

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Bolinder i Eskilstuna
(Org.nr. 769635-0219)

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
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Underhållsplan
- K. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bolinder i Eskilstuna, organisationsnr. 769635-0219, som registrerats hos Bolagsverket 2017-07-12, 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 juni 2024.

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 total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2022-01-18.

OBOS Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter. OBOS Kärnhem garanterar vidare under de två första åren efter godkänd slutbesiktning de hyresintäkter för parkeringsplatser som anges i denna ekonomiska plan.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Natten 2, Eskilstuna kommun
Adress:	Ester Kvarnströms gata 7 och 9, Ärbylundsgatan 1 och 3
Fastighetens areal:	ca 2778 m ²
Lägenhetsarea:	ca 4509 m ²

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

67 lägenheter fördelat i två huskroppar på fyra våningar plus ett femte indraget vindsplan. Under huskropparna och den gemensamma innergården finns källare och garage.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleverans anslutna till fjärrvärme. Ventilation sker med till- och frånluftssystem med återvinning. I varje trapphus finns hiss, totalt fyra stycken. Bostäderna är anslutna till TV/bredband/telefoni. Individuell mätning av varm- och kallvatten samt för hushållsel i varje lägenhet. Gemensamma teknikutrymmen som fjärrvärme, el-central och fläktrum finns i källaren. Solceller finns på taket till hus 3 och bidrar till fastighetselen.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På innergården anläggs gångvägar, gräsytor och gemensam uteplats tillsammans med träd, buskar och planteringar. Det finns ett växthus och en mindre lekplats. På gården finns även belysning, sittplatser samt cykelparkeringar. Innergården är en del av gemensamhetsanläggningen Natten GA:1 tillsammans med intilliggande fastighet inom kvarteret.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har fyra trapphus. Gemensamma utrymmen med tvättstuga, fastighetsförråd, barnvagns- och rullstolsförråd, städ- och cykelförråd finns i källaren. I bottenplan finns gemensamt miljörum och cykelförråd.

Parkering

Parkering sker i garage under innergården. Ett garagebolag kommer att ansvara för uthyrning av parkeringsplatser samt elladdstolpar. Föreningen kommer att inneha samtliga andelar i garagebolaget. Driftkostnader och hyresintäkter för garage gällande parkeringsdelen finns beaktade i denna kalkyl.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Natten GA:1 är bildad för gemensam innergård men också för ytorna framför byggnaderna från fasad fram till fastighetsgräns mot gata. Deltagande fastigheter är Natten 1 (Brf Munktell i Eskilstuna) och Natten 2 (Brf Bolinder i Eskilstuna). De svarar för 50 % av driftkostnaderna vardera. Gemensamhetsanläggningen färdigställs i samband med inflyttning av Brf Bolinder.

Servitut

Fastigheten belastas av servitut för bärande vägg i garage. Fastigheten har förmån av servitut för bärande vägg. Se akt 0484-2020/124.

Miljöcertifiering

Byggnaderna kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus

Grundläggning:	Källare och garage med betongbjälklag.
Yttervägg:	Fasadmaterial av tegel, skivtäckning och träpanel.
Innerväggar:	Träreglor alt. stålreglar. Bärande väggar av betong.
Mellanbjälklag:	Betongbjälklag.
Yttertak:	Papptäckning. Sedum på cykelförråd och miljörum. Vissa takytor förses med solceller.
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster.
Dörrar:	Säkerhetsdörrar till respektive lägenhet.
Ventilation:	Centralaggregat. Mekanisk till- och frånluft.
Fastighetsel:	Föreningen har gemensamt elavtal. Solcellerna bidrar till fastighetselen.
Hushållsel:	Varje lägenhet har individuell mätning och debitering (IMD) av hushållsel.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer.
Vatten:	Individuell mätning och debitering (IMD) av kall- och varmvatten.
Internet/TV/telefoni:	Tjänsteleverans med Telia beställs kollektivt och debiteras varje bostadsrättshavare.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Målade	Vitmålat
Kök	Parkett	Målade	Vitmålat
Vardagsrum	Parkett	Målade	Vitmålat
Sovrum	Parkett	Målade	Vitmålat
Klädkammare	Parkett	Målade	Vitmålat
WC	Klinker	Målad väv	Vitmålat
WC/dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat
WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålat
Tvätt	Klinker	Målad väv	Vitmålat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	37 500 000
Entreprenadkostnader	177 581 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **215 081 000**

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 2022-2024 till 106 390 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 85 790 000 kr och markvärdet beräknat till 20 600 000 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	63 115 000
Insatser	151 966 000
Summa beräknad finansiering	215 081 000



E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kostnader för första året efter investeringslånens utbetalning.

Totalt lån: 63 115 000 kr. Ränta: 4,4 %*

Beräknad kapitalkostnad år 1 **2 776 910**

Räntekostnader	2 777 060
Räntekompensation motsvarande 1%-enhet**	-631 150
Amortering	631 000

Avsättning till fastighetsunderhåll **250 000**

Driftkostnader och övriga kostnader **1 156 000**

Ekonomisk förvaltning	120 000
Arvode styrelse och revisor	75 000
Fastighetsförsäkring	53 000
Löpande underhåll	50 000
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	160 000
Hissdrift och övriga serviceavgifter	110 000
Allmän el	120 000
Allmänt vatten	10 000
Fjärrvärme exkl. varmvatten	250 000
Avfallshantering inkl. sortering	100 000
Gemensamhetsanläggning inkl. snöröjning	80 000
Fastighetsskatt garage	28 000

Driftsreserv **56 954**

Summa beräknade årliga kostnader **4 239 864**

*Vid tid för slutfinansiering beslutas lånens uppdelning och löptid. I denna ekonomiska plan beräknas räntekostnaden för lånen med ett räntesnitt på 4,4%. Räntan beräknas på ett snitt av bankens offererade räntor + räntereserv.

**OBOS Kärnhem åtar sig att ställa ut en räntekompensation till föreningen i syfte att trygga föreningens avgiftsnivåer under de tre första åren. Räntekompensationen innebär att OBOS Kärnhem bidrar till föreningens räntekostnader med ett totalt belopp om 1 199 185 kr enligt följande.

År 1	631 150 kr	(100 punkter motsvarande 1%-enhet)
År 2	378 690 kr	(60 punkter motsvarande 0,6%-enheter)
År 3	189 345 kr	(30 punkter motsvarande 0,3% enheter)

FASTIGHETSAVGIFT

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande (fastställt värdeår). Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 1630 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 147 000 kr.

TILLKOMMANDE DRIFTSKOSTNADER FÖR BOSTADSRÄTTSHAVAREN

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören alternativt bostadsrättsföreningen. Gäller kostnader som: hushållsel, kall- och varmvatten. Årskostnaderna härför beräknas till 9715 kr/lgh och år för 67 m² (145 kr/m² och år).

Föreningen kommer vara kollektivt ansluten till Telia för internet, tv och telefoni. Kostnader för detta tillkommer och beräknas till 2436 kr/lgh och år (203 kr/mån).

AVSKRIVNINGAR

I uppställningen på föregående sida visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. 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.



F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter	3 855 864
Intäkter garage	384 000

Summa beräknade årliga intäkter **4 239 864**

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Andelstal fördelas utefter lägenhetsarean där lägenhetsarean upp till 60 m² medtages till 100% och överskjutande lägenhetsarea medtages till 60 %.

Lägenhet	Typ	Boarea* (m ²)	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månads- avgift (kr)	Uppskattad driftskostnad /månad (kr)	Tillkommande kostnad för internet, tv och telefoni /månad
3A:1001	4 RoK	88	2 698 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
3A:1002	1 RoK	28	1 098 000	0,6740%	25 992	2 166	338	203
3A:1003	3 RoK	67	1 998 000	1,5454%	59 592	4 966	810	203
3A:1004	3 RoK	63	1 898 000	1,4877%	57 360	4 780	761	203
3A:1101	4 RoK	88	2 698 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
3A:1102	Studio	42	1 498 000	1,0110%	38 988	3 249	508	203
3A:1103	3 RoK	67	2 048 000	1,5454%	59 592	4 966	810	203
3A:1104	3 RoK	63	1 948 000	1,4877%	57 360	4 780	761	203
3A:1201	4 RoK	88	2 798 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
3A:1202	Studio	42	1 548 000	1,0110%	38 988	3 249	508	203
3A:1203	3 RoK	67	2 098 000	1,5454%	59 592	4 966	810	203
3A:1204	3 RoK	63	1 998 000	1,4877%	57 360	4 780	761	203
3A:1301	4 RoK	88	2 998 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
3A:1302	Studio	42	1 648 000	1,0110%	38 988	3 249	508	203
3A:1303	3 RoK	67	2 198 000	1,5454%	59 592	4 966	810	203
3A:1304	3 RoK	63	2 098 000	1,4877%	57 360	4 780	761	203
3A:1401	4 RoK	117	4 898 000	2,2676%	87 432	7 286	1 414	203
3B:1001	3 RoK	81	2 348 000	1,7476%	67 392	5 616	979	203
3B:1002	1 RoK	28	1 098 000	0,6740%	25 992	2 166	338	203
3B:1003	4 RoK	88	2 698 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
3B:1101	3 RoK	63	1 948 000	1,4877%	57 360	4 780	761	203
3B:1102	3 RoK	67	2 048 000	1,5454%	59 592	4 966	810	203
3B:1103	Studio	42	1 498 000	1,0110%	38 988	3 249	508	203
3B:1104	4 RoK	88	2 698 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
3B:1201	3 RoK	63	1 998 000	1,4877%	57 360	4 780	761	203
3B:1202	3 RoK	67	2 098 000	1,5454%	59 592	4 966	810	203
3B:1203	Studio	42	1 548 000	1,0110%	38 988	3 249	508	203
3B:1204	4 RoK	88	2 798 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
3B:1301	3 RoK	63	2 098 000	1,4877%	57 360	4 780	761	203



Lägenhet	Typ	Boarea* (m ²)	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månads- avgift (kr)	Uppskattad driftskostnad /månad (kr)	Tillkommande kostnad för internet, tv och telefoni /månad
3B:1302	3 RoK	67	2 198 000	1,5454%	59 592	4 966	810	203
3B:1303	Studio	42	1 598 000	1,0110%	38 988	3 249	508	203
3B:1304	4 RoK	88	2 998 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
3B:1401	4 RoK	117	4 998 000	2,2676%	87 432	7 286	1 414	203
4A:1001	4 RoK	88	2 698 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
4A:1002	1 RoK	28	1 098 000	0,6740%	25 992	2 166	338	203
4A:1003	3 RoK	75	2 298 000	1,6610%	64 044	5 337	906	203
4A:1004	2 RoK	51	1 698 000	1,2277%	47 340	3 945	616	203
4A:1101	4 RoK	88	2 698 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
4A:1102	Studio	42	1 498 000	1,0110%	38 988	3 249	508	203
4A:1103	3 RoK	75	2 298 000	1,6610%	64 044	5 337	906	203
4A:1104	2 RoK	54	1 798 000	1,2999%	50 124	4 177	653	203
4A:1201	4 RoK	88	2 798 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
4A:1202	Studio	42	1 548 000	1,0110%	38 988	3 249	508	203
4A:1203	3 RoK	75	2 348 000	1,6610%	64 044	5 337	906	203
4A:1204	2 RoK	54	1 848 000	1,2999%	50 124	4 177	653	203
4A:1301	4 RoK	88	2 998 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
4A:1302	Studio	42	1 648 000	1,0110%	38 988	3 249	508	203
4A:1303	3 RoK	75	2 498 000	1,6610%	64 044	5 337	906	203
4A:1304	2 RoK	54	1 948 000	1,2999%	50 124	4 177	653	203
4A:1401	4 RoK	117	4 998 000	2,2676%	87 432	7 286	1 414	203
4B:1001	2 RoK	51	1 648 000	1,2277%	47 340	3 945	616	203
4B:1002	3 RoK	75	2 298 000	1,6610%	64 044	5 337	906	203
4B:1003	1 RoK	28	1 098 000	0,6740%	25 992	2 166	338	203
4B:1004	4 RoK	88	2 698 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
4B:1101	2 RoK	54	1 748 000	1,2999%	50 124	4 177	653	203
4B:1102	3 RoK	75	2 298 000	1,6610%	64 044	5 337	906	203
4B:1103	Studio	42	1 498 000	1,0110%	38 988	3 249	508	203
4B:1104	4 RoK	88	2 698 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
4B:1201	2 RoK	54	1 798 000	1,2999%	50 124	4 177	653	203
4B:1202	3 RoK	75	2 348 000	1,6610%	64 044	5 337	906	203
4B:1203	Studio	42	1 548 000	1,0110%	38 988	3 249	508	203
4B:1204	4 RoK	88	2 798 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
4B:1301	2 RoK	54	1 898 000	1,2999%	50 124	4 177	653	203
4B:1302	3 RoK	75	2 498 000	1,6610%	64 044	5 337	906	203
4B:1303	Studio	42	1 648 000	1,0110%	38 988	3 249	508	203
4B:1304	4 RoK	88	2 998 000	1,8487%	71 280	5 940	1 063	203
4B:1401	4 RoK	117	4 898 000	2,2676%	87 432	7 286	1 414	203
<i>Justering</i>				+0,0003%				
		4509	151 966 000	100%	3 855 864	321 322		

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



G. NYCKELTAL

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

Anskaffningskostnad	47 700 kr/kvm
Belåning år 1	13 998 kr/kvm
Insats	33 703 kr/kvm
Årsavgift år 1*	855 kr/kvm
Driftskostnader år 1**	269 kr/kvm
Avsättning till underhåll år 1	55 kr/kvm
Amortering år 1	140 kr/kvm

* Årsavgiften är beräknad inklusive räntekompensation.

** Exkl. avsättning till underhåll.



H. EKONOMISK PROGNOSEN

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	4 240	4 494	4 685	4 877	4 881	4 884	4 907	5 226
<i>Kapitalkostnader</i>	2 777	3 002	3 163	3 325	3 297	3 269	3 158	2 881
Räntor	2 777	2 749	2 722	2 694	2 666	2 638	2 527	2 250
Räntekompensation*****	-631	-379	-189	0	0	0	0	0
Amorteringar	631	631	631	631	631	631	631	631
<i>Driftkostnader*</i>	1 078	1 100	1 122	1 144	1 167	1 190	1 288	1 570
<i>Underhållskostnader</i>	300	306	312	318	325	331	359	437
Löpande underhåll*	50	51	52	53	54	55	60	73
Avsättning för underhåll*	250	255	260	265	271	276	299	364
<i>Övriga kostnader</i>	85	87	88	90	92	94	102	338
Fastighetsavgift bostäder**)	0	0	0	0	0	0	0	214
Fastighetsskatt garage****	28	29	29	30	30	31	33	41
Övriga oförutsedda kostnader*	57	58	59	60	62	63	68	83
Summa intäkter	4 240	4 494	4 685	4 877	4 975	5 074	5 493	6 695
Årsavgifter*	3 856	4 102	4 286	4 470	4 559	4 650	5 034	6 136
Hysesintäkter*	384	392	400	408	416	424	459	559
Avskrivningar	1 480	1 480	1 480	1 480	1 480	1 480	1 480	1 480
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-849	-849	-849	-849	-755	-659	-263	621
Likviditet vid årets utgång***	250	255	260	265	365	466	885	1 834
Ackumulerad likviditet	250	505	765	1 030	1 395	1 861	4 764	18 838
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	4,4							
Inflationsantagande %	2,0							
Lägenhetsyta m ²	4 509							
Investeringslån kkr	63 115							
Antal lägenheter	67							

*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

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

****Fastighetsskatt för garage utgår från år 1.

***** Räntekompensation enligt avsnitt E.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m²

(exkl. hushållsel, kall- och varmvatten 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	855	910	950	991	1 011	1 031	1 116	1 361
2. Dagens räntenivå + 1 %	995	1 048	1 088	1 127	1 146	1 164	1 244	1 474
3. Dagens räntenivå + 2 %	1 135	1 187	1 225	1 263	1 280	1 297	1 371	1 588
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 275	1 325	1 362	1 399	1 414	1 430	1 499	1 701
5. Dagens räntenivå - 1 %	715	771	813	856	877	898	989	1 247
6. Dagens räntenivå - 2 %	575	633	676	720	742	765	862	1 134
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	855	699	737	775	791	809	881	1 103
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	855	910	957	1 005	1 032	1 060	1 182	1 580
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	855	907	944	981	998	1 014	1 083	1 272
Ränteantagande %	4,4							
Inflationsantagande %	2,0							

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkt-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.



J. UNDERHÅLLSPLAN

Nedan tabell är ett utdrag från föreningens underhållsplan. Fullständig underhållsplan överlämnas till föreningens styrelse.

År	Åtgärd	Planerad kostnad	Åtgärdstyp
2024	Energideklaration	29 899 kr	Underhåll
2034	Energideklaration	36 446 kr	Underhåll
2034	Måla vippdjur	1 828 kr	Underhåll
2034	Måla ståldörr	15 542 kr	Underhåll
2034	Måla träpanel (träfasad) vid balkonger	146 660 kr	Underhåll
2043	Byta trätrall balkong	145 681 kr	Underhåll
2043	Byta trätrall uteplatser innergård	265 140 kr	Underhåll
2044	Byta belysningsarmatur led utomhus	56 837 kr	Underhåll
2044	Byta belysningsarmatur led, garage och trapphus	416 808 kr	Underhåll
2044	Byta centralenhet för porttelefon/passersystem	185 743 kr	Underhåll
2044	Byta vippdjur	16 717 kr	Underhåll
2044	Byta laddboxar till elbilar	208 033 kr	Underhåll
2044	Byta torkskåp	55 723 kr	Underhåll
2044	Byta torktumlare	83 585 kr	Underhåll
2044	Byta tvättmaskin	167 169 kr	Underhåll
2044	Energideklaration	44 428 kr	Underhåll
2044	Justera betongplattor	291 008 kr	Underhåll
2044	Måla ståldörr	18 946 kr	Underhåll
2044	Måla träpanel (träfasad) vid balkonger	178 778 kr	Underhåll
2044	Renovering av växthus	37 149 kr	Underhåll
2054	Byta balkongskärm aluminium	54 341 kr	Investering
2054	Byta fjärrvärmecentral/undercentral	692 846 kr	Investering
2054	Byta garageport gemensamt garage	158 494 kr	Investering
2054	Byta hissmaskin	1 847 589 kr	Investering
2054	Byta solcellspanel	461 897 kr	Investering
2054	Byta takpapp/ytpapp	1 234 651 kr	Underhåll
2054	Byta termostatventiler till radiatorer/element	773 678 kr	Underhåll
2054	Byta träpanel (träfasad) vid balkonger	747 187 kr	Underhåll
2054	Byta ventilationsaggregat	1 385 692 kr	Investering
2054	Energideklaration	54 157 kr	Underhåll
2054	Måla vippdjur	2 717 kr	Underhåll
2054	Måla ståldörr	23 095 kr	Underhåll
2054	Renovera miljörum	101 889 kr	Underhåll
2054	Renovera trapphus komplett	2 078 537 kr	Underhåll
2063	Byta trätrall balkong	216 474 kr	Underhåll
2063	Byta trätrall uteplatser innergård	393 984 kr	Underhåll
2064	Byta balkongräcke aluminium	5 123 756 kr	Investering
2064	Byta belysningsarmatur led utomhus	84 458 kr	Underhåll
2064	Byta belysningsarmatur led, garage och trapphus	619 355 kr	Underhåll
2064	Byta centralenhet för porttelefon/passersystem	276 005 kr	Underhåll
2064	Byta vippdjur	24 840 kr	Underhåll
2064	Byta laddboxar till elbilar	309 126 kr	Underhåll
2064	Byta snörasskydd	342 334 kr	Investering



2064	Byta ståldörr	231 844 kr	Investering
2064	Byta torkskåp	82 801 kr	Underhåll
2064	Byta torktumlare	124 202 kr	Underhåll
2064	Byta tvättmaskin	248 404 kr	Underhåll
2064	Energideklaration	66 018 kr	Underhåll
2064	Justera betongplattor	432 422 kr	Underhåll
2064	Måla träpanel (träfasad) vid balkonger	265 655 kr	Underhåll
2064	Renovering av växthus	55 201 kr	Underhåll
2073	Byta aluminiumfönster 3-glas (0-1 m2)	302 804 kr	Investering
2073	Byta aluminiumfönster 3-glas (1+ m2)	16 364 855 kr	Investering
2073	Byta elstammar (elstambyte) inkl elcentraler/gruppcentraler	7 889 717 kr	Investering
2073	Byta fönsterdörr/balkongdörr aluminium 3-glas	4 797 756 kr	Investering

Total kostnad 50 270 903 kr
varav investeringar 39 653 925 kr
varav underhåll 10 616 978 kr

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

Hissbesiktning och OVK utförs varje respektive var tredje år och finns med i föreningens fullständiga underhållsplan. Kostnaderna upptas under *avsnitt E, Driftskostnader och övriga kostnader* därav är de inte presenterade i ovan tabell.



K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för hushållsel, kall- och varmvatten 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. När räntekompensationen, enligt *avsnitt E*, trappvis löper ut kommer föreningen få ökad årsavgift mellan respektive år om verklig ränta och övriga antaganden stämmer överens med denna kalkyl. Årsavgiften beräknas då höjas med ca 6,37 % mellan år 1 och 2, ca 4,48 % mellan år 2 och 3 samt ca 4,29 % mellan år 3 och 4.

Digital signering

Bostadsrättsföreningen Bolinder i Eskilstuna



Bengt Eriksson



Anna Winther-Hansen



Annie Malmqvist

Verification

Transaction 09222115557511664961

Document

<p>Ekonomisk plan Bolinder Main document 15 pages <i>Initiated on 2024-02-27 15:15:51 CET (+0100) by Linnéa Solman (LS)</i> <i>Finalised on 2024-03-08 09:31:16 CET (+0100)</i></p>	<p>Intyg Attachment 1 2 pages Merged with the main document <i>Attached by Jan Åglöv (JÅ)</i></p>
<p>Intyg Attachment 2 2 pages Merged with the main document <i>Attached by Kristina Ehrner-Vilhelmsson (KE)</i></p>	

Initiator

<p>Linnéa Solman (LS) Obos Kärnhem <i>linnea.solman@oboskarnhem.se</i></p>

Signatories

<p>Annie Malmqvist (AM) <i>Identified by Swedish BankID as "ANNIE MALMQVIST"</i> Brf Styrelse <i>annie.malmqvist@oboskarnhem.se</i> +46729915594</p>  <hr/>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "ANNIE MALMQVIST"</i> <i>Signed 2024-02-27 16:24:44 CET (+0100)</i></p>	<p>Bengt Eriksson (BE) <i>Identified by Swedish BankID as "Bengt Erik Eriksson"</i> Brf Styrelse <i>berikon@telia.com</i> +46708525480</p>  <hr/>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "Bengt Erik Eriksson"</i> <i>Signed 2024-02-27 16:49:39 CET (+0100)</i></p>
---	---



Verification

Transaction 09222115557511664961

Anna Winther-Hansen (AW)

Identified by Swedish BankID as "KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"

Brf Ordförande

awh@filab.se

+46708405355



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AW'.

The name returned by Swedish BankID was "KARIN ANNA MARIA WINTHER-HANSEN"

Signed 2024-02-27 15:34:38 CET (+0100)

Jan Åglöv (JÅ)

Identified by Swedish BankID as "JAN ROLAND ÅGLÖV"

Intygsgivare

jan@aglov.se

+46702127350



The name returned by Swedish BankID was "JAN ROLAND ÅGLÖV"

Signed 2024-03-07 17:56:57 CET (+0100)

Kristina Ehrner-Vilhelmsson (KE)

Identified by Swedish BankID as "KRISTINA EHRNER VILHELMSSON"

Intygsgivare

ID number 5103271168

kristina@ehrner.com

+46709513722



The name returned by Swedish BankID was "KRISTINA EHRNER VILHELMSSON"

Signed 2024-03-08 09:31:16 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557511664961

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 Bolinder i Eskilstuna, org.nr. 769635-0219, 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.

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
Uppdragsbeställning, 240226
Ekonomisk plan , med 50-årig underhållsplan, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 170712
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 170712
Kostnadskalkyl, 220125
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 240222
Taxeringsvärdeberäkning,
Köpekontrakt, Köpebrev, 220331
Entreprenadkontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 220118
Förtydligande av Totalentreprenadkontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 230404
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 211220
Bygglov, Eskilstuna Kommun, 210902 210624
Ritningar, 210621
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, digitalt signerad
Garanti osålda lägenheter, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 220118
Överenskommelse om Räntekompensation, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, digitalt signerad
Utlåtande kontrollansvarig, Philip Sterneby, Byggstrateg Projektledning i Sverige AB, 240228
Värdeutlåtande lgh, Eskilstuna Fastighetsbyrå AB, Nina Ekberg, 240226
Försäkringsoffert, Howden, , 240206
Offert Ekonomisk Förvaltning, OBOS Kärnhem AB, 40222
Offert fastighetsförvaltning, Egeryds Fastighetsförvaltning, 240119
Ränteoffert, Swedbank, 240214
Styrelseprotokoll, 240226, 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.

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 Bolinder i Eskilstuna, org.nr. 769635-0219, 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 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.

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
Uppdragsbeställning, 240226
Ekonomisk plan, med 50-årig underhållsplan, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 170712
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 170712
Kostnadskalkyl, 220125
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 240222
Taxeringsvärdeberäkning,
Köpekontrakt, Köpebrev, 220331
Entreprenadkontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 220118
Förtydligande av Totalentreprenadkontrakt, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 230404
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 211220
Bygglov, Eskilstuna Kommun, 210902 210624
Ritningar, 210621
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, digitalt signerad
Garanti osålda lägenheter, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, 220118
Överenskommelse om Räntekompensation, OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB, digitalt signerad
Utlåtande kontrollansvarig, Philip Sterneby, Byggstrateg Projektledning i Sverige AB, 240228
Värdeutlåtande lgh, Eskilstuna Fastighetsbyrå AB, Nina Ekberg, 240226
Försäkringsoffert, Howden, , 240206
Offert Ekonomisk Förvaltning, OBOS Kärnhem AB, 40222
Offert fastighetsförvaltning, Egeryds Fastighetsförvaltning, 240119
Ränteoffert, Swedbank, 240214
Styrelseprotokoll, 240226, digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

Jur kand
Kristina Ehrner Vilhelmsson
Myggvägen 3
135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-02-20	3.5.3.4	752/2024

Linnéa Solman
linnea.solman@oboskarnhem.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan Åglöv, Åglöv Konsult AB, och Kristina Ehrner Vilhelmsson, Jur kand Kristina Ehrner Vilhelmsson, som intygsgivare för Brf Bolinder i Eskilstuna, organisationsnummer 769635-0219.

Ärendet

Brf Bolinder i Eskilstuna har den 1 februari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan Åglöv och Kristina Ehrner Vilhelmsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 9 februari 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 ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

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 (1991:614). 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 Kristina Ehrner Vilhelmsson har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Bolinder i Eskilstunas ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare