Registrerades av Bolagsverket
2025-06-23 09:42
R337152/25

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Blåklockan i Staffanstorp
(Org.nr. 769641-8917)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar
B. Beskrivning av fastigheten
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
D. Preliminär finansieringsplan
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1
G. Nyckeltal
H. Ekonomisk prognos
I. Känslighetsanalys
J. 50-årig underhållsplan
K. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Transaktion 09222115557548733105 Signerat LS, JF, AW, BH, KB, JÅ

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Blåklockan i Staffanstorp, organisationsnr. 769641-8917, som registrerats hos Bolagsverket 2023-05-02, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske september 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i samband med planens upprättande.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalt åtagande från OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2025-03-18.

Fastigheten (tomten) har förvärvats genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Bolaget kommer senare att likvideras. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för ”tomten”, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheten, som skett genom köp av aktier, skrev föreningen upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrevs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital. Den latenta skatten kan komma att förhindra eventuell ombildning till äganderätt.

OBOS Kärnhem AB genom koncernbolag (OBOS) svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta och skall därefter förvärva sådana lägenheter.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 5 kap 5 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkring AB.

OBOS har lämnat en överenskommelse om begränsad räntekompensation som fastställs i samband med att föreningens lån slutplaceras, se vidare avsnitt E.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stora Uppåkra 2:186 lot:1 och 2 i Staffanstorps kommun
Adress:	Cikoriavägen 1-15 och Kryddörtsvägen 30-42
Tomtens areal:	ca 7 137 kvm
Lägenhetsarea:	ca 2 790 kvm
Gällande detaljplan:	Detaljplan för Stora Uppåkra 2:14 m fl, Pihlängen Laga kraft 2015-12-29
Bygglovsbeslut:	Enligt byggnadsnämndens beslut 2024-02-09

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

Föreningen består av 28 rad- och parhusbostäder uppdelat i sju huskroppar. Ett utvändigt förråd tillhör respektive bostad.

Bostäderna 103, 104, 106–110 och 122 har enskild parkering vid bostaden, övriga har parkering på någon av de fyra gemensamma parkeringsytorna.

Föreningen har en gemensam gård med bland annat planteringar, sittplatser och lek. Det finns ett miljöhus med utrymme för mat- och restavfall samt den fastighetsnära insamlingen. Det finns också två sopstationer för mat- och restavfall. I anslutning till miljöhus och förrådsbyggnader finns även utrymmen för teknik/undercentral.

Det planeras för servitut/ledningsrätt för VA- och elledningar inom fastigheten.

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus

Grundläggning:	Isolerad betongplatta på mark
Tak:	Takstolar av trä. Taktäckning av papp.
Yttervägg:	Isolerad träregelstomme med fasad av träpanel och invändig beklädnad av gipsskivor.
Mellanbjälklag (Hus nr 116-128):	Undersida bekläds med gipsskivor på glespanel. Översida bekläds med golvspånskiva.
Vindsbjälklag:	Isolerat vindsbjälklag. Takstol bekläds på undersidan med gipsskivor på glespanel.
Innerväggar:	Träregelstomme med gipsskivor, ljudisolering.
Lägenhetsskiljande väggar:	Dubbel träregelstomme med invändig beklädnad av gipsskivor, ljudisolering.

Fönster/dörrar:	Fasta och öppningsbara 3-glasfönster. Fabriksmålade aluminiumbeklädda träfönster. Entrédörr av trä, fabriksmålad. Fönsterdörr av typ glasad fönsterdörr, fabriksmålad.
Uppvärmning:	Värme-och tappvarmvatten produceras av en frånluftsvärmepump med inbyggd varmvattenberedare. Golvvärme på bottenvåning och för hus 116-128 (2-plans) har vattenburna radiatorer på övervåning.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Tilluft genom don i ytterväggen. Frånluften tas om hand i wc/dusch/tvätt, bad samt kök. Separat imkanal till fläkt.
El:	Separat elanslutning för respektive bostad.
Vatten:	Individuell mätning av vatten för bostaden. Vattenutkastare för bevattning. Det finns en inkommande vattenservis per fastighet, undermätare i resp. bostad.
Internet/TV:	Det är förberett i bostaden med multimediacentral och spridningsnät. Installation och anslutning av fiber ingår. Tjänsteleverans via Staffanstorps fibernät, abonnemang beställs och betalas separat av varje bostadsrättshavare.
Sophantering:	Sophantering och fastighetsnära insamling (FNI) i gemensamt miljöhus samt miljöstationer för mat- och restavfall.

Förråd

Grundläggning:	Oisolerad betongplatta på mark.
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme med fasad av träpanel och utan invändig beklädnad. Omålad insida.
Yttertak:	Sedum alt. papptak.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré (hus 101-115)	Klinker	Målade	Vitmålat
Entré (hus 116-128)	Lamellparkett, ek	Målade	Vitmålat
Kök	Lamellparkett, ek	Målade	Vitmålat
Vardagsrum	Lamellparkett, ek	Målade	Vitmålat
Klädkammare	Lamellparkett, ek	Målade	Vitmålat
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålat
WC	Klinker	Målade	Vitmålat
Hall	Lamellparkett, ek	Målade	Vitmålat
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat
Allrum/Kontor	Lamellparkett, ek	Målade	Vitmålat
Sovrum	Lamellparkett, ek	Målade	Vitmålat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Beräknade anskaffningskostnader för fastighet, entreprenad och övriga kostnader (inkl. moms) samt 20 000 kr i föreningens kassa	132 150 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	**132 150 000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom OBOS Kärnhems entreprenadförsäkring eller av OBOS Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat för år 2024–2026 till ca 80 000 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till ca 56 000 000 kr och markvärdet beräknat till ca 24 000 000 kr.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering. Säkerhet för lånen är pantbrev i föreningens fastighet.

Investeringslån totalt	27 450 000
Insatser + upplåtelseavgifter	104 700 000
Summa beräknad finansiering	**132 150 000**

Transaktion 09222115557548733105 Signerat LS, JF, AW, BH, KB, JÅ

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1

Kapitalkostnaderna är beräknade på första året efter investeringslånens utbetalning.

Beräknad kapitalkostnad Totalt lån: 27 450 000 kr. Ränta: 3,6 %*		**1 216 200**
Räntekostnad**	988 200	
Amortering***	228 000	
Avsättning till fastighetsunderhåll		**182 000**
Driftkostnader och övriga kostnader		**381 000**
Ekonomisk förvaltning	40 000	
Arvode till styrelse inkl. sociala avgifter	20 000	
Revision	10 000	
Fastighetsförsäkring	38 000	
Löpande underhåll	70 000	
Gemensam el	35 000	
Gemensamt vatten	3 000	
Fastighetsskötsel/jourberedskap	65 000	
Vinterväghållning	20 000	
Sophantering inkl. fastighetsnära insamling	80 000	
Driftsreserv		**27 928**
Summa beräknade årliga kostnader		**1 807 128**

* Vid tid för slutfinansiering beslutas lånens uppdelning och löptid. I denna ekonomiska plan beräknas räntekostnaden för lånen med ett räntesnitt på 3,6%. Räntan beräknas på ett snitt av bankens offererade räntor + räntereserv. Offererade räntesatser per den 2025-05-16: 1 år: 2,96 %, 3 år: 3,27 %, 5 år: 3,63%.

** OBOS har åtagit sig att lämna en räntekompensation till bostadsrättsföreningen i syfte att trygga avgiftsnivåerna under de tre första åren. Kompensationen innebär att OBOS Kärnhem täcker den del av räntekostnaden som överstiger 4,2 % och upp till 5,2 % under denna period. Den exakta ersättningen fastställs i samband med slutplaceringen av föreningens lån, och förutsätter att denna genomförs i enlighet med OBOS rekommendation. Räntekompensationen har inte inkluderats i den beräknade kapitalkostnaden i denna ekonomiska plan då kalkylräntans genomsnitt, inklusive räntereserv, understiger 4,2 %. Skulle räntesnittet vid slutplaceringen hamna över 4,2% aktiveras kompensationen och föreningen har då rätt att ta del av den.

*** Rak amortering på 120 år vilket motsvarar en årlig amortering på ca 0,83%.

Transaktion 09222115557548733105 Signerat LS, JF, AW, BH, KB, JÅ

FASTIGHETSAVGIFT

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften (år 2025) 10 074 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 380 000 kr.

TILLKOMMANDE DRIFTSKOSTNADER FÖR BOSTADSRÄTTSHAVAREN

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören alternativt bostadsrättsföreningen. Gäller kostnader som: uppvärmning, hushållsel samt vatten/avlopp. Årskostnaderna härför beräknas till
26 600 kr/lgh och år för 95 m^2 och 29 400 kr/lgh och år för 105 m^2 (280 kr/m^2 och år).

Föreningen bekostar kollektiv anslutning till fibernät (Global Connect). Bostadsrättshavaren väljer och bekostar tjänsteleverans av internet, tv och telefoni till leverantör.

AVSKRIVNINGAR

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar planen en resultatpåverkande bokföringsmässig avskrivning enligt K3 regelverk avseende fastighetens byggnadsdelar. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande uppdatera föreningens underhållsplan.

Transaktion 09222115557548733105 Signerat LS, JF, AW, BH, KB, JÅ

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 1

Föreningens löpande utgifter och avsättningar ska täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	1 777 128
Parkeringsintäkter	30 000
Summa beräknade årliga intäkter	**1 807 128**

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m. Andelstal fördelas efter lägenhetsarea.

Bostad	Boarea (m^2)*	Andelstal	Insats	Upplåtelse avgift	Insats + upplåtelse avgift	Årsavgift (kr)	Månads-avgift (kr)	Uppskattad tillkommande driftskostnad /månad (kr)
101	95	3,405%	2 375 000	1 375 000	3 750 000	60 516	5 043	2 217
102	95	3,405%	2 375 000	1 225 000	3 600 000	60 516	5 043	2 217
103	95	3,405%	2 375 000	1 125 000	3 500 000	60 516	5 043	2 217
104	95	3,405%	2 375 000	1 125 000	3 500 000	60 516	5 043	2 217
105	95	3,405%	2 375 000	1 425 000	3 800 000	60 516	5 043	2 217
106	95	3,405%	2 375 000	1 425 000	3 800 000	60 516	5 043	2 217
107	95	3,405%	2 375 000	1 425 000	3 800 000	60 516	5 043	2 217
108	95	3,405%	2 375 000	1 575 000	3 950 000	60 516	5 043	2 217
109	95	3,405%	2 375 000	1 575 000	3 950 000	60 516	5 043	2 217
110	95	3,405%	2 375 000	1 575 000	3 950 000	60 516	5 043	2 217
111	95	3,405%	2 375 000	1 575 000	3 950 000	60 516	5 043	2 217
112	95	3,405%	2 375 000	1 125 000	3 500 000	60 516	5 043	2 217
113	95	3,405%	2 375 000	1 325 000	3 700 000	60 516	5 043	2 217
114	95	3,405%	2 375 000	1 375 000	3 750 000	60 516	5 043	2 217
115	95	3,405%	2 375 000	1 375 000	3 750 000	60 516	5 043	2 217
116	105	3,763%	2 625 000	1 125 000	3 750 000	66 876	5 573	2 450
117	105	3,763%	2 625 000	1 025 000	3 650 000	66 876	5 573	2 450
118	105	3,763%	2 625 000	1 125 000	3 750 000	66 876	5 573	2 450
119	105	3,763%	2 625 000	1 025 000	3 650 000	66 876	5 573	2 450
120	105	3,763%	2 625 000	1 025 000	3 650 000	66 876	5 573	2 450
121	105	3,763%	2 625 000	1 025 000	3 650 000	66 876	5 573	2 450
122	105	3,763%	2 625 000	1 375 000	4 000 000	66 876	5 573	2 450
123	105	3,763%	2 625 000	1 125 000	3 750 000	66 876	5 573	2 450
124	105	3,763%	2 625 000	1 125 000	3 750 000	66 876	5 573	2 450
125	105	3,763%	2 625 000	1 025 000	3 650 000	66 876	5 573	2 450
126	105	3,763%	2 625 000	1 025 000	3 650 000	66 876	5 573	2 450
127	105	3,763%	2 625 000	1 025 000	3 650 000	66 876	5 573	2 450
128	105	3,763%	2 625 000	1 275 000	3 900 000	66 876	5 573	2 450
Justering		*0,006%*						
	2790	100%	69 750 000	34 950 000	104 700 000	1 777 128	148 094	

* Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020.

* Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/ saluvärde. Upplåtelseavgifterna uppgår till 34 950 000 kronor. Upplåtelseavgifterna för varje enskild bostad specificeras i lägenhetsredovisningen ovan och framgår i upplåtelseavtalen.

G. NYCKELTAL

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

Anskaffningskostnad	47 366	kr/kvm
Belåning år 1	9 839	kr/kvm
Insats/upplåtelseavgift	37 527	kr/kvm
Årsavgift år 1	637	kr/kvm
Driftskostnader år 1*	147	kr/kvm
Tillkommande driftskostnader år 1**	280	kr/kvm
Avsättning till underhåll år 1	65	kr/kvm
Avsättning till underhåll + avskrivningar år 1	560	kr/kvm
Kassaflöde år 1	72	kr/kvm
Amortering år 1	82	kr/kvm

* Exkl. avsättning till underhåll.

** Debiteras separat till bostadsrättshavaren på månadsavin alternativt direkt till leverantören.

H. EKONOMISK PROGNOS

Den ekonomiska prognosen är beräknad i löpande priser. Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Summa kostnader	1 807	1 811	1 815	1 819	1 823	1 828	1 849	2 475
Kapitalkostnader	1 216	1 208	1 200	1 192	1 183	1 175	1 142	1 060
Räntor	988	980	972	964	955	947	914	832
Amorteringar	228	228	228	228	228	228	228	228
*Driftkostnader**	311	317	324	330	337	343	372	453
Underhållskostnader	252	257	262	267	273	278	301	367
Löpande underhåll*	70	71	73	74	76	77	84	102
Avsättning för underhåll*	182	186	189	193	197	201	218	265
Övriga kostnader	28	28	29	30	30	31	33	594
Fastighetsavgift bostäder*)**)	0	0	0	0	0	0	0	554
Övriga oförutsedda kostnader*	28	28	29	30	30	31	33	41
Summa intäkter	1 807	1 843	1 880	1 918	1 956	1 995	2 160	2 633
Årsavgifter*	1 777	1 813	1 849	1 886	1 924	1 962	2 124	2 589
Hyresintäkter*	30	31	31	32	32	33	36	44
Avskrivningar	1 381	1 381	1 381	1 381	1 381	1 381	1 381	1 381
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-1 153	-1 121	-1 088	-1 054	-1 020	-986	-842	-995
Likviditet vid årets utgång* **	182	218	255	292	330	369	529	423
Ackumulerad likviditet	202	420	675	967	1 297	1 666	3 537	8 568

(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)

Ränteantagande %	3,6
Inflationsantagande %	2,0
Lägenhetsyta m^2	2 790
Investeringslån kkr	27 450
Antal lägenheter	28

*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen. Hyresintäkter för lokaler följer i verkligheten kostnadsutveckling enligt konsumentprisindex (KPI).

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

***Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

Transaktion 09222115557548733105 Signerat LS, JF, AW, BH, KB, JÅ

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar. Känslighetsanalysen är beräknad i löpande priser.

Erforderlig årsavgift
Belopp i kr/m^2
(exkl. uppvärmning, hushållsel, vatten/avlopp och tjänster för internet, tv och telefoni)

Löpande priser	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 10**	**År 20**
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	637	650	663	676	689	703	761	928
2. Dagens räntenivå + 1 %	735	747	759	772	785	798	852	1 011
3. Dagens räntenivå + 2 %	834	845	856	868	880	892	943	1 094
4. Dagens räntenivå + 3 %	932	942	953	964	975	986	1 034	1 177
5. Dagens räntenivå - 1 %	539	552	566	580	594	609	670	845
6. Dagens räntenivå - 2 %	440	455	469	484	499	515	579	762
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	637	652	667	683	699	715	784	1 031
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	637	654	672	690	708	727	810	1 154
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	637	648	658	669	681	692	740	841

Ränteantagande %	3,6
Inflationsantagande %	2,0

J. 50-ÅRIG UNDERHÅLLSPLAN

Nedan tabell är ett utdrag från föreningens 50-åriga underhållsplan. Komplett underhållsplan överlämnas till föreningens styrelse.

År	Byggnad	Åtgärd	Uppskattad kostnad	Åtgärdstyp
2027	Hela fastigheten	Energideklaration bostadshus	15 731 kr	Underhåll
2030	Hela fastigheten	Lagning samt påfyllning av stenmjöl - parkering	63 943 kr	Underhåll
2030	Hela fastigheten	Slamsuga dagvattenbrunn	23 997 kr	Underhåll
2035	Hela fastigheten	Laga sedumtak (kompletteringssådd)	15 140 kr	Underhåll
2035	Hela fastigheten	Lagning samt påfyllning av stenmjöl - gemensamhets ytor	23 204 kr	Underhåll
2035	Hela fastigheten	Lagning samt påfyllning av stenmjöl - parkering	70 598 kr	Underhåll
2035	Hela fastigheten	Olja bänkar och bord utomhus	19 748 kr	Underhåll
2035	Hela fastigheten	Olja vägräcke/avbärarräcke trä	17 543 kr	Underhåll
2035	Hela fastigheten	Renovering frånluftsvärmepump med inbyggd varmvattenberedare	829 404 kr	Underhåll
2035	Hela fastigheten	Rensa ventilationskanal	82 940 kr	Underhåll
2035	Hela fastigheten	Slamsuga dagvattenbrunn	26 495 kr	Underhåll
2037	Hela fastigheten	Energideklaration bostadshus	19 176 kr	Underhåll
2037	Förråd	Tvätta och måla träpanel	328 728 kr	Underhåll
2037	Förråd och sopstation	Tvätta och måla träpanel	38 352 kr	Underhåll
2037	Miljöhus och Teknik	Tvätta och måla träpanel	38 352 kr	Underhåll
2037	Enplanshus	Tvätta och måla träpanel	1 331 350 kr	Underhåll
2040	Hela fastigheten	Laga takpapp/ytpapp	259 820 kr	Underhåll
2040	Hela fastigheten	Lagning samt påfyllning av stenmjöl - parkering	77 946 kr	Underhåll
2040	Hela fastigheten	Måla lägenhetsdörr	81 398 kr	Underhåll
2040	Hela fastigheten	Slamsuga dagvattenbrunn	29 252 kr	Underhåll
2040	Hela fastigheten	Spola avloppsstammar/avloppsrör	55 961 kr	Underhåll
2045	Hela fastigheten	Byta belysningsarmatur på fasad	168 506 kr	Investering
2045	Hela fastigheten	Byta belysningspollare	505 519 kr	Investering
2045	Miljö- och Teknik	Byta dörrautomatik/dörröppnare	54 163 kr	Investering
2045	Hela fastigheten	Byta frånluftsvärmepump med inbyggd varmvattenberedare	6 178 569 kr	Investering
2045	Hela fastigheten	Byta stolpbelysning LED	108 326 kr	Investering
2045	Miljöhus och Teknik	Byta taggläsare	12 036 kr	Investering
2045	Hela fastigheten	Justera marksten/stenplattor	109 930 kr	Underhåll
2045	Hela fastigheten	Laga sedumtak (kompletteringssådd)	18 455 kr	Underhåll
2045	Hela fastigheten	Laga sockel	99 499 kr	Underhåll
2045	Hela fastigheten	Lagning samt påfyllning av stenmjöl - gemensamhets ytor	28 285 kr	Underhåll
2045	Hela fastigheten	Lagning samt påfyllning av stenmjöl - parkering	86 059 kr	Underhåll
2045	Förråd	Måla ståldörr	95 286 kr	Underhåll
2045	Miljöhus och Teknik	Måla ståldörr	11 434 kr	Underhåll
2045	Förråd och sopstation	Måla ståldörr	15 246 kr	Underhåll
2045	Hela fastigheten	Olja bänkar och bord utomhus	24 072 kr	Underhåll
2045	Hela fastigheten	Olja vägräcke/avbärarräcke trä	21 384 kr	Underhåll
2045	Hela fastigheten	Rensa ventilationskanal	101 104 kr	Underhåll
2045	Hela fastigheten	Slamsuga dagvattenbrunn	32 297 kr	Underhåll
2047	Hela fastigheten	Energideklaration bostadshus	23 375 kr	Underhåll
2049	Miljöhus och Teknik	Tvätta och måla träpanel	48 639 kr	Underhåll
2049	Enplanshus	Tvätta och måla träpanel	1 688 473 kr	Underhåll
2049	Förråd och sopstation	Tvätta och måla träpanel	48 639 kr	Underhåll
2049	Förråd	Tvätta och måla träpanel	416 907 kr	Underhåll
2050	Tvåplanshus	Laga putsfasad (enstaka sprickor)	156 145 kr	Underhåll
2050	Hela fastigheten	Lagning samt påfyllning av stenmjöl - parkering	95 016 kr	Underhåll
2050	Tvåplanshus	Måla putsfasad	1 093 013 kr	Underhåll
2050	Hela fastigheten	Slamsuga dagvattenbrunn	35 659 kr	Underhåll
2055	Hela fastigheten	Byta bänkar och bord utomhus	68 469 kr	Underhåll
2055	Hela fastigheten	Byta lägenhetsdörr	958 573 kr	Investering
2055	Hela fastigheten	Byta takpapp/ytpapp inkl plåtdetaljer	5 066 741 kr	Underhåll

År	Byggnad	Åtgärd	Uppskattad kostnad	Åtgärdstyp
2055	Hela fastigheten	Byta vägräcke/avbärarräcke trä	180 466 kr	Underhåll
2055	Hela fastigheten	Laga sedumtak (kompletteringssådd)	22 497 kr	Underhåll
2055	Hela fastigheten	Lagning samt påfyllning av stenmjöl - gemensamhets ytor	34 479 kr	Underhåll
2055	Hela fastigheten	Lagning samt påfyllning av stenmjöl - parkering	104 905 kr	Underhåll
2055	Hela fastigheten	Renovering frånluftsvärmepump med inbyggd varmvattenberedare	1 232 450 kr	Underhåll
2055	Hela fastigheten	Rensa ventilationskanal	123 245 kr	Underhåll
2055	Hela fastigheten	Slamsuga dagvattenbrunn	39 370 kr	Underhåll
2055	Hela fastigheten	Spola avloppsstammar/avloppsrör	75 316 kr	Underhåll
2057	Hela fastigheten	Energideklaration bostadshus	28 494 kr	Underhåll
2060	Hela fastigheten	Lagning samt påfyllning av stenmjöl - parkering	115 824 kr	Underhåll
2060	Hela fastigheten	Slamsuga dagvattenbrunn	43 468 kr	Underhåll
2061	Miljöhus och Teknik	Tvätta och måla träpanel	61 686 kr	Underhåll
2061	Förråd och sopstation	Tvätta och måla träpanel	61 686 kr	Underhåll
2061	Enplanshus	Tvätta och måla träpanel	2 141 392 kr	Underhåll
2061	Förråd	Tvätta och måla träpanel	528 739 kr	Underhåll
2065	Hela fastigheten	Byta belysningsarmatur på fasad	250 392 kr	Investering
2065	Hela fastigheten	Byta belysningspollare	751 175 kr	Investering
2065	Miljöhus och Teknik	Byta dörrautomatik/dörröppnare	80 483 kr	Investering
2065	Hela fastigheten	Byta frånluftsvärmepump med inbyggd varmvattenberedare	9 181 029 kr	Investering
2065	Hela fastigheten	Byta stolpbelysning LED (bara belysningsarmatur, ej stolpe)	160 966 kr	Investering
2065	Miljöhus och Teknik	Byta ståldörr	134 138 kr	Underhåll
2065	Förråd	Byta ståldörr	1 117 820 kr	Investering
2065	Förråd och sopstation	Byta ståldörr	178 851 kr	Underhåll
2065	Miljöhus och Teknik	Byta taggläsare	17 885 kr	Investering
2065	Hela fastigheten	Justera marksten/stenplattor	163 351 kr	Underhåll
2065	Hela fastigheten	Laga sedumtak (kompletteringssådd)	27 424 kr	Underhåll
2065	Hela fastigheten	Laga sockel	147 850 kr	Underhåll
2065	Hela fastigheten	Lagning samt påfyllning av stenmjöl - gemensamhets ytor	42 030 kr	Underhåll
2065	Hela fastigheten	Lagning samt påfyllning av stenmjöl - parkering	127 879 kr	Underhåll
2065	Hela fastigheten	Olja bänkar och bord utomhus	35 770 kr	Underhåll
2065	Hela fastigheten	Olja vägräcke/avbärarräcke trä	31 776 kr	Underhåll
2065	Hela fastigheten	Rensa ventilationskanal	150 235 kr	Underhåll
2065	Hela fastigheten	Slamsuga dagvattenbrunn	47 992 kr	Underhåll
2067	Hela fastigheten	Energideklaration bostadshus	34 734 kr	Underhåll
2070	Hela fastigheten	Laga takpapp/ytpapp	470 628 kr	Underhåll
2070	Hela fastigheten	Lagning samt påfyllning av stenmjöl - parkering	141 188 kr	Underhåll
2070	Hela fastigheten	Måla lägenhetsdörr	147 441 kr	Underhåll
2070	Hela fastigheten	Slamsuga dagvattenbrunn	52 987 kr	Underhåll
2070	Hela fastigheten	Spola avloppsstammar/avloppsrör	101 366 kr	Underhåll
2073	Förråd och sopstation	Tvätta och måla träpanel	78 233 kr	Underhåll
2073	Miljöhus och Teknik	Tvätta och måla träpanel	78 233 kr	Underhåll
2073	Förråd	Tvätta och måla träpanel	670 569 kr	Underhåll
2073	Enplanshus	Tvätta och måla träpanel	2 715 803 kr	Underhåll
2075	Hela fastigheten	Byta aluminiumfönster och balkongdörr 3-glas	14 847 069 kr	Investering
2075	Hela fastigheten	Byta elstammar/elstigare	2 747 035 kr	Investering
2075	Tvåplanshus	Laga putsfasad (enstaka sprickor)	256 172 kr	Underhåll
2075	Hela fastigheten	Laga sedumtak (kompletteringssådd)	33 430 kr	Underhåll
2075	Hela fastigheten	Lagning samt påfyllning av stenmjöl - gemensamhets ytor	51 234 kr	Underhåll
2075	Hela fastigheten	Lagning samt påfyllning av stenmjöl - parkering	155 883 kr	Underhåll
2075	Tvåplanshus	Måla putsfasad	1 793 203 kr	Underhåll
2075	Hela fastigheten	Olja bänkar och bord utomhus	43 604 kr	Underhåll
2075	Hela fastigheten	Olja vägräcke/avbärarräcke trä	38 735 kr	Underhåll
2075	Hela fastigheten	Renovering frånluftsvärmepump med inbyggd varmvattenberedare	1 831 356 kr	Underhåll
2075	Hela fastigheten	Rensa ventilationskanal	183 136 kr	Underhåll
2075	Hela fastigheten	Slamsuga dagvattenbrunn	58 502 kr	Underhåll

Total kostnad	ca 65 000 000 kr
varav underhåll	ca 28 000 000 kr
varav investeringar	ca 37 000 000 kr

Kostnader i underhållsplanen är inklusive moms och indexuppräknade med 2%.

Transaktion 09222115557548733105 Signerat LS, JF, AW, BH, KB, JÅ

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2. Kostnader för uppvärmning, hushållsel, vatten och avlopp samt tjänster för internet, tv och telefoni ingår ej i årsavgiften.

3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.

4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.

6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

7. OBOS har lämnat en överenskommelse om begränsad räntekompensation som fastställs i samband med att föreningens lån slutplaceras, se vidare avsnitt E.

Enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Blåklockan i Staffanstorp

Anna Winther-Hansen

Bertil Hopp

Bertil Hopp

Jonas Fransson

Jonas Fransson

Verifikat

Transaktion 09222115557548733105

Dokument

Ekonomisk plan 1.15 Blåklockan 250605
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2025-06-05 12:23:30 CEST (+0200) av Linnéa Solman (LS)
Färdigställt 2025-06-09 15:05:44 CEST (+0200)

Intyg
Bilaga 1
1 sida
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Kristofer Björk (KB)

Intyg
Bilaga 2
1 sida
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Jan Åglöv (JÅ)

Signerare

Linnéa Solman (LS)
Obos
linnea.solman@oboskarnhem.se
Signerade 2025-06-05 12:23:31 CEST (+0200)

Jonas Fransson (JF)
Identifierad med svenskt BankID som "John Peter Jonas Fransson"
Styrelse brf
jonas.fransson@oboskarnhem.se



Jonas Fransson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John Peter Jonas Fransson"
Signerade 2025-06-05 13:51:37 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548733105

Anna Winther-Hansen (AW)
Identifierad med svenskt BankID som "KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"
Ordförande styrelse brf
awh@filab.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"
Signerade 2025-06-05 12:52:47 CEST (+0200)

Bertil Hopp (BH)
Identifierad med svenskt BankID som "BERTIL HOPP"
Styrelse brf
bertilhopp@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERTIL HOPP"
Signerade 2025-06-05 13:12:48 CEST (+0200)

Kristofer Björk (KB)
Identifierad med svenskt BankID som "KRISTOFER BJÖRK"
Intygsgivare
kristofer@wisano.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTOFER BJÖRK"
Signerade 2025-06-09 15:05:44 CEST (+0200)

Jan Åglöv (JÅ)
Identifierad med svenskt BankID som "JAN ROLAND ÅGLÖV"
Intygsgivare
jan@aglov.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN ROLAND ÅGLÖV"
Signerade 2025-06-09 14:43:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen med 50-årig underhållsplan för Bostadsrättsföreningen Blåklockan i Staffanstorp, org.nr. 769641-8917, digitalt signerad, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.
Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Jag 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.
På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.
Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Boverkets godkännande av intygsgivare, 240410
Uppdragsbeställning, 250526
Ekonomisk plan , med 50-årig underhållsplan, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 230502
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 230502
Kostnadskalkyl, digitalt signerad
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 250521
Taxeringsvärdeberäkning,
Köpeavtal, Transportköp, 250317 , 250321
Aktieöverlåtelseavtal med garanti osålda lägenheter, 250319
Totalentreprenadkontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 250318
Förtydligande av totalentreprenadkontrakt, 240402
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 240402
Bygglov, Staffanstorps Kommun, 240209
Geoteknisk Undersökning, Markteknisk Undersökningsrapport, Geoexperten i Skåne AB, 230113
Ritningar, 231026
Utfästelse färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, digitalt signerad
Projektutvecklingsavtal, 250318
Utlåtande kontrollansvarig, Klemt AB, Stefan Klemt, 250609
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsbyrån Staffanstorp, Maja Sandell, 250527
Försäkringsoffert, Howden, 250423
Offert Ekonomisk Förvaltning, OBOS Kärhem AB, 250528
Offert fastighetsförvaltning och Fastighetsskötsel, Hagtorn Fastighetsservice, Malmö, 250430
Ränteoffert, Nordea,250516
Styrelseprotokoll, 250526, digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

Kristofer Björk
Wisano AB
Vetegränd 4
566 36 Habo
Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen med 50-årig underhållsplan för Bostadsrättsföreningen Blåklockan i Staffanstorp, org.nr. 769641-8917, digitalt signerad, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.
Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Jag 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.
På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.
Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Boverkets godkännande av intygsgivare, 240410
Uppdragsbeställning, 250526
Ekonomisk plan , med 50-årig underhållsplan, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 230502
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 230502
Kostnadskalkyl, digitalt signerad
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 250521
Taxeringsvärdeberäkning,
Köpeavtal, Transportköp, 250317 , 250321
Aktieöverlåtelseavtal med garanti osålda lägenheter, 250319
Totalentreprenadkontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 250318
Förtydligande av totalentreprenadkontrakt, 240402
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 240402
Bygglov, Staffanstorps Kommun, 240209
Geoteknisk Undersökning, Markteknisk Undersökningsrapport, Geoexperten i Skåne AB, 230113
Ritningar, 231026
Utfästelse färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, digitalt signerad
Projektutvecklingsavtal, 250318
Utlåtande kontrollansvarig, Klemt AB, Stefan Klemt, 250609
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsbyrån Staffanstorp, Maja Sandell, 250527
Försäkringsoffert, Howden, 250423
Offert Ekonomisk Förvaltning, OBOS Kärhem AB, 250528
Offert fastighetsförvaltning och Fastighetsskötsel, Hagtorn Fastighetsservice, Malmö, 250430
Ränteoffert, Nordea,250516
Styrelseprotokoll, 250526, digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö
Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-04-10	3.5.3.4	2326/2024

Magnus Olofsson
magnus.olofsson@oboskarnhem.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan Åglöv, Åglöv Konsult AB, och Kristofer Björk, Wisano AB, som intygsgivare för Brf Blåklockan i Staffanstorp, organisationsnummer 769641-8917.

Bakgrund

Brf Blåklockan i Staffanstorp har den 5 april 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan Åglöv och Kristofer Björk som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 8 april 2024.

Bestämmelser

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

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

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

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

Fastställd: dnr 4289/2023 A

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen 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 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen. Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Jan Åglöv och Kristofer Björk har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Blåklockan i Staffanstorp om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Tyra Ask.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Tyra Ask
jurist