

# Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Helgablick

769639-7582

november 2024

I samarbete med



# Innehållsförteckning

	2
1. Allmänna förutsättningar	4
2. Beskrivning av fastigheten	5
3. Förvärvskostnad- och finansiering	9
4. Avskrivningar	11
5. Beräknade löpande in- och utbetalningar	12
6. Nyckeltal	13
7. Lägenhetsredovisning	15
8. Ekonomisk prognos	17
9. Känslighetsanalys	18
10. Särskilda förhållanden	19

**EKONOMISK PLAN**

# 1. Allmänna förutsättningar

## Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Helgablick som registrerats hos Bolagsverket 2021-04-06, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

## Byggnation och upplåtelse

Bostadsrättsföreningen har förvärvat Växjö Skärpiplärkan 1 och uppfört 42 stycken bostadslägenheter. Fastighetens totala areal uppgår till 3 909 kvadratmeter. Byggnadsprojektet har genomförts på totalentreprenad av Gbj bygg AB enligt entreprenadavtal som tecknades 2022-05-09. Startbesked inkom 2024-02-01.

Byggnation påbörjades under Q4 2022 med beräknad upplåtelse och inflyttning under Q4 2024. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna ekonomiska plan registrerats hos bolagsverket. Föreningen kommer att vara ett äkta privatbostadsföretag (s.k äkta bostadsrättsförening.)

## Föreningens förvärv

Fastigheterna har förvärfvas av bostadsrättsföreningen genom köp av GBJ Skärpiplärkan AB, org 559376-0969 - som äger fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer överlåtas till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det

övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheterna, som sker genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Anskaffningskostnaden är slutlig och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under oktober 2024.

## Säkerhet och garantier

GBJ Bygg AB, org 556638-4110 ("Bolaget"), kommer solidariskt att svara under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna.

Denna ekonomisk plan är upprättad enligt Kap 3 och 4 Kap §2 BrL inför upplåtelse av lägenheter i föreningens fastighet.

## 2. Beskrivning av fastigheten

42 bostadsrätter uppdelat på fem flerbostadshus runt gemensam gård har uppförts på fastigheten Växjö Skärpiplärkan 1. Byggnaderna är belägna så nära varandra, att bostadsrättshavare kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

### Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Växjö Skärpiplärkan 1
Adress	Furumovägen 2 A-C Fyllerydsvägen 2 Lenhovdsvägen 16
Fastighetens areal	3 909 kvm
Planförhållanden	SKÄRPIPLÄRKAN 1 (Detaljplan) Akt 0780K-P2018/14
Typkod	320, flerbostadshus
Antal bostadsbyggnader	5
Antal bostadslägenheter	42 stycken
Antal parkeringar	Parkeringsplatser (38st) ouppvärm garage finns i källarplan samt 4st platser utomhus i anslutning till husen Besöksparkering finns Parkering ingår inte i månadsavgift och tecknas via separat avtal
Bostadsarea (BOA)	3 183,7 kvadratmeter enligt ritning
Byggnadsår	2024
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu, beräknas preliminärt till 72 600 000 kr Varav 63 000 000 kr för byggnader, 9 600 000 kr för mark <sup>1</sup>
Försäkring	Fullvärdesförsäkring
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Servitut	Ledningsrätt 0780K-06/159.1 Ledningsrätt 0780K-16/92.1

<sup>1</sup> Det preliminära taxeringsvärdet för hyreshus har bedömts enligt Skatteverkets schablon.

## 2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Nedan följer en övergripande beskrivning av byggnaderna.

### Byggnadsbeskrivning

Våningar	En till tre våningar
Vind	Oinredd vind
Källare	I källaren finns förråd, cykelparkering samt rullstols och barnvagnsförråd
Grundläggning	Betongplatta med underliggande värmeisolering
Stomme	Betong Rumsskiljande väggar och mellanbjälklag i betong
Yttervägg / fasad	Träpanel
Yttertak	Ytskikt av papp. Cykelförråd på innergård med sedumtak.
Fönster	Trä/aluminium
Hiss	Finns i samtliga huskroppar

## 2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som Brf Helgablick har.

### Installationer

Vatten/Avlopp	Kommunalt anslutet
Uppvärmning	Värmeinstallationen anslutet till det kommunala fjärrvärmenätet. Värme via radiatorer. Vattenburen golvvärme i WC/D/Tvätt. Individuell mätning på varmvatten
EI	Individuell mätning för respektive lägenhet
Ventilation	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning. FTX aggregat i samtliga lägenheter.
Teknik	Fastigheten är ansluten till fiber

### Gemensamma utrymmen

Sophantering	Full sortering i miljörum
Tvättmöjlighet	Separat tvättutrymme finns i respektive bostad
Tomt	Gräsytor, plantering samt hårda ytor
Parkering	Kostnad för parkeringsplats i garage är 800kr/månad resp. 600 kr för parkeringsplats utomhus EL-plats kostar 1 000kr/månad (exkl. el) 1 st fjärrkontroll / parkeringsplats ingår för styrning av garageport
Övrigt	Cykelförråd under tak finns på innergård samt i källare med uttag för laddning av elcykel Övernattningsrum finns att tillgå i källarplan

## 2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

### Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Vita undertaksplattor alt. målat vitt
Invändiga väggar	Målade väggar
Golv	Klinkerbelagd entré Övriga utrymmen 3-stavs ekparkett Golv i våtutrymmen klinker på tätskikt
Garderober	Finns i utvalda rum
Förråd	Förråd med nätväggar finns till varje lägenhet i källare
Kök	Vita vitvaror från Cylinda med inbyggd ugn och micro, kyl och frys enl. ritning, diskmaskin samt induktionshäll Inbyggnadsfläkt i överskåp
Badrum	Inredning med spegel med belysning, wc tvättställ och dusch med duschväggar samt handdukstork

### 3. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling fastighet/aktier/entreprenad	156 045 500 kr	49 014 kr / kvm
<b>Slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>156 045 500 kr</b>	<b>49 014 kr / kvm</b>

Investering- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositionskassa	100 000 kr	
<b>Summa kassa</b>	<b>100 000 kr</b>	<b>31 kr / kvm</b>

Finanseringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	41 840 500 kr	13 142 kr / kvm
Medlemsinsatser	114 305 000 kr	35 903 kr / kvm
<b>Summan finansiering</b>	<b>156 145 500 kr</b>	<b>49 045 kr / kvm</b>

**EKONOMISK PLAN**



### 3.1 Föreningens finansieringsplan

Finansieringen baseras på prisindikation från finansierande bank. Pantbrev i fastigheten utgör säkerhet för föreningens belåning.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnader	Amortering 1%
Bottenfinansiering	41 840 500 kr	3.21 %	1 343 080 kr	418 405 kr
<b>Summa kapitalutgifter</b>	<b>1 761 485 kr</b>			

#### Om kalkylräntan

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 17.

## 4. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.). Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts.

### Beräkning av avskrivning

Beräknat taxeringsvärde byggnad	63 000 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	9 600 000 kr
<b>Summa beräknat taxeringsvärde</b>	<b>72 600 000 kr</b>
Varav byggnadens andel	86.7 %
Beräknad anskaffningskostnad	156 045 500 kr
Avskrivningsunderlag	135 411 384 kr
<b>Summaberäknade årliga avskrivningar</b>	<b>1 354 114 kr</b>

#### Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

## 5. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	2 322 885 kr	730 kr / kvm
Hysesintäkter parkering	393 600 kr	
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>2 716 485 kr</b>	<b>853 kr / kvm</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Ekonomisk förvaltning	70 000 kr	
Styrelsearvode/revision	50 000 kr	
Fastighetsförsäkring	55 000 kr	
Löpande underhåll och service	100 000 kr	
Uppvärmning	290 000 kr	
Fastighetsskötsel	130 000 kr	
El	35 000 kr	
Sophämtning	40 000 kr	
Reserv / Övrigt	35 000 kr	
<b>Summa årliga driftskostnader</b>	<b>805 000 kr</b>	<b>253 kr / kvm</b>
<b>Kapitalkostnader</b>		
Ränta	1 343 080 kr	
Amortering	418 405 kr	
Fastighetsavgift <sup>2</sup>	0 kr	
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>1 761 485 kr</b>	<b>553 kr / kvm</b>
<b>Avsättningar</b>		
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	150 000 kr	47 kr / kvm
<b>Summa avsättningar</b>	<b>150 000 kr</b>	<b>47 kr / kvm</b>
<b>Total summa</b>		
<b>Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar</b>	<b>2 716 485 kr</b>	<b>853 kr / kvm</b>

<sup>2</sup> Takbeloppet för fastighetsavgift per 2024 är 1 630 kr per lägenhet. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsavgiften infaller först år 16, se ekonomisk prognos.

## 6. Nyckeltal

### Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad	49 014 kr / kvm
Insatser (BOA)	35 903 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	13 142 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	253 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	472 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	730 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	47 kr / kvm
Beräknade driftskostnader utöver årsavgift (BOA)	175 kr / kvm

## Övergripande summering

### Amortering

Föreningen amorterar årligen 1.00% på sitt lån och det motsvarar 418 405 vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämnar utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

### Avsättningar

Föreningen ska i enlighet med upprättad underhållsplan avsätta respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Tills dess att en underhållsplan upprättas så kommer föreningen, under första året, att avsätta 47 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 150 000 kr. Vid eventuell förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas.

### Underhåll

Behov av större reoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

### Försäkring

Fullvärdesförsäkring. I kombination med bostadsrättstillägg, styrelseansvarsförsäkring i den individuella hemförsäkringen så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

### Ränta

Räntan i denna Ekonomisk plan är beräknad till ett snitt på 3.21% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

### Kassa

Bostadsrättsföreningen Helgablick kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 000 kr. Det innebär att föreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

## 7. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. I årsavgiften ingår uppvärmningen. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer hemförsäkring, kostnad för hushållsel via individuell mätning, varmvatten på individuell mätning, kallvatten som fördelas ut via andelstal samt bredband via Wexnet med grundtaxa på 180 kr/mån plus kostnad för det utbud man väljer.

Under punkt 7.1 redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell.

Objekt	Våning	Yta	Rok	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
<b>Hus 1</b>							
1-1001	1	103.1	4 Rok	3.238%	3,245,000 kr	75,224 kr	6,269
1-1002	1	88.8	4 Rok	2.789%	2,945,000 kr	64,790 kr	5,399
1-1101	2	75.5	3 Rok	2.371%	2,745,000 kr	55,086 kr	4,591
1-1102	2	52.8	2 Rok	1.658%	1,995,000 kr	38,524 kr	3,210
1-1103	2	82.1	3 Rok	2.579%	2,845,000 kr	59,902 kr	4,992
1-1201	3	75.5	3 Rok	2.371%	2,845,000 kr	55,086 kr	4,591
1-1202	3	52.8	2 Rok	1.658%	2,095,000 kr	38,524 kr	3,210
1-1203	3	82.1	3 Rok	2.579%	2,945,000 kr	59,902 kr	4,992
<b>Hus 2</b>							
2-1001	1	91.0	4 Rok	2.858%	2,995,000 kr	66,395 kr	5,533
2-1002	1	52.8	2 Rok	1.658%	1,895,000 kr	38,524 kr	3,210
2-1003	1	75.2	3 Rok	2.362%	2,695,000 kr	54,867 kr	4,572
2-1101	2	91.0	4 Rok	2.858%	3,045,000 kr	66,395 kr	5,533
2-1102	2	52.8	2 Rok	1.658%	1,995,000 kr	38,524 kr	3,210
2-1103	2	77.6	3 Rok	2.437%	2,745,000 kr	56,618 kr	4,718
2-1201	3	91.0	4 Rok	2.858%	3,145,000 kr	66,395 kr	5,533
2-1202	3	52.8	2 Rok	1.658%	2,095,000 kr	38,524 kr	3,210
2-1203	3	77.6	3 Rok	2.437%	2,845,000 kr	56,618 kr	4,718
<b>Hus 3</b>							
3-1001	1	90.7	4 Rok	2.849%	2,995,000 kr	66,176 kr	5,515
3-1002	1	52.8	2 Rok	1.658%	2,045,000 kr	38,524 kr	3,210
3-1003	1	77.3	3 Rok	2.428%	2,745,000 kr	56,399 kr	4,700
3-1101	2	90.8	4 Rok	2.852%	3,045,000 kr	66,249 kr	5,521
3-1102	2	52.8	2 Rok	1.658%	1,995,000 kr	38,524 kr	3,210
3-1103	2	75.2	3 Rok	2.362%	2,795,000 kr	54,867 kr	4,572
3-1201	3	90.8	4 Rok	2.852%	3,145,000 kr	66,249 kr	5,521
3-1202	3	52.8	2 Rok	1.658%	2,095,000 kr	38,524 kr	3,210
3-1203	3	75.5	3 Rok	2.371%	2,895,000 kr	55,086 kr	4,591
<b>Hus 4</b>							
4-1001	1	77.3	3 rok	2.428%	2,745,000 kr	56,399 kr	4,700

## Brf Helgablick

4-1002	1	52.8	2 Rok	1.658%	1,945,000 kr	38,524 kr	3,210
4-1003	1	81.8	3 Rok	2.569%	2,845,000 kr	59,683 kr	4,974
4-1101	2	75.5	3 Rok	2.371%	2,795,000 kr	55,086 kr	4,591
4-1102	2	52.8	2 Rok	1.658%	2,045,000 kr	38,524 kr	3,210
4-1103	2	82.0	3 Rok	2.576%	2,895,000 kr	59,829 kr	4,986
4-1201	3	77.6	3 Rok	2.437%	2,895,000 kr	56,618 kr	4,718
4-1202	3	138.5	4 Rok	4.350%	5,250,000 kr	101,052 kr	8,421
<b>Hus 5</b>							
5-1001	1	88.6	4 Rok	2.783%	2,995,000 kr	64,644 kr	5,387
5-1002	1	102.8	4 Rok	3.229%	3,295,000 kr	75,005 kr	6,250
5-1101	2	82.1	3 Rok	2.579%	2,895,000 kr	59,902 kr	4,992
5-1102	2	52.8	2 Rok	1.658%	1,995,000 kr	38,524 kr	3,210
5-1103	2	75.5	3 Rok	2.371%	2,825,000 kr	55,086 kr	4,591
5-1201	3	82.1	3 Rok	2.579%	2,995,000 kr	59,902 kr	4,992
5-1202	3	52.8	2 Rok	1.658%	2,095,000 kr	38,524 kr	3,210
5-1203	3	75.5	3 Rok	2.371%	2,925,000 kr	55,086 kr	4,591
<b>Totalt</b>		<b>3,183.7</b>		<b>100%</b>	<b>114,305,000 kr</b>	<b>2,322,885 kr</b>	<b>193,574</b>

## EKONOMISK PLAN

## 7.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och vanor.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/42-del).

	Per år	Nyckeltal vid 77.7 kvm
Hushållsel	3 500 kr	45 kr
V/A	6 200 kr	80 kr
Bredband	2 100 kr	27 kr
Hemförsäkring	1 800 kr	23 kr

## 8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10, år 16 och år 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Kalkylränta, 3,21%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Årsavgifter bostäder	2,322,885 kr	2,369,343 kr	2,416,730 kr	2,465,064 kr	2,514,365 kr	2,564,653 kr	2,776,063 kr	3,126,297 kr	3,384,005 kr
Hysesintäkter parkering	393,600 kr	401,472 kr	409,501 kr	417,691 kr	426,045 kr	434,566 kr	470,388 kr	529,734 kr	573,401 kr
Summa intäkter	2,716,485 kr	2,770,815 kr	2,826,231 kr	2,882,756 kr	2,940,411 kr	2,999,219 kr	3,246,451 kr	3,656,031 kr	3,957,406 kr
Drift	805,000 kr	821,100 kr	837,522 kr	854,272 kr	871,358 kr	888,785 kr	962,050 kr	1,083,424 kr	1,172,733 kr
Fastighetsavgift								85,864 kr	92,942 kr
Avskrivningar	1,354,114 kr	1,354,114 kr	1,354,114 kr	1,354,114 kr	1,354,114 kr	1,354,114 kr	1,354,114 kr	1,354,114 kr	1,354,114 kr
Ränta	1,343,080 kr	1,329,649 kr	1,316,218 kr	1,302,788 kr	1,289,357 kr	1,275,926 kr	1,222,203 kr	1,141,618 kr	1,087,895 kr
Summa Kostnader	3,502,194 kr	3,504,863 kr	3,507,854 kr	3,511,174 kr	3,514,829 kr	3,518,825 kr	3,538,366 kr	3,665,020 kr	3,707,683 kr
Årets resultat	-785,709 kr	-734,048 kr	-681,623 kr	-628,418 kr	-574,418 kr	-519,606 kr	-291,915 kr	-8,988 kr	249,722 kr
Avsättning underhåll	150,000 kr	153,000 kr	156,060 kr	159,181 kr	162,365 kr	165,612 kr	179,264 kr	201,880 kr	218,522 kr
<b>Kassaflöde</b>									
Summa intäkter	2,716,485 kr	2,770,815 kr	2,826,231 kr	2,882,756 kr	2,940,411 kr	2,999,219 kr	3,246,451 kr	3,656,031 kr	3,957,406 kr
Summa kostnader	3,502,194 kr	3,504,863 kr	3,507,854 kr	3,511,174 kr	3,514,829 kr	3,518,825 kr	3,538,366 kr	3,665,020 kr	3,707,683 kr
Återföring avskrivningar	1,354,114 kr	1,354,114 kr	1,354,114 kr	1,354,114 kr	1,354,114 kr	1,354,114 kr	1,354,114 kr	1,354,114 kr	1,354,114 kr
Kassaflöde löpande drift	568,405 kr	620,065 kr	672,491 kr	725,696 kr	779,696 kr	834,508 kr	1,062,199 kr	1,345,125 kr	1,603,836 kr
Amorteringar	418,405 kr	418,405 kr	418,405 kr	418,405 kr	418,405 kr	418,405 kr	418,405 kr	418,405 kr	418,405 kr
Summa kassaflöde	150,000 kr	201,660 kr	254,086 kr	307,291 kr	361,291 kr	416,103 kr	643,794 kr	926,720 kr	1,185,431 kr
Ingående kassa	100,000 kr								
Accumulerat kassaflöde	250,000 kr	451,660 kr	705,746 kr	1,013,036 kr	1,374,327 kr	1,790,430 kr	4,019,763 kr	9,070,786 kr	13,419,371 kr

EKONOMISK PLAN



## 9. Känslighetsanalys

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos. Årsavgiften är i kronor per kvadratmeter och år.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	730	745	759	775	790	806	872	982	1,063

Årsavgift om antagen inflationsnivå och:									
Antagen räntenivå +1%	861	880	899	919	938	958	1,063	1,177	1,275
Antagen räntenivå +2%	993	1,012	1,031	1,050	1,070	1,090	1,195	1,309	1,406
Antagen räntenivå -1%	599	617	637	656	676	696	801	914	1,012

Årsavgift om antagen räntenivå och:									
Antagen inflationsnivå +2%	730	750	765	780	795	811	896	989	1,042
Antagen inflationsnivå +1%	730	747	762	777	793	809	893	986	1,039
Antagen inflationsnivå -1%	730	742	757	772	788	803	887	979	1,032

## 10. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrning och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för hushållsel, kall- och varmvatten, tv / bredband och försäkring ingår ej i årsavgiften.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att 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. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader.

**Bostadsrättsföreningen Helgablick**

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

---

Erika Dahlström

---

Lars-Åke Andersson

---

Staffan Dahlström



# Underhållsplan

År 2024 till 2074

**Brf Helgablick**

Skärpiplärkan 1

Datum för utskrift: 2024-10-30



Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.  
Läs mer på [www.planima.se](http://www.planima.se)

## Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	17
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	20
Kommentarer	23
Åtgärdshistorik	25
Ekonomisk analys	27

# Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

## Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Helgablick
Startår	2024
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräknings (%)	2.0%
Basår för indexering	2024
Filter	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>År:</b> 2024 - 2074</li><li>• <b>Utgiftstyp:</b> Alla åtgärder</li></ul>

## Underhållsplan för Brf Helgablick

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastigheter, och årligen budgetera om årsavgiftens storlek samt genom beslut säkerställa erforderliga medel för att trygga föreningens fastigheter.

Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

En underhållsplan bör ses som ett levande dokument och skall därmed revideras löpande.

Åtgärder i underhållsplanen kan behöva komma tidigareläggas alternativt senareläggas beroende på slitage samt vilket läge fastigheten ligger i.

Det dagliga underhållet har också inverkan på hur underhållsplanen kan komma att behöva revideras.

# Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.



## Skärpiplärkan 1



Adress	Fyllerydsvägen 2 352 72 Växjö
Boarea (BOA)	3220 m <sup>2</sup>
Lokalarea (LOA)	0 m <sup>2</sup>
Byggår	2024

Fastigheten består av 5 byggnader.

42 st bostadslägenheter.

Våningar: 3

Vind: Öinredd vind

Källare: Källare består av förråd och cykelparkering

Grundläggning: Betongplatta

Stomme: Betong

Fasad: Träpanel

Yttertak: Ytskikt av papp

Fönster: 3-glas trä/alu

Hiss: I samtliga huskroppar

Vatten/avlopp: Kommunalt

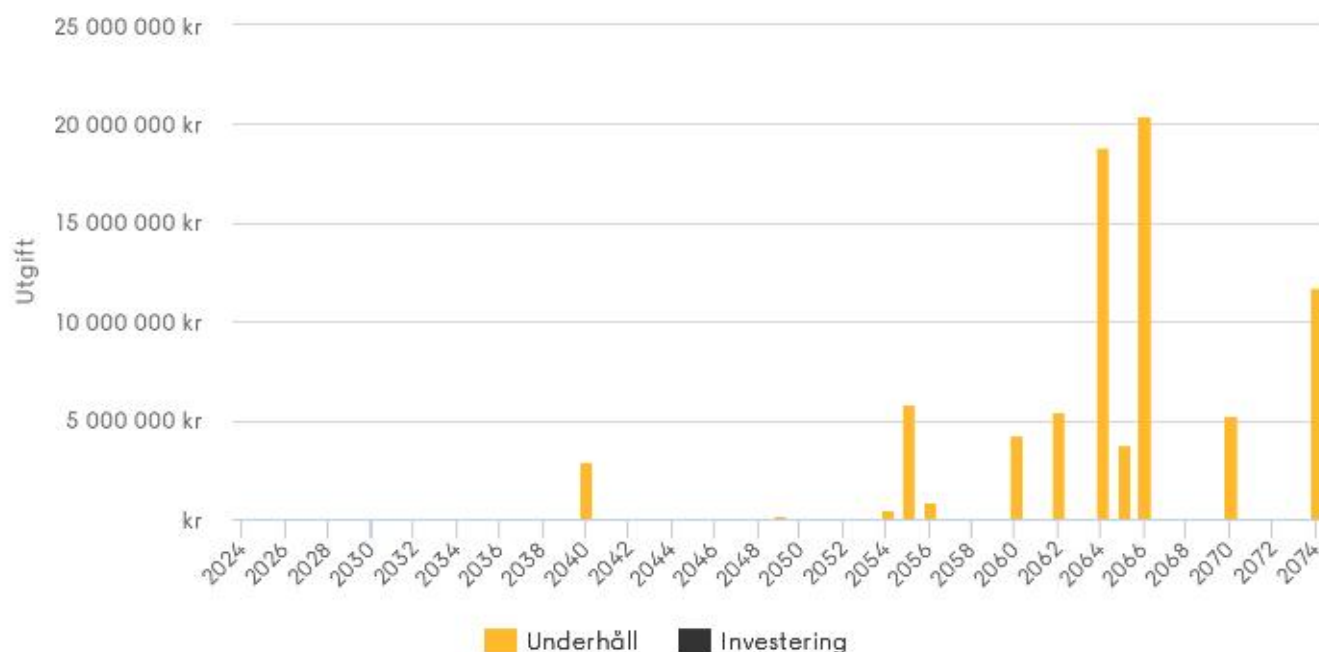
Uppvärmning: Fjärrvärme. Värme via radiatorer

Ventilation: Mekanisk till- och frånluftventilation med värmeåtervinning. FTX-aggregat i samtliga lägenheter.

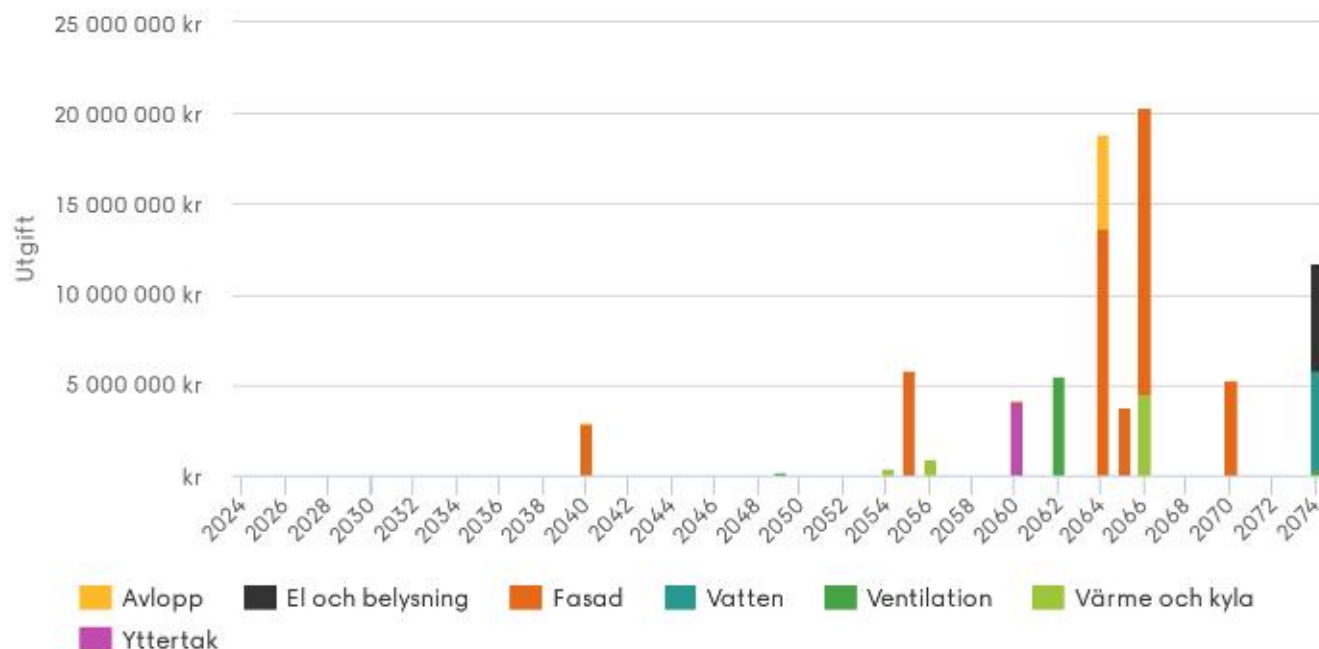
# Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

### Totala utgifter per utgiftstyp och år



### Totala utgifter per kategori och år



## 2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	39 000 kr

39 000 kr

## 2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	41 000 kr

41 000 kr

## 2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Värme och kyla		10 år	Planerad	25 000 kr

25 000 kr

## 2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	44 000 kr

44 000 kr

## 2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	47 000 kr

47 000 kr

## 2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla träpanel (träfasad)	Fasad		15 år	Planerad	2 907 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Avlopp		20 år	Planerad	63 000 kr

2 970 000 kr

## 2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	49 000 kr

49 000 kr

## 2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Värme och kyla		10 år	Planerad	30 000 kr

30 000 kr

## 2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	53 000 kr

53 000 kr

## 2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	56 000 kr

56 000 kr

## 2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		25 år	Planerad	218 000 kr

218 000 kr

## 2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	59 000 kr

59 000 kr

## 2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta termostatventil radiator/element	Värme och kyla		30 år	Planerad	381 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Värme och kyla		10 år	Planerad	37 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	63 000 kr

480 000 kr

## 2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta lägenhetsdörr	Fasad		30 år	Planerad	1 494 000 kr
Byta port aluminium	Fasad		30 år	Planerad	445 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad		15 år	Planerad	3 912 000 kr

5 851 000 kr

## 2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 250 kW värmeeffekt, ca 50 lgh)	Värme och kyla		30 år	Planerad	881 000 kr

881 000 kr

## 2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	67 000 kr

67 000 kr



## 2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta takpapp/ytpapp inkl plåtdetaljer	Yttertak		35 år	Planerad	4 039 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	71 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Avlopp		20 år	Planerad	94 000 kr

4 204 000 kr

## 2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta ventilationsaggregat lägenhet/lägenhetsaggregat (FTX)	Ventilation		30 år	Planerad	5 515 000 kr

5 515 000 kr

## 2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	75 000 kr

75 000 kr

## 2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta fönster sammanslaget (baserat på yta)	Fasad		40 år	Planerad	11 294 000 kr
Byta fönsterdörrar baserat på yta	Fasad		40 år	Planerad	2 423 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Värme och kyla		10 år	Planerad	45 000 kr
Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet	Avlopp		40 år	Planerad	5 101 000 kr

18 862 000 kr

## 2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta balkongräcke aluminium	Fasad		40 år	Planerad	3 766 000 kr

3 766 000 kr

## 2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta radiatorer/element i hel lägenhet	Värme och kyla		40 år	Planerad	4 511 000 kr
Byta träpanel (träfasad)	Fasad		30 år	Planerad	15 809 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	80 000 kr

20 400 000 kr

## 2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	84 000 kr

84 000 kr

## 2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla träpanel (träfasad)	Fasad		15 år	Planerad	5 265 000 kr

5 265 000 kr

## 2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	90 000 kr

90 000 kr

## 2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta elstammar (elstambyte) inkl elcentraler/gruppcentraler, per lägenhet	El och belysning		50 år	Planerad	5 907 000 kr
Byta vattenrör/tappvattenledningar i hel lägenhet	Vatten		50 år	Planerad	5 440 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Värme och kyla		10 år	Planerad	54 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		25 år	Planerad	358 000 kr

11 759 000 kr

# Åtgärder per kategori

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

## Avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet	2064	40 år		42	st	40 000 kr	5 101 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	2040	20 år		42	st	800 kr	63 000 kr

## El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta elstammar (elstambyte) inkl elcentraler/gruppcentraler, per lägenhet	2074	50 år		42	st	38 000 kr	5 907 000 kr

## Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta balkongräcke aluminium	2065	40 år		320	m	3 800 kr	3 766 000 kr
Byta fönster sammanslaget (baserat på yta)	2064	40 år		620	m <sup>2</sup>	6 000 kr	11 294 000 kr
Byta fönsterdörrar baserat på yta	2064	40 år		114	m <sup>2</sup>	7 000 kr	2 423 000 kr
Byta lägenhetsdörr	2055	30 år		42	st	14 000 kr	1 494 000 kr
Byta port aluminium	2055	30 år		7	st	25 000 kr	445 000 kr
Byta träpanel (träfasad)	2066	30 år		3850	m <sup>2</sup>	1 300 kr	15 809 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	2040	15 år		3850	m <sup>2</sup>	400 kr	2 907 000 kr

## Vatten

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta vattenrör/tappvattenledningar i hel lägenhet	2074	50 år		42	st	35 000 kr	5 440 000 kr

## Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<b>Ospecificerat läge</b>							
Byta ventilationsaggregat lägenhet/lägenhetsaggregat (FTX)	2062	30 år		42	st	45 000 kr	<b>5 515 000 kr</b>
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	2030	3 år		42	st	600 kr	<b>39 000 kr</b>
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	2049	25 år		42	st	2 300 kr	<b>218 000 kr</b>

## Värme och kyla

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<b>Ospecificerat läge</b>							
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 250 kW värmeeffekt, ca 50 lgh)	2056	30 år		1	st	340 000 kr	<b>881 000 kr</b>
Byta radiatorer/element i hel lägenhet	2066	40 år		42	st	34 000 kr	<b>4 511 000 kr</b>
Byta termostatventil radiator/element	2054	30 år		170	st	900 kr	<b>381 000 kr</b>
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	2034	10 år		42	st	350 kr	<b>25 000 kr</b>

## Yttertak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<b>Ospecificerat läge</b>							
Byta takpapp/ytpapp inkl plåtdetaljer	2060	35 år		1800	m2	800 kr	<b>4 039 000 kr</b>

# Åtgärdsbeskrivningar och bilder

Denna del beskriver åtgärder som har bilder och beskrivningar kopplade till sig.

## OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)

**Förekommer år:** 2030, 2033, 2036, 2039, 2042, 2045, 2048, 2051, 2054, 2057, 2060, 2063, 2066, 2069, 2072, 2075, 2078, 2081, 2084, 2087, 2090, 2093, 2096, 2099, 2102, 2105, 2108, 2111, 2114, 2117, 2120, 2123

**Intervall:** 3 år

**Kategori:** Ventilation

**Läge:** -

**Märkning:** -

**Styckpris:** 600 kr exkl. moms

**Antal:** 42

**Enhet:** st

Myndighetskrav OVK-besiktning

## Måla träpanel (träfasad)

**Förekommer år:** 2040, 2055, 2070, 2085, 2100, 2115

**Intervall:** 15 år

**Kategori:** Fasad

**Läge:** -

**Märkning:** -

**Totalt pris:** 2 907 000 kr inkl. moms

**Styckpris:** 400 kr exkl. moms

**Antal:** 3850

**Enhet:** m2

Kostnad för samtliga byggnader men målning kan ske efter behov. Tex så kan en fasadsida slitas mer pga väder mm.

## Byta lägenhetsdörr

**Förekommer år:** 2055, 2085, 2115, 2145, 2175

**Intervall:** 30 år

**Kategori:** Fasad

**Läge:** -

**Märkning:** -

**Totalt pris:** 1 494 000 kr inkl. moms

**Styckpris:** 14 000 kr exkl. moms

**Antal:** 42

**Enhet:** st

Byte av lägenhetsdörrar

## Byta takpapp/ytppapp inkl plåtdetaljer

**Förekommer år:** 2060, 2095

**Intervall:** 35 år

**Kategori:** Yttertak

**Läge:** -

**Märkning:** -

**Totalt pris:** 4 039 000 kr inkl. moms

**Styckpris:** 800 kr exkl. moms

**Antal:** 1800

**Enhet:** m2

Samtliga byggnader



## Byta fönster sammanslaget (baserat på yta)

**Förekommer år:** 2064, 2104  
**Intervall:** 40 år  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 11 294 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 6 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 620  
**Enhet:** m2

Byte fönster trä/alu på alla byggnader

## Byta fönsterdörrar baserat på yta

**Förekommer år:** 2064, 2104  
**Intervall:** 40 år  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 2 423 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 7 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 114  
**Enhet:** m2

Byte fönsterdörrar/partier på samtliga byggnader

## Byta balkongräcke aluminium

**Förekommer år:** 2065, 2105  
**Intervall:** 40 år  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 3 766 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 4 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 320  
**Enhet:** m

Byte av balkongräcken inkl utvändiga trappor. Samtliga byggnader

## Byta träpanel (träfasad)

**Förekommer år:** 2066, 2096, 2126  
**Intervall:** 30 år  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 15 809 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 1 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 3850  
**Enhet:** m2

Kostnad för samtliga byggnader. Men fasadbyte bör ske när behov finns. Vissa fasadsidor slits mer än andra pga väder mm. Underhåll och målning förlänger panelens livslängd.

# Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och  
tidpunkt

Kommentar

Ännu inga skapade kommentarer.

# Åtgärdshistorik

Denna del visar alla åtgärder i underhållsplanen som markerats som genomförda och sparats i åtgärdshistoriken.

År	Namn	Planerat pris	Faktiskt pris	Kommentar
----	------	---------------	---------------	-----------

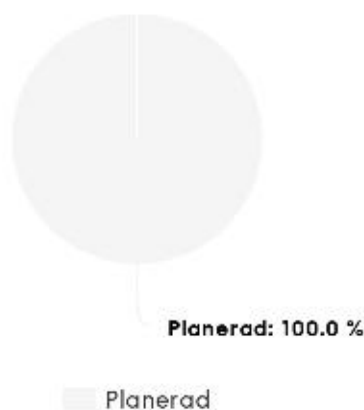
Ännu inga skapade historiska underhållsåtgärder.

# Ekonomisk analys

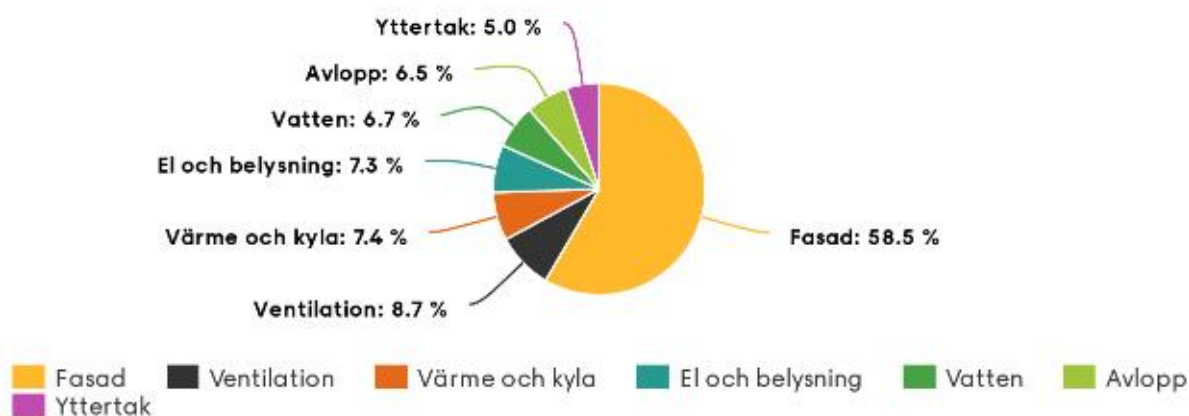
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total utgift	80 929 553 kr
Utgift per år	1 586 854 kr
Utgift per år och m <sup>2</sup>	493 kr / m <sup>2</sup>
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m <sup>2</sup>	0 kr / m <sup>2</sup>

## Utgift per status



## Utgift per kategori



## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Helgablick org.nr. 769639-7582, signerad digitalt, 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.

Intyggivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intyggivare.

Handlingar som ligger till grund för intyggivningen:

Beslut om godkännande av intyggivare, 241014  
Uppdragsbeställning, 241104  
Ekonomisk plan, digitalt signerad  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 210406  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 210406  
Kostnadskalkyl, 220510  
Taxeringsvärdeberäkning, 241015  
Utdrag ur fastighetsregistret, Infotrader, 241014  
Aktieöverlåtelseavtal, 240904  
Avtal fastighetsöverlåtelse, 241010  
Entreprenadkontrakt, GBJ Bygg AB, 220509  
Partsbyte, entreprenadkontrakt, GBJ Skärpiplårkan AB – Brf Helgablick, 240904  
Bygglöv, Växjö Kommun, 211004, 211028  
Ritningar, 230626, 231219  
Garantiutfästelse slutlig kostnad, GBJ Bygg AB, Staffan Dahlström, 241104  
Garanti osålda lägenheter, GBJ Bygg AB, Staffan Dahlström, 220208  
Färdigställandegaranti, GBJ Bygg AB, Staffan Dahlström, 220511  
Utlåtande kontrollansvarig, LBE Arkitekt AB, Kjell Johansson, 241026  
Värdeutlåtande lgh, Svensk Fastighetsförmedling Växjö, Jenny Kjellsson, 241028  
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Kronoberg, 241030  
Avtal, Ekonomisk Förvaltning, Interesta AB, digitalt signerat  
Offert Teknisk Fastighetsförvaltning, ARC Fastighetspartner AB, 241016  
Finansieringsoffert, Swedbank, 241008  
50-årig underhållsplan, 241030  
Styrelseprotokoll, 220509, 241016  
Stämmoprotokoll, 240914

Ort och datum enligt digital signering

Jan Äglöv  
Äglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

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



## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Helgablick**, org nr. 769639-7582, med säte i Växjö kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns på fastigheten Växjö Skärpiplärkan 1 fem flerbostadshus inrymmande totalt 42 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, 38 st parkeringsplatser i källargarage samt 4 st utomhus. Uppförande år 2024. Det har ej bedömts nödvändigt för den ekonomiska planen att besöka fastigheten i samband med denna granskning.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig.

Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser jag är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är:

Ekonomisk plan, daterad november 2024	Underhållsplan 50 år, 20241030
Registreringsbevis registrerat 20210406	Entreprenad total (enl ABT06) 20220509
Stadgar registrerade 20210406	Bofakta, odaterat
Försäkringsoffert Länsförsäkringar 20241030	Fastighetsrapport INFOFAST 20241014
Kostnadskalkyl 20220510	Marknadsvärdering Svensk
Förvaltningsavtal 20241016	Fastighetsförmedling 20241028
Avtal fastighetsöverlåtelse 20241010	Aktieöverlåtelseavtal 20240904
Garanti osålda lägenheter 20220208	Ränteoffert Swedbank 20241008
Reg bevis GBJ Skärpiplärkan AB 20220413	Färdigställandegaranti 20220511
Bygglov beviljat 20211028	Lägenhetsritningar 20231219
Startbesked 20230201	Boverket beslut intygsgivare 20241014
Uppdragsbeställning, odaterad	Försäljningsritning 20220302

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

Höllviken 2024

\_\_\_\_\_  
Lennart Björnsson

VärderingsHuset L. Björnsson (enskild firma)  
Sjötorpavägen 16  
236 34 Höllviken

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

Intygsgivaren omfattas av gällande ansvarförsäkring.

Mats Kristofer Björk  
kristofer@interesta.se

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan Åglöv, Åglöv Konsult AB, och Lennart Björnsson, VärderingsHuset L. Björnsson AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Helgablick, organisationsnummer 769639-7582.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Helgablick har ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan Åglöv och Lennart Björnsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

### Bestämmelser

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

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

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

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet 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

Jan Åglöv och Lennart Björnsson 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 uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Helgablick om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff  
enhetschef

Agneta Bruno  
handläggare

Erika Felicia Dahlström 199112090106

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Helgablick

2757710c-f6bc-4475-ad83-006932af250b - 2024-11-05 16:11:43 UTC +02:00

BankID / Freja eID - e3ef492d-7060-4fd0-a0a6-4790e06788be - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Lars-Åke Vilhelm Andersson 196211032799

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: GBJ Bygg AB

4ea8f445-f77a-4384-a574-70308551cee9 - 2024-11-05 16:14:51 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 0ea2b795-7bb9-4ccc-a163-32635ab9d3d5 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Staffan Gunnar Dahlström 196312266650

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: 556778-5638

1f59d759-91f9-43eb-9e39-745ca851404e - 2024-11-05 17:36:48 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 72ece0ef-923d-4d61-9266-cf9d386b3f9f - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

LENNART BJÖRNSSON 194707043537

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Lennart Björnsson

269a9205-f74b-41f5-aec7-7792a322618f - 2024-11-05 19:41:55 UTC +02:00

BankID / Freja eID - e9418c86-04ea-406d-bd33-919c6eadf257 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JAN ROLAND ÅGLÖV 194503132757

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Jan Åglöv

e4763900-42e5-409f-a315-ec3d5f3444b7 - 2024-11-05 23:29:14 UTC +02:00

BankID / Freja eID - e5e9c24f-08fa-4b47-a320-3fe765e3f63a - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmaeckningsrätt

representant

repräsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende