

Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen Teaterkatten

Org nr: 769641-4437

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	Sida	2
B. Beskrivning av fastigheten	Sida	3-4
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	Sida	5
D. Preliminär finansieringsplan	Sida	5
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	Sida	6-7
F. Redovisning av lägenheter	Sida	8-10
G. Nyckeltal	Sida	11
H. Ekonomisk prognos	Sida	11
I. Känslighetsanalys	Sida	12
J. Beräkning av årsavgifter	Sida	13
K. Särskilda förhållanden	Sida	14

Bilaga:
Underhållsplan

Intyg enligt bostadsrättslagen

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Teaterkatten som registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2022 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 74 bostadslägenheter och 0 lokal/lokaler på fastigheten Lund Stenkrossen 3 i Lund.

Föreningen kommer att ha 31 st garageplatser, varav 16 av dessa kommer att vara försedda med laddstolpar för elbilar, och 5 markparkeringar för uthyrning till föreningens medlemmar.

Bygglov för Lund Stenkrossen 3 har beviljats den 16 mars 2023 och byggnadsarbetena påbörjades under kvartal 4 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknades ske från april 2025 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning beräknas ske under september och oktober 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt daterat 2023-11-06) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat 2023-11-06).

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjordes i mars 2025.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden genom en fullgörandeförbindelse hos Nordr Sverige AB.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringsbolag är ännu inte upphandlat.

Föreningen tillämpar regelverket K3 och komponentavskrivning kommer att tillämpas för byggnaden.

Föreningen har erhållit offerter på långfristig finansiering av projektet hos SEB. Lånen beräknas placeras under 4 kvartalet 2025.

Nordr Sverige AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter godkänd slutbesiktning. Därefter köper Nordr Sverige AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli certifierad med Trygg BRF, Trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Lund Stenkrossen 3
Kommun:	Lund
Fastighetsarea:	2845 kvm
Bygglov erhöles:	Bygglov erhöles 16 mars 2023
Antal trapphus:	4 st
Antal våningar:	6 st
Antal bostadslägenheter:	74 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 5289 kvm
Antal garageplatser:	31 st
Varav elbilsplatser:	16 st
Antal utvändig markparkering:	5 st

Servitut

Avtalsservitut avseende utanpåliggande balkong mot Teater Sagohuset avses bildas till förmån för fastigheten.

Avtalsservitut avseende dagvatten längs med Gylleholmsgatan avses bildas till förmån för fastigheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Konstruktion:	Lägenhetsskiljande väggar i betong
Grundläggning:	Betong
Stomme:	Betong
Tak:	Taktäckning med papp och vissa delar plåt. Delar av tak täckt med singel eller sedum.
Fasadbehandling:	Puts och tegel
Yttervägg:	Prefabricerade halvsandwichväggar i betong
Lägenhetsskiljande innerväggar	Prefabricerade skalväggar och massivväggar i betong
Övriga innerväggar	Gipsade väggar på stålregelstomme
Bjälklag:	Betong
Fönster och ytterdörr:	Aluminiumklädda träfönster
Trapphus:	Betongtrappor med Terrazzoplattor. Trappräcken i målat smide. Målade väggar och tak.
Portar/dörrar:	Aluminium och stål
Balkonger/terrasser:	Betongplatta med pinnräcke i aluminium. Takterrasser med takpapp och trätrall.
Källare:	Prefabricerade skalväggar i betong

Installationer

Värmesystem:	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer med dolda värmestammar.
Vatten och avlopp:	Kommunalt. Mätare för individuell mätning av varmvatten i varje lägenhet.
El:	Kollektivt elabonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.
Ventilation:	FTX-ventilation (från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning)
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Fiber finns indraget i huset. Kollektivt abonnemang för basutbud TV samt bredband 500/500 Mbits ingår mot en obligatorisk avgift om 200 kr.
Hiss:	Kone
Spisfläkt	Fläktkåpa alternativt integrerade kolfilterfläkt

Allmänna och gemensamma utrymmen och mark

Sophantering:	Miljörum
Miljörum:	Miljö- och återvinningsrum är beläget på markplan mellan trapphus 3 och garageinfart.
Teknikrum:	Finns i Källare under hus A, B och C
Postbox	Finns i entrén i respektive trapphus
Gård:	Gemensam vistelseyta på gården
Cykelställ:	Invändiga cykelställ; tvåvåningsställ. Utvändigt; pollare
Barnvagns- och rullstolsförråd	I källaren i anslutning till respektive trapphus

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett alt klinker	Målat	Målat	Hatthylla och garderob alt. skjutdörrsgarderob
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Kombinerad kyl/frys, integrerad diskmaskin, inbyggadsugn, Induktionshäll, inbyggd mikrovågsugn
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin tvätt och tork. Kommod
WC	Klinker	Kakel	Målat	
Klädkammar	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång samt spotskena i tak

Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastighet samt aktier i markbolag*	93 328 200 kr
Totalentreprenad	292 678 000 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	386 006 200 kr

- * Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 213 377 000 kr. på bostäder 210 000 000 kr och lokaler 3 377 000 kr (garage ingår i lokaldelen). Av totala taxeringsvärdet Av det totala taxeringsvärdet utgör markvärdet 48 000 000 kr och 165 377 000 kr byggnadsvärdet.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i ett av Nordr Sverige AB:s helägda aktiebolag som först Gullefjun AB kommer att förvärva fastigheten Lund Stenkrossen 3 från Lunds kommun. Fastigheten kommer att överlåtas till föreningen och aktiebolaget ska likvideras. Nordr Sverige AB kommer att utföra och bekosta likvidationen av bolaget. Föreningen kommer bli lagfaren ägare av fastigheten. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra hela eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet av fastigheten och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 7 035 710 kr. Om upplåtelseavgifterna ändras mot vad som framgår i denna ekonomisk plan, kommer motsvarande förändring att justeras mot priset på aktierna oavsett om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad år	Amortering
Lån 1	22 919 000	Rörlig	3,75%	859 463	137 514
Lån 2	22 919 000	3 år	3,75%	859 463	137 514
Lån 3	22 919 000	5 år	3,75%	859 465	137 514
Summa lån	68 757 000			2 578 391	412 542
Insatser	239 350 650				
Upplåtelseavgifter	74 371 350				
Återbetalning av moms**	3 527 200				
Summa Finansiering	386 006 200				

- ** Föreningen beräknar att få 3 527 200 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minska kontraktssumma för totalentreprenaden. Momsåterbetalningen förutsätter att föreningen bedriver momspliktig uthyrning i 10 år för att inte föreningen ska bli återbetalningsskyldig.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 3,75 %. Amorteringen sker enligt en rak amorteringsplan på 100 år, med lägsta årliga amortering på 0,6 %.

Banken har lämnat en finansieringsoffert 2025-04-02 med en snittränta om 3,29 % och en offererad amortering om 412 542 kr. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Mellanskillnaden mellan beräknad räntekostnad och offerad ränta innebär en kostnadsminskning om 316 285 kr, vilket motsvarar 60 kr per m2 lägenhetsyta BOA.

Nordr Sverige AB har till föreningen lämnat en räntegaranti om 3,25% som gäller från första inflyttning till tre år efter att föreningens lån har slutplacerats. Räntegarantins påverkan på föreningens räntekostnad har inte tagits med i denna ekonomiska plan.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående. Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskade kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Lund Stenkrossen 3 omfattande 68 757 000 kr.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter			
Årsavgift ¹	5 289 m ²	868 kr/m ²	4 589 032
Årsavgift Triple play	74 enheter	2 400 kr/år	177 600
Årsavgift hushållsel inkl. moms		65 kr/m ²	346 148
Årsavgift varmvatten inkl. moms		47 kr/m ²	249 999
Hysesintäkt garage	15 st	900 kr/plats/mån	162 000
Hysesintäkt utvändig markparkering	5 st	600 kr/plats/mån	36 000
Hysesintäkt elbilplatser	16 St	1350 kr/plats/mån	259 200
Totala intäkter			5 819 980
Kostnader			
Räntekostnader			2 578 391
Avskrivning ²			3 653 597
Summa kapitalkostnad			6 231 988
Driftskostnader och löpande underhåll³			
Fastighetsskötsel och städning			226 250
Snöröjning			28 875
Löpande underhåll			20 000
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)			177 600
EI (fastighetsel)			293 800
EI (hushållsel)			351 900
Värme och varmvatten			470 100
Vatten			172 500
Återvinning och restavfall			123 400
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget			74 000
Ekonomisk förvaltning			93 800
Revisionsarvode			15 000
Styrelsearvode			29 400
Övriga kostnader (serviceavtal, måttjänst IMD m.m.) + reserv			337 832
Summa driftskostnader och löpande underhåll			2 414 469
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden			380 808
Övrigt			
Fastighetsskatt lokaler ⁴			33 770
Summa Övrigt			33 770
Totala kostnader			9 061 035
Resultat			-3 241 055

Noter

¹

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

²

Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 68 år.
Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlaget.

³

Driftskostnaderna inkl. moms är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

⁶

Bostadsrättsföreningen sätter av 72 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens underhållsplan.

⁷

Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 3 377 000 för lokaldelen (enligt Skatteverket är garage även lokaler.)



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets-nummer	Boarea kvm	Lägenhets-beskrivning	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats + upplåtelse-avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varmvatten	Total årsavgift
22-1001	124	5 RKUF	5 309 150	1 585 850	6 895 000	1 435 496	2,0878%	95 809	7 984	2 400	8 115	5 861	112 186
24-1001	124	5 RKUF	5 309 150	1 585 850	6 895 000	1 435 496	2,0878%	95 809	7 984	2 400	8 115	5 861	112 186
26-1001	124	5 RKUF	5 309 150	1 685 850	6 995 000	1 435 496	2,0878%	95 809	7 984	2 400	8 115	5 861	112 186
18-1001	62	3 RKF	2 306 150	688 850	2 995 000	864 560	1,2574%	57 703	4 809	2 400	4 058	2 931	67 091
18-1002	103	4 RKUF	3 923 150	1 171 850	5 095 000	1 239 747	1,8031%	82 744	6 895	2 400	6 741	4 869	96 754
18-1003	47	2 RKUF	1 921 150	573 850	2 495 000	709 592	1,0320%	47 360	3 947	2 400	3 076	2 222	55 058
20-1001	62	3 RKUF	2 348 500	701 500	3 050 000	864 560	1,2574%	57 703	4 809	2 400	4 058	2 931	67 091
20-1002	126	5 RKUF	5 155 150	1 539 850	6 695 000	1 451 809	2,1115%	96 898	8 075	2 400	8 246	5 956	113 500
20-1003	44	1 RKF	1 536 150	458 850	1 995 000	636 186	0,9253%	42 461	3 538	2 400	2 880	2 080	49 820
28-1001	44	1 RKF	1 536 150	458 850	1 995 000	636 186	0,9253%	42 461	3 538	2 400	2 880	2 080	49 820
28-1002	126	5 RKUF	5 155 150	1 539 850	6 695 000	1 451 809	2,1115%	96 898	8 075	2 400	8 246	5 956	113 500
28-1003	62	3 RKUF	2 460 150	834 850	3 295 000	864 560	1,2574%	57 703	4 809	2 400	4 058	2 931	67 091
30-1001	41	2 RKUF	1 886 500	563 500	2 450 000	660 654	0,9609%	44 094	3 674	2 400	2 683	1 938	51 115
30-1002	32	1 RKUF	1 690 150	724 350	2 414 500	538 311	0,7829%	35 928	2 994	2 400	2 094	1 513	41 935
30-1003	34	1 RKF	1 536 150	658 350	2 194 500	554 623	0,8066%	37 017	3 085	2 400	2 225	1 607	43 249
30-1004	27	1 RKF	1 536 150	658 350	2 194 500	497 530	0,7236%	33 207	2 767	2 400	1 767	1 276	38 650
32-1001	31	1 RKUF	1 690 150	724 350	2 414 500	530 155	0,7711%	35 384	2 949	2 400	2 029	1 465	41 278
18-1101	59	2 RKBf	2 306 150	688 850	2 995 000	807 467	1,1744%	53 893	4 491	2 400	3 861	2 789	62 943
18-1102	62	3 RKBf	2 537 150	757 850	3 295 000	864 560	1,2574%	57 703	4 809	2 400	4 058	2 931	67 091
18-1103	103	4 RKBf	4 077 150	1 317 850	5 395 000	1 239 747	1,8031%	82 744	6 895	2 400	6 741	4 869	96 754
20-1101	46	1 RKF	1 732 500	517 500	2 250 000	652 498	0,9490%	43 550	3 629	2 400	3 011	2 174	51 134
20-1102	71	3 RKBf	2 845 150	1 149 850	3 995 000	937 966	1,3642%	62 802	5 217	2 400	4 647	3 356	73 005
20-1103	129	5 RKBf	5 463 150	2 031 850	7 495 000	1 476 277	2,1471%	96 531	8 211	2 400	8 443	6 098	115 471
28-1101	129	5 RKBf	5 463 150	1 631 850	7 095 000	1 476 277	2,1471%	96 531	8 211	2 400	8 443	6 098	115 471
28-1102	71	3 RKBf	2 845 150	849 850	3 695 000	937 966	1,3642%	62 802	5 217	2 400	4 647	3 356	73 005
28-1103	46	1 RKF	1 732 500	517 500	2 250 000	652 498	0,9490%	43 550	3 629	2 400	3 011	2 174	51 134
30-1101	41	2 RKBf	1 767 150	527 850	2 295 000	660 654	0,9609%	44 094	3 674	2 400	2 683	1 938	51 115
30-1102	41	2 RKBf	1 767 150	527 850	2 295 000	660 654	0,9609%	44 094	3 674	2 400	2 683	1 938	51 115
30-1103	32	1 RKBf	1 767 150	527 850	2 295 000	538 311	0,7829%	35 928	2 994	2 400	2 094	1 513	41 935
30-1104	107	4 RKBf	4 154 150	1 240 850	5 395 000	1 272 372	1,8506%	84 922	7 077	2 400	7 003	5 058	99 382
30-1105	34	1 RKF	1 613 150	481 850	2 095 000	554 623	0,8066%	37 017	3 085	2 400	2 225	1 607	43 249
30-1106	27	1 RKBf	1 613 150	691 350	2 304 500	497 530	0,7236%	33 207	2 767	2 400	1 767	1 276	38 650
18-1201	59	2 RKBf	2 537 150	757 850	3 295 000	807 467	1,1744%	53 893	4 491	2 400	3 861	2 789	62 943
18-1202	62	3 RKBf	2 691 150	1 003 850	3 695 000	864 560	1,2574%	57 703	4 809	2 400	4 058	2 931	67 091
18-1203	103	4 RKBf	4 231 150	1 363 850	5 595 000	1 239 747	1,8031%	82 744	6 895	2 400	6 741	4 869	96 754
28-1201	129	5 RKBf	5 694 150	1 700 850	7 395 000	1 476 277	2,1471%	96 531	8 211	2 400	8 443	6 098	115 471
28-1202	62	3 RKBf	2 845 150	849 850	3 695 000	864 560	1,2574%	57 703	4 809	2 400	4 058	2 931	67 091
28-1203	75	3 RKBf	2 964 500	885 500	3 850 000	970 591	1,4116%	64 780	5 398	2 400	4 909	3 545	75 634

Lägenhets-nummer	Boarea kvm	Lägenhets-beskrivning	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats + upplåtelse-avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varmvatten	Total årsavgift
28-1204	35	1 RKF	1 690 150	504 850	2 195 000	562 780	0,8185%	37 561	3 130	2 400	2 291	1 654	43 906
28-1205	75	3 RKBF	2 964 500	885 500	3 850 000	970 591	1,4116%	64 780	5 398	2 400	4 909	3 545	75 634
28-1206	62	3 RKBF	2 845 150	849 850	3 695 000	864 560	1,2574%	57 703	4 809	2 400	4 058	2 931	67 091
28-1207	129	5 RKBF	5 694 150	1 700 850	7 395 000	1 476 277	2,1471%	98 531	8 211	2 400	8 443	6 098	115 471
28-1208	46	1 RKBF	1 886 500	563 500	2 450 000	652 498	0,9490%	43 550	3 629	2 400	3 011	2 174	51 134
28-1209	46	1 RKBF	1 886 500	563 500	2 450 000	652 498	0,9490%	43 550	3 629	2 400	3 011	2 174	51 134
30-1201	41	2 RKBF	1 921 150	573 850	2 495 000	660 654	0,9609%	44 094	3 674	2 400	2 683	1 938	51 115
30-1202	41	2 RKBF	1 921 150	573 850	2 495 000	660 654	0,9609%	44 094	3 674	2 400	2 683	1 938	51 115
30-1203	32	1 RKBF	1 844 150	550 850	2 395 000	538 311	0,7829%	35 928	2 994	2 400	2 094	1 513	41 935
30-1204	107	4 RKBF	4 308 150	1 286 850	5 595 000	1 272 372	1,8506%	84 922	7 077	2 400	7 003	5 058	99 382
30-1205	34	1 RKF	1 690 150	504 850	2 195 000	554 623	0,8066%	37 017	3 085	2 400	2 225	1 607	43 249
30-1206	27	1 RKBF	1 690 150	504 850	2 195 000	497 530	0,7236%	33 207	2 767	2 400	1 767	1 276	38 650
18-1301	59	2 RKBF	2 691 150	803 850	3 495 000	807 467	1,1744%	53 893	4 491	2 400	3 861	2 789	62 943
18-1302	62	3 RKBF	2 845 150	849 850	3 695 000	864 560	1,2574%	57 703	4 809	2 400	4 058	2 931	67 091
18-1303	103	4 RKBF	4 385 150	1 309 850	5 695 000	1 239 747	1,8031%	82 744	6 895	2 400	6 741	4 869	96 754
28-1301	129	5 RKBF	5 848 150	1 746 850	7 595 000	1 476 277	2,1471%	98 531	8 211	2 400	8 443	6 098	115 471
28-1302	62	3 RKBF	2 964 500	885 500	3 850 000	864 560	1,2574%	57 703	4 809	2 400	4 058	2 931	67 091
28-1303	75	3 RKBF	3 076 150	918 850	3 995 000	970 591	1,4116%	64 780	5 398	2 400	4 909	3 545	75 634
28-1304	35	1 RKF	1 767 150	527 850	2 295 000	562 780	0,8185%	37 561	3 130	2 400	2 291	1 654	43 906
28-1305	75	3 RKBF	3 076 150	918 850	3 995 000	970 591	1,4116%	64 780	5 398	2 400	4 909	3 545	75 634
28-1306	62	3 RKBF	2 964 500	885 500	3 850 000	864 560	1,2574%	57 703	4 809	2 400	4 058	2 931	67 091
28-1307	129	5 RKBF	5 848 150	1 746 850	7 595 000	1 476 277	2,1471%	98 531	8 211	2 400	8 443	6 098	115 471
28-1308	46	1 RKBF	2 040 500	609 500	2 650 000	652 498	0,9490%	43 550	3 629	2 400	3 011	2 174	51 134
28-1309	46	1 RKBF	2 040 500	609 500	2 650 000	652 498	0,9490%	43 550	3 629	2 400	3 011	2 174	51 134
30-1301	41	2 RKBF	2 075 150	619 850	2 695 000	660 654	0,9609%	44 094	3 674	2 400	2 683	1 938	51 115
30-1302	41	2 RKBF	2 075 150	619 850	2 695 000	660 654	0,9609%	44 094	3 674	2 400	2 683	1 938	51 115
30-1303	32	1 RKBF	1 921 150	573 850	2 495 000	538 311	0,7829%	35 928	2 994	2 400	2 094	1 513	41 935
30-1304	107	4 RKBF	4 462 150	1 332 850	5 795 000	1 272 372	1,8506%	84 922	7 077	2 400	7 003	5 058	99 382
30-1305	34	1 RKF	1 767 150	527 850	2 295 000	554 623	0,8066%	37 017	3 085	2 400	2 225	1 607	43 249
30-1306	27	1 RKBF	1 767 150	757 350	2 524 500	497 530	0,7236%	33 207	2 767	2 400	1 767	1 276	38 650
18-1401	130	5 RKBFT	8 123 500	2 426 500	10 550 000	1 484 433	2,1590%	99 075	8 256	2 400	8 508	6 145	116 128
20-1401	117	4 RKBF	5 925 150	1 869 850	7 795 000	1 353 934	1,9692%	90 365	7 530	2 400	7 657	5 530	105 953
28-1401	117	4 RKBF	5 925 150	1 969 850	7 895 000	1 353 934	1,9692%	90 365	7 530	2 400	7 657	5 530	105 953
30-1401	150	5 RKBFT	10 006 150	2 988 850	12 995 000	1 647 558	2,3962%	109 963	9 164	2 400	9 817	7 090	129 270
20-1501	117	4 RKBF	6 079 150	1 815 850	7 895 000	1 353 934	1,9692%	90 365	7 530	2 400	7 657	5 530	105 953
28-1501	117	4 RKBF	6 079 150	1 815 850	7 895 000	1 353 934	1,9692%	90 365	7 530	2 400	7 657	5 530	105 953
Totalt	5289		239 350 650	74 371 350	313 722 000	68 757 000	100%	4 589 032	382 419	177 600	346 148	249 999	5 362 780

Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varm- vatten	Total årsavgift
----------------------	---------------	---------------------------	--------	-----------------------	--------------------------------	-------------	-----------	-----------	---------------	--------------------------	--------------	------------------------------	--------------------

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd, T=Terrass

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad enligt principen att en lägenhet på ca 53,3-53,7 kvm avrundas till 53,5 kvm. Det blir samma princip för en lägenhet med en area mellan 53,8 kvm - 54,2 kvm som i sin tur avrundas till 54 kvm.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Andelstalen är beräknade enligt area och relativa enheter. Andelstalen är beräknade till större delen på boarea, därutöver beroende på hur lägenheterna är utrustade, exempelvis badrum och WC, balkong och/eller terrass.

Bostadsrättshavaren ska svara för årsavgiften, årsavgiften för hushållsel och varmvatten enligt verklig förbrukning och årsavgiften för Tripleplay (IP-telefoni, bredband och digital-TV). Samtliga avgifter betalas månadsvis till föreningen.

Gällande förbrukning av hushållsel och varmvatten har detta beräknats utifrån schablon. Detta innebär att årsavgiften för hushållsel och varmvatten kan variera beroende på antalet personer i hushållet och levnadsvanor samt aktuell kostnad för hushållsel och varmvatten. Debitering sker efter faktisk förbrukning.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring och eventuell hyra av parkeringsplatser.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	72 983
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm	59 316
Belåning per kvm år 1	13 000
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	18%
Driftskostnader per kvm år 1	457
Årsavgifter per kvm år 1	1 014
Antagen räntenivå , genomsnitt År 1-5	3,75%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm år 1	763
Genomsnittlig förbrukning och Triple play, separat debitering per kvm år 1	146
Avättning till yttre fond plus amortering per kvm år 1	150
Kostnad enligt underhållsplan (50 år)/år	150
Samtliga nyckeltal är beräknade per BOA	

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkkr)										
INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Årsavgifter ¹		5 363	5 470	5 579	5 691	5 805	5 921	6 409	7 218	7 813
Hyresintäkter		457	466	476	485	495	505	546	615	666
Summa Intäkter		5820	5936	6055	6176	6300	6426	6955	7833	8479
KOSTNADER										
Kapitalkostnader										
Räntor ²		2 578	2 563	2 547	2 532	2 517	2 701	2 622	2 651	2 505
Avskrivningar		3 654	3 654	3 654	3 654	3 654	3 654	3 654	3 654	3 654
Driftskostnader inkl										
Löpande kostnader ³		2 414	2 463	2 512	2 562	2 613	2 666	2 886	3 250	3 517
Fonderingar										
Avsättning till yttre underhåll ³		381	388	396	404	412	420	455	513	555
Övriga kostnader										
Kommunal fastighetsavgift ⁴		0	0	0	0	0	0	0	172	186
Fastighetsskatt lokaler		34	34	35	36	37	38	40	45	49
SUMMA KOSTNADER		9 061	9 102	9 144	9 188	9 233	9 479	9 656	10 284	10 466
ÅRETS RESULTAT		-3 241	-3 166	-3 089	-3 012	-2 933	-3 053	-2 701	-2 451	-1 987
ACK RESULTAT		-3 241	-6 407	-9 496	-12 508	-15 441	-18 494	-29 838	-45 282	-53 940
AMORTERING⁵		413	413	413	413	413	413	516	688	917
ÅRETS KASSAFLÖDE		381	464	548	634	720	608	892	1 027	1 304
ACK KASSALIKVIDITET		381	845	1 392	2 026	2 746	3 354	6 329	11 782	16 295
YTTRE FONDEN		381	769	1 165	1 570	1 982	2 402	4 170	7 098	9 253

¹ Avgifterna är uppräknade med 2% per år.

² Den beräknade snitträntan är 3,75 % som är uppräknade med 0,3 % år 6 och 0,3 % år 11.

³ Inflationen är beräknad till 2% per år

⁴ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den Kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

⁵ Amortering är 0,6% år 1, 0,75% år 7 och 1% år 10.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Genomsnittliga årsavgifter per m²	1 014	1 034	1 055	1 076	1 098	1 119	1 212	1 365	1 477
Antagen inflationsnivå									
Antagen räntenivå + 1%	1 144	1 163	1 183	1 204	1 224	1 246	1 334	1 480	1 586
Antagen räntenivå + 2%	1 274	1 293	1 312	1 331	1 351	1 372	1 457	1 595	1 695
Antagen räntenivå									
Antagen inflationsnivå + 1%	1 014	1 040	1 066	1 093	1 120	1 149	1 270	1 477	1 634
Antagen inflationsnivå + 2%	1 014	1 045	1 077	1 110	1 144	1 179	1 332	1 605	1 821

Ränte- och inflationsantagande

Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen räntenivå	3,75% är den beräknade räntan år 1-5, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.
	4,05% är den beräknade räntan år 6-10
	4,35% är den beräknade räntan år 11-16

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i under rubriken F.

J. Beräkning av årsavgiften

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

Utbetalningar och avsättningar

Räntekostnader	2 578 391
Driftskostnader	2 414 469
Avsättning till yttre fond	380 808
Fastighetsskatt	33 770
Amortering	412 542
Summa	5 819 980

Övriga inbetalningar

Årsavgift Triple play	-177 600
Årsavgift hushållsel inkl. moms	-346 148
Årsavgift varmvatten inkl. moms	-249 999
Hysesintäkt garage	-162 000
Hysesintäkt utvändig markparkering	-36 000
Hysesintäkt elbilplatser	-259 200
Summa	-1 230 947

Utbetalningar och avsättningar	5 819 980
Övriga inbetalningar	-1 230 947
Årsavgifter	4 589 032



K. Särskilda förhållanden

1. Medlem till vilken föreningen upplåtit bostadsrätt ska erlagga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, som styrelsen beslutar.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, den är baserade på föreningens årliga utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar. Årsavgift utgår efter verklig förbrukning för hushållsel och varmvatten samt fast belopp för Triple play. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
2. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
4. Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
5. I Ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för ekonomisk plan upprättande kända förutsättningar.
6. Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
7. Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
8. I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
9. Vid föreningens upplösning ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
10. Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medan bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen Teaterkatten

Vellinge	Enligt signering
Ort	Datum

Peter Samuelsson

Ulf Wetterberg

Kadir Ademovski



Underhållsbeskrivning

Kund
Brf Teaterkatten

Lund

Gylleholmsgatan



Handläggare
Saffran Rosengarten
Tel
+46 10 505 44 84
E-mail
saffran.rosengarten@afry.com

Datum
2025-03-31
Uppdragsnr
D0232523
Granskad av
Jenny Ehn

1 Bakgrund

Detta dokument är tänkt som ett hjälpmedel för er som fastighetsägare för Brf Teaterkatten. Dokumentet ska informera om vilka myndighetskrav som åligger er som fastighetsägare och om vad ni behöver göra för att hålla er fastighet i gott skick över tid. Det ska också hjälpa er att upprätthålla en god boendemiljö för era medlemmar.

I denna underhållsbeskrivning har de viktigaste punkterna listats som ni som fastighetsägare skall ha koll på under den närmsta tiden. Den ger er också en utförlig beskrivning av fastigheten, dess byggnadsdelar och installationer. Till dokumentet finns en underhållsplan upprättad som redovisas i en separat webbaserad version. Under rubriken "Underhållsplan" finns mer information om den. Hela underhållsplanen finns i Bilaga 1.

Löpande skötsel är åtgärder som inte finns med i er underhållsplan då de är till för att hålla installationer samt byggnadsdelar i gott skick år efter år. Sådana kostnader skall finnas med i en så kallad driftbudget och i underhållsbeskrivningen står det angivet vilka delar som bör finnas med. För att skapa en enklare överblick är de viktigaste åtgärderna samlade i en tabell på nästa sida.

Löpande underhåll, egenkontroll och myndighetskrav		Nästa utförande inom en 10-årsperiod									
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Hissbesiktning	M	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Byte av filter ventilationsaggregat	LH	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
OVK	M			X			X			X	
Egenkontroll boendemiljö	E/LH	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Egenkontroll utemiljö	E/LH	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Energideklaration	M										X
Spolning av dränering, spill- och dagvatten	LH										X
Rensa takavvattning	LH	Oktober	Oktober	Oktober	Oktober	Oktober	Oktober	Oktober	Oktober	Oktober	Oktober
Besiktning automatik garageport	M	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Tabellen visar vilka löpande skötselåtgärder samt myndighetsbesiktningar som skall utföras och när i tiden de senast skall vara utförda. Denna tabell visar endast en 10 års-period men en liknande tabell bör upprättas när detta intervall har tagit slut, och kan fyllas på med fler löpande åtgärder om så önskas.

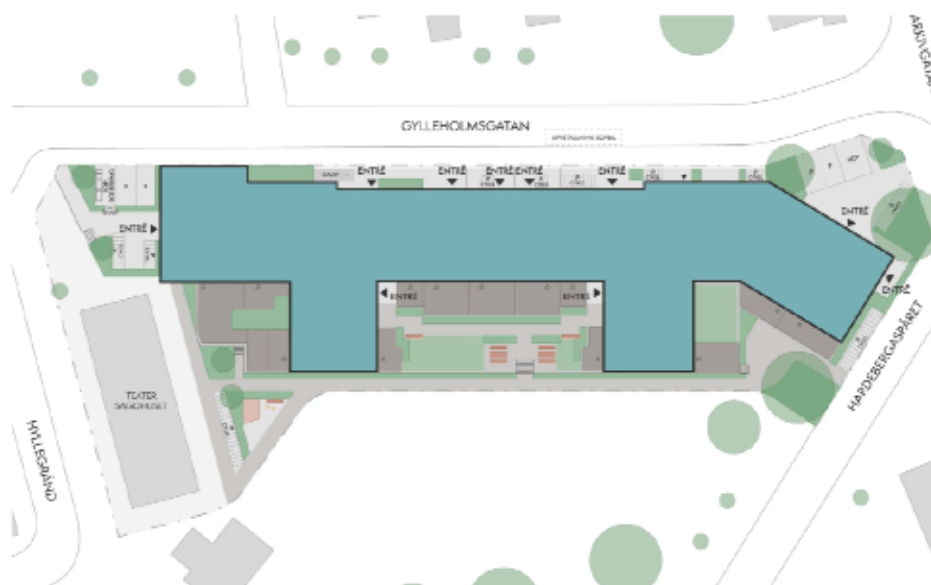
M=Myndighetskrav, LH=Löpande Underhåll, E=Egenkontroll

Innehållsförteckning

1 Bakgrund	2
2 Allmän information	5
3 Genomförande	6
4 Byggnadens utformning	6
4.1 Grund och stomme	6
4.2 Utvändigt	6
4.2.1 Tak och avvattnings	6
4.2.2 Fasad	6
4.2.3 Fönster & fönsterdörr	7
4.2.4 Balkonger	7
4.2.5 Entréer	7
4.3 Installationer	7
4.3.1 Luftbehandlingsaggregat	7
4.3.2 Värme	8
4.3.3 Kyla	8
4.3.4 Styr- och reglersystem	8
4.3.5 Vatten och avlopp	8
4.3.6 El och belysning	8
4.3.7 Hissar	8
4.3.8 Solceller	9
4.4 Invändigt	9
4.4.1 Entré och trapphus	9
4.4.2 Miljörum	9
5 Parkering och mark	9
5.1 Parkering	9
5.2 Markytor	9
6 Egenkontroll	10
6.1 Egenkontroll som fastighetsägare	10
6.2 Skyldigheter för ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader och andra anläggningar	10
6.3 Energideklaration	10
6.4 Radon	10
7 Ekonomi	11
7.1 Underhållsplan	11
7.2 Finansiering av framtida underhåll	11
Bilaga 1 Underhållsplan	12

2 Allmän information

Fastighetsbeteckning	Stenkrossen 3
Ort	Lund
Adress	Gylleholmsgatan
Verksamhet	Bostäder
BOA	5 289 m ²
Byggår	2025
Tomtareal	3 385 m ²
Antal lägenheter	74 st



Bostadsrättsföreningen består av ett flerbostadshus med fyra trapphus. Huskroppen har fyra till sex våningar med underliggande källare. I byggnadens källare ryms garage, cykelparkering, lägenhetsförråd och teknikutrymmen. Föreningen har 36 parkeringsplatser, varav 31 finns i källaren/garaget. 16 parkeringsplatser är försedda med elbilsaddare.

Tabell 1 Sammanställning över fastigheternas olika lägenhetstyper

Lägenheter	Antal
1 RoK	23
2 RoK	11
3 RoK	16
4 RoK	11
5 RoK	13
Summa	74

3 Genomförande

Underhållsbeskrivningen är framtagen för att komplettera framtagen underhållsplan. Information om mängder, omfattning och årtal för installationer och byggnadsdelar är hämtad från erhållna underlag och i dialog med beställare.

4 Byggnadens utformning

4.1 Grund och stomme

Grunden för samtliga bostadshus är betongplatta på mark med källare. Bärande stomme av betong och stål. Lägenhetsskiljande väggar av prefab skalväggar och massivväggar.

Inget underhållsbehov bedöms föreligga inom de närmaste 30 åren för dessa delar. Styrelsen bör dock utse en person som genomför en okulär översyn 1 gång/år för att uppmärksamma om eventuella läckor har uppstått som kan orsaka vattensador.

4.2 Utvändigt

4.2.1 Tak och avvattning

Taktäckning av sedumtak, takpapp och plåt.

Takavvattning sker via utvändiga stuprör och hängrännor.

Rekommenderat underhållsintervall för byte av papptak och sedumtak är 30 år. Sedumtak har särskilda skötselinstruktioner avseende gödsel, vattning vid extrem torka samt rensning/reparation som bör följas för att säkerställa livslängd. Kostnad för skötsel och byte av sedumtak har inte inkluderats i underhållsplanen.

Efter 30 år bör även taksäkerhetsutrustningen bytas ut. Plåttaket kan behöva målas om efter 20 år (intervall justerat efter önskemål från beställare), dess tekniska livslängd är cirka 45 år.

Underhållsintervallet för utvändigt takavvattning är 30 år, då kan hängrännor och stuprör behöva bytas ut. Efter 15 år kan underhåll i form av komplettering eller ommålning krävas.

En årlig översyn och rensning av takavvattning bör göras för att förbygga problem. Taksäkerhetsutrustning ska alltid användas när taken beträds.

4.2.2 Fasad

Byggnadens fasad består av puts och tegel.

Underhållsintervallet för en grundlig rengöring av teglet är 25 år, vid rengöring bör även fogarna kontrolleras. Efter cirka 50 år kan skadat tegel behöva bytas ut och omfogning ske tillsammans med rengöring av teglet. Tegel har en lång livslängd på cirka 100 år och kräver lite underhåll.

Ommålning av putsfasad behöver ske cirka var 20:e år (justerat efter önskemål från beställare), och renovering var 30:e år. Renovering innebär bland annat att del av fasad behöver knäckas ner och putsas om från grunden.

4.2.3 Fönster & fönsterdörr

Fönster och fönsterdörrar har kopplade bågar och är utförda i trä med aluminiumklädd målad utsida.

Rekommenderat underhållsintervall för byte av fönster och fönsterdörrar är 60 år, förutsatt att underhåll som justeringar och byte av tätningslist utförs efter ca 30 år.

4.2.4 Balkonger

Balkonger är av betong med pinnräcken och profiler i metall. Inget underhåll förväntas utföras under närmaste 40 åren, fränsett eventuell kompletteringsmålnin.

Lägenheterna med uteplats på markplan är belagda med marksten och terrasserna med trätrall.

Underhåll av räcken och plattor går under yttre underhåll och åligger därmed föreningen om inget annat framgår i stadgarna.

4.2.5 Entréer

Entrépartier av aluminium med glaspartier sitter in till trapphus.

Ståldörrar finns till diverse andra utrymmen.

Ner till källaren finns en garageport.

Livslängden är 30 år för entrédörrar/partier (teknisk livslängd justerad efter önskemål från beställare) och 30 år på ståldörrar.

Den tekniska livslängden för garageporten är 50 år.

Justeringar och underhåll som smörjning av gångjärn/lås bör tas med i den årliga driftbudgeten för att hålla partier och dörrar i gott skick.

4.3 Installationer

4.3.1 Luftbehandlingsaggregat

Luftbehandlingssystemen i byggnaden är av typ FTX med varvtalsstyrd till- och frånluft med värmeväxlare för värmeåtervinning. För bättre energieffektivitet förvärms tilluften och värme återvinns i returen. Aggregaten är utrustade med ett avfrostningssystem och kondensat, i och med detta finns ett kondensavlopp som bör kontrolleras med jämna mellanrum så att det ligger intill en golvbrunn.

Inget underhållsbehov bedöms föreligga inom de närmaste 30 åren men filter skall bytas minst 1 gång om året, värmeväxlaren bör kontinuerligt ses över och vid behov rengöras. Denna kostnad bör finnas med i den årliga driftbudgeten.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) skall utföras av certifierad ventilationskonsult var 3:e år som enligt myndighetskrav åligger föreningen. Var 9:e år bör även en justering och rensning av kanaler utföras i samband med OVK. Denna kostnad bör finnas med i den årliga driftbudgeten.

4.3.2 Värme

Fjärrvärme betjänar fastigheten med värme. Fjärrvärmecentralen är placerat i undercentralen i källaren. Sekundärsystemet består av vattenburet radiatorsystem. Teknisk livslängd för fjärrvärmecentralen är ca 30 år.

Värmeledningar har en livslängd på ca 70 år, radiatorer bör ses över efter ca 30 år och radiatorernas termostatventiler har en teknisk livslängd på ca 15 år. Dessa tre kostnader finns ej med i underhållsplanen.

4.3.3 Kyla

Inga kylsystem finns i fastigheten.

4.3.4 Styr- och reglersystem

Inställningar för ventilation och värmesystem görs på plats via DUC.

4.3.5 Vatten och avlopp

Tappvarmvatten skall hålla en temperatur på minst 60 grader i ackumulatortank och samtliga VVC-ledningar (VarmVattenCirkulation) inklusive returen ska hålla minst 50 grader, annars finns risk för legionellatillväxt i varmvattnet. Det kan vara direkt livshotande för vissa utsatta grupper som äldre och gravida. Här är det viktigt att en rutin för egenkontroll finns upprättad för att säkerställa att detta efterlevs. Mer om de kan ni läsa under rubriken "Egenkontroll".

Varmvatten mäts individuellt per bostad via undermätare.

Rekommenderat underhållsintervall för byte av stammar alternativt relining är 50 år (finns ej inlagt i underhållsplan). Spillvattenledningar/stammar bör spolas var 10-15:e år för att förhindra stopp som kan orsaka vattenskador, denna kostnad bör finnas med i driftbudgeten.

4.3.6 El och belysning

Elcentraler med automatsäkringar och mätare finns placerade i respektive byggnad. Byte av fastighetscentral inklusive huvudledning beräknas behöva ske efter 30 år, då bör även en större kontroll och vid behov eventuellt delvis byte av elsystem ske. Individuell mätning av hushållsel.

Fasad- och gårdsbelysning har en ungefärlig livslängd på 15 år. Även belysning i allmänna utrymmen som till exempel trapphus och miljöhus bör bytas vid denna tidpunkt.

4.3.7 Hissar

En hiss finns i respektive trapphus. En myndighetsbesiktning skall utföras en gång om året av certifierad besiktningsman genom upphandlat serviceavtal.

Underhållsintervallet för renovering av den här typen av hiss är 20 år förutsatt att service och skötsel är utfört.

4.3.8 Solceller

Fastighetens samtliga byggnader har solceller installerade på taket. Solcellsanläggningen har ett underhållsintervall på 30 år.

Under solcellernas livslängd kommer växelriktaren att behöva bytas ut, uppskattningsvis efter 10-15 år.

4.4 Invändigt

4.4.1 Entré och trapphus

Golv i trapphus är utförda av klinker och väggarna i trapphusen är av målad betong. Delvis byte/komplettering av golvets ytskikt beräknas behöva ske efter cirka 30 år. Målning av övriga ytor bör ske var 20:år (intervall efter önskemål från beställare) eller vi behov. Behov av målning påverkas mycket av hur trafikerade ytan är och därmed hur utsatt det är för slitage.

4.4.2 Miljörum

Utrymmena har betonggolv och fibercementskivor som ytskikt på väggar och tak. Lagning, kontroll av golv och byte av söndriga skivor sker vid behov. En grundlig rengöring av utrymmena bör finnas med i driftbudgeten och ske minst en gång per år samt vid behov.

Hur miljörummet ska skötas angående drift och underhåll finns även beskrivet i pärm som överlämnas till föreningen.

5 Parkering och mark

5.1 Parkering

Föreningen har 36 parkeringsplatser, varav 31 finns i källaren/garaget. 16 parkeringsplatser är försedda med elbilsladdare. Livslängden för en laddbox med är cirka 10 år. Målning av golv i garage har ett underhållsintervall på cirka 15 år. Linjemålningen för markering av parkeringsplatser sker vid behov och är beroende av slitage, bör finnas med i driftbudgeten. Cykelställ utomhus finns tillgängligt för de boende.

5.2 Markytor

Marken kring byggnaderna består av asfaltsytor, ytor med stenmjöl, betongplattor, planteringar och gräsytor. Asfalt på parkering har en livslängd på 25-30 år, men kan behöva lagas tidigare, beroende på användning. Ytor med stenmjöl beräknas kräva delvis byte efter 15 år, vid behov bör ytorna kompletteras med nytt material. Betongplattor med gångtrafik behöver ofta delvis bytas efter 20 år. Gräsytor och planteringar planteras om efter ungefär 40 år. I driftbudgeten bör komplettering och mindre underhåll av vegetation finnas med. Kostnad för underhåll av utomhusmiljö finns ej med i underhållsplanen.

Fastighetens dräneringsledningar bör spolas var 10-15:e år för att förhindra stopp som kan orsaka vattenskador, denna kostnad bör finnas med i driftbudgeten.

Livslängd för dränering är ca 50 år. Kostnad för omdränering finns ej med i underhållsplanen.

6 Egenkontroll

6.1 Egenkontroll som fastighetsägare

En bostadsrättsförening är en fastighetsägare och med det följer en del krav som att upprätthålla god miljö och skapa bra förutsättningar för de boendes hälsa. Detta görs enklast genom att egenkontroller upprättas. Dessa hjälper föreningen att förebygga problem inom områden som exempelvis fukt/mögel, buller, vattenförsörjning, skadedjur, energianvändning etc. Egenkontrollerna kan skötas av styrelsen eller av extern partner. Oavsett vem som utför dem är det viktigt att se till att de efterlevs. Egenkontrollerna kan vara i form av en checklista som används vid rondering eller en dokumenterad handlingsplan. Ytterligare en del i rutinen kan vara att statistik förs och följs upp. Genom att ansvarsområden fördelas, rutiner beskrivs och det som sker i föreningen dokumenteras skapas kontroll över status och miljö. Egenkontrollerna bör ses som hjälpmedel för att enkelt upprätthålla myndighetskrav och lagar.

6.2 Skyldigheter för ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader och andra anläggningar

Lag (2003:778) om skydd mot olyckor 2 kap. 2 § "Ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar skall i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand."

Det bör för varje byggnad finnas en skriftlig beskrivning av brandskyddet och hur det systematiska brandskyddsarbetet bedrivs.

Ett avtal bör upprättas mellan fastighetsägare och nyttjanderättshavare över ansvarsfördelningen gällande skydd mot olyckor. Exempelvis funktionskontroll av brandskydd i respektive bostad.

Hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, kan du få stöd i frågor gällande skydd mot olyckor.

6.3 Energideklaration

Enligt lag skall bostadsrättsföreningar ha en giltig energideklaration som utförs av oberoende expert genom att kartlägga byggnadens energianvändning för att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö.

En energideklaration skall utföras var 10:de år och kostnaden bör finnas med i driftbudgeten.

6.4 Radon

Radon är en ädelgas som kan finnas i mark, byggmaterial eller i vatten. I energideklarationen står det när senaste uppmätning utfördes. Är radonhalten för hög i ett bostadshus kan detta vara en risk för människans hälsa och skall omgående åtgärdas. Riktvärde för högsta årsmedelvärde för människors hälsa är 200 Bq/m³.

7 Ekonomi

7.1 Underhållsplan

Er underhållsplan är tänkt att vara ett hjälpmedel för att skapa en långsiktig plan för fastighetens kommande underhåll. Den ska hjälpa er att planera kommande kostnader och ni ska därmed ha alla möjligheter att upprätthålla husets skick i många år framöver.

Underhållsintervallet som anges är en rekommendation när det är dags att genomföra en åtgärd. Beroende på hur väl löpande skötsel utförts och om yttre åverkan sker kan intervallet bli längre eller kortare.

Kostnaderna som redovisas exklusive moms är ett riktvärde, de vill säga att vid en upphandling kan kostnaderna variera på grund av konjunktur, region, ränteutveckling etc. Underhållskostnader skall därför inte ses som offererade priser utan som en vägvisning för erforderliga underhållsåtgärder i fastigheten.

Det är viktigt att underhållsplanen årligen revideras om åtgärder har utförts för att alltid ha en aktuell plan inför kommande års budgetarbete.

Underhållsplanen ses i Bilaga 1.

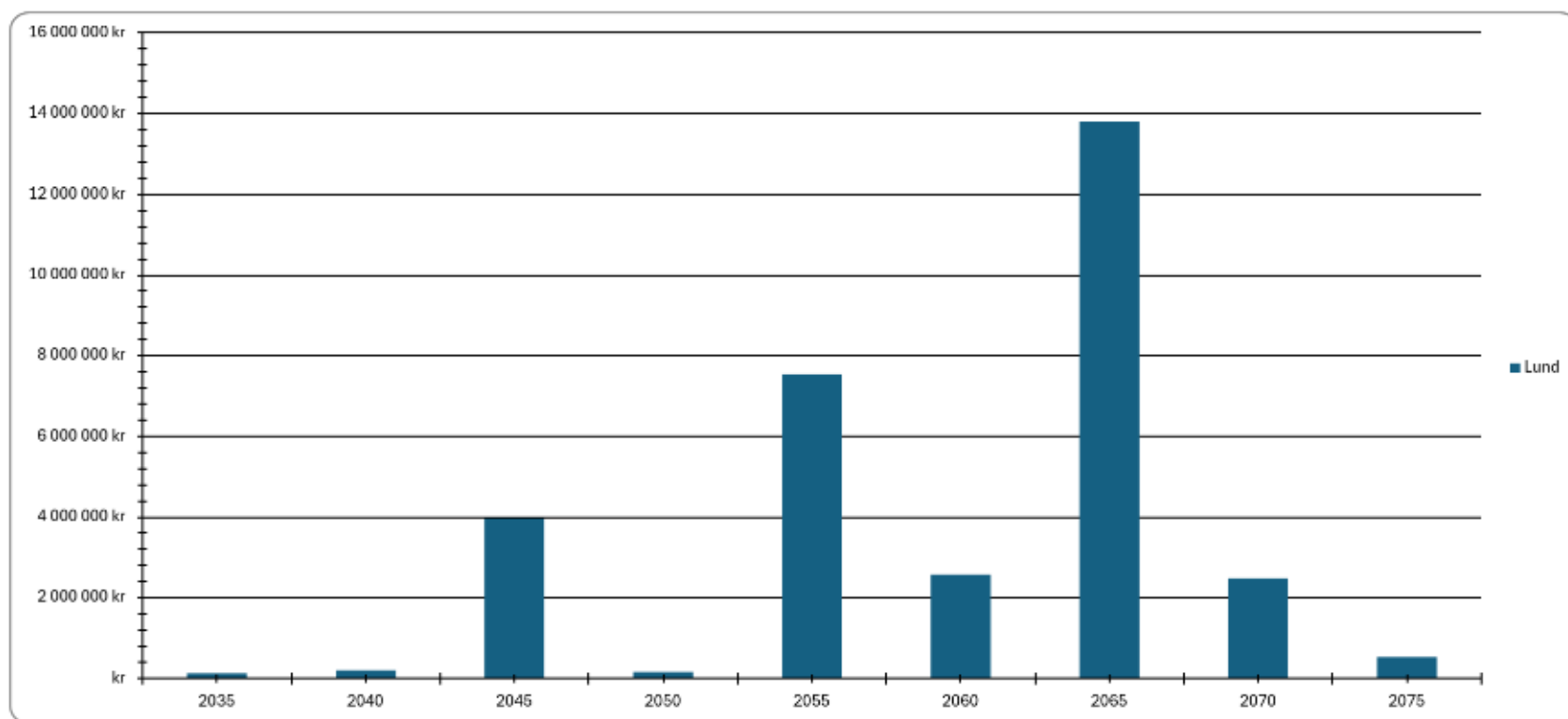
7.2 Finansiering av framtida underhåll

Underhållsplanens totalkostnad under en 50-årsperiod summerat i dagens kostnadsläge är ca 39 250 000 kr inklusive moms, fördelat på 50 år blir kostnaden ca 785 000 kr/år. Kostnad per kvadratmeter bostadsyta och lokalyta per år är cirka 150 kr/m². Observera att dessa summor skiljer sig mot underhållsplanens totalkostnad i och med att detta är inklusive moms (25%).

För att bekosta det framtida underhållet måste föreningen därför sätta av medel i sin budget och årsredovisning som lägst motsvarar 150 kr/m² BOA och år. Normalt sker sparandet i föreningen via amortering på föreningens bottenlån samt avsättning av medel till fond för yttre underhåll. Även de medel som av föreningsstämman avsätts till yttre underhåll kan användas för att amortera på föreningens bottenlån. I takt med att amortering sker på bottenlånet ökar föreningens utrymme att i framtiden ta upp nya lån för att finansiera underhållsbehov enligt underhållsplanen. När underhållsbehovet ligger inom en nära framtid kan det finnas fördelar med att föreningen sätter av medel på ett sparkonto i stället för att amortera med tillgänglig över likviditet.

Totalkostnad Område	Column Labels									
	2035	2040	2045	2050	2055	2060	2065	2070	2075	Grand Total
Skåne	128 000 kr	202 940 kr	3 967 851 kr	164 505 kr	7 537 913 kr	2 573 109 kr	13 816 396 kr	2 476 890 kr	530 580 kr	31 398 184 kr
Lund	128 000 kr	202 940 kr	3 967 851 kr	164 505 kr	7 537 913 kr	2 573 109 kr	13 816 396 kr	2 476 890 kr	530 580 kr	31 398 184 kr
Stenkrossen 3	128 000 kr	202 940 kr	3 967 851 kr	164 505 kr	7 537 913 kr	2 573 109 kr	13 816 396 kr	2 476 890 kr	530 580 kr	31 398 184 kr
Teaterkatten enkel	128 000 kr	202 940 kr	3 967 851 kr	164 505 kr	7 537 913 kr	2 573 109 kr	13 816 396 kr	2 476 890 kr	530 580 kr	31 398 184 kr
Balkonger							6 958 125 kr			6 958 125 kr
Balkong, Balkong inkl. räcken. Byte							6 958 125 kr			6 958 125 kr
Entré					871 070 kr					871 070 kr
Entréparti aluminium 18x21. Byte.					871 070 kr					871 070 kr
Fasad - Puts			1 250 340 kr				4 127 760 kr			5 378 100 kr
Fasadyta puts. Ommålning			1 250 340 kr				1 250 340 kr			2 500 680 kr
Fasadyta puts. Renovering							2 877 420 kr			2 877 420 kr
Fasad - Tegel									238 075 kr	238 075 kr
Fasadyta tegel. Komplettering. Måts brutto									238 075 kr	238 075 kr
Fasad/Tak - Plåt			525 990 kr				525 990 kr	2 273 950 kr		3 325 930 kr
Fasadyta slätplåt. Byte								2 273 950 kr		2 273 950 kr
Fasadyta slätplåt. Ommålning			525 990 kr				525 990 kr			1 051 980 kr
Fastighetscentral					72 600 kr					72 600 kr
Elddistribution. Fastighetscentral. Byte inkl. huvudledning					72 600 kr					72 600 kr
Fjärrvärme					653 625 kr					653 625 kr
Fjärrvärmecentral 400 kW. Byte					653 625 kr					653 625 kr
Fridluftskikt Garage			17 433 kr				17 433 kr			34 866 kr
Kanalfläkt 250 l/s Byte			17 433 kr				17 433 kr			34 866 kr
FTX - Aggregat 5701					379 269 kr					379 269 kr
FTX-aggr. ca 1100 l/s					379 269 kr					379 269 kr
FTX - Aggregat 5702					379 269 kr					379 269 kr
FTX-aggr. ca 1100 l/s					379 269 kr					379 269 kr
Fönster					684 461 kr					684 461 kr
Fönster trå, utvändigt klätt med aluminium. Area 1 m2. Komplettering					24 757 kr					24 757 kr
Fönster trå, utvändigt klätt med aluminium. Area 3 m2. Komplettering					39 537 kr					39 537 kr
Fönster trå, utvändigt klätt med aluminium. Area 5 m2. Komplettering					620 167 kr					620 167 kr
Fönsterörr						2 573 109 kr				2 573 109 kr
Fönsterörr trå/aluminium 9x21. Byte.					2 573 109 kr					2 573 109 kr
Garage&Cykelförvar		202 940 kr			680 340 kr			202 940 kr		1 086 220 kr
Golv betong, ommålning		139 700 kr			139 700 kr			139 700 kr		419 100 kr
Innetak. Betong, målat. Ommålning, lagning					477 400 kr					477 400 kr
Vägg. Källare eller garage. Målning		63 240 kr			63 240 kr			63 240 kr		189 720 kr
Garageport					23 320 kr					23 320 kr
Garageport aluminium 25 x 20. Byte.					23 320 kr					23 320 kr
Hissar			1 635 000 kr				1 635 000 kr			3 270 000 kr
Hydraulhiss. Personhiss. Renovering			1 635 000 kr				1 635 000 kr			3 270 000 kr
Laddstolpe	128 000 kr				128 000 kr				128 000 kr	640 000 kr
Laddstolpe	128 000 kr				128 000 kr				128 000 kr	640 000 kr
Luckor/Huvor			115 200 kr				115 200 kr			230 400 kr
Itaklucka, byte			115 200 kr				115 200 kr			230 400 kr
Ventilationshuv, omtäckning/byte, liten							13 000 kr			13 000 kr
Solceller					576 000 kr					576 000 kr
Solcellanläggning					576 000 kr					576 000 kr
Tak - Sedum					1 465 044 kr					1 465 044 kr
Yttertak. Sedumtak					642 000 kr					642 000 kr
Yttertak. Tåtskikt papp. Byte.					823 044 kr					823 044 kr
Takavvattning					341 925 kr					341 925 kr
Takavvattning. Hängrännor, stuprör. Byte					341 925 kr					341 925 kr
Taksäkerhetsutrustning					664 560 kr					664 560 kr
Taksäkerhetsutrustning. Gångbryggor, räcken, snöbrädd. Byte. (exkl. stålning)					664 560 kr					664 560 kr
Taktäckning - Papp			62 094 kr		339 730 kr		62 094 kr			463 918 kr
Plåtdetaljer på tak. Ommålning.			62 094 kr				62 094 kr			124 188 kr
Yttertak. Tåtskikt papp. Byte.					339 730 kr					339 730 kr
Trapphus			233 794 kr		115 250 kr		233 794 kr			582 838 kr
Trapphus. Målning			233 794 kr				233 794 kr			467 588 kr
Trapphus. Ytskiktrenovering golv.					115 250 kr					115 250 kr
Utv. Lgh.dörr				164 505 kr					164 505 kr	329 010 kr
Entréparti målat trä, 10 x 21. Byte				164 505 kr					164 505 kr	329 010 kr
Utv. Ståldörrar					163 450 kr					163 450 kr
Ytterdörr stål 10 x 21. Byte.					163 450 kr					163 450 kr
Grand Total	128 000 kr	202 940 kr	3 967 851 kr	164 505 kr	7 537 913 kr	2 573 109 kr	13 816 396 kr	2 476 890 kr	530 580 kr	31 398 184 kr

Totalkostnad Beräknat utförandeår	Column Labels	
	Lund	Grand Total
2035	128 000 kr	128 000 kr
2040	202 940 kr	202 940 kr
2045	3 967 851 kr	3 967 851 kr
2050	164 505 kr	164 505 kr
2055	7 537 913 kr	7 537 913 kr
2060	2 573 109 kr	2 573 109 kr
2065	13 816 396 kr	13 816 396 kr
2070	2 476 890 kr	2 476 890 kr
2075	530 580 kr	530 580 kr



Signerat FE, DE, KA, PS, UW

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Teaterkatten med org.nr 769641-4437, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Daniel Eriksson
Civilekonom
BostFast AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2022-08-22
Registreringsbevis	2024-09-02
Bygglov	2023-03-16
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2023-11-06
Byggdelsbeskrivning	2023-12-14
Aktieöverlåtelseavtal	2023-11-06
Offert för finansieringen av föreningen	2025-04-02
Beslut gällande intygsgivare	2025-03-13
Utdrag ur fastighetsregistret	2024-10-14
Underhållsplan	2025-03-31
Överenskommelse om räntegaranti	2023-03-30
Kontraktsförslag ekonomisk förvaltning	
Energiberäkning	
Avskrivningsplan	
Beräkning av taxeringsvärde	
Avtal tjänster hos Telia	



Verifikat

Transaktion 09222115557544778612

Dokument

Brf Teaterkatten ek plan inkl intyg

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2025-04-22 11:00:18 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2025-04-22 11:38:51 CEST (+0200)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2025-04-22 11:18:06 CEST (+0200)

Daniel Eriksson (DE)

daniel@bostfast.se

Signerade 2025-04-22 11:38:51 CEST (+0200)

Kadir Ademovski (KA)

kadir.ademovski@nordr.com

Signerade 2025-04-22 11:08:02 CEST (+0200)

Peter Samuelsson (PS)

peter.samuelsson@bryggan.se

Signerade 2025-04-22 11:16:47 CEST (+0200)

Ulf Wetterberg (UW)

wetterberg.ulf@gmail.com

Signerade 2025-04-22 11:17:05 CEST (+0200)

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>



Kerstin Brolén

kerstin.brolen@nordr.com

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Daniel Eriksson, BostFast AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Teaterkatten, organisationsnummer 769641-4437.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Teaterkatten har ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Daniel Eriksson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Per Envall och Daniel Eriksson har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Teaterkatten om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Mölnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Mölnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare