

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Teaterterrassen
organisationsnummer 769637-0886

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar
 2. Beskrivning av fastigheten
 3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 4. Preliminär finansieringsplan
 5. Beräknat taxeringsvärde
 6. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter år 1
 7. Tabell med lägenhetsredovisning och lokaler
 8. Nyckeltal
 9. Ekonomisk prognos
 10. Känslighetsanalys
 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet
- Bilaga 1** Underhållsplan

Ekonomisk plan har upprättats i ett (1) digitalt original exemplar, som undertecknats av samtliga bostadsrättsföreningens ledamöter.

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Teaterterrassen med organisationsnummer 769637-0886 ("Föreningen"), registrerades hos Bolagsverket 2019-01-10 och har sitt säte i Landskrona kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt, och i förekommande fall lokaler, för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juni 2024. .

Tillträde för hela projektet sträcker sig från oktober 2024 till februari 2025.

Inflyttning kommer att ske i olika etapper. Byggnadsetapp 1 flyttar in nov-24 och byggnadsetapp 2 flyttar in feb -25.

Ettapp 1 är färdigställd i oktober 2024 och ettapp 2 är färdigställd i januari 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har följande ekonomiska plan upprättats för Föreningens verksamhet. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen.

Föreningen har förvärvat samtliga andelar i Teaterterrassen Ekonomisk Förening, org. Nr. 769639-3789, innehållande fastigheten Flickskolan 2 i Landskrona kommun. Den Ek. Föreningen ska därefter, genom fusion, uppgå i Föreningen, vilken därigenom blir ägare till fastigheten. Genomförd fusion ska registreras hos Bolagsverket så snart som processen är färdig. Transaktionen medför att det uppkommer en latent skatteskuld i Föreningen på ca 3,5 miljoner kr, som kommer att realiseras om Föreningen säljer hela eller del av fastighet. Föreningen färdigställer bostadsrätterna i enlighet med tecknat totalentreprenadavtal samt den ekonomiska planen.

Totalentreprenadavtal är tecknat 2023-05-17 mellan Teaterterrassen Ekonomisk Förening och Serneke Fastighetsstyrning AB.

Avtalet har överlåts till Bostadsrättsföreningen i och med tillträdet för fastigheten.

Byggnationen är i sitt slutskede och slutbesiktning av den låga huskroppen beräknas ske under oktober. Därefter kommer man att slutställa den höga delen som beräknas vara klar för slutbesiktning i februari 2025.

Garanti kommer att inges till Bolagsverket som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen.

Serneke Fastighetsstyrning AB förbinder sig att efter avräkningsdagen svara för årsavgifter som belöper på osålda lägenheter, samt att förvärva osålda lägenheter senast sex (6) månader efter avräkningsdagen.

Projektet finansieras av Nordea.

Ansvarsförsäkring för styrelsen finns tecknad hos Länsförsäkringar.



2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Flickskolan 2
Kommun	Landskrona
Tomtens areal	1 387 m ²
Bostadsarea	ca 5 722 m ²
Lokalarea	564 m ²
Antal hus	2
Fastigheten	Föreningen har 2 st huskroppar som sitter ihop. Huskropparna är uppförda på sådant sätt så att samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna
Antal bostadsrätter	88
Husens utformning	Två (2) flerbostadshus med 88 lägenheter fördelade på 14 respektive 5 plan
Detaljplan	Detaljplan lagkraftvunnen 2019-01-28
Bygglöv	Bygglöv beviljat 2020-06-16
Mark beskrivning	På föreningens mark finns en innergård bestående av utrustning i form av bord, bänkar, grill och solstolar samt planteringskärl med växter. Tillgång till gården på gårdsbjälklaget, här finns gångar, växtlighet, aktivitetsytor i form av lekplats med tre aktiviteter, samt ett mindre utegym, cykelplatser, t ex cykelparkering lektyta m .m.
Lokalernas verksamhet	I lokalerna så kommer det att bedrivas handel och kontorsverksamhet.
Gemensamma anordningar	
Uppvärmning	Fjärrvärme
Undercentral	Installationer samt mätare för vatten
El	Elcentral med automatsäkringar samt jordfelsbrytare i lägenheterna Bostadsrättsföreningen har elabonnemanget
VA	Kommunalt VA. Individuell mätning/debitering av varmvatten i varje lägenhet
Hiss	1 personhiss i trapphus 2 och 2 hissar varav en personhiss och en brandhiss i trapphus 3
Bredband/TV/telefoni	Fiberanslutning med multimedlouttag i varje lägenhet
Förråd	Förråd i lägenhet. Vissa lägenheter har endast garderob i lägenhet som förråd.
Sophantering	Hanteras i gemensamt miljörum. Även inlagd nedan under gemensamma utrymmen
Parkering	52 garageplatser. 1 garageplatser Innehas av bilpool
Bil- och cykelpool	Bil- och cykelpool finns i föreningen. 1st elbil, 2 ellådcyklar, 1st elcykel, kommer finnas tillgängliga för uthyrning till föreningens medlemmar
Gemensamma utrymmen	Trapphus, barnvagns- och rullstolsrum, cykelrum, undercentral, elrum och fläktrum
Gemensamhetsanläggningar	
GA:1	GA: 1 med deltagande fastigheter Flickskolan 1, Flickskolan 2 som förvaltas av flickskolans samfällighetsförening.
Gemensamhetsanläggning består av:	Kommunikationsytor för bil- och cykeltrafik i markplan. Parkeringsplatser Ventilationsanläggning Elcentral belägen i garaget. Laddstolpar för elbilsaddning Pelare som bär planteringsbart bjälklag samt yttervägg i övriga delar tillhör bärande vägg den fastighet inom vilken väggen är belägen. Ytskikt på väggar, pelare, tak och golv i garage. Markränna för avvattnning Belysning inklusive ledningsdragnings Port till parkeringsgarage med lås-, driv- och styrutrustning. Anläggning för rökgasevakuerings från garage till markyta Utrymningsväg för nödutrymning inklusive dörr I gemensamhetsanläggningen ingår ej: Dörrar från garageutrymme mot respektive fastighet. Andelstal baseras på antal parkeringsplatser fördelade till respektive delägande fastighet.
Fastighet	
Flickskolan 2 (Brf Teaterterrassen)	52
Flickskolan 1 (Brf Applåden)	33
Totalt	85

2024071100751



GA:2

GA:2 med deltagande fastigheter Flickskolan 1, Flickskolan 2, Flickskolan 3 som förvaltas av flickskolans samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggning består av:

Grönytor Inkl buskar, häckar, träd och annan växtlighet, lekplats, cykelparkering, gångvägar, och belysning med tillhörande ledningsdragnings
Sittgradäng och trappor från markplan till innergård
Markuppgbyggnad, stomme och bjälklag, inklusive tätskikt i de delar som inte är belägna under ovanliggande byggnadsdel. Stomme, bjälklag och tätskikt beläget under ovanliggande byggnadsdel tillhör respektive fastighet.

Ledningar och brunnar för dagvattenhantering i de delar som nyttjas gemensamt.
Hiss

Fastighet	Totalt andelstal för utförande och drift
Flickskolan 3	125
Flickskolan 2 (BRF Teaterterrassen)	166
Flickskolan 1	95
Totalt andelstal	386

Byggnadsbeskrivning

Källare	Nej
Antal våningar	15/6
Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Betong
Fasad	Tegel och träfasad
Yttertak	Plåt, papp eller sedum
Uteplatser/balkonger	Betongplatta/ betongplatta och räcke av aluminium
Fönster/fönsterdörrar	Aluminiumklädda träfönster.
Portar/dörrar	Entrépartier; Aluminium och stålpartier, dörrautomatik, porttelefon Lägenhetsdörr; Säkerhetsdörr
Trapphus	1 trapphus per hus.
Badrum	Alla lägenheter är utrustade med tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskiner
Postboxar	Postboxar finns i entrén

Lägenhetsbeskrivning

Golv	Parkett. Klinker i badrum och gäst-WC
Väggar	Vitmålade. Kakel i badrum. Gäst-WC vitmålade.
Tak	Vitmålat
Kök	Induktionshäll, inbyggnadsgugn, inbyggnadsmicro, ventilationskåpa anpassad för centralventilation, diskmaskin samt kyl och frys, alternativt kyl/frys. Stänkskydd av kakel
WC/Dusch/Tvätt	WC-stol, spegel, tvättställ med kommod, handduktork el (ej i wc/dusch), bänkskiva (ej i gäst wc) och skåpinredning, duschväggar i glas, tvättmaskin, torktumlare alternativt kombimaskin, infällda spotlights i tak.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad samt omfatta kollektivt bostadsrättstillägg.

Under entreprenadtiden är Fastigheten försäkrad genom Totalentreprenadförsäkring inklusive Allrisk- och Ansvarsförsäkring.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenad- och garantitid samt styrelseansvarsförsäkring finns tecknade.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv baserad på köpeskilling andelar och kostnad för entreprenaden inklusive moms	279 560 000 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
Beräknad total anskaffningskostnad	279 610 000 kr

4. Preliminär finansieringsplan

Lån ¹	Bindningstid ²	Belopp (kr)	Räntesats ca (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	3 mån	22 984 300	4,80%	1 103 246	229 843	1 333 089
Lån 2	2 år	22 984 300	4,61%	1 060 105	229 843	1 289 948
Lån 3	3 år	22 984 400	4,35%	999 821	229 844	1 229 665
Lån 4	5 år	20 097 000	4,20%	844 074	200 970	1 045 044
Summa		89 050 000	4,50%	4 007 247	890 500	4 897 747
Insatser		<u>190 560 000</u>				
Summa finansiering		279 610 000				

¹⁾ Sakerhet för lån är pantbrev.

²⁾ Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid slutfinansiering.

³⁾ Lånet amorteras på 50 år genom en serieplan.

Del av amortering (114 440 kr), kommer från fondavsättning.

De bundna lånen har slutförfallodag vid löptidens slut och förväntas därefter förlängas med ny löptid.

Eventuellt överskott som genereras på grund av differensen mellan kalkylränta och verklig ränta ska i möjligaste mån avsättas till amortering.

Styrelsen planerar att finansiera det kommande underhållet med överskott från amortering, likviditet och sparande.

5. Beräknat taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för år 2022-2024 är 131 371 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Byggnad bostäder	104 000 000 kr
Byggnad lokaler	6 400 000 kr
Byggnad lokal, garage	2 945 000 kr
Mark bostäder	17 200 000 kr
Mark lokaler	<u>1 042 000 kr</u>
Totalt	131 587 000 kr



6. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter år 1

I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgift erläggas för den löpande verksamheten, inklusive bland annat amortering samt avsättning till yttre underhållsfond, exklusive avskrivningar. Årsavgift fördelas efter andelstal och efter förbrukning för hushållsel och varmvatten.

KOSTNADER inkl. moms i förekommande fall		(kr)
Räntekostnader		4 007 247
Driftkostnader exkl. hushållsel och uppvärmning av vatten		1 650 645
Uppvärmning fastighet	534 638	
El fastighet	125 802	
Kolvatten	57 220	
Renhållning/sophämtning	105 600	
Teknisk förvaltning/städning	188 826	
Försäkring inkl. bostadsrättstillägg	68 664	
Reparationer, serviceavtal	116 485	
Styrelsearvode	65 710	
Ekonomisk förvaltning och revision	167 200	
Gemensamhetsanläggning	210 500	
Föreningskostnader: admin, stämma etc.	10 000	
Hushållsel		343 320
Varmvatten (vatten inkl. uppvärmning)		200 270
Varmvatten (vatten inkl. uppvärmning) lokaler		42 864
Fastighetsavgift bostäder ¹ samt fastighetsskatt värdeåret		0
Fastighetsskatt, lokaler		76 150
Fastighetsskatt, garage		39 870
Avsättningar till föreningens framtida underhåll ²		286 100
Del som amorteras		114 440
Del som kassa förs		171 660
Amortering utöver del som avsätts till föreningens framtida underhåll		776 060
Summa beräknade kostnader år 1		7 422 526
Avgår amorteringar		-776 060
Avgår avsättningar		-286 100
Avskrivningar ³		2 404 216
Beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1		8 764 582
INTÄKTER		(kr)
Årsavgifter lägenheter		5 572 066
Årsavgifter hushållsel ⁴		343 320
Årsavgifter varmvatten (vatten inkl uppvärmning) ⁴		200 270
Hyresintäkter lokaler ⁵		789 600
Hyresintäkter garageplatser ⁶		396 000
Hyresintäkter värme, vatten och avlopp för lokal exkl moms ⁷		45 120
Hyresintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt		76 150
Summa beräknade intäkter år 1		7 422 526

¹⁾ Ingen kommunal fastighetsavgift utgår för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

²⁾ Avsättningar till yttre underhållsfond om ca 50 kr/kvm, vilket är i enlighet med föreningens stadgar.

³⁾ Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning och är beräknad på 100 år. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framtidsräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet.

⁴⁾ Inklusive moms

⁵⁾ Hyresgaranti från Serneke finns och gäller i 2 år.

⁶⁾ Beräknat enligt 39 garageplatser á 600 kr/månad och 12 garageplatser á 800 kr/månad exkl moms per månad. (1 plats är reserverad för bilpool)

⁷⁾ Uppskottad kostnad värme lokal 70kr per kvm samt för vatten och avlopp 10kr per kvm.

Till årsavgiften tillkommer kostnad för bredband/tv/telefoni samt eventuell garageplats.

Bostadsrättsföreningen kommer avlösa respektive bostadsrättshavare för förbrukning av hushållsel och varmvatten.

Uppskattad kostnad för hushållsel är 240-660 kr per månad och för varmvatten 140-385 kr per månad beroende på lägenheternas storlek.

Medlem kommer att teckna eget avtal med bredband/tv/telefoni och kommer att betala direkt till leverantören.

Uppskattad kostnad för bredband/tv/telefoni uppgår till mellan 300 och 500 kr per månad för grundutbud.

7.1 Tabell med lägenhetsredovisning

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca ²	Lägenhets- beskrivning ¹	Våning	Uteplats Balkong Terrass ²	Förråd ³	Insats	Andelstal ⁷	Årsavgift	Månadsavgift ⁴	Beräknad årsavgift hushållsinl moms ⁵	Beräknad årsavgift varmvatten inl moms ⁶
	(m ²)					(kr)	(%)	(kr/år)	(kr)	(kr)	(kr)
2-1101	78	3rok	1	B	F	2 195 000	1,306	72 771	6 064	4 680	2 730
2-1102	86	4rok	1	B	F	2 695 000	1,411	78 622	6 552	5 160	3 010
2-1103	53	2rok	1	U/B	F	1 395 000	0,979	54 551	4 546	3 180	1 855
2-1104	53	2rok	1	U/B	F	1 395 000	0,979	54 551	4 546	3 180	1 855
2-1105	53	2rok	1	U/B	F	1 395 000	0,979	54 551	4 546	3 180	1 855
2-1201	53	2rok	2	B	F	1 495 000	0,979	54 551	4 546	3 180	1 855
2-1202	53	2rok	2	B	F	1 495 000	0,979	54 551	4 546	3 180	1 855
2-1203	53	2rok	2	B	F	1 495 000	0,979	54 551	4 546	3 180	1 855
2-1204	78	3rok	2	B	F	2 295 000	1,306	72 771	6 064	4 680	2 730
2-1205	86	4rok	2	B	F	2 795 000	1,411	78 622	6 552	5 160	3 010
2-1301	53	2rok	3	B	F	1 595 000	0,979	54 551	4 546	3 180	1 855
2-1302	53	2rok	3	B	F	1 595 000	0,979	54 551	4 546	3 180	1 855
2-1303	53	2rok	3	B	F	1 595 000	0,979	54 551	4 546	3 180	1 855
2-1304	78	3rok	3	B	F	2 395 000	1,306	72 771	6 064	4 680	2 730
2-1305	86	4rok	3	B	F	2 895 000	1,411	78 622	6 552	5 160	3 010
2-1401	53	2rok	4	B	F	1 695 000	0,979	54 551	4 546	3 180	1 855
2-1402	53	2rok	4	B	F	1 695 000	0,979	54 551	4 546	3 180	1 855
2-1403	53	2rok	4	B	F	1 695 000	0,979	54 551	4 546	3 180	1 855
2-1404	78	3rok	4	B	F	2 495 000	1,306	72 771	6 064	4 680	2 730
2-1405	86	4rok	4	B	F	2 995 000	1,411	78 622	6 552	5 160	3 010
2-1501	51	2rok	5	B	F	1 795 000	0,953	53 102	4 425	3 060	1 785
2-1502	51	2rok	5	B	F	1 795 000	0,953	53 102	4 425	3 060	1 785
2-1503	51	2rok	5	B	F	1 795 000	0,953	53 102	4 425	3 060	1 785
2-1504	70	2rok	5	B	F	2 595 000	1,202	66 976	5 581	4 200	2 450
2-1505	132	4rok	5	B	F	4 795 000	2,014	112 221	9 352	7 920	4 620
3-1101	55	2rok	1	B	F	1 495 000	1,005	55 999	4 667	3 300	1 925
3-1102	81	3rok	1	B	F	2 245 000	1,346	75 000	6 250	4 860	2 835
3-1103	51	2rok	1	B	F	1 445 000	0,953	53 102	4 425	3 060	1 785
3-1104	56	2rok	1	B	F	1 595 000	1,018	56 724	4 727	3 360	1 960
3-1105	68	3rok	1	U	F	1 795 000	1,175	65 472	5 456	4 080	2 380
3-1106	48	2rok	1	U	F	1 245 000	0,913	50 873	4 239	2 880	1 680
3-1201	55	2rok	2	B	F	1 545 000	1,005	55 999	4 667	3 300	1 925
3-1202	81	3rok	2	B	F	2 345 000	1,346	75 000	6 250	4 860	2 835
3-1203	51	2rok	2	B	F	1 495 000	0,953	53 102	4 425	3 060	1 785
3-1204	56	2rok	2	B	F	1 645 000	1,018	56 724	4 727	3 360	1 960
3-1205	68	3rok	2	B	F	1 795 000	1,175	65 472	5 456	4 080	2 380
3-1206	48	2rok	2	B	F	1 295 000	0,913	50 873	4 239	2 880	1 680
3-1301	55	2rok	3	B	F	1 595 000	1,005	55 999	4 667	3 300	1 925
3-1302	81	3rok	3	B	F	2 445 000	1,346	75 000	6 250	4 860	2 835
3-1303	51	2rok	3	B	F	1 545 000	0,953	53 102	4 425	3 060	1 785
3-1304	56	2rok	3	B	F	1 695 000	1,018	56 724	4 727	3 360	1 960
3-1305	68	3rok	3	B	F	1 895 000	1,175	65 472	5 456	4 080	2 380
3-1306	48	2rok	3	B	F	1 345 000	0,913	50 873	4 239	2 880	1 680
3-1401	55	2rok	4	B	F	1 645 000	1,005	55 999	4 667	3 300	1 925
3-1402	81	3rok	4	B	F	2 545 000	1,346	75 000	6 250	4 860	2 835
3-1403	51	2rok	4	B	F	1 595 000	0,953	53 102	4 425	3 060	1 785
3-1404	56	2rok	4	B	F	1 745 000	1,018	56 724	4 727	3 360	1 960
3-1405	68	3rok	4	B	F	1 995 000	1,175	65 472	5 456	4 080	2 380
3-1406	48	2rok	4	B	F	1 395 000	0,913	50 873	4 239	2 880	1 680
3-1501	55	2rok	5	B	F	1 695 000	1,005	55 999	4 667	3 300	1 925
3-1502	81	3rok	5	B	F	2 645 000	1,346	75 000	6 250	4 860	2 835
3-1503	51	2rok	5	B	F	1 645 000	0,953	53 102	4 425	3 060	1 785
3-1504	56	2rok	5	B	F	1 795 000	1,018	56 724	4 727	3 360	1 960
3-1505	68	3rok	5	B	F	2 095 000	1,175	65 472	5 456	4 080	2 380
3-1506	48	2rok	5	B	F	1 445 000	0,913	50 873	4 239	2 880	1 680
3-1601	55	2rok	6	B	F	1 795 000	1,005	55 999	4 667	3 300	1 925
3-1602	81	3rok	6	B	F	2 745 000	1,346	75 000	6 250	4 860	2 835
3-1603	51	2rok	6	B	F	1 695 000	0,953	53 102	4 425	3 060	1 785
3-1604	56	2rok	6	B	F	1 845 000	1,018	56 724	4 727	3 360	1 960
3-1605	68	3rok	6	B	F	2 195 000	1,175	65 472	5 456	4 080	2 380
3-1606	48	2rok	6	B	F	1 495 000	0,913	50 873	4 239	2 880	1 680
3-1701	55	2rok	7	B	F	1 895 000	1,005	55 999	4 667	3 300	1 925
3-1702	81	3rok	7	B	F	2 845 000	1,346	75 000	6 250	4 860	2 835
3-1703	51	2rok	7	B	F	1 745 000	0,953	53 102	4 425	3 060	1 785
3-1704	56	2rok	7	B	F	1 895 000	1,018	56 724	4 727	3 360	1 960
3-1705	68	3rok	7	B	F	2 295 000	1,175	65 472	5 456	4 080	2 380
3-1706	48	2rok	7	B	F	1 545 000	0,913	50 873	4 239	2 880	1 680

2024071100755



Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca ^a	Lägenhets- beskrivning ¹	Våning	Uteplats Balkong Terrass ²	Förråd ³	Insats	Andelstal ⁷	Årsavgift	Månadsavgift ⁴	Beräknad årsavgift hushållsel ink moms ⁵	Beräknad årsavgift varmvatten ink moms ⁶
	(m ²)					(kr)	(%)	(kr/år)	(kr)	(kr)	(kr)
3-1801	55	2 rok	8	B	F	1 995 000	1,005	55 999	4 667	3 300	1 925
3-1802	81	3 rok	8	B	F	2 995 000	1,346	75 000	6 250	4 860	2 835
3-1803	51	2 rok	8	B	F	1 795 000	0,953	53 102	4 425	3 060	1 785
3-1804	56	2 rok	8	B	F	1 945 000	1,018	56 724	4 727	3 360	1 960
3-1805	68	3 rok	8	B	F	2 395 000	1,175	65 472	5 456	4 080	2 380
3-1806	48	2 rok	8	B	F	1 595 000	0,913	50 873	4 239	2 880	1 680
3-1901	86	3 rok	9	B	F	3 145 000	1,411	78 622	6 552	5 160	3 010
3-1902	51	2 rok	9	B	F	1 845 000	0,953	53 102	4 425	3 060	1 785
3-1903	56	2 rok	9	B	F	1 995 000	1,018	56 724	4 727	3 360	1 960
3-1904	68	3 rok	9	B	F	2 495 000	1,175	65 472	5 456	4 080	2 380
3-2001	86	3 rok	10	B	F	3 295 000	1,411	78 622	6 552	5 160	3 010
3-2002	51	2 rok	10	B	F	1 895 000	0,953	53 102	4 425	3 060	1 785
3-2003	130	4 rok	10	B	F	4 895 000	1,988	110 773	9 231	7 800	4 550
3-2101	86	3 rok	11	B	F	3 345 000	1,411	78 622	6 552	5 160	3 010
3-2102	68	3 rok	11	B, T	F	2 995 000	1,175	65 472	5 456	4 080	2 380
3-2201	86	3 rok	12	B	F	3 495 000	1,411	78 622	6 552	5 160	3 010
3-2202	71	3 rok	12	B	F	3 095 000	1,215	67 701	5 642	4 260	2 485
3-2301	86	3 rok	13	B	F	3 695 000	1,411	78 622	6 552	5 160	3 010
3-2302	71	3 rok	13	B	F	3 295 000	1,215	67 701	5 642	4 260	2 485
3-2401	111	4 rok	14	B	F	4 995 000	1,739	96 898	8 075	6 660	3 885
3-2402	96	4 rok	14	B	F	4 595 000	1,542	85 921	7 160	5 760	3 360
diff							0,001	43		0	0
5 722						190 560 000	100,000	5 572 066		343 320	200 270

1) rok - rum och kök

2) B - balkong, U - uteplats (ingår i bostadsrätten), T - terrass

3) F - förråd finns i lägenheten.

4) Månadsavgift inklusive värme och kallvatten, men exklusive hushållsel, varmvatten och bredband/tv/telefonl.

5) Föreningen debiterar sina medlemmar för hushållsel preliminärt mellan ca 240-660 kr/mån beroende på lägenhetens storlek och användningssätt och reglerar sedan kostnaden retroaktivt efter verklig förbrukning.

6) Föreningen debiterar sina medlemmar för varmvatten preliminärt mellan ca 140-385 kr/mån beroende på lägenhetens storlek och användningssätt och reglerar sedan kostnaden retroaktivt efter verklig förbrukning.

7) Andelstalet har räknats fram som endel av totala ytan samt del av antal lägenheter.

8) BOA har uppmätts med hjälp av ritningar.



7.2 Tabell med redovisning av lokaler

Lokal	Kvm	Hyresnivå ¹	Årshyra ²	Fastighetsskatt ³	Värme, vatten och avlopp ⁴
Lokal 1	42	1 400	58 800	5 671	3 360
Lokal 2	172	1 400	240 800	23 223	13 760
Lokal 3	140	1 400	196 000	18 902	11 200
Lokal 4	131	1 400	183 400	17 687	10 480
Lokal 5	79	1 400	110 600	10 665	6 320

¹Hyresnivå per lokal
²Årshyra per lokal kvm*hyresnivå*12 månader
³Fastighetsskatt fördelad på andel kvm per lokal
⁴El och varmvatten beräknat på ett snittpris på 80 kr per kvm. Elen betalas till extern leverantör. Varmvatten betalas till föreningen.

8. Nyckeltal

	I genomsnitt:
Anskaffningskostnad (/BOA ¹⁾)	48 866 kr
Insatser (/BOA)	33 303 kr
Belåning år 1 (/BOA)	15 563 kr
Driftskostnader år 1 (/BOA)	391 kr
<i>inklusive värme, hushållsel, och varmvatten men exklusive bredband/tv/telefoni</i>	
Genomsnittlig förbrukning per BOA	102 kr
<i>(Hushållsel + varmvatten) / BOA</i>	
Avsättning yttre underhållsfond år 1 (/BOA)	50 kr
<i>varav amortering</i>	20 kr
<i>varav kassaförs</i>	30 kr
Årsavgift år 1 (/BOA)	1 069 kr
<i>inklusive värme, hushållsel och varmvatten men exklusive bredband/tv/telefoni</i>	
Hysesintäkt (LOA)	1400 kr
<i>Endast lokalarea</i>	
Kassaflöde år 1 (/BOA+LOA)	35 kr
<i>Akkumulerat saldo kassa (inkl ovsättning yttre underhåll) / (BOA+LOA)</i>	
Amortering år 1 (/BOA)	156 kr
<i>varav fondavsättning</i>	20 kr
Fond och amortering / BOA under 20 år	256 kr

¹⁾ BOA - bostadsarea

9. Ekonomisk prognos

INTÄKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter								
Årsavgifter	5 572 066	5 655 647	5 740 481	5 826 589	5 913 987	6 002 697	6 371 044	7 393 857
Årsavgifter hushållsel	343 320	350 186	357 190	364 334	371 621	379 053	410 299	500 152
Årsavgifter varmvatten	200 275	204 275	208 361	212 528	216 779	221 114	239 341	291 756
Årsavgifter/m ² , i genomsnitt	1 069	1 085	1 102	1 119	1 136	1 154	1 227	1 431
Övriga intäkter								
Övriga intäkter	1 306 870	1 326 473	1 346 370	1 366 566	1 387 064	1 407 870	1 494 262	1 734 152
Summa intäkter	7 422 526	7 536 582	7 652 403	7 770 016	7 889 451	8 010 735	8 514 947	9 919 917
KOSTNADER								
Kapitalkostnader								
Ränta	4 007 250	3 967 178	3 926 304	3 884 612	3 842 087	3 736 632	3 214 540	2 748 419
Avskrivningar	2 404 216	2 404 216	2 404 216	2 404 216	2 404 216	2 404 216	2 404 216	2 404 216
Driftkostnader	2 237 099	2 281 841	2 327 478	2 374 028	2 421 509	2 469 939	2 673 542	3 259 034
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	-	-	-	-	-	-	-	210 797
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	76 150	77 673	79 226	80 811	82 427	84 076	91 006	110 938
Fastighetsskatt garagelokaler	39 870	40 667	41 480	42 310	43 156	44 019	47 647	58 081
Summa kostnader	8 764 585	8 771 575	8 778 704	8 785 977	8 793 395	8 378 882	8 430 951	8 791 485
ÅRETS RESULTAT	-1 342 059	-1 234 993	-1 126 301	-1 015 961	-903 944	-368 147	83 995	1 128 431
Avsättning yttre underhåll								
Del som amorteras	286 100	291 822	297 658	303 611	309 683	315 877	341 916	416 793
Del som kassaförs	114 440	116 729	119 063	121 444	123 873	126 351	136 767	166 718
	171 660	175 093	178 595	182 167	185 810	189 526	205 149	250 075
KASSAFÖLÖDESKALKYL								
Årets resultat	-1 342 059	-1 234 993	-1 126 301	-1 015 961	-903 944	-368 147	83 995	1 128 431
Årets avskrivningar	2 404 216	2 404 216	2 404 216	2 404 216	2 404 216	2 404 216	2 404 216	2 404 216
Amorteringar	-890 500	-908 310	-926 476	-945 006	-963 906	-983 184	-1 064 230	-1 297 290
Likviditetsreserv	50 000							
Årets kassaflöde	221 657	260 913	351 439	443 250	536 366	1 052 885	1 423 981	2 235 357
Akkumulerat saldo kassa (inkl avsättning yttre underhåll)	221 657	482 570	834 009	1 277 258	1 813 624	2 866 509	7 999 305	26 731 959
Akkumulerad avsättning yttre underhållsfond	171 660	346 793	525 348	707 515	893 325	1 082 851	1 279 627	4 170 878

Beräknad årlig höjning av årsavgifter med 1,5%.

Beräknad årlig höjning av årsavgifter hushållsel och varmvatten med 2%.

Beräknad årlig höjning av övriga intäkter med 1,5%.

Beräknad årliga höjning av driftkostnader med 2%.

Antagen ränta 4,5% år 1-5. Från år 6-20 är antagen ränta 4%.

Antagen inflation 2%.

Amortering ökar med 2% de första 20 åren därefter med 3% fram till följande amorterat år 50.

10. Känslighetsanalys

	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	20
<u>Antagen inflationsnivå¹ och</u>	<u>Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:</u>											
1. Antagen räntenivå	1 069	1 085	1 102	1 119	1 136	1 154	1 172	1 190	1 208	1 227		1 431
2. Antagen räntenivå + 1%	1 225	1 239	1 254	1 270	1 285	1 302	1 318	1 334	1 350	1 367		1 551
3. Antagen räntenivå + 2%	1 380	1 393	1 407	1 421	1 434	1 449	1 464	1 478	1 493	1 508		1 671
4. Antagen räntenivå - 1%	912	931	950	968	987	1 006	1 026	1 046	1 066	1 087		1 311
 <u>Antagen räntenivå² och</u>	 <u>Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:</u>											
1. Antagen inflationsnivå + 1%	1 069	1 090	1 111	1 133	1 156	1 179	1 203	1 227	1 251	1 277		1 567
2. Antagen inflationsnivå + 2%	1 069	1 094	1 121	1 148	1 176	1 206	1 236	1 267	1 299	1 332		1 732
3. Antagen inflationsnivå - 1%	1 069	1 080	1 093	1 105	1 117	1 130	1 142	1 155	1 167	1 180		1 317

¹⁾ Antagen inflation 2%.

²⁾ Antagen ränta 4,50% år 1-5 4% år 6-20

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet

A. Insats fastställs av styrelsen.

B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten för föreningens löpande verksamhet, inklusive bland annat amortering samt dess avsättning till fond för yttre underhåll, exklusive avskrivningar.

Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.

C. Stämman har i stadgarna beslutat att vid överlåtelse ta ut överlåtelseavgift av köparen och vid pantsättning/förändrad pantsättning ta ut pantsättningsavgift av pantsättaren. Upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften uppgår till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften uppgår till högst 1% och avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet.

D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.

E. Föreningen avser teckna en fastighetsförsäkring inkluderande bostadsrättstillägg. Det åligger dock den enskilda bostadsrättshavaren att teckna en hemförsäkring.

F. I ekonomisk plan redovisade boareor baseras bl a på ritningar. Eventuella mindre avvikelser från boarean skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

G. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

2024071100761



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Teaterterrassen, org. nr: 769637-0886.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Digitalt signerat intyg

Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 Stockholm

Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm



Bilaga till granskningsintyg för Brf Teaterterrassen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2019-01-10
2. Registreringsbevis	2023-12-18
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2023-05-17
4. Andelsöverlåtelseavtal	2024-05-21
5. Kreditoffert Nordea	2022-10-31
6. Utdrag från fastighetsregistret	2024-04-05
7. Beräkning av taxeringsvärde	2024-06-18
	2024-06-19
8. Bygglövsbeslut	2020-06-16
9. Information från kontrollansvarig	2024-06-10
10. Beräkning av avskrivning	Odaterad
11. Hyresgaranti Totalentreprenad	2022-10-31
12. Köpeavtal del av Landskrona Jäntan 2 och del av citadellstaden 1:1	2020-08-20
13. Överenskommelse gällande Landskrona Flickskolan 1-3	2023-12-20
14. Anbud inkl lägenhetsritningar	2022-11-15
15. Förrättningsbeslut 1282K-2021/9	2021-07-19
16. Hyreskontrakt lokal	2022-05-18
17. Bekräftelse av Totalentreprenadkontrakt	2024-06-18
18. Avtal avseende investeringsmoms	2024-06-18
19. Godkännande av avsteg från bankoffert	2024-06-25
20. Budget för samfällighetsförening	odaterad
21. Försäkringsbevis fullgörandeförsäkring	2024-05-14
22. Ritning Malin-32-1-601	2023-12-05
23. Försäkringsbrev företagsförsäkring	2024-01-18
24. Beräkning av latent skatt	odaterad
25. Avtal Fordonspool	2024-05-17
26. Beslut om delstartbesked	2021-11-19
27. Bekräftelse av lägenhetsareor 2 lgh	2024-06-27
28. Totalentreprenadkontrakt garage	2024-06-25

2024071100763



Verifikat

Transaktion 09222115557521834035

Dokument

Ekonomiskplan intygsgiven Huvuddokument 15 sidor Startades 2024-07-05 11:22:17 CEST (+0200) av Malin Coyle (MC) Färdigställt 2024-07-10 08:16:31 CEST (+0200)	Brf Teaterterrassen underhållsplan Bilaga 1 28 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Malin Coyle (MC)
--	---

Signerare

Malin Coyle (MC) malin.coyle@serneke.se +46 70 088 96 88  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Ingeborg Coyle" Signerade 2024-07-05 11:24:59 CEST (+0200)	Elisabeth Dahlgren (ED) ed@elisabethdahlgren.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISABETH MOBERG DAHLGREN" Signerade 2024-07-05 12:57:10 CEST (+0200)
Ulf Larsson (UL) ulf.larsson@sustera.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Karl Axel Larsson" Signerade 2024-07-05 11:25:12 CEST (+0200)	Peter Samuelsson (PS) peter.samuelsson@malmobryggan.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Samuelsson" Signerade 2024-07-05 11:25:31 CEST (+0200)



2024071100765

Verifikat

Transaktion 09222115557521834035

Johan Widén (JW) <i>jw@brfexperten.se</i>  BankID <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN WIDÉN"</i> <i>Signerade 2024-07-05 14:33:34 CEST (+0200)</i>	Joakim Grönvall (JG) <i>joakim.gronwall@advokatdelta.se</i>  BankID <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM GRÖNWALL"</i> <i>Signerade 2024-07-10 08:16:31 CEST (+0200)</i>
--	---

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





Underhållsplan

År 2024 till 2074

TFF BAS

Brf Teaterterrassen

Datum för utskrift: 2024-04-30



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

2024071100767

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	6
Åtgärder per kategori	19
Ekonomisk analys	24



Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

2024071100769

Underhållsplanens inställningar

Namn	Brf Teaterterrassen
Startår	2024
Slutår	2073
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräkning (%)	2.0%
Basår för indexering	2023
Filter	• År: 2024 - 2074 • Åtgärdstyp: Alla åtgärder

2024071100770

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.



Brf Teaterterrassen



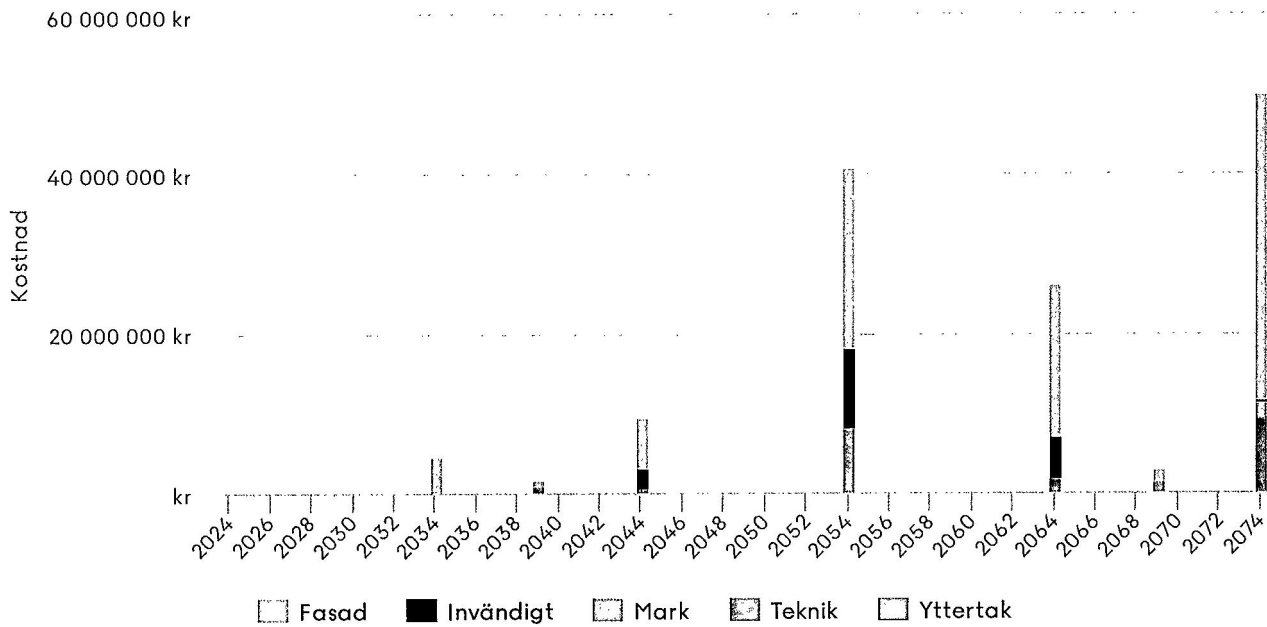
Adress	Östergatan Landskrona
Boarea (BOA)	5722 m ²
Lokalarea (LOA)	564 m ²
Byggår	2024

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

2024071100773

Total kostnad planerat underhåll per år



Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	5 år	Planerad	64 000 kr
					64 000 kr

2034

2024071100774

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Justera trädörrar invändigt trapphus	Invändigt	Trapphus (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	72 000 kr
Måla aluminiumfönster 3-glas (0-1 m2)	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	906 000 kr
Måla balkongdörr aluminium 3-glas	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	356 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	825 000 kr
Måla hänggränna	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	46 000 kr
Måla stuprör	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	147 000 kr
Måla takbrygga	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	33 000 kr
Måla takfönster aluminium (0-1 m2)	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	20 000 kr
Måla taklucka	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	2 000 kr
Måla taksprång/takfot	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	41 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	932 000 kr
Måla vindskiva	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	57 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	5 år	Planerad	70 000 kr
Smörja och justera balkongdörr	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	57 000 kr
Smörja och justera dörrar utvändigt	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	9 000 kr
Tvätta fasad	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	1 121 000 kr

4 695 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta trätrall	Yttertak	Terrass (Teaterterrassen)	15 år	Planerad	244 000 kr
Måla balkongplatta betong (ovansida och undersida)	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	15 år	Planerad	708 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	5 år	Planerad	78 000 kr
Tvätta takp	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	15 år	Planerad	606 000 kr
					1 636 000 kr

2044

2024071100776

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED exteriör	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	778 000 kr
Byta belysningsarmatur LED Trapphus	Invändigt	Trapphus (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	365 000 kr
Byta låscylinder 	Teknik	Trapphus (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	198 000 kr
Byta låscylinder gemensam 	Teknik	Gemensamma utrymmen (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	157 000 kr
Byta portkodlås 	Teknik	Trapphus (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	11 000 kr
Injustera värmesystem, per lägenhet	Teknik	VVS (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	234 000 kr
Justera lägenhetsdörr	Invändigt	Trapphus (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	288 000 kr
Justera trädörrar invändigt trapphus	Invändigt	Trapphus (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	88 000 kr
Måla aluminiumfönster 3-glas (0-1 m2)	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	1 105 000 kr
Måla balkongdörr aluminium 3-glas	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	434 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	1 005 000 kr
Måla golv, väggar och tak Fläktrum + UC	Invändigt	Byggnad Invändigt (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	60 000 kr
Måla hänggränna	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	56 000 kr
Måla stuprör	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	179 000 kr
Måla takbrygga	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	40 000 kr
Måla takfönster aluminium (0-1 m2)	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	25 000 kr
Måla taklucka	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	3 000 kr
Måla taksprång/takfot	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	51 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	1 136 000 kr



2024071100777

Måla vindskiva	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	70 000 kr
Måla väggar och tak Elcentral	Invändigt	Byggnad Invändigt (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	10 000 kr
Måla väggar och tak Miljörum	Invändigt	Gemensamma utrymmen (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	53 000 kr
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Invändigt	Trapphus (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	1 483 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	5 år	Planerad	86 000 kr
Smörja och justera balkongdörr	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	69 000 kr
Smörja och justera dörrar utvändigt	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	11 000 kr
Tvätta fasad	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	1 367 000 kr

9 361 000 kr

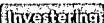


Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Foga om fasta glaspartier/skyltfönster	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	25 år	Planerad	135 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	5 år	Planerad	95 000 kr

230 000 kr



2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 500 kW värmeeffekt, ca 100 lgh) 	Teknik	VVS (Teaterterrassen)	30 år	Planerad	1 121 000 kr
Byta hissmaskin 	Teknik	Trapphus (Teaterterrassen)	30 år	Planerad	1 644 000 kr
Byta hänggränna	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	30 år	Planerad	192 000 kr
Byta stuprör	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	30 år	Planerad	610 000 kr
Byta säkerhetsdörr lägenhet 	Fasad	Trapphus (Teaterterrassen)	30 år	Planerad	4 383 000 kr
Byta taklucka	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	30 år	Planerad	30 000 kr
Byta takpapp/ypapp inkl plåtdetaljer 	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	30 år	Planerad	737 000 kr
Byta trädörr utvändigt 	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	30 år	Planerad	421 000 kr
Byta trädörrar invändigt trapphus	Invändigt	Trapphus (Teaterterrassen)	30 år	Planerad	1 263 000 kr
Byta träpanel (träfasad) 	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	30 år	Planerad	4 403 000 kr
Byta trätrall	Yttertak	Terrass (Teaterterrassen)	15 år	Planerad	329 000 kr
Byta ventilationsaggregat (FTX, ca 10 m ³ /s) 	Teknik	VVS (Teaterterrassen)	30 år	Planerad	2 989 000 kr
Foga om tegelfasad	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	30 år	Planerad	5 290 000 kr
Justera trädörrar invändigt trapphus	Invändigt	Trapphus (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	107 000 kr
Måla aluminiumfönster 3-glas (0-1 m ²)	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	1 347 000 kr
Måla balkongdörr aluminium 3-glas	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	529 000 kr
Måla balkongplatta betong (ovansida och undersida)	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	15 år	Planerad	953 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	1 225 000 kr
Måla hänggränna	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	68 000 kr



2024071100779

Måla stuprör	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	218 000 kr
Måla takbrygga	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	49 000 kr
Måla takfönster aluminium (0-1 m2)	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	30 000 kr
Måla taklucka	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	3 000 kr
Måla taksprång/takfot	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	62 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	1 385 000 kr
Måla vindskiva	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	85 000 kr
Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet	Invändigt	VVS (Teaterterrassen)	30 år	Planerad	8 767 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	5 år	Planerad	105 000 kr
Smörja och justera balkongdörr	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	85 000 kr
Smörja och justera dörrar utvändigt	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	13 000 kr
Tvätta fasad	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	1 666 000 kr
Tvätta takp	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	15 år	Planerad	816 000 kr

40 924 000 kr

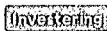
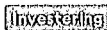
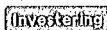
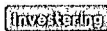


Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	5 år	Planerad	115 000 kr

115 000 kr



2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta balkongräcke aluminium 	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	40 år	Planerad	9 460 000 kr
Byta belysningsarmatur LED exteriör	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	1 156 000 kr
Byta belysningsarmatur LED Trapphus	Invändigt	Trapphus (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	542 000 kr
Byta fasadplåt 	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	40 år	Planerad	730 000 kr
Byta låscylinder 	Teknik	Trapphus (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	294 000 kr
Byta låscylinder gemensam 	Teknik	Gemensamma utrymmen (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	234 000 kr
Byta plåthuvor	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	40 år	Planerad	73 000 kr
Byta portkodlås 	Teknik	Trapphus (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	16 000 kr
Byta snörasskydd 	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	40 år	Planerad	180 000 kr
Byta takbrygga	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	40 år	Planerad	281 000 kr
Byta trädörr invändigt trapphus 	Invändigt	Trapphus (Teaterterrassen)	30 år	Planerad	1 539 000 kr
Byta vindskiva plåt	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	40 år	Planerad	179 000 kr
Injustera värmesystem, per lägenhet	Teknik	VVS (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	347 000 kr
Justera lägenhetsdörr	Invändigt	Trapphus (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	427 000 kr
Justera trädörrar invändigt trapphus	Invändigt	Trapphus (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	130 000 kr
Måla aluminiumfönster 3-glas (0-1 m2)	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	1 642 000 kr
Måla balkongdörr aluminium 3-glas	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	645 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	1 494 000 kr
Måla golv, väggar och tak Fläktrum + UC	Invändigt	Byggnad Invändigt (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	89 000 kr



2024071100781

Måla hänggränna	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	83 000 kr
Måla stuprör	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	266 000 kr
Måla takbrygga	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	60 000 kr
Måla takfönster aluminium (0-1 m2)	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	36 000 kr
Måla taklucka	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	4 000 kr
Måla taksprång/takfot	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	75 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	1 688 000 kr
Måla vindskiva	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	104 000 kr
Måla väggar och tak Elcentral	Invändigt	Byggnad Invändigt (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	15 000 kr
Måla väggar och tak Miljörum	Invändigt	Gemensamma utrymmen (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	79 000 kr
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Invändigt	Trapphus (Teaterterrassen)	20 år	Planerad	2 204 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	5 år	Planerad	128 000 kr
Smörja och justera balkongdörr	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	103 000 kr
Smörja och justera dörrar utvändigt	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	16 000 kr
Tvätta fasad	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	2 031 000 kr

26 352 000 kr

2024071100782

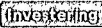
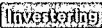
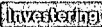
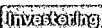
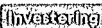
2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta trätrall	Yttertak	Terrass (Teaterterrassen)	15 år	Planerad	442 000 kr
Måla balkongplatta betong (ovansida och undersida)	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	15 år	Planerad	1 282 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	5 år	Planerad	141 000 kr
Tvätta takp	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	15 år	Planerad	1 098 000 kr
					2 963 000 kr



2024

2024071100783

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta aluminiumfönster 3-glas (0-1 m2) 	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	50 år	Planerad	16 935 000 kr
Byta balkongdörr aluminium 3-glas 	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	50 år	Planerad	7 864 000 kr
Byta dränering komplett (inkl. dräneringsrör och isolering) 	Mark	Mark (Teaterterrassen)	50 år	Planerad	1 850 000 kr
Byta elcentral/fastighetscentral bostäder (matning ca 125 A, ca 60 grupper) 	Teknik	Byggnad Invändigt (Teaterterrassen)	50 år	Planerad	962 000 kr
Byta entréparti trä/glas 	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	50 år	Planerad	1 425 000 kr
Byta fasta glaspazier/skyltfönster 	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	50 år	Planerad	2 221 000 kr
Byta takfönster aluminium (0-1 m2) 	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	50 år	Planerad	481 000 kr
Byta takplåt (bandtäckning, inkl underlagsspapp) 	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	50 år	Planerad	7 654 000 kr
Foga om fasta glaspazier/skyltfönster	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	25 år	Planerad	222 000 kr
Justera trädörrar invändigt trapphus	Invändigt	Trapphus (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	159 000 kr
Måla aluminiumfönster 3-glas (0-1 m2)	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	2 001 000 kr
Måla balkongdörr aluminium 3-glas	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	786 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	1 821 000 kr
Måla hänggranna	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	102 000 kr
Måla stuprör	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	324 000 kr
Måla takbrygga	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	73 000 kr
Måla takfönster aluminium (0-1 m2)	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	44 000 kr
Måla taklucka	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	5 000 kr

2024071100784

Måla taksprång/takfot	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	92 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	2 058 000 kr
Måla vindskiva	Yttertak	Tak (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	127 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	5 år	Planerad	155 000 kr
Smörja och justera balkongdörr	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	126 000 kr
Smörja och justera dörrar utvändigt	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	19 000 kr
Tvätta fasad	Fasad	Fasad (Teaterterrassen)	10 år	Planerad	2 476 000 kr
					49 983 000 kr

Åtgärder per kategori

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

2024071100785



2024071100786

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Fasad (Teaterterrassen)							
Byta aluminiumfönster 3-glas (0-1 m2) <i>Investering</i>	2074	50 år	2024	416	st	11 000 kr	16 935 000 kr
Byta balkongdörr aluminium 3-glas <i>Investering</i>	2074	50 år	2024	85	st	25 000 kr	7 864 000 kr
Byta balkongräcke aluminium <i>Investering</i>	2064	40 år	2024	820	m	3 800 kr	9 460 000 kr
Byta belysningsarmatur LED exteriör	2044	20 år	2024	119	st	3 200 kr	778 000 kr
Byta entréparti trä/glas <i>Investering</i>	2074	50 år	2024	7	st	55 000 kr	1 425 000 kr
Byta fasadplåt <i>Investering</i>	2064	40 år	2024	185	m2	1 300 kr	730 000 kr
Byta fasta glaspartier/skyltfönster <i>Investering</i>	2074	50 år	2024	100	m2	6 000 kr	2 221 000 kr
Byta stuprör	2054	30 år	2024	350	m	700 kr	610 000 kr
Byta trädörr utvändigt <i>Investering</i>	2054	30 år	2024	13	st	13 000 kr	421 000 kr
Byta träpanel (träfasad) <i>Investering</i>	2054	30 år	2024	1360	m2	1 300 kr	4 403 000 kr
Foga om fasta glaspartier/skyltfönster	2049	25 år	2024	100	m2	600 kr	135 000 kr
Foga om tegelfasad	2054	30 år	2024	2360	m2	900 kr	5 290 000 kr
Måla aluminiumfönster 3-glas (0-1 m2)	2034	10 år	2024	416	st	1 300 kr	906 000 kr
Måla balkongdörr aluminium 3-glas	2034	10 år	2024	85	st	2 500 kr	356 000 kr
Måla balkongplatta betong (ovansida och undersida)	2039	15 år	2024	85	st	4 500 kr	708 000 kr
Måla balkongräcke aluminium	2034	10 år	2024	820	m	600 kr	825 000 kr
Måla stuprör	2034	10 år	2024	350	m	250 kr	147 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	2034	10 år	2024	1390	m2	400 kr	932 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	2029	5 år	2024	7	st	6 000 kr	64 000 kr
Smörja och justera balkongdörr	2034	10 år	2024	85	st	400 kr	57 000 kr
Smörja och justera dörrar utvändigt	2034	10 år	2024	13	st	400 kr	9 000 kr
Tvätta fasad	2034	10 år	2024	3935	m2	170 kr	1 121 000 kr
Trapphus (Teaterterrassen)							
Byta säkerhetsdörr lägenhet <i>Investering</i>	2054	30 år	2024	88	st	20 000 kr	4 383 000 kr

2024071100787

Invändig

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Byggnad Invändig (Teaterterrassen)							
Måla golv, väggar och tak Fläktrum + UC	2044	20 år	2024	49	m2	600 kr	60 000 kr
Måla väggar och tak Elcentral	2044	20 år	2024	11	m2	450 kr	10 000 kr
Gemensamma utrymmen (Teaterterrassen)							
Måla väggar och tak Miljörum	2044	20 år	2024	58	m2	450 kr	53 000 kr
Trapphus (Teaterterrassen)							
Byta belysningsarmatur LED Trapphus	2044	20 år	2024	47	st	3 800 kr	365 000 kr
Byta trädörr invändig trapphus	2064	30 år	2024	39	st	13 000 kr	1 539 000 kr
Byta trädörrar invändig trapphus	2054	30 år	2024	39	st	13 000 kr	1 263 000 kr
Justera lägenhetsdörr	2044	20 år	2024	88	st	1 600 kr	288 000 kr
Justera trädörrar invändig trapphus	2034	10 år	2024	39	st	1 100 kr	72 000 kr
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	2044	20 år	2024	22	st	33 000 kr	1 483 000 kr
VVS (Teaterterrassen)							
Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet	2054	30 år		88	st	40 000 kr	8 767 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Mark (Teaterterrassen)							
Byta dränering komplett (inkl. dräneringsrör och isolering)	2074	50 år	2024	100	m	5 000 kr	1 850 000 kr

2024071100788

Teknik

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Byggnad Invändigt (Teaterterrassen)							
Byta elcentral/fastighetscentral bostäder (matning ca 125 A, ca 60 grupper) <i>Investering</i>	2074	50 år	2024	4	st	65 000 kr	962 000 kr
Gemensamma utrymmen (Teaterterrassen)							
Byta låscylinder gemensam <i>Investering</i>	2044	20 år	2024	70	st	1 100 kr	157 000 kr
Trapphus (Teaterterrassen)							
Byta hissmaskin <i>Investering</i>	2054	30 år	2024	3	st	220 000 kr	1 644 000 kr
Byta låscylinder <i>Investering</i>	2044	20 år	2024	88	st	1 100 kr	198 000 kr
Byta portkodlås <i>Investering</i>	2044	20 år	2024	2	st	2 700 kr	11 000 kr
VVS (Teaterterrassen)							
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 500 kW värmeeffekt, ca 100 lgh) <i>Investering</i>	2054	30 år	2024	1	st	450 000 kr	1 121 000 kr
Byta ventilationsaggregat (FTX, ca 10 m ³ /s) <i>Investering</i>	2054	30 år	2024	1	st	1 200 000 kr	2 989 000 kr
Injustera värmesystem, per lägenhet	2044	20 år	2024	88	st	1 300 kr	234 000 kr

2024071100789

Ytterverk

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Tak (Teaterterrassen)							
Byta hängränna	2054	30 år	2024	110	m	700 kr	192 000 kr
Byta plåthuvor	2064	40 år	2024	4	st	6 000 kr	73 000 kr
Byta snörasskydd <i>Investering</i>	2064	40 år	2024	66	m	900 kr	180 000 kr
Byta takbrygga	2064	40 år	2024	28	m	3 300 kr	281 000 kr
Byta takfönster aluminium (0-1 m2) <i>Investering</i>	2074	50 år	2024	10	st	13 000 kr	481 000 kr
Byta taklucka	2054	30 år	2024	2	st	6 000 kr	30 000 kr
Byta takpapp/ytppapp inkl plåtdetaljer <i>Investering</i>	2054	30 år	2024	370	m2	800 kr	737 000 kr
Byta takplåt (bandtäckning, inkl underlagsspapp) <i>Investering</i>	2074	50 år	2024	940	m2	2 200 kr	7 654 000 kr
Byta vindskiva plåt	2064	40 år	2024	98	m	600 kr	179 000 kr
Måla hängränna	2034	10 år	2024	110	m	250 kr	46 000 kr
Måla takbrygga	2034	10 år	2024	28	m	700 kr	33 000 kr
Måla takfönster aluminium (0-1 m2)	2034	10 år	2034	10	st	1 200 kr	20 000 kr
Måla taklucka	2034	10 år	2024	2	st	700 kr	2 000 kr
Måla taksprång/takfot	2034	10 år	2024	55	m	450 kr	41 000 kr
Måla vindskiva	2034	10 år	2024	98	m	350 kr	57 000 kr
Tvätta takp	2039	15 år	2024	1310	m2	250 kr	606 000 kr
Terrass (Teaterterrassen)							
Byta trätrall	2039	15 år	2024	120	m2	1 100 kr	244 000 kr

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

2024071100791

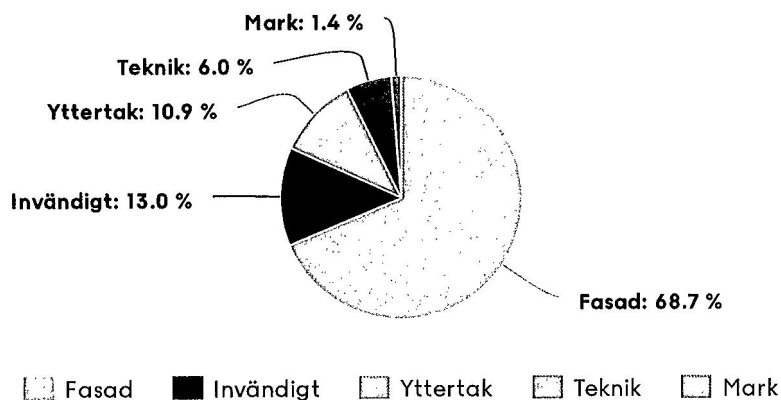
Total kostnad	136 324 256 kr
Kostnad per år	2 673 024 kr
Kostnad per år och m ²	425 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Kostnad per status

Planerad: 100.0 %

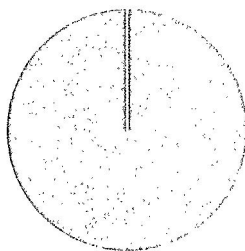
Planerad

Kostnad per kategori



Kostnad per byggnad

2024071100792

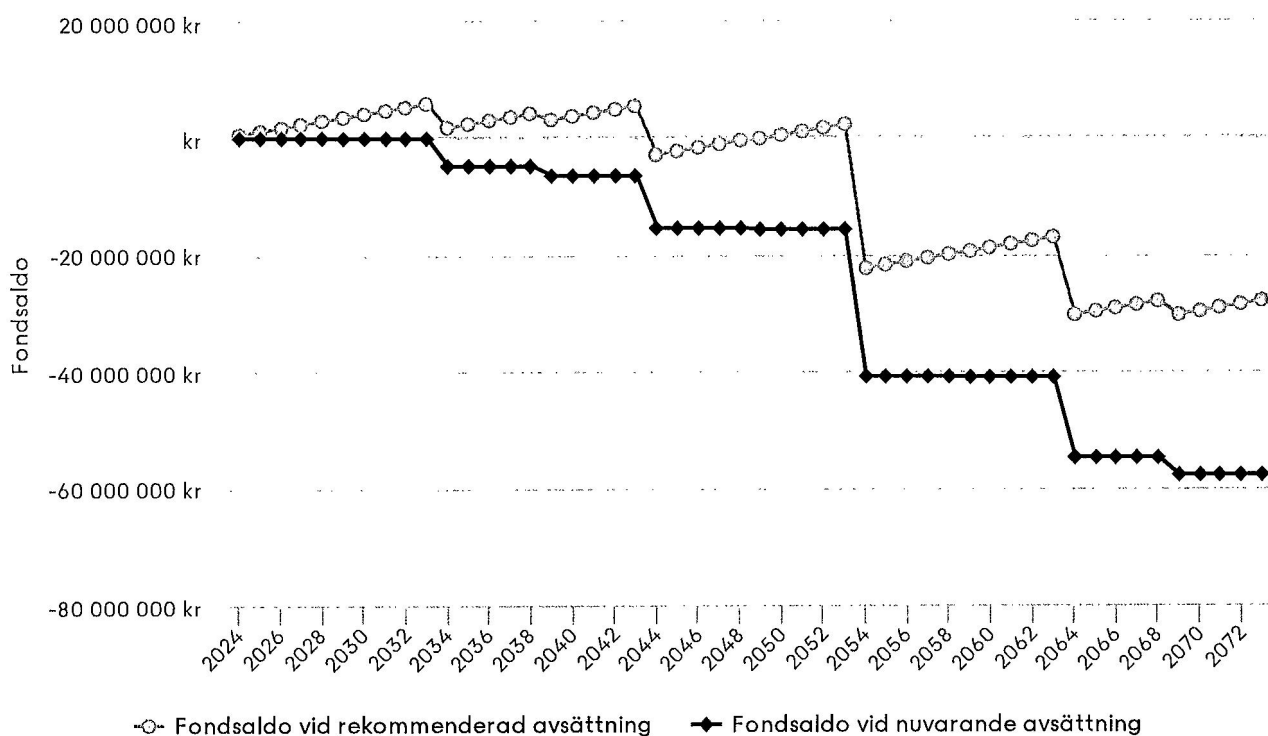


Teaterterrassen: 100.0 %

☐ Teaterterrassen

Avsättningsanalys

Avsättningsanalysen visar **hela din underhållsplan** och **exkluderar investeringsåtgärder**. Eventuella filter som ställts in påverkar inte analysen.



Nuvarande avsättning per m ² (BOA)	0 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m ² (BOA)	105 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	600 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	0 kr
Saldo i underhållsfond vid inledningen av år 2024	0 kr

Malin Coyle

malin.coyle@serneke.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Johan Widén, BRFexpertena M&J AB och Joakim Grönwall, Delta Advokatbyrå AB som intygsgivare för Brf Teaterterrassen, organisationsnummer 769637-0886.

Bakgrund

Brf Teaterterrassen har den 2024-03-25 ansökt om godkännande av intygsgivarna Johan Widén, BRFexpertena M&J AB och Joakim Grönwall, Delta Advokatbyrå AB som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 2024-03-28.

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

Johan Widén, BRFexperterna M&J AB och Joakim Grönwall, Delta Advokatbyrå AB 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 Teaterterrassen om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Marita Alvsund.

Joacim Möhlhoff
Enhetschef

Marita Alvsund
handläggare