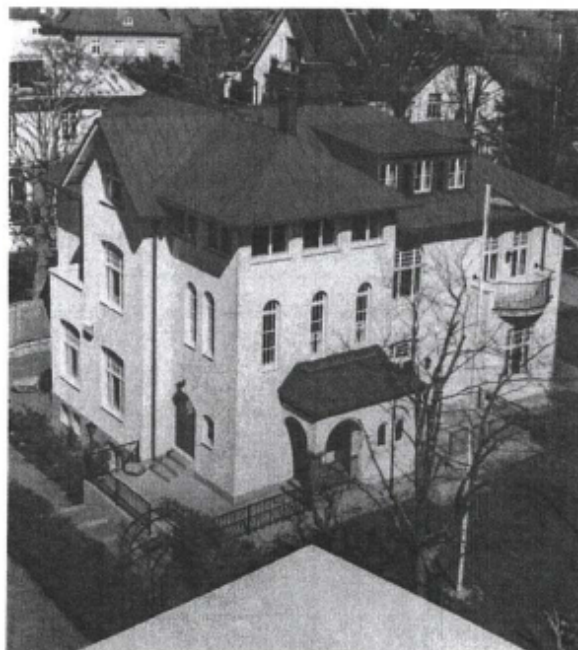


**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Violen i Helsingborg
Helsingborgs kommun**

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv och taxeringsvärde	5
D. Finansieringsplan	5
E. Föreningens beräknade kostnader och intäkter år 1	6
F. Redovisning av lägenheter	7
G. Nyckeltal	7
H. Ekonomisk prognos	8
I. Känslighetsanalyser	9
J. Särskilda förhållanden	10
Intyg föreskrivet enligt Bostadsrättslagen	Bilaga
Statusbesiktning & underhållsplan 50år	Bilaga



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Violen i Helsingborg, org. nr. 769642-7058, registrerades hos Bolagsverket 2024-10-29. Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Helsingborg Violen 10 av nuvarande ägare. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen därför upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna om fastighetens förvärv avser den slutliga anskaffningskostnaden. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen avser att bedriva verksamheten som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Vid händelse av att föreningens intäkter understiger 60% från fysiska innehavare av bostadsrätter kan föreningen istället komma att klassas som ett oäkta bostadsföretag.

Fastigheten är vakant och den ekonomiska planen utgår från att samtliga bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt till säljaren i enlighet med undertecknat garantiåtagande.

Föreningen avser vara skuldfri under planperioden och förvärvet finansieras enbart med insatser.

Förvärv av fastigheten

Hälsingborgs Ram- och Konsthandel AB (Säljaren), org. nr. 556073-9137, ägare till Fastighets Violen Helsingborg AB, org. nr 559365-1952 (Bolaget), som i sin tur är lagfaren ägare till fastigheten Helsingborg Violen 10 (Fastigheten), har erbjudit Bostadsrättsföreningen att förvärva samtliga aktier i Bolaget för att därigenom bli ägare till Fastigheten. Bostadsrättsföreningen avser sålunda förvärva samtliga aktier i Bolaget, överlåta Fastigheten från Bolaget till Bostadsrättsföreningen för bokfört värde samt slutligen låta likvidera Bolaget. Bolaget äger som sin enda tillgång Fastigheten, och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av säljaren.

Köpeskillingen för Bolaget (aktierna) utgör skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och det bokförda värdet för Fastigheten. Fastighetens skattemässiga värde kommer härigenom understiga det bokförda värdet. Överlåtelse av Fastigheten sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelser) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten för anskaffningsvärdet kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst vilken föranleder en skatt motsvarande 2 561 752 kr. Då bostadsrättsföreningen anses vara den slutliga ägaren av fastigheterna bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Statusbesiktning

Fastigheten har genomgått en okulär statusbesiktning av CMB Projekt AB, Björn Gunnarsson, 2026-06-09 enligt bilagt protokoll. Underhållsbehovet för kommande 50 år är angivet i upprättad underhållsplan per 2026-06-15. Åtgärder som enligt underhållsplanen bör utföras inom 20 år är inräknade i den ekonomiska prognosen genom ianspråktagande av föreningens underhållsfond.

Tidpunkt för upplåtelse

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske när denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva fastigheten. Detta beräknas ske under tredje kvartalet 2026.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvar och bostadsrättstillägg på tillträdesdagen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Helsingborg Violen 10
Adress(er)	Karl X Gustavs gata 68 (A-E), 254 40 Helsingborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Tomtareal	1 490 m ² (enligt Lantmäteriutdrag)
Typkod	321
Taxeringsvärde	22 698 kkr, varav byggnad 16 855 kkr
Planförhållande	Stadsplan: 1283K-2685 Ändring av detaljplan: 1283K-12725 (Genomf. slut: 1996-03-21) Tomtindelning: 1283K-3351
Byggnad	Flerfamiljshus i 3 våningsplan, samt källare
Byggår	1907
Bostadslägenheter	5st, 687 m ² (BOA), uppmätt yta

Kortfattad beskrivning av byggnaden

Grund	Källare, betongplatta
Stomme	Murad tegel
Bjälklag	Trä/betong
Fasad	Putsat tegel
Yttertak	Bandtäckt plåt
Fönster	Träfönster, varierande 1-glas, 2-glas samt isolerglas
Balkonger	Platta i betong med räcke i betong eller gjutjärn (två av lgh)
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med återvinning
Vatten och avlopp	Kommunalt anslutet
El	Föreningsabonnemang samt egna abonnemang för hushållsel
Hiss	Saknas
Bredband/media	Fiber/stadsnät, egna abonnemang per lägenhet
Obligatorisk ventilationskontroll	Godkänd t.o.m. 2028-03-18
Energideklaration	Giltig t.o.m. 2028-08-30

Allmänna och gemensamma utrymmen

Biluppställning	Garageplatser 2st, parkeringsplatser 15st
Sophantering	Miljörum på gården
Lägenhetsförråd	I källare
Cykelförråd	På innergård
Uteplats	På innergård

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Planlösning och materialval varierar mellan lägenheterna

Senast renoverade	2010/2017
Golv	Parkett/klinker
Väggar & tak	Målade
Kök	Spis/ugn, kyl/frys, diskmaskin, fläkt, diskbänk, skåpinredning
Badrum	Kaklade med tvättställ, dusch, wc, tvättmaskin, torktumlare, elektrisk golvvärme
Övrigt	Egna entréer, kakelugn/öppen spis, invändig trapp mellan våningar, elmätare med fjärravläsning, jordfelsbrytare, aggregat för mekanisk till-/frånluft, egen uteplats och p-plats

Underhållsbehov

Underhållsbehovet har fastställts 2026-06-09 genom okulär besiktning av CMB Projekt AB, Björn Gunnarsson. Vid besiktningen upprättades en underhållsplan för de bedömda förestående åtgärderna inom 50 år, såsom:

- Målning av fönster, fasad och tak
- Byte av ventilationsaggregat och fjärrvärmeväxlare
- Byte av takavvattning
- Utvändig dränering

Det samlade bedömda åtgärdsbehovet inom de kommande 50 åren uppskattas enligt underhållsplanen till en sammanlagd kostnad om ca 11 756 250kr inkl. moms. Inom planperioden beräknas kostnaden för åtgärdsbehovet uppgå till sammanlagt 2 511 000kr inkl. moms. Kostnaderna beräknas finansieras genom ianspråktagande av ackumulerade årliga avsättningar till föreningens underhållsfond inom ramen för denna ekonomiska plan. Åtgärder längre fram i tiden beräknas täckas av årliga avsättningar samt finansiering genom banklån. Det åligger framtida styrelse att regelbundet revidera underhållsbehovet, besluta om nödvändiga åtgärder samt, vid behov, anpassa avsättningarna.

I denna ekonomiska plan beräknas föreningen göra årliga avsättningar till underhållsfonden om minst 163kr/kvm, motsvarande 112 000kr.

C. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten genom att först förvärva aktierna i aktiebolaget Fastighets Violen Helsingborg AB varefter fastigheten överlåtes från bolaget till bostadsrättsföreningen för det bokförda värdet. Förvärvet baseras på att samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen till säljaren som även står kostnader för ombildning.

Kostnadsslag	Belopp	Notering	
Köpeskilling fastighet & aktier	32 700 000 kr	Kr/m ²	47 598 kr
Lagfart	341 295 kr		
Inteckningskostnad	0 kr	Befintliga pantbrev	15 000 000 kr
Underhållsfond	100 000 kr		
Kassa	58 705 kr		
Total anskaffningskostnad	33 200 000 kr		

Lagfartskostnaden beräknas på fastighetens taxeringsvärde, enligt nedan, och utgör 1,5 % därav plus en avgift om 825kr. Ingen inteckningskostnad (pantbrev) utgår då föreningen antas vara skuldfri.

Taxeringsuppgifter	Värdeår: 2012		
	Bostäder	Lokaler	Summa
Markvärde	5 843 000 kr	0 kr	5 843 000 kr
Byggnadsvärde	16 855 000 kr	0 kr	16 855 000 kr
Taxeringsvärde	22 698 000 kr	0 kr	22 698 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Föreningen finansierar fastighetsförvärvet enbart med hjälp av insatser. Extern finansiering beräknas inte krävas inom ramen för denna ekonomiska plan.

Finansiering	Belopp	Löptid	Ränta	Räntekostnad	Amortering
Hypotekslån	0 kr	-	- %	0 kr	0 kr
Summa lån	0 kr	Snittränta:	-	0 kr	0 kr
Insatser	33 200 000 kr				
Upplåtelseavgifter	0 kr		Avskrivningar*	327 143 kr	
Summa finansiering	33 200 000 kr	Summa kapitalkostnader		327 143 kr	

*Föreningen ska göra planenliga årliga avskrivningar på byggnaden och beräknas göra ett negativt redovisningsmässigt resultat, se ekonomisk prognos. Resultatet påverkar inte föreningens likviditet och föreningen avser inte ta ut avgifter för att täcka avskrivningarna.

Avskrivningar ska hanteras enligt regelverket K3 och har beräknats med 1,33 %, av byggnadens bedömda del av anskaffningsvärdet. Avskrivningsperioden är i denna plan antagen till 75 år men storleken och längden på avskrivningen kan komma att ändras på grund av ändrade regler samt hur förvaltaren bokför värdet på ingående avskrivningskomponenter i byggnaden.

E. FÖRENINGENS BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kostnadsslag	Delposter	Belopp	Kr/m ²
Kapitalkostnader		0 kr	0
varav	Räntekostnader	0 kr	0
	Amorteringar	0 kr	0
Driftkostnader		320 000 kr	466
varav	Värme	104 000 kr	151
	Vatten	35 500 kr	52
	El	36 000 kr	52
	Renhållning	20 000 kr	29
	Fastighetsskötsel	30 000 kr	44
	Löpande underhåll	25 000 kr	36
	Ekonomisk förvaltning	15 000 kr	22
	Revision	10 000 kr	15
	Styrelse & föreningsadm.	5 000 kr	7
	Försäkring	21 000 kr	31
	Internet/kabel-tv	0 kr	0
	Övrigt, oförutsett	18 500 kr	27
Skatter och avgifter		8 920 kr	13
varav	Fastighetsavgift	8 920 kr	13
Summa kostnader		328 920 kr	
Intäkter		440 920 kr	
varav	Årsavgifter	356 920 kr	520
	Parkering, garage	84 000 kr	
Betalnetto före avsättningar		112 000 kr	
Avsättning till underhållsfond		112 000 kr	163
Betalnetto efter avsättningar		0 kr	

Taxebundna kostnader är hämtade från nuvarande fastighetsägare och baseras på historiska data jämte offerter och bedömningar. Driftkostnaderna antas öka i takt med inflationsmålet.

Bostadsrättshavarna tecknar enskilda abonnemang för internet och tv-tjänster.

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår år 2026 till 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde för bostäder men är begränsad till maximalt 1 784 kronor per lägenhet. Maxbeloppet uppräknas årligen med index.

Årsavgiften är beräknad att möta föreningens utgifter för drift, avsättning till underhållsfond och fastighetsavgift.

Avskrivningar är inte medräknade då de endast påverkar det bokföringsmässiga resultatet och inte föreningens likviditet, se ekonomisk prognos.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lägenhet (nr)	Area (m ²)	Rum	Andelstal (%)	Avgift (kr/år)	Avgift (kr/mån)	Avgift (kr/kvm)	Insats (kr)	Insats (kr/kvm)
1001	198	5 rok	26,1747	93 423	7 785	472	9 500 000	47 980
1002	59	2 rok	12,0116	42 872	3 573	727	3 200 000	54 237
1101	233	8 rok	29,7409	106 151	8 846	456	10 500 000	45 064
1201	136	3 rok	19,8574	70 875	5 906	521	7 000 000	51 471
1202	61	2 rok	12,2154	43 599	3 633	715	3 000 000	49 180
Summa	687		100,0000	356 920		520	33 200 000	48 326

Årsavgifterna fördelas i enlighet med föreningens stadgar efter andelstal. Andelstalen är beräknade med 30 % fast del och 70 % ytberoende del. Årsavgifterna beslutas av styrelsen för att möta löpande drift och underhållskostnader.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel, internet och tv-tjänster samt hemförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning, förbrukningsmönster och val av leverantörer och abonnemang. För en lägenhet på 60-80kvm med 1-2 personer i hushållet uppskattas den månatliga kostnaden för hushållsel, internet och tv-tjänster samt hemförsäkring till ca 1 400kr +/- 300kr.

Övriga intäkter

Parkering	Antal	Hyra/mån	Hyra/år
P-platser	5	5 000	60 000
Garage	2	2 000	24 000
Summa	7	7 000	84 000

G. NYCKELTAL

Nyckeltal år 1

Anskaffningsvärde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	48 326
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	0
Skuldsättningsgrad i procent (lån i förhållande till anskaffningskostnad)	0,0
Driftskostnader inklusive energikostnader upplåten med bostadsrätt	466
Energi kostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	204
Insatser per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (genomsnitt)	48 326
Upplåtelseavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (genomsnitt)	0
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (genomsnitt)	520
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	80,9
Hysesintäkter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (genomsnitt)	122
Hysesintäkternas andel i procent av totala rörelseintäkter	19,1
Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (avsättning till underhållsfond)	163
Genomsnittlig förbrukningsavgift som debiteras separat per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	0
Kassaflöde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	163

H. EKONOMISK PROGNOIS

Nedan prognos avser visa bedömda intäkter, kostnader, kassaflöde och resultat över tid under givna förutsättningar och förhållanden. Förändring av intäkter och kostnader kan komma att ske vid ändrade förhållanden och behov. De i underhållsplanen bedömda kostnaderna för angivna åtgärder under planperioden har inkluderats genom avräkning mot ackumulerad underhållsfond.

Kassaflöde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter	356 920	364 058	371 340	378 766	386 342	394 069	426 552	519 965
Årsavgifter kr/m ²	520	530	541	551	562	574	621	757
Hysesintäkter	84 000	85 680	87 394	89 141	90 924	92 743	100 388	122 372
Summa intäkter	440 920	449 738	458 733	467 908	477 266	486 811	526 940	642 337
Driftkostnader	-320 000	-326 400	-332 928	-339 587	-346 378	-353 306	-382 430	-466 180
Skatter & avgifter	-8 920	-9 098	-9 280	-9 466	-9 655	-9 848	-10 660	-12 995
Summa kostnader	-328 920	-335 498	-342 208	-349 053	-356 034	-363 154	-393 090	-479 174
Driftnetto	112 000	114 240	116 525	118 855	121 232	123 657	133 850	163 163
Räntekostnader	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning till underhållsfond	-112 000	-114 240	-116 525	-118 855	-121 232	-123 657	-133 850	-163 163
Betalnetto efter avsättningar	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat								
Betalnetto enligt ovan	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning till underhållsfond	112 000	114 240	116 525	118 855	121 232	123 657	133 850	163 163
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	-327 143	-327 143	-327 143	-327 143	-327 143	-327 143	-327 143	-327 143
Resultat efter avskrivningar	-215 143	-212 903	-210 618	-208 288	-205 911	-203 486	-193 293	-163 980
Låneskuld	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingående saldo kassa	58 705							
Ackumulerat saldo kassa	58 705	58 705	58 705	58 705	58 705	58 705	58 705	58 705
Ingående saldo underhållsfond	100 000							
Anspråktagande av underhållsfond	0	0	-302 500	0	0	-35 000	0	0
Ackumulerat saldo underhållsfond	212 000	326 240	140 265	259 120	380 352	469 010	782 619	311 305
Summa kassabehållning	270 705	384 945	198 970	317 825	439 057	527 715	841 324	370 010

Antagen årlig inflation: 2,0 %

Antagen årlig höjning av årsavgifter & hyror: 2,0 %

Mellan år 10 – 20 har sammanlagt 1 967 00kr lyfts från underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen.

I. KÄNSLIGHETSANALYS I

Avser visa beräknade årsavgifter vid ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer. I denna ekonomiska plan antas föreningen vara obelånad under prognosperioden varför någon redovisning av ändrade räntenivåer inte påverkar årsavgifterna och har därför utelämnats. Känslighetsanalysen tar ej hänsyn till individuell förbrukning.

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter vid antagen inflationsnivå	Kr	356 920	364 058	371 340	378 766	386 342	394 069	426 552	519 965
enligt ekonomisk prognos	Kr/m ²	520	530	541	551	562	574	621	757
Beräknade årsavgifter vid antagen inflationsnivå + 1 %	Kr	360 209	367 413	374 762	382 257	389 902	397 700	430 483	524 757
	Kr/m ²	524	535	546	556	568	579	627	764
Beräknade årsavgifter vid antagen inflationsnivå + 2 %	Kr	363 498	370 768	378 184	385 747	393 462	401 332	434 414	529 549
	Kr/m ²	529	540	550	561	573	584	632	771
Beräknade årsavgifter vid antagen inflationsnivå - 1 %	Kr	353 631	360 703	367 917	375 276	382 781	390 437	422 622	515 173
	Kr/m ²	515	525	536	546	557	568	615	750

Årsavgifter i kr/m² är ett genomsnitt.

KÄNSLIGHETSANALYS II

Avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad. Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt till säljaren på tillträdesdagen och anslutningsgraden blir därmed 100 %. Med anledning härav har denna analys därför utelämnats.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- ❖ Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som angivits i lägenhetsförteckningen eller som styrelsen beslutar. I det fall driftkostnader, fastighetsavgift eller kapitalkostnader skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- ❖ Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
- ❖ Kostnader för hushållsel, internet och tv-tjänster samt hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.
- ❖ Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.
- ❖ I ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänför sig till tidpunkten för planens upprättande och då kända förhållanden.
- ❖ Vid föreningens upplösning ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.
- ❖ I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum.

Bostadsrättsföreningen Violen i Helsingborg

Helsingborg 2026-xx-xx

Peter Larsson

Maria Granath

Tim Kroker

Upprättad av CMB Projekt AB

Projekt: Kv Violen 10, Helsingborg
Beställare: Peter Larsson
Utfärdat av: Björn Gunnarsson
Datum: 2026-06-10



Innehållsförteckning

Protokoll statusbesiktning av fastighet - kv. Violen 10	2
1 Omfattning.....	3
2 Teknisk beskrivning av fastigheten	3
3 Utvändigt	4
3.1 Fasad	4
3.1.1 Fönster	5
3.1.2 Entréparti/dörr	6
3.1.3 Balkong	6
3.2 Yttertak.....	7
3.3 Gård.....	8
3.3.1 Miljöuppställningsplats	9
4 Invändigt	10
4.1 Källare	10
4.1.1 Tvättstuga	10
4.1.3 Cykelförråd	11
4.1.5 Parkering.....	11
4.2 Trapphus.....	12
4.2.1 Dörrar	12
4.4 Lägenheter	13
5 Installationer.....	14
5.1 Elinstallationer	14
5.2 Ventilation.....	15
5.3 Värmesystem	15
5.4 VA-system.....	16
6 Åtgärdsplan.....	16
7 Bilaga: Underhållsplan 2026-06-15	16

Protokoll statusbesiktning av fastighet - kv. Violen 10

På uppdrag av Brf Violen 10 har en okulär besiktning av rubricerad fastighet gjorts 2026-06-09.

Rapporten skall användas som underlag för bedömning av underhållskostnader vid upprättande av ekonomisk plan inför eventuell ombildning av fastigheten och bildande av bostadsrättsförening.

Rapportens syfte är att identifiera de planerade underhållsåtgärder de närmaste 1-50 åren. Fokus ligger på 1-5 år. En grov kostnadsbedömning av föreslagna åtgärder. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i rapporten eller redovisningen. Endast betydelsefulla åtgärder är upptagna i protokollet, mindre åtgärder och löpande underhåll är utelämnat.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19§ jordabalken. Besiktningsmannen iklär sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig lämnade av uppdragsgivaren, myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register.

Närvarande:

Björn Gunnarsson CMB Projekt AB

Peter Larsson, Granath förvaltning

Omfattning

Besiktningen utförs utvändigt av tak, fasader, invändigt allmänna utrymmen, teknikrum, trapphus, tvättstuga samt 4 st. utvalda lägenheter.

Enligt uppgift från fastighetsägaren har följande större underhållsåtgärder utförts på fastigheten:

- Yttertaket är renoverat år 2010
- Fasadputs på gatufasad år 2010
- Stammar till tappvatten och värme utbytt ca år 2010
- Nya avloppsstammar 2010
- Nya badrum
- Nya kök
- Ny ventilation
- Ny utvändig dränering/fuktskydd
- Nya ytskikt
- Nya elinstallationer

Slutbesked från kommunen avseende tillbyggnad i två plan, ny entre samt ombyggnad till 5 st lägenheter är daterat 2018-06-29.

Tätskiktsgaranti för badrum är redovisade.

Teknisk beskrivning av fastigheten

Fastigheten är byggd 1907. Fastigheten är byggd med källare under hela huset.

Stommen består av murad tegel, fasad av puts.

Adress: Karl X Gustavs gata 68, 254 40 Helsingborg.

Huset består av 5st lägenheter som byggdes om 2010-2018. Totalt 683 kvm boyta, tomtyta 1470 kvm. Källaren inrymmer lägenhetsförråd, teknikutrymmen samt lägenhetsyta.

Lägenheterna inryms på 3 st. våningsplan och är blandat 2-8 rok. Totalt finns det 5st. lägenheter i fastigheten.

På gården finns uppställningsplats som fungerar som miljöhus, cykelskjul, 2 st garage samt parkeringsyta grönytor samt sittplatser.

Energideklaration är gjord för fastigheten daterad: 202018-08-30, resultatet visar på en energianvändning på 101kWh/m², år.

I fastigheten finns det öppna spisar som enligt fastighetsägaren inte är i drift.

Utvändigt

1.1 Fasad

Fasaden består av puts som är renoverad och omputsad 2010.

Vattenavrinning, hängrännor och stuprör är av plåtsol utbytt 2010 i samband med tak och fasad renoveringen.



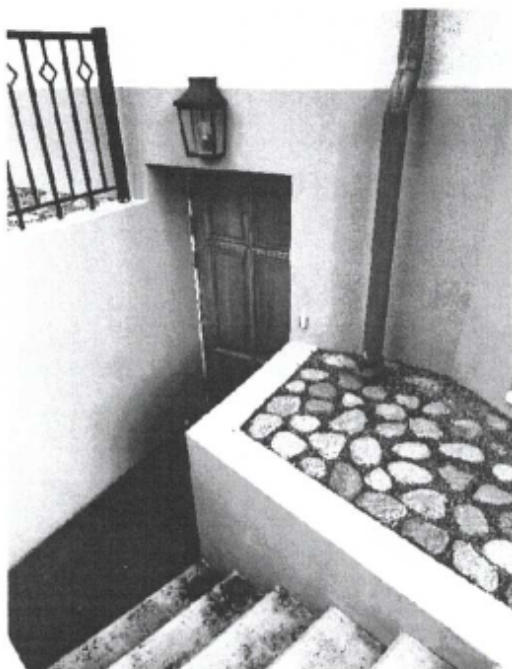
1.1.1 Fönster

Fastighetens fönster är av trä med varierande 1-glas, 2-glas kopplade bågar samt fönster som är utbytta till isolerglas. I trapphusen är fönster kompletterade med en innerbåge av 2-glas isolerglas. Färgsläpp förekommer på en del av träkarmarna/bågarna framförallt ut mot havssidan. En del rötskador i karmbottenstycke. Fönstren är i behov av ommålning och utvändig renovering.



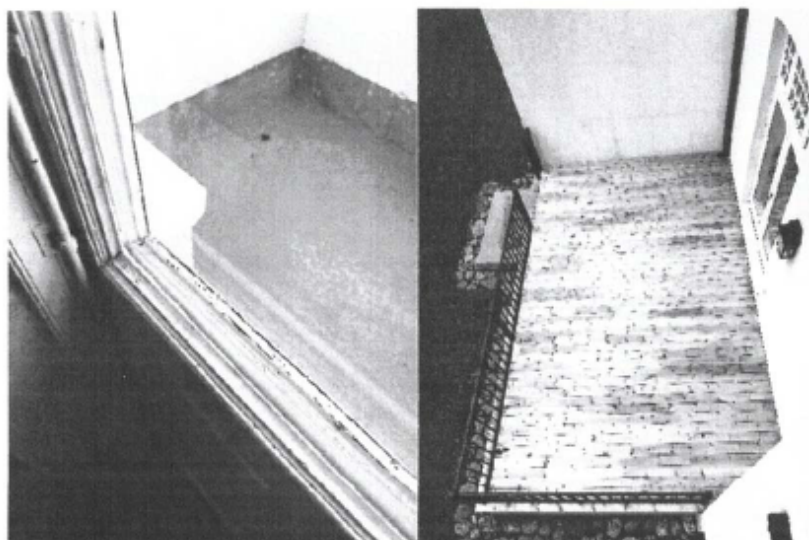
1.1.2 Entréparti/dörr

Entré partier/dörrar är av trä och utbytta år 2010 i samband med renoveringen av fastigheten. Samtliga lägenheter har egen entrédörr från markplan.



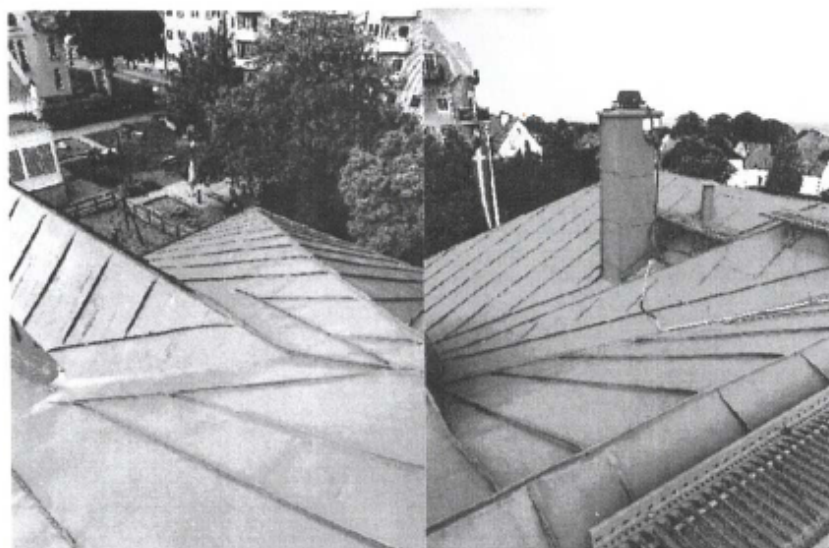
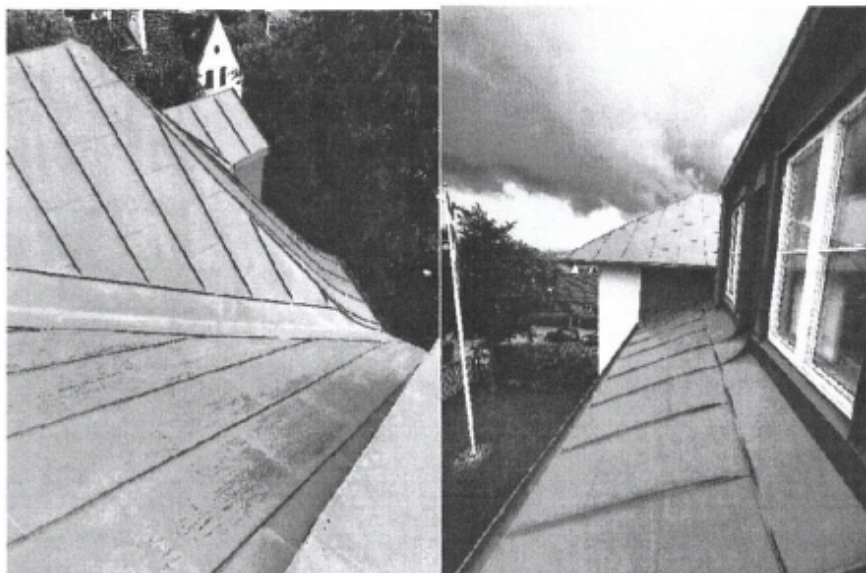
1.1.3 Balkong

2st balkonger finns på fastigheten samt 1 st terrass på bottenplan, terrassen är gjord av trätrall.



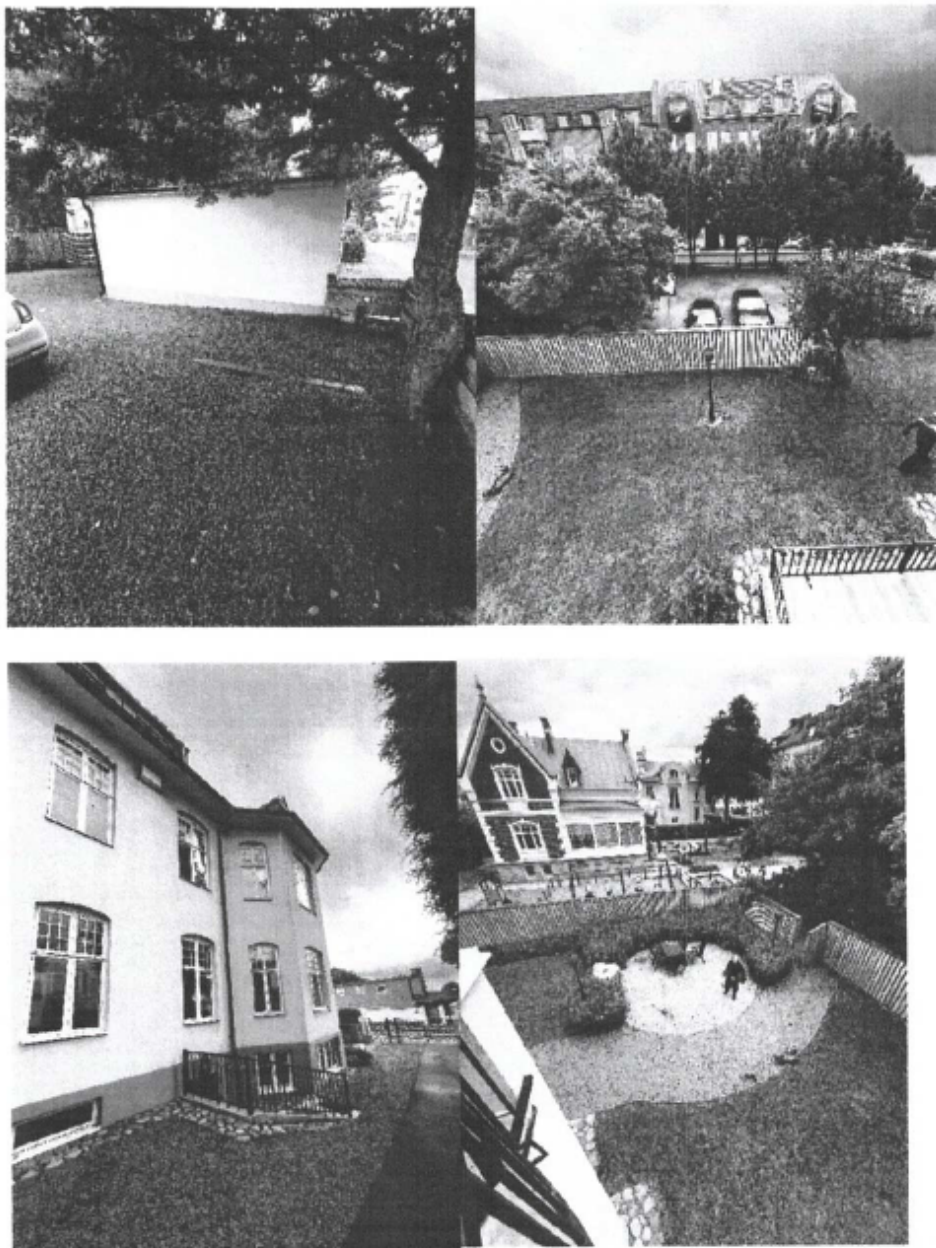
1.2 Yttertak

Taket består av bandtäckt plåt som lades om 2010. Taklucka ut på yttertaket finns från lägenhet på våning 3. På yttertaket finns takbrygga monterad.



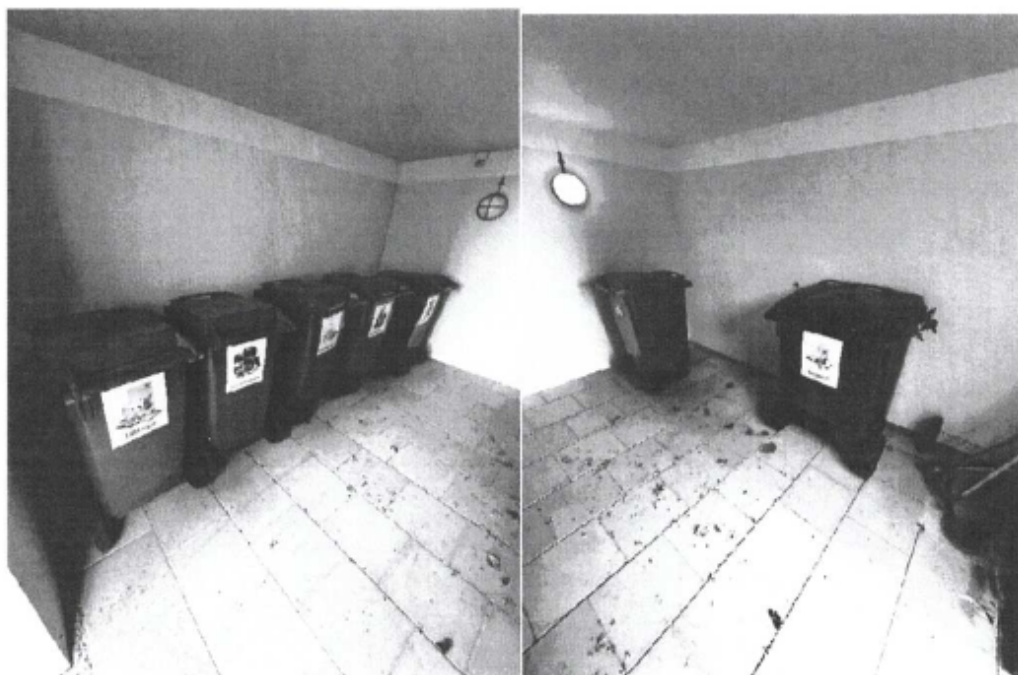
1.3 Gård

Gården består av plattytta, sittgrupp, gräs. Där finns även cykelskjul, miljöuppställningsplats samt planteringsyta. Innergården är avgränsad med träplank ca: 2m högt. Utanför finns också en parkeringsplats för ca 10-15 bilar samt en byggnad med 2 st garage platser.



1.3.1 Miljöuppställningsplats

Sopkärnen står uppställda på gården i en byggnad med väggar och tak, utan dörr.



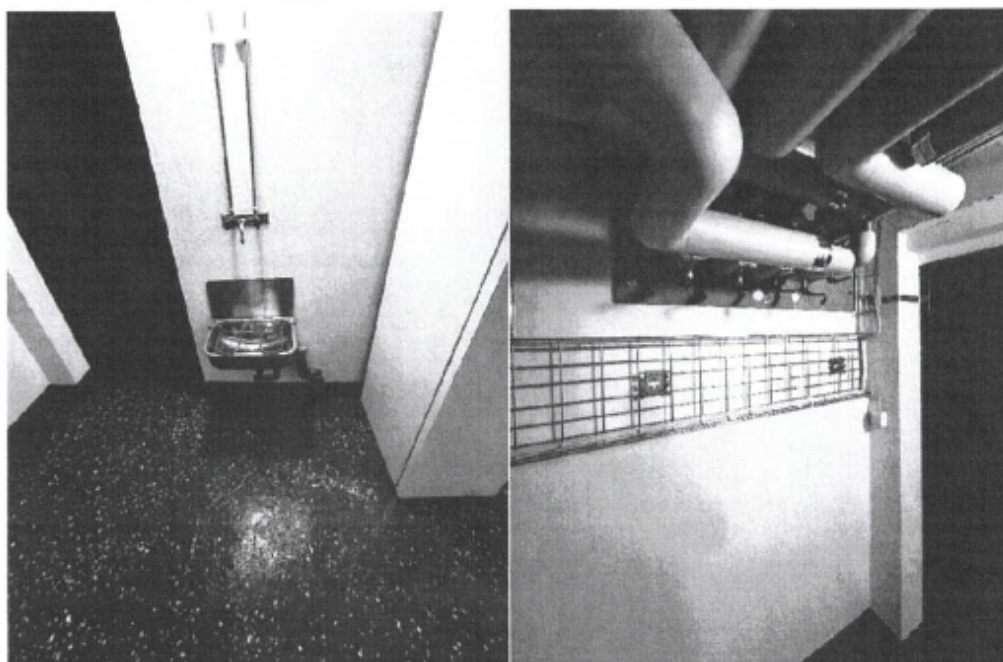
Invändigt

1.4 Källare

Källaren inrymmer lägenhetsförråd, teknikrum och lägenhetsyta. Väggar och tak är målade golv består av målad betong.

Tilluftsventiler är monterade i källarytterväggar.

Mekanisk till och frånluftsventilation är installerad i källaren.



1.4.1 Tvättstuga

Tvättmaskiner och torktumlare finns i respektive lägenhet.



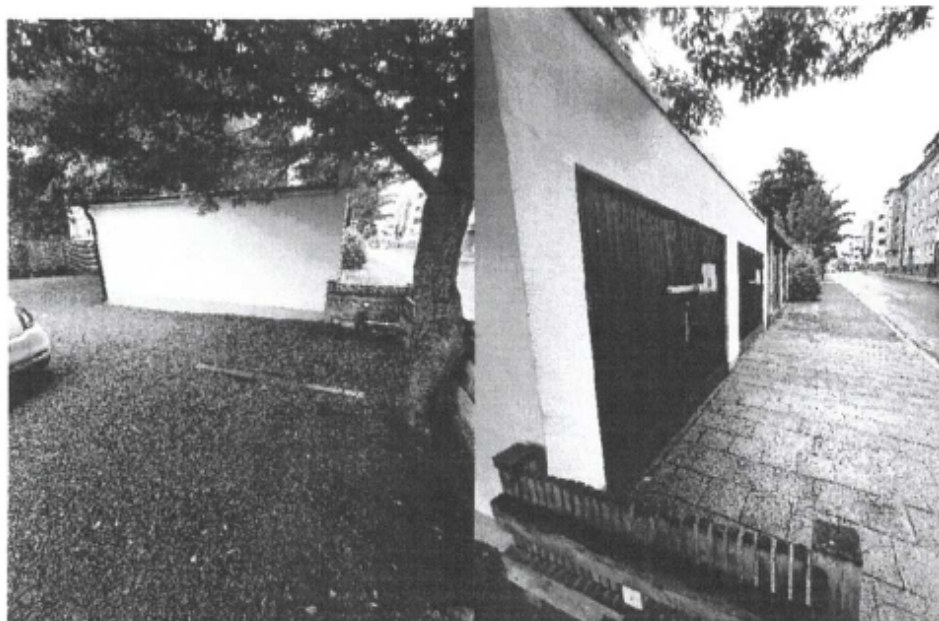
1.4.2 Cykelförråd

Cykelförråd finns på innergården samt vid garagebyggnad.



1.4.3 Garage

Garagebyggnad med plats för 2 st bilar finns i anslutning till parkeringen. Infarter till garaget sker från vägen.



1.5 Trapphus

Samtliga lägenheter har egna entréer. Lägenheter i mer än ett plan har invändiga trappor mellan planen. Ytskikt följer övriga ytskikt i lägenheterna och är varierande, filtmatta, parkett, målade väggar och tak.



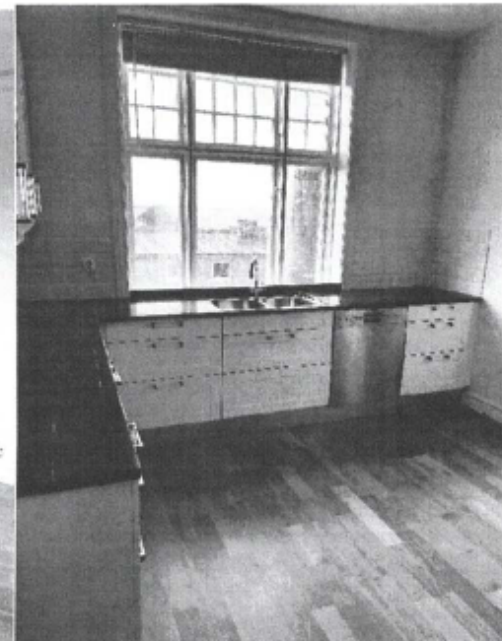
1.5.1 Dörrar

Lägenhetsdörrar av trä utbytta i samband med renoveringen 2010.



1.6 Lägenheter

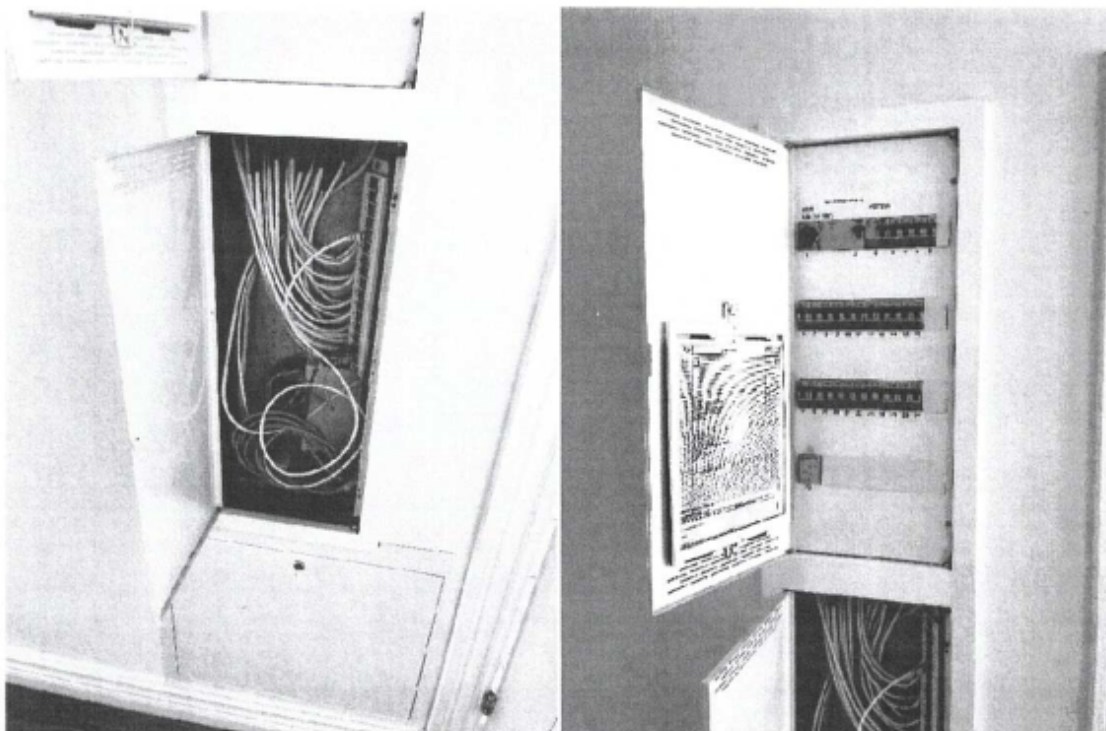
Renoverade	2010/2017
Golv:	Klinker/ parkett
Väggar:	Målat
	Bom kakel förekommer i badrum källare
Tak:	Målat
Badrum:	Klinker/kakel/målat
Installationer:	Automat säkringar med jordfelsbrytare, radiatorer, mekanisk från och tilluft.



Installationer

1.7 Elinstallationer

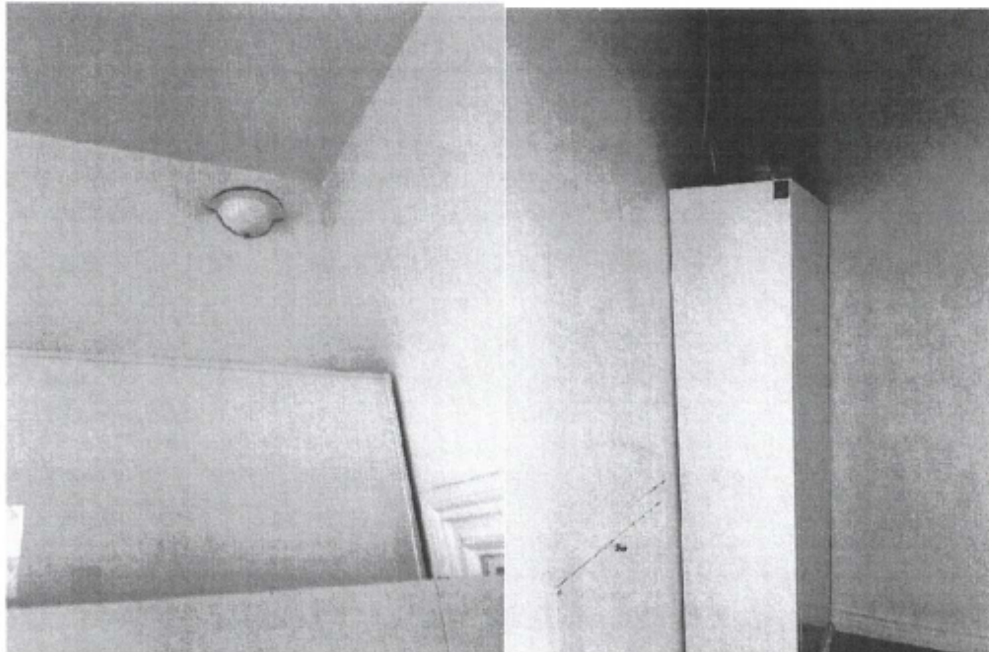
Elinstallationer i fastigheten är av varierande ålder största delen av installationen är utbytt/renoverad 2010. Framdragning av jordad el är gjort. Lägenheterna har elmätare med fjärravläsning för respektive lägenhet (mätarna är monterade i källaren). Jordfelsbrytare är installerad i lägenheterna. Fiber finns indraget i fastigheten.



1.8 Ventilation

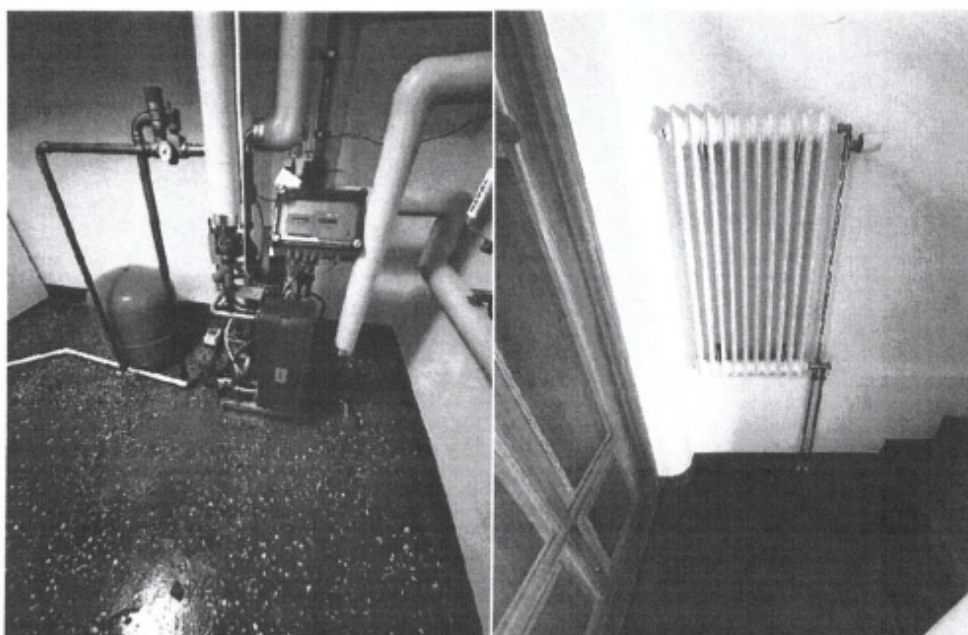
Ventilationen är av typ mekanisk till och frånluft med återvinning. Lägenhetsaggregat i respektive lägenhet samt i källaren. OVK- besiktning är utförd med godkänt resultat, protokoll daterat 2025-03-18.

Tidpunkt för nästa OVK-besiktning 2028-03-18.



1.9 Värmesystem

Vattenburet värmesystem med radiatorer. Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeanläggningen renoverad ca år 2010 med 2 st. nya värmeväxlare. I badrummen finns el slingor i golvet för komfortvärme.

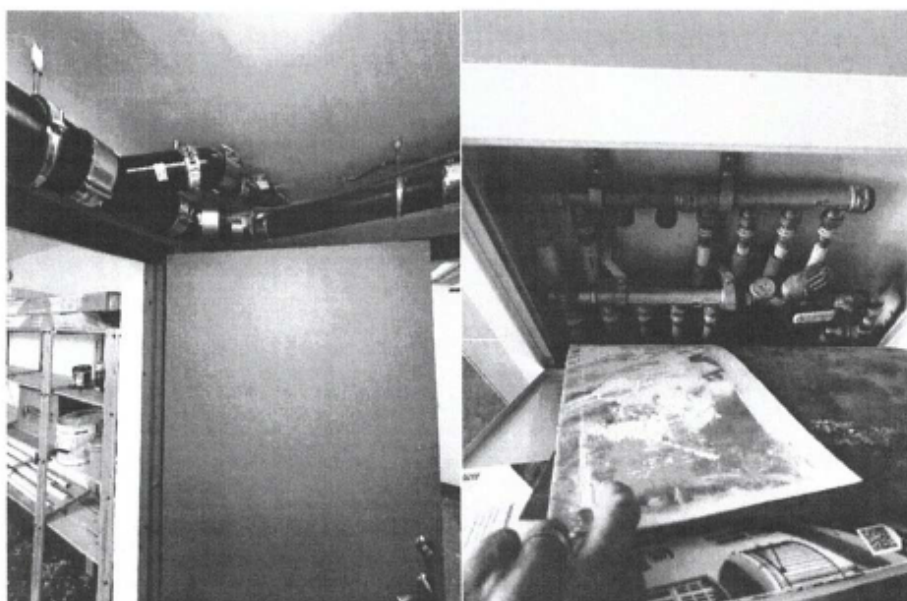


1.10 VA-system

Kommunalt vatten och avlopp är indraget.

Tappvatten och avloppsstammar är utbytta år 2010.

Porslin och blandare är av varierande ålder.



Åtgärdsplan

Åtgärder nedan är baserade på utförd besiktning och lämnade uppgifter av fastighetsägaren. Kostnaderna är grovt bedömda och redovisade som komplett utförda arbeten inkl. allmänna hjälpmedel som ställning, maskiner mm. Alla kostnader är redovisade exkl. lagstadgad mervärdesskatt.

Bilaga: Underhållsplan 2026-06-15

CMB Projekt AB

Björn Gunnarsson

Byggnadsingenjör SBR





Kv, Violen 10
Underhållsplan - 50 årsplan
Datum 2026-06-15

Delbelopp i 50 årsplanen är enkl moms

NR	BESGDEL	TILLÄGGNINGAR/ STYRT/RENOVERING	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	47-49	50-52	53-55	56-58	59-61	62-64	65-67	68-70	71-74	75-76	ANTAL/ KOM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar
Underhåll																							
	Fasad							500										600				1100	
	Tak i målning/lasad																					0	
	Staket/grund																					0	
	Älvänding dränering/byte												600									600	
	Flödar																					0	
	Avloppning flödar		20				35			30					25			40				150	
	Avloppning glaspartier																					0	
	Målning fönster		200				250			300					350			400		250		1500	
	Endopartier/stövar						350						200									600	
	Balkonger/uteplats						50						75					100				225	
	Tillaghus																					0	
	Inga i lägenheter																					0	
	Plattak																					0	
	Målning takplåt								150									250				600	
	Byter takavvättning							250							200			250				500	
	Munkfästständer																					0	
	Planteringsstol						50						50					50				150	
	Betongplattor						50						50					50				150	
	Aufakt, grus/Singar ren						50						50					50				150	
	Plank						200						125					150				375	
Underhåll																							
	Parker källare												75					100				0	
	Staket källare (alundin)						50															225	
	Säpurn																					0	
	Staket						30									50						180	
	Staket																					0	
	Staket																					0	
	Staket																					0	
	Staket																					0	
Installationer																							
	3) Installationer																					0	
	Löpande stöme underhåll						50						75					100				225	
	Ventilation																					0	
	Reparering ventilationkanaler		25				30			35			40			45						175	
	Byte lägenhetsaggat										400											400	
	Vatten & avlopp																					0	
	Lagring/renovering avlopp																					0	
	Värmeinstallationer																					350	
	Lagring/renovering stammar																					0	
	Lagring/byte ventiler källare ren.						75				25							40				250	
	Byte fjärrvärme central				150							200							250			125	
																						600	
																						0	
																						0	
SUMMA Beräknad kostnad:			220	25	150	0	930	500	400	35	715	200	740	1200	620	95	150	3830	500			8550	
OSÄKERHET 10%																						855	
TOTALT EXKL. MOMS																						9405	

Upprättad av:

CMB Projekt AB, Björn Gunnarsson

Totalt beräknat underhållsbehov 50 år

9 405 kr

Lägenhetsyta:

683 kvm

Underhållsplanen behöver uppdateras ca vart 5e år med en ökad besiktning och justering av underhållsplanen

Intyg

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Violen i Helsingborg med organisationsnummer 769642-7058 elektroniskt signerad och daterad och lämnar följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 5 bostadslägenheter. Den ekonomiska planen innehåller de uppgifter som är av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda. De faktiska uppgifter som har lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Den ekonomiska planen och där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

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

I planen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad i enlighet med det värdeutlåtande som Fastighetsbyrån utfäst. Platsbesök har bedömts ej nödvändigt med anledning av att besiktning har utförts av CMB Projekt AB som upprättat protokoll och tillhörande underhållsplan.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

- Ekonomisk Plan
- Offert fastighetsförsäkring Länsförsäkringar, daterad 2026-07-03
- Offert ekonomisk förvaltning, Helsingborgs Ram & Konsthandel AB, daterad 2026-08-07
- Värdeutlåtande, Fastighetsbyrån, daterad 2026-07-30
- Aktieöverlåtelseavtal, odaterat
- Proformabalansräkning för Fastighets Violen Helsingborg AB, 2026-07-31
- Köpebrev, odaterat
- Garanti om osålda bostäder, Helsingborg Ram & Konsthandel AB, daterad 2026-09-14
- Statusbesiktning, CMB Projekt AB, daterad 2026-06-10
- Energideklaration, daterad 2018-08-30
- OVK, A Projektering AB, daterad 2025-03-18
- Beslut i ärende om godkännande av intygsgivare, daterad 2026-08-06
- FDS-utdrag, Lantmäteriet, daterad 2026-06-16
- Registreringsbevis Fastighets Violen Helsingborg AB, daterad 2026-08-07
- Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Violen i Helsingborg, daterad 2026-09-09
- Stadgar, registrerade 2024-10-19

Ort och datum enligt digital signering

Bengt Jansson

Alex Liljebloom

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

This document contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

PETER MIKAEL LARSSON

78d82573-a1cf-4e56-b20a-4a996f86e8c6 - 2026-09-18 11:20:18 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c4cd12b4-0218-44c8-aced-2f62f58e714b - SE

TIM VALTER KROKER OLSSON

e0d4322f-2ead-4601-8ccd-c03e00e1ac03 - 2026-09-18 11:23:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 60245eb2-eb08-447b-a137-c8762ae3087c - SE

Maria Qveshel Granath

ad05799a-6196-4731-9241-58455decf319 - 2026-09-18 11:53:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3015387a-3168-4d6d-92b3-84dc235e3e74 - SE

ALEX LILJEBLOM

cb766280-61bd-4209-bcbb-a960f896f8a2 - 2026-09-18 11:58:27 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 83bfd14a-e8f1-419c-9127-e7b0ec2d6cc1 - SE

BENGT JANSSON

cee68400-3c9c-48ce-9561-41380b501a8c - 2026-09-18 12:02:46 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1ad5679d-7ca7-46f9-8fb2-924cd655903a - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmaptekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Peter Mikael Larsson

info@h31.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bengt Jansson, Ampellen konsult AB, och Alex Liljebloom, Hallahöjden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Violen i Helsingborg, organisationsnummer 769642-7058.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Violen i Helsingborg har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bengt Jansson och Alex Liljebloom 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 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Bengt Jansson och Alex Liljeblom 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 Violen i Helsingborg om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef My Kennerwall beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

My Kennerwall
enhetschef

Hans Lindgren
utredare