

KOSTNADSKALKYL (utkast)

Bostadsrättsföreningen Bävestrand

Tureborgsvägen 8, 45133 Uddevalla
Organisations nummer: 769639-1510

Innehållsförteckning

1. Inledning
2. Förutsättningar
3. Projektbeskrivning
4. Fastighetsbeskrivning
5. Byggnadsbeskrivning
6. Kostnader för Bostadsrättsföreningen Bävestrand
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
9. Nyckeltal
10. Månadskostnader som inte ingår i avgiften
11. Underhållsplan
12. Redovisning av bostäderna
13. Ekonomisk Prognos
14. Känslighetsanalys
15. Inflationsprognos
16. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Detta dokument undertecknas av samtliga styrelseledamöter i

BRF Bävestrand, Mölndal, 27/5-2025

_____ Per Fagring

_____ Per Norberg

_____ Fredrik Hartman

1. Inledning

Bostadsrättsföreningen Bävestrand har sitt säte i centrala Uddevalla, Uddevalla Kommun. Föreningen registrerades 20/10-20. BRF Bävestrand har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna är satta till vad som anses vara marknadsmässigt vid tidpunkten för detta dokumentets skapande.

Byggnationen kommer att vara färdigställd för upplåtelse och tillträde under Q4 2026.

Upplåtelse av lägenheterna sker efter det att:

1. entreprenaden godkänts av föreningens oberoende besiktningsman och
2. den ekonomiska planen godkänts av två oberoende intygsgivare och
3. den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket.

Avskrivningsmetoden gällande de ingående byggnaderna görs enligt metoden "K2".

Anskaffningskostnaden är preliminär.

Offert finns från Solifast gällande föreningslånet (föreningens slutplacering).

2. Förutsättningar

Bävestrand AB (org. nr. 559239-6369) förvärvade Sankt Anna 13 våren 2020.

Bävestrand AB beviljades rivningslov av den befintliga byggnaden under våren 2020 och beviljades därefter bygglov för två flerbostadshus om totalt 10 radhuslägenheter den 26/1-24.

BRF Bävestrand bildades under hösten 2020. Efter bildandet förvärvade föreningen Bävestrand AB av Arkimatik AB. Fastigheten köptes från bolaget vilket därefter avvecklades. Fastigheterna har under projektets gång ägts direkt av BRF Bävestrand och idag är således föreningen lagfaren ägare av Sankt Anna 13.

Notera att förvärvet sker i form av en aktieöverlåtelse. Aktieöverlåtelsen är en underprisaffär, där fastigheterna är enda tillgången, vilket medför en latent skatteskuld. Denna skatteskuld realiseras i det fall BRF Bävestrand skulle komma att avvecklas och de underliggande fastigheterna att säljas.

Det sammanlagda skattemässiga restvärdet för fastigheten är 4 350 000 kr. Detta restvärde avser föreningens förvärv av Sankt Anna 13. Föreningen uppför byggnaderna i egen regi.

BRF Bävestrand upphandlar entreprenadfirmor (bygg & mark) för uppförandet av flerbostadshusen. Byggnationen planeras att vara färdigställd för tillträde och inflyttning Q4 2026.

I skrivande stund har rivning av den befintliga byggnaden påbörjats. Byggnation har ännu ej startats.

Byggherre för uppförandet av projektet är BRF Bävestrand vilken har tecknat en byggherreförsäkring. En ansvarsförsäkring för styrelse tecknas av BRF Bävestrand till dess att interim-styrelsen ersatts av de nya andelsägarna vilket är tänkt att ske på första årsmötet efter tillträde. Byggentreprenören tecknar en entreprenadförsäkring inklusive en 2 års garantiförsäkring. Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring från dess att entreprenaden är godkänd och inflyttning skett.

BRF Bävestrand har tecknat ett uppdragsavtal med Telematic AB gällande projektledning av byggnationen.

Arkimatik Holding AB (559099-2441), som var säljare av Bävestrand AB, har utfäst en garanti om att förvärva samtliga eventuellt osålda lägenheter. Det finns även en hyresintäktsgaranti avseende parkeringsplatserna.

3. Projektbeskrivning

Totalt består projektet av 2 stycken flerbostadshus innehållande totalt 10 stycken bostadsandelar om totalt 1000 m2 BOA. *

Gällande utrustningsnivå och materialval är alla lägenheterna lika. Vi har valt att differentiera prissättningen av de olika lägenheterna beroende på mäklarens uppfattning om vilket läge som bedöms vara mest attraktivt. Huskroppen vänder sig mot sydväst där alla lägenheterna har tilldelas uteplatser mot Bäveån och/eller Sankt Anna ängar. Byggnaden planeras med entréer mot Tureborgsvägen.

Byggnaderna samt de ingående byggnadsdelarna är av en hög standard generellt. Tanken är att gårdsmiljön i stort skall göras socialt gemensam med parkeringsytor i hårdgjord gårdsskäraktär. Ett tätt plank gentemot Tureborgsvägen skärmar av den gemensamma miljön mot vägen och omgivningen österut.

Byggnaderna samt de ingående byggnadsdelarna är av en hög standard generellt. Varje lägenhet förses med frånluftsvärmepump (individuell värme & varmvatten) samt en enskild el-central. Varje lägenhet tilldelas ett förrådsutrymme i någon av de två förrådsbyggnaderna vilka är placerade gentemot Tureborgsvägen.

Tanken är att gårdsmiljön i stort skall göras socialt gemensam. De olika byggnadskropparna kommer sammanbindas av gemensamhetsytor av gårdsskäraktär. Det finns planerade parkeringsytor på de egna fastigheterna, en p-plats per lägenhet samt några extra gemensamma p-platser för besök och dylikt.

*Den angivna BOA uppgiften är framtagen enligt SS 21054:2020 och uppgifterna kommer från husleverantör.

4. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning	Uddevalla, Sankt Anna 13
Bostadsförteckning	Tureborgsvägen 8 a-j (10 st)
Fastigheternas Tot. Areal	1789 m2, friköpt tomtmark
Total bostadsarea (BOA)	Flerbostadshus med bostäder om totalt 960m2 BOA (enligt SS 21054-2020,uppmätt från ritning)
Antal bostadslägenheter	10 st
Adress	Tureborgsvägen 8 451 33 Uddevalla
	Notera; lägenhetsnummer stigande från norr
	1001: Tureborgsvägen 8 a 1002: Tureborgsvägen 8 b 1003: Tureborgsvägen 8 c 1004: Tureborgsvägen 8 d 1005: Tureborgsvägen 8 e
	2001: Tureborgsvägen 8 f 2002: Tureborgsvägen 8 g 2003: Tureborgsvägen 8 h 2004: Tureborgsvägen 8 i 2005: Tureborgsvägen 8 j
BIA per andel	-m2
Varmförråd (totalt)	ca 40 m2 BTA Här inryms totat 11st förråd (1 förråd per lägenhet samt ett gemensamt utrymme).
Byggnadsår	2025-2026
Gällande Planbestämmelser	14-UDD-19/1919, KV S:T ANNA, (GRUPP D)
Bygglov	Bygglovshandlingar finns registrerade på kommunens bygglovsavdelning. Bygglövsbeslut: 26/1-24 Diarienummer: BYGG.2023.2349 Laga Kraft: 27/2-24 (Kungörelse i POIT 30/1-24) Startbesked: Ännu ej utfärdat

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde enligt skatteverket. En bostadsrättsförening beaktas som hyreshus. Värdeår = 2026. Värdeområde: 1485026. Antagen hyresnivå = 1900 kr/m²/år. BOA 1000 m². BTA 1108 m².

	Mark	Byggnad	Totalt
Sankt Anna 13	2216000	20200000	22416000
TOT (kr)	2216000	20200000	22416000

Fastighetsavgift

Föreningen betalar inte någon fastighetsavgift de första 15 åren efter färdigställandet. Föreningen betalar följaktligen inte fastighetsavgift förrän 2041. Enligt skatteverket är avgiften per lägenhet 1724 (år 2025) kr/år.

Typkod

320

Skattemässig Klassificering

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag

Försäkringar

Fastighetsförsäkring tecknas av bostadsrättsföreningen. Bostadsrätthavarna tecknar individuellt hemförsäkring med bostadsrättstillägg för varje enskild lägenhet.

Gemensamma & Privata anordningar på tomtmark

Gemensam tomtmark av gårdskaraktär. Generellt hårdgjord gårdsyta med plattsättning, asfalt, planteringar, stödmurar och generell uppställningsplats för bilar. Slänterna görs dekorativa och lättskötta. I övrigt asfalterade gårdsytor.
De privata och upplåtna uteplatserna anläggs i direkt anslutning till lägenheternas västra sida. I situationsplanen markeras tomtplatszoner och dedikerade parkeringsplatser med laddmöjlighet.

Servitut

Rättsförhållande: Last. Typ av rättighet: Avtalsservitut
Ändamål: Stödbank . Aktbeteckning: 14-IM4-89/9868.1

Uppvärmning & Varmvatten

Individuell frånluftsvärmepump (FVP). Varje lägenhet styr sin egen förbrukning gällande uppvärmning och varmvatten. Varje lägenhet ansvar själv för underhåll av FVP (del av lägenhetens inre underhåll).

	Vattenburen golvvärme generellt i entreplan. Radiatorer i övre plan.
	Kostnaden för uppvärmningen (grundvärme) av förrådsbyggnaderna fördelas på de enskilda lägenheterna i relation till lägenheternas storlek och ingår i årsavgiften.
Ventilation	Frånluftsvärmepump & friskluftsventiler (SPV).
VA	Gemensam kommunal anslutning. Föreningen står för kostnaden genom månadsavgiften. Ingen undermätning av förbrukning. Den gemensamma kostnaden för vattenförbrukning avser en schablonmässig förbrukning av vatten för alla lägenheter och är indikativt föreslagen av Uddevalla kommun.
Avfallshantering	Gemensam hantering av sopor. Uppställningsplatsen för de gemensamma sopkärlen är planerad i tomtens norra del. Lägenhetsägarna är ansvariga för göra kärlen tillgängliga vid tillfälle för tömning. Kalkylen avser föreningens behov av kärl och tömningsintervall i enlighet med Uddevalla stads tekniska förvaltning och avdelningen för återvinning och avfall.
El	Varje lägenhet tecknar eget abonnemang med elbolag och har en egen el-central med mätare installerad för det enskilda hushållsbehovet. Det kommer även att finnas ett gemensamt el abonnemang för den gemensamma förbrukningen. Laddstolparna kommer belasta det gemensamma abonnemanget och kostnaden fördelas på de enskilda lägenheterna beroende på nyttjandet.
IT	Lägenheterna är individuellt fiberanslutna. Varje lägenhetsägare får själva köpa den utrustning som önskas för internet i lägenheten (router). Varje lägenhet svarar själv för kostnad av internetanslutning.
TV	TV anslutning genom bredbandsanslutningen. Varje lägenhet ansvarar själv för kostnad och val av tv-kanaler.
Parkering	Tio p-platser med laddmöjlighet. Föreningen avser uttaga en avgift om 800kr/mån per parkeringsplats. Varje lägenhetsägare äger rätt till en p-plats. Parkeringsavgiften används för att reducera föreningens totala årsavgift. Det finns en hyresintäktsgaranti gällande parkeringsplatserna. Kostnad för eventuell laddning av elbil tillkommer; individuell debitering. Ytterligare parkeringsmöjlighet finns på egen tomtmark.

5. Byggnadsbeskrivning

Byggnadstyp	Flerbostadshus, 2 huskroppar om 5 lägenheter vardera.	
Grund	Pålad betongplatta på mark.	
Stomme	Yttervägg av trä- alternativt stålregel-konstruktion.	
Källare	Saknas	
Vind	Saknas	
Fasader	Stålplåt i svart kulör.	
Balkonger/Uteplats	Uteplats och balkong i direkt anslutning till lägenhet. Träkonstruktion med tralldäck. Uttag och belysning på uteplats.	
Fallskydd & Staket	Fallskydd och staket av flätad ståltrådstyp. Utförs svart alt. i naturligt varmgalvat utförande.	
Stödmurar	L-stöd av betong.	
Trappa (ute)	Betongsteg	
Bjälklag	Träkonstruktion	
Lägenhetsskiljande vägg	Utfackningsvägg	
Yttertak	Takstolar av träreglar. Tätskikt av 2-lagspapp.	
Fönster	H-Fönster. Energifönster med aluminium utsida & trä insida. Eller motsvarande.	
Ytterdörrar	Nordan ytterdörr, slät. Eller motsvarande.	
Innerväggar	Isolerad regelvägg klädd med OSB och gipsskivor.	
WC/Dusch	Badrumsinredning från Ballingslöv; tvättställ med kommod & spegel med belysning på vägg. Helkaklade våtutrymmen. Vita plattor på vägg. Golvplattor av granitkeramik i kalkstenstextur i varierad storlek. Dusch med fast monterad rak glasvägg. Golvmonterad WC från IFÖ. Dusch- & blandare från Tapwell. Fabrikat kan komma att ändras.	
	Tillval WC; Tillval badrum;	Vägghängd WC Komfortvärme i Golv & Handukstork (eltyp)

Förvaring	Garderober, med basinredning, från Ballingslöv (eller likvärdigt) monteras i enligt ritning. Lucka Harmoni. Där klädstång visas enligt ritning monteras hängskena, klädstång och hyllplan av Elfa-typ. Utbyggnad av förvaringssystemet görs av de boende efter tycke och smak. Ingen hatthylla i hall.	
Tvättstuga (del av badrum)	Utrustning: tvättmaskin, torktumlare och arbetsbänk av laminattyp.	
	Tillval vitvaror;	Se tillval vitvaror 2
Invändig trappa	Vitmålad furutrappa i tät konstruktion med underliggande vang.	
	Tillval trappa;	Plansteg i ek
Innertak	Spacklad och målad gipsskiva	
Innerdörr	Lätta dörrblad	
	Tillval innerdörr;	Solida dörrblad med tätningslist
Golv	3-stav parkett. Trägol i vitpigmenterad Ek från Kährs. Eller motsvarande produkt från annan leverantör.	
	Tillval golv;	1-stav parkett (som ovan)
Kök	Kök från Ballingslöv. Släta vita luckor; Harmoni. Bänkskiva av laminattyp. Stänkskydd; kakel. Diskho i rostfritt stål samt infälld induktionshäll. Electrolux maskiner av god standard. Inbyggnadsmaskiner generellt. Inbyggd diskmaskin, ugn, kyl och frys. Passbitar & täcksidor (ram) ingår.	
	Tillval bänkskiva;	Kvartskomposit av Silestone inkl. 200mm stänkskydd
	Tillval vitvaror 1;	Ugn & Häll – Siemens

6. Kostnader för Bostadsrättsföreningen Bävestrand

Bostadsrättsföreningen Bävestrand löser in de upprättade reverserna då de nya bostadsrättsägarna tillträder sina lägenheter. Vid tillträdet betalas slutlikvid och rätten till nyttjandet av andelen tillfaller då köparen.

Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Förvärv Bävestrand AB	10169980
Fastighetskostnad & utlägg	8500000
Projektkostnad	30333170
Pantbrevskostnad	230775
Lagfartskostnad	66075
Fond*	100000
Föreningsbildning	150000
Mäklar- & försäljningskostnad	500000
TOTALT	50050000

* Fonden avser täcka kostnader som uppkommer, eller kan uppkomma, i samband med att de nya bostadsrättshavarna övertagit ägandet. Denna fond kan exempelvis täcka väntade eller oförutsedda kostnader såsom fastighetsförsäkring eller exempelvis kostnader för plantering av buskar, anläggningsarbeten, gräsmatta, uppförande av lekplats/uteplats, utebelysning eller staket. En buffert helt enkelt. I den ekonomiska prognosen antas fonden outnyttjad, 100000kr.

7. Finansieringsplan

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%) *	Ränta (kr/år)	Amort. (kr/år)**	Bindningstid (år)	(kr/m2 BOA)
Lån 1	6000000	3,45	207000	50000	3 år	
Lån 2	6000000	3,45	207000	50000	5 år	
Summa lån	12000000	3,45	414000	100000		12000
Insatser	38050000					38050
TOTALT	50050000					

* Datum för lån Q4 2026. Räntenivån är preliminär (stibor3M + 1,10%) och kan komma att ändras. Som säkerhet för lån ställs pantbrev i fastigheten. Bindningstiden kan komma att ändras. Uppläggningsavgiften för föreningslånet ingår i projektkostnaden.

**Amorteringsnivån är satt till 0,83 %

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Inledning

I enlighet med vad som stipuleras i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och årliga utgifter samt avsättningar till fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgiftens storlek är avsiktligt något högre än den faktiska kostnaden. Syftet är att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktigt god likviditet.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättsandelarna i förhållande till bostädernas andelstal.

Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader redovisas i tabellen, kap 7.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift och underhållskostnader bygger på analyser, jämförelser, offerter och marknadsmässiga uppskattningar. Erfarenhet från liknande projekt ligger också tillgrund för antagna kostnadsnivåer. Tillträde är beräknas till Q4 2026 och därmed är fastigheterna befriade från fastighetsavgifter till och med 2040. Föreningen betalar följaktligen inte fastighetsavgift förrän 2041.

Avskrivningar

Värdet av föreningens byggnader skrivs ner med 1% per år, det vill säga rak avskrivning över 100 år. Överenskommet byggnadsvärde är bestämt till 26 933 333 kr enligt angiven taxeringsberäkning (75%). Avskrivningarna blir således 269 333 kr/år.

Föreningen amorterar 100 000 kr/år på de lån som specificeras ovan i kapitel 7.

Differensen $26\,933\,333 \cdot 0,01 - 100\,000 = 169\,333$ kr/år redovisas som en kostnad i föreningens resultaträkning men ingår inte i årsavgiften.

Avsättning till fonder

Årliga avsättningar till yttre fond skall göras enligt föreningens stadgar efter beslut på föreningens ordinarie stämma.

Det beslutades att avsättningen till det yttre underhållet skall motsvara 35kr/m2 BOA.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2 BOA)*
Kapitalkostnader		
Ränta	414000	414
Avskrivningar för amortering	100000	100
Övrig avskrivning upp till 1 % av byggnadsvärdet**	169333	169
	683333	683
Drift och Underhåll (DoU)***		
Löpande Underhåll & Fastighetsskötsel	10000	10
Ekonomisk Förvaltning & Revision	15000	15
Teknisk Förvaltning	10000	10
Styrelsearvode	5000	5
Försäkring	20000	20
Fastighetsel (50 Amp)	18000	18
Laddning av elbil*****	60000	60
VA	50000	50
Sophämtning	24000	24
Uppvärmning	5000	5
DoU (exklusive laddning av elbil)	157000	164
Fastighetsavgift****	0	0
Yttre Fond	35000	35
Intäkt		
Parkering (antaget; 1 P-plats per lägenhet)	96000	96
Laddning av elbil*****	60000	60
Årsavgifter		
inklusive övrig avskrivning	779333	779
exklusive övrig avskrivning	610000	610

*BOA=1000m2

**Övrig avskrivning redovisas som kostnad i föreningens resultaträkning men ingår inte i årsavgiften. Härigenom uppkommer ett negativt årsresultat, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet. Övrig avskrivning=1% av byggnadsvärde-amortering för föreningens lån.

*** Angivna driftskostnader angivna i tabellen ovan kan bli högre eller lägre än angivet. Kostnaderna som anges ovan är baserade på antaganden, nyckeltal och schablonmässiga kostnader vid skrivande stund vilka kan komma att ändras. I årsavgiften ingår inte driftskostnader för de enskilda lägenheternas elförbrukning och uppvärmning vilka mäts individuellt via separata mätare. Avgifter för Internet & Parkering ingår ej heller i årsavgiften. Abonnemang tecknas separat för varje enhet. Kostnader för detta är uppskattningsvis per år och lägenhet till totalt ca 2489 kr/månad. Se kap 10. Angivna driftskostnader kan bli högre eller lägre än angivet ovan. Se kap 4, IT & TV

****Fastighetsavgiften; de första 15 åren är avgiftsfria.

***** Enskilds genomsnittlig förbrukningsavgift som debiteras separat. Avgiften avser en uppskattad kostnad för laddning.

9. Nyckeltal

Nyckeltal	(kr)	(kr/m² BOA)	(kr/m² BTA)
Anskaffningskostnad	50050000	50050	45171
Insatser	38050000	38050	
Lån	12000000	12000	
Driftskostnader per år	157000	157	
Årsavgifter per år	610000	610	
Avsättning till yttre fond per år	35000	35	
Kassaflöde	35000	35	
Enskilds avgift*	60000	60	
Amortering	100000	100	
Underhållsbehov 50 år (uppskattat)**	135000	135	

*Enskilds genomsnittlig förbrukningsavgift som debiteras separat. Avgiften avser en uppskattad kostnad för laddning av elbil.

**Se kapitel 11. Siffran som framgår i tabellen häröver är preliminär.

10. Månadskostnader som inte ingår i avgiften

I månadsavgiften ingår inte driftskostnader för de enskilda lägenheternas elförbrukning vilka mäts individuellt via separata mätare. Avgift betalas separat för varje lägenhet. En parkeringsavgift om 800 kr/mån redovisas i tabellen nedan. Se även tabellen kap 8.

Uppskattad kostnad för det enskilda elbehovet, hushållsel, försäkring, internet uppskattas till ungefär 2489 kr/mån/lägenhet.

UPPSKATTADE KOSTNADER		kr/kWh	kWh	kr/år	kr/mån
Energibehov	Hushållsel	1,24	2300	2841	
	Uppvärmning	1,24	2779	3432	
	Mätarsäkring (16 Amp)			2000	
Parkering				9600	
Laddning av bil		2		6000	
Hemförsäkring				1800	
Internet (100/100)				4200	
TOTALT				29873	2489

Kostnader enligt Uddevalla Energi (uppgift december 2024): Mätarsäkring 16Amp, 2000 kr/år
Elöverföringsavgift; 15,50 öre per kWh, Skatt & moms; 54 öre per kWh, El-avtal (Spotpris medelvärde för 12 månader, område 3); 54 öre per kWh. Vi uppskattar ett ungefärligt energibehov gällande hushållsel, exklusive värme, för en lägenhet till ungefär 2300 kWh/år. Uppvärmningen och uppskattad energiåtgång kan skilja sig från angiven kostnad.

Hemförsäkring skall tecknas med så kallat; BRF tillägg.

Laddstolparnas driftkostnad (anslutning och effektnyttjande) debiteras användaren genom personligt ID-tag system.

Angivna kostnader kan bli högre eller lägre än angivet ovan. Notera att parkeringsavgiften sänker månadsavgiften.

11. Underhållsplan

BRF Bävestrand kommer att, i enlighet med gällande regelverk, ta fram en underhållsplan gällande föreningens kommande underhålls- och investeringsbehov.

Denna 50-åriga underhållsplan dokumenterar och förutser föreningens framtida underhållsbehov. Planen detaljerar specifika åtgärder, deras tidsplan och de förväntade kostnaderna.

Denna plan är avgörande för föreningen då den fungerar som ett viktigt verktyg för att säkerställa långsiktig hållbarhet och effektiv förvaltning av fastigheten.

Genom att i förväg identifiera och schemalägga nödvändiga åtgärder möjliggör planen inte bara smidig drift utan också kostnadseffektivitet genom att förhindra större skador och förbättra fastighetens totala livslängd.

Genom att följa en noggrant utarbetad underhållsplan kan föreningen således undvika oväntade kostnader och minska driftavbrott, vilket hjälper till att bevara och öka fastighetens värde över tiden.

Ju längre planen sträcker sig, desto bättre kan man förutse och hantera framtida underhållskostnader. Underhållsplanen fokuserar enbart på planerade renoveringar som stambyten och liknande åtgärder, vilket innebär att den inte tar med löpande reparationer eller oväntade händelser som vattenskador och skadegörelse. Genom att enbart adressera planerade behov ger den ökad kontroll över långsiktiga underhållsåtgärder och deras kostnader.

Sammanfattningsvis så handlar en underhållsplan om vad som ska göras, när det ska utföras och kostnaden för detta.

Boverket säger följande om underhållsfond;

Givet ett tillräckligt avgiftsuttag erhåller föreningen ett kassaflöde som motsvarar förslitningen och ger utrymme för till exempel amortering av lån. Därmed kan nya lån tas upp när större underhållsåtgärder behöver göras och delar av huset behöver bytas ut.

Avslutningsvis;

Bostadsrättsföreningen Bävestrand har valt att balansera den framtida (häri preliminärt antagna) kostnaden avseende erforderligt underhåll med ett avgiftsuttag enligt principen;

$$\underline{\text{Underhållsbehov} = \text{Yttre Fond} + \text{Amortering}}$$

Notera.

Den 50-åriga underhållsplanen kommer att tas fram i ett senare skede och kommer att utgöra en bilaga till den ekonomiska planen.

12. Redovisning av bostäderna

<i>Läg. Nr.</i>	<i>Ant. Ru BOA (rok) (m2)</i>	<i>Andelstal (%, andelstal)</i>	<i>Insats (kr)</i>	<i>Årsavgift (kr/år)</i>	<i>Årsavgift * (kr/mån)</i>	<i>Årsavgift (kr/år/m2 BOA)</i>
1001	3	100	10,00	4045000	61000	5083
1002	4	100	10,00	3495000	61000	5083
1003	3	100	10,00	3695000	61000	5083
1004	4	100	10,00	3495000	61000	5083
1005	3	100	10,00	4045000	61000	5083
2001	4	100	10,00	4045000	61000	5083
2002	3	100	10,00	3795000	61000	5083
2003	4	100	10,00	3595000	61000	5083
2004	3	100	10,00	3795000	61000	5083
2005	4	100	10,00	4045000	61000	5083
TOTALT	1000	100		38050000	610000	50830

13. Ekonomisk Prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känslighet och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Tabellen presenterar en 11-årskalkyl samt år 16 & 20, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat.

Vidare visas även likviditeten. Beräkningen är gjord på helårsbasis med start 2026 och med inflation beräknad för driftkostnader även för 2026-2046. Antagen inflation är 2%.

Se Tabell 13, "ekonomisk prognos".

*Övrig avskrivning redovisas som kostnad i föreningens resultaträkning men ingår inte i årsavgiften. Härigenom uppkommer ett negativt årsresultat, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet. Övrig avskrivning=1% av byggnadsvärde-amortering för föreningens lån.

Ekonomisk prognos - Uppställning

	kr/m ²	kronor	Kostnadsutveckling																	
Årsavgift	6 10	6 10000	Drift	2,0%	Årsavgift:	2,0%	Taxivärde:	2,0%	Ränta på kassa:	0,0%										
Innsats	38050	38050000																		
Upplåteiseavg.	0	0																		
Summa ins+uppl	38050	38050000	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2041	2046					
Taxeringsværdet Fastighet	20200000	20200000	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-16	A-20					
Taxeringsværdet Byggnad	2216000	2216000																		
Taxeringsværdet Lokaler	26933333	26933333																		
Byggnadsværdet																				
Intæktter	Antal(m ² , st)	kr/m ²																		
Bostædter, årsavg	1000	6 10	610000	622200	634644	647337	660284	673489	686959	700698	714712	729006	743587	820980	888655					
Lokaler, årshyra																				
Billpladser, mark			96000	97920	99678	101876	103913	105992	108112	110274	112479	114729	117023	129203	139854					
Rænta på kassa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summa årlige intæktter			706000	720120	734522	749213	764197	779481	795071	810972	827192	843735	860610	950183	1028509					
Driftkostnader, inkl moms																				
Driftkostnader			157000	160140	163343	166610	169942	173341	176807	180344	183951	187630	191382	211301	228719					
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20882	22604					
Avestilling ylfond			35000	35700	36414	37142	37885	38643	39416	40204	41008	41828	42665	47105	509988					
Summa driftunderhåll			192000	195640	199757	203752	207827	211984	216223	220548	224959	229458	234047	279289	302312					
Kapitalkostnader Rænta, %		Belopp																		
Rænta lån 1	3,45%	6000000	207000	205275	203550	201825	200100	198375	196650	194925	193200	191475	189750	181125	174225					
Rænta lån 2	3,45%	6000000	207000	205275	203550	201825	200100	198375	196650	194925	193200	191475	189750	181125	174225					
Rænta lån 3	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Askrimning for amortering lån 1		50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	
Askrimning for amortering lån 2		50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	
Askrimning for amortering lån 3		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Oving askrimning byggnad endast i resultatkræking for bokføring	1%	169333	172720	176174	179698	183292	186958	190697	194511	198401	202369	206416	227900	246687	272900					
Summa lån /amortering		100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	
Ræntebidrag																				
Summa nettokapitalkostnader		514000	510550	507100	503650	500200	496750	493300	489850	486400	482950	479500	462250	448450	448450					
Driftsoverskott		0	13730	27666	41811	56170	70748	85547	100574	115833	131328	147063	208644	277747	277747					
Ingaende fond		100000																		
Renovering		0																		
Årsresultat *		-134333	-123290	-112095	-100745	-89237	-77567	-65734	-53732	-41560	-29213	-16688	27849	82049	82049					
Akumulert årsresultat		-134333	-257623	-369718	-470463	-559869	-637267	-703000	-756733	-798293	-827506	-844194	-754167	-508272	-508272					
Akumulærad ytre fond		35000	70700	107114	144256	182141	220784	260200	300404	341412	383240	425605	652375	850408	850408					
Likviditet		135000	184430	248510	327463	421518	530908	656772	796650	953491	1126647	1316375	2502085	3706083	3706083					

14. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

- Punkt 1 Visar avgiftsnivån, som vid bildandet är 610 kr per m² bostadsyta. Utvecklingen visar hur avgiften ökas om den årligen höjs med 2%.
- Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om räntenivån skulle stiga till +1,0 % i förhållande till kalkylräntan.
- Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om inflationen skulle stiga till 3% (=+1,0 % i förhållande till antagen nivå på 2%).
- Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om räntenivån skulle stiga till +2,0 % i förhållande till kalkylräntan.
- Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om inflationen skulle stiga till 4% (=+2,0 % i förhållande till antagen nivå på 2%).

<i>Känslighetsanalys</i>	<i>Avgiftsökning (kr/m²)</i>	<i>Ökning (%)</i>
1. Dagens medlemsavgiftsnivå	610	
2. Låneränta +1,00%	120	20
3. Inflation +1,00%	7	1
4. Låneränta +2,00%	240	39
5. Inflation +2,00%	10	2

Se tabell 14, "känslighetsanalys".

15. Inflationsprognos

Som del av känslighetsanalysen finns även en inflationsprognos. Inflationsprognosen visar hur kostnader genomsnittligt per kvadratmeter bostadrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader.

Inflationsprognosen illustrerar kostnadsnivåns utveckling de närmaste 11 åren samt år 16 & 20 vid en inflationstakt på 3%.

Notera att medelkostnaden visas häri prognosen både med och utan parkeringsintäkt. Intäkten från parkeringsplatserna räknas analogt med utgifterna upp för en ökad inflationstakt.

Se tabell 15, "inflationsprognos"

16. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser (och annat).

- a. Detta dokument skall läsas ihop med föreningen stadgar, skrivna avtal samt det erbjudande som tidigare presenterats.
- b. Tillträde beräknas ske ungefär 3 veckor efter upplåtelse.
- c. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna efter andelstal.
- d. Det finns ett uppdragsavtal mellan föreningen och Telematic AB.
- e. Om köparen utan giltigt skäl väljer att inte genomföra affären så kan köparen komma att bli ersättningsskyldig för de skador som uppstår. En ogiltig avbokning kan medföra ekonomiska skador för föreningen. Dessa skador kan bland annat utgöras av; kapitalkostnad, försäljningskostnad, kostnad för marknadsföring, arbetskostnad, driftkostnad, månadsavgift mm. Arbete relaterat till avbokning och avtalsbrott debiteras löpande som oförutsett arbete enligt uppdragsavtal med Telematic AB.
- f. För eventuella räntekostnader och ovanstående nämnd kapitalkostnad gäller ränta enligt; Stibor 90 + 4%.
- g. Om köparen inte tecknat upplåtelseavtalet, utan giltigt skäl, inom 3 veckor (eller innan tillträde) efter det att mäklaren kallat till kontraktsskrivning så avsäger sig köparen samtliga anspråk om att förvärva sin andel av föreningen. För de kostnader som uppstår blir köparen ersättningsskyldig.
- h. Byggherre och säljare av andelarna är BRF Båvstrand.
- i. Föreningens interim-styrelse kommer att avgå och ersättas av nya ledamöter vid föreningens första årsstämma efter tillträdet. Stämman planeras ske i enlighet med föreningens stadgar.
- j. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- k. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- l. De i detta dokument lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Schablonmässiga nyckeltal har i vissa avseenden utgjort grunden för vissa antaganden. Angivna ytuppgifter för lägenheter är baserade på ritning och uppgiften kommer from husleverantör.
- m. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- n. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- o. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
- p. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra invändiga efterarbeten, garantiarbeten, besiktningsåtgärder eller andra arbeten, som skall utföras av respektive entreprenör. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta. Koordineringen gällande utförandet av erforderligt arbete i lägenheten efter det att lägenhetsägaren tillträtt sker direkt mellan entreprenör och lägenhetsägaren. I händelse av att bostadsrättshavaren inte fullföljer ansvaret enligt ovan så kommer föreningen att låta utföra bostadsrättshavarens förpliktelser, mot ersättning, i enlighet med uppdragsavtalet med Telematic AB.
- q. Utöver årsavgiften tillkommer bland annat kostnader för hushållsel, parkering och därtill eventuell kostnad för laddning av el-bil, drift samt service/underhåll av FVP, tv och internet för respektive lägenhet.
- r. Bostadsrättsföreningen har ett ansvar att tillgodose kommunens krav på placering av sopkärl för att möjliggöra tömning med renhållningsfordon. Kärl skall dras fram (placeras) enligt anvisning.
- s. Bostadsrättsföreningen har ett skötselansvar (inkl. snöröjning) för föreningens tomtmark.
- t. De framtagna bilderna (3D-visualiseringarna) och annat försäljningsmaterial såsom exempelvis moodboards och materialprover är endast ungefärliga representationer med syftet att förmedla en abstrakt presentation av känsla och stil. Bilderna är framtagna i ett tidigt skede och avvikelser kan således förekomma. Föreningen förbehåller sig rätten till ändringar i material, fabrikat och konstruktioner samt att ersätta berörd produkt med likvärdig. De möbler, planteringslådor och annan lös inredning som visas i bilderna ingår inte, om inte annat framgår, i köpet av bostadsrätterna.
- u. Tillval och andra kundspecifika önskemål om ändringar utöver vad som regleras här tillåts generellt inte. Tillval skall framgå i köpeavtal. Se punkt nedan.

- v. I det fall kundspecifika tillval/ändringar godkännes av föreningen så skall dessa önskemål redogöras för och framgå i köpeavtal (produktkod, kulör osv.). Om dessa önskemålen inte tydligt framgår i köpeavtalet (köparens ansvar) så kan heller inget krav ställas av köparen gentemot föreningen (eller annan part) i ett senare skede.