210
42 75 Lycke



Verifikat

Transaktion 09222115557546453301

Dokument

Handlingar för signering

Huvuddokument

60 sidor

Startades 2025-05-11 20:55:07 CEST (+0200) av Håkan

Olsson (HO)

Färdigställt 2025-05-12 11:28:05 CEST (+0200)

Signerare

Håkan Olsson (HO)

Identifierad med svenskt BankID som "HÅKAN OLSSON"

Rangifer AB

Personnummer 195103124839

hakan.storaryr@gmail.com

+46706205131

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Håkan Olsson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN OLSSON"

Signerade 2025-05-12 08:19:35 CEST (+0200)

Tomasz Modzelewski (TM)

Identifierad med svenskt BankID som "TOMASZ

MODZELEWSKI"

Personnummer 19750420-9599

tomek.modzelewski1975@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tomasz Modzelewski'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMASZ MODZELEWSKI"

Signerade 2025-05-11 21:01:08 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546453301

Janina Modzelewska (JM)

Identifierad med svenskt BankID som "JANINA MODZELEWSKA"

Personnummer 19810621-8863

janinamodzelewska13@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JANINA MODZELEWSKA"

Signerade 2025-05-11 21:03:50 CEST (+0200)

Marcin Skrzyszowski (MS)

Identifierad med svenskt BankID som "MARCIN SKRZYSZOSKI"

Personnummer 900602-7792

m.skrzyszoski@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCIN SKRZYSZOSKI"

Signerade 2025-05-12 07:02:27 CEST (+0200)

Ingemar Bjerkborn (IB)

Personnummer 19491123-3510

ingemar@bjerkborn.se



Signerade 2025-05-12 11:28:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

