

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIKÖREN

Organisationsnummer: 769641-9386

Kommun: Göteborg

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 13
G.	Känslighetsanalys	Sida 14
H.	Nyckeltal	Sida 15
	Bifogas av Sustend upprättad 50-årig underhållsplan	
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIKÖREN

Kjell Thornblad

Johan Lundborg

Carita Kalén

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fabrikören har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger, takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett flerbostadshus innehållande sammanlagt 119 lägenheter samt uthyrningslokaler, garage och parkeringsplatser på fastigheten Olskroken 18:8, Göteborgs stad pågår och inflyttning beräknas ske med början av fjärde kvartalet 2025 och avslutas under första kvartalet 2026.

Föreningen har förvärvat fastigheten Olskroken 18:8, Göteborgs Stad, genom köp av samtliga aktier i JM TomLa AB (559409-1711). Genom transportköp, daterat 2023-06-22, har förvärv av fastigheten transporterats till bostadsrättsföreningen och de övertar därmed ägandet av fastigheten. I samband med fastighetsköpet uppkom en latent skatteskuld. Om bostadsrättsföreningen i framtiden säljer del av eller hela fastigheten blir skatten aktuell. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till ca 10 mkr. Bokföringsmässigt värderas skulden till 0 kr.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under andra kvartalet 2025 och avslutas under tredje kvartalet 2025, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden på planens upprättande, se tidpunkt enligt digital signering, kända förhållanden.

För byggprojektet, som genomförs som totalentreprenad, av JM AB (556045-2103) har ett entreprenadkontrakt tecknats, daterat 2023-06-22 samt tillägg till entreprenadkontraktet daterat 2024-03-08 och 2025-04-24. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag bostadsrättsföreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen kommer teckna avtal med Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2022-10-07

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna upplåtelseavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 4 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 11 900 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 9 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Olskroken 18:8, Göteborg
Adress:	Textilgatan 7-11 & Spinnerigatan 1-5, 415 11 Göteborg
Tomtens areal:	1 892 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 7 202 kvm
Lokalarea:	ca 96 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 1-9 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	119 st

Parkering

26 garageplatser i gemensamhetsanläggning

5 lådcykelplatser

21 externa parkeringsplatser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

De garageplatser som färdigställs i samband med byggnation av kommande etapperna 2 och 3 kompenserar entreprenören föreningen för motsvarande intäktsbortfall, minskat med motsvarande utebliven driftskostnad.

Uthyrningslokal/er

Föreningen har en lokal för uthyrning i gatuplan med adress Textilgatan 11.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Officialservitut avseende underjordiska ledningar, förmån Olskroken 18:8, 1480K-2023F96.1

Avtalsservitut avseende dagvattenledningar, förmån Olskroken 18:8, D202300124598:1.1

Avtalsservitut avseende dagvattenledningar, förmån Olskroken 18:8, D202300124599:1.1

Officialservitut avseende spont, förmån Olskroken 18:8, 1480K-2023F96.4

Officialservitut avseende fettavskiljare och ledningar, förmån Olskroken 18:8, 1480K-2024F211.1

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA Gård, gårdshus, gästlägenhet och garage, gemensam med Olskroken 18:16 & Olskroken 18:17.

GA infartsgata (Spinnerigatan), gemensam med Olskroken 18:15, 18:16 & Olskroken 18:7.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Soprum för grovsopor och kompostering

Ledningar för yttre VA, el, bredband och trygghetslarm

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Övernattningslägenhet

BRF FABRIKÖREN

Utrymme för källsortering av sopor

Porttelefon

Cykelrum i garage, cykelhus på gård, utrymme för barnvagnar och rullstolar i källare, städtrum

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Betong/fasadtegel/fasadskivor/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papptak
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster aluminium med spröjs, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång

BRF FABRIKÖREN

Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin eller Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Handdukstork Torkställning
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare
WC	Klinker	Målat, Golvsockel av klinker	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Parkett/Klinker	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	RWC, pentry

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 507 650 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 507 650 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde	1480085
Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	182 000 tkr
Taxeringsvärde bostäder, mark ca	42 000 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	2 400 tkr
Taxeringsvärde garage ca	5 600 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i kalkylen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Begränsad räntegaranti 4) 1,00%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	27 380 000	1	5,00%	1 369 000	-273 800		1 095 200
Bottenlån	27 380 000	2	4,80%	1 314 240	-273 800		1 040 440
Bottenlån	27 380 000	3	4,70%	1 286 860	-273 800		1 013 060
Bottenlån	27 380 000	4	4,70%	1 286 860	-273 800		1 013 060
Amortering						767 000	767 000
S:a lån	109 520 000			5 256 960	-1 095 200	767 000	4 928 760
Insatser	238 319 000						
Upplåtelseavgifter	159 811 000						
S:a finansiering	507 650 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

4 928 760

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas och fördelas mellan 1 och 4 år. Den begränsade räntegarantin förutsätter slutplacering enligt denna kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp. Vid val av andra bindningstider och fördelning av lånebelopp utgår erbjudandet av den begränsade räntegarantin.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor för föreningens samtliga lån: 4,8%
Genomsnitt av aktuella räntor per 2025-04-01 3,3%
Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv på: 1,5%
- 4) JM AB lämnar en begränsad räntegaranti till föreningen innebärande att JM AB ska ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 4,0% (bindningstid 1 år), 3,8% (bindningstid 2 år), 3,7% (bindningstid 3 år), 3,7% (bindningstid 4 år) under respektive låns första bindningstid.
Garantin är begränsad till max 1,0 %-enhet per lån och år för respektive lån.
Dvs. JM AB ersätter räntekostnader för räntesatser upp till maximalt 5,0 % för lånet med 1 års bindningstid, upp till maximalt 4,8 % för lånet med 2 års bindningstid, upp till maximalt 4,7% för lånet med 3 års bindningstid och upp till maximalt 4,7 % för lånet med 4 års bindningstid.
Räntekostnader till den del de understiger en räntesats om 4,0% (bindningstid 1 år), 3,8% (bindningstid 2 år), 3,7% bindningstid 3 år), 3,7% (bindningstid 4 år) ersätts inte.
Lånens räntesats respektive räntegarantins slutliga belopp kommer att fastställas i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras därefter av JM AB i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen.
Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomiska plan.
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K3 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning sker enligt planenlig komponentavskrivning, 15 - 120 år, för byggnad med:

2 163 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2023 med 35 564 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	218 940
------------------------------------	-----------	----------------

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	126 098	
Styrelsearvode	80 000	
Revisionsarvode	33 562	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	41 665	
Vattenavgifter	347 792	
Värmeavgifter	400 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	181 898	
Elavgifter (hushållsel)	788 115	
Sophämtning (hushållssopor)	80 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, jour, sandning, snöröjning och städning c)	280 000	
Sophämtning (källsortering)	110 000	
Besiktning och service hissar d)		
GA gård/gårdshus/garage e) (ekonomisk förvaltning)	14 201	
GA gård/gårdshus/garage e) (teknisk förvaltning)	88 732	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	328 440	
Försäkringar	36 085	
Väderprognosstyrning	27 675	
Köldmediekontroll	10 000	
Externt garage driftskostnad	453 600	
GA2 Gränd/Torg e)	10 000	
Övriga driftskostnader	20 000	
Summa driftskostnader		3 457 863

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)	0	
Fastighetsskatt garage	56 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	24 000	
		80 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	8 685 563
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (50 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning är

201 481 kr och återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen/arna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen/arna mot ersättning av 112 933 kr per år.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

Föreningen kommer att hyra platser i externt garage till en uppskattad kostnad om 453 000 kronor.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	7 202	kvm			5 956 327
Årsavgift bredband					328 440
Årsavgift varmvatten *)					201 481
Årsavgift hushållsel *)					788 115
Hyra uthyrningslokaler **)	96	kvm	2 400	kr/kvm och år	230 400
Fastighetsskatt uthyrningslokaler					24 000
Hyra garage, laddplatser ***)	26	st	2 100	kr/plats och mån	655 200
Hyra garage, lådcykelplatser	5	st	150	kr/plats och mån	9 000
Hyra externa parkeringsplatser ****)	21	st	1 800	kr/plats och mån	453 600
Hyra övernattningsrum, gemensamhetslokal					39 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	8 685 563
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

**) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från avräkningsdagen i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

***)) Projektets garage utrustas med 1-fas 16A ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

****)) Externt garage är först tillgängligt vid färdigställande av parkeringshus från extern byggherre.

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE-		INSATS OCH		NETTOSKULD-		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
	Boarea, cirka ¹⁾	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾		AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT	SÄTTNING LGH ⁴⁾	LGH	per mån	BREDBAND ⁵⁾	per mån	inkl bredband	per mån	VARMVATTEN ⁶⁾	per mån	HUSHÅLLSEL ⁶⁾	per mån			
																			kr	kr	kr
011001	76	3 RK	M	0,9974%	2 377 000	1 148 000	3 525 000	1 092 400	59 409	4 951	2 760	230	62 169	5 181	1 850	154	7 765	647			
011101	55	2 RK		0,7788%	1 856 000	1 039 000	2 895 000	852 900	46 387	3 866	2 760	230	49 147	4 096	1 556	130	5 395	450			
011102	35	1 RK		0,5862%	1 397 000	453 000	1 850 000	642 000	34 915	2 910	2 760	230	37 675	3 140	1 213	101	5 395	450			
011103	34	1 RK		0,5774%	1 376 000	474 000	1 850 000	632 400	34 390	2 866	2 760	230	37 150	3 096	1 213	101	5 395	450			
011104	77	3 RK		1,0062%	2 398 000	1 427 000	3 825 000	1 102 000	59 933	4 994	2 760	230	62 693	5 224	1 850	154	7 765	647			
011201	97	4 RK		1,1988%	2 857 000	1 803 000	4 660 000	1 312 900	71 405	5 950	2 760	230	74 165	6 180	2 291	191	9 975	831			
011202	34	1 RK		0,5774%	1 376 000	519 000	1 895 000	632 400	34 390	2 866	2 760	230	37 150	3 096	1 213	101	5 395	450			
011203	77	3 RK		1,0062%	2 398 000	1 527 000	3 925 000	1 102 000	59 933	4 994	2 760	230	62 693	5 224	1 850	154	7 765	647			
011301	97	4 RK		1,1988%	2 857 000	1 938 000	4 795 000	1 312 900	71 405	5 950	2 760	230	74 165	6 180	2 291	191	9 975	831			
011302	34	1 RK		0,5774%	1 376 000	619 000	1 995 000	632 400	34 390	2 866	2 760	230	37 150	3 096	1 213	101	5 395	450			
011303	77	3 RK		1,0062%	2 398 000	1 497 000	3 895 000	1 102 000	59 933	4 994	2 760	230	62 693	5 224	1 850	154	7 765	647			
011401	97	4 RK		1,1988%	2 857 000	2 093 000	4 950 000	1 312 900	71 405	5 950	2 760	230	74 165	6 180	2 291	191	9 975	831			
011402	34	1 RK		0,5774%	1 376 000	674 000	2 050 000	632 400	34 390	2 866	2 760	230	37 150	3 096	1 213	101	5 395	450			
011403	77	3 RK		1,0062%	2 398 000	1 527 000	3 925 000	1 102 000	59 933	4 994	2 760	230	62 693	5 224	1 850	154	7 765	647			
011501	97	4 RK		1,1988%	2 857 000	2 138 000	4 995 000	1 312 900	71 405	5 950	2 760	230	74 165	6 180	2 291	191	9 975	831			
011502	34	1 RK		0,5774%	1 376 000	574 000	1 950 000	632 400	34 390	2 866	2 760	230	37 150	3 096	1 213	101	5 395	450			
011503	77	3 RK		1,0062%	2 398 000	1 877 000	4 275 000	1 102 000	59 933	4 994	2 760	230	62 693	5 224	1 850	154	7 765	647			
011601	97	4 RK		1,1988%	2 857 000	2 538 000	5 395 000	1 312 900	71 405	5 950	2 760	230	74 165	6 180	2 291	191	9 975	831			
011602	34	1 RK		0,5774%	1 376 000	819 000	2 195 000	632 400	34 390	2 866	2 760	230	37 150	3 096	1 213	101	5 395	450			
011603	77	3 RK		1,0062%	2 398 000	2 187 000	4 585 000	1 102 000	59 933	4 994	2 760	230	62 693	5 224	1 850	154	7 765	647			
011701	97	4 RK		1,1988%	2 857 000	2 738 000	5 595 000	1 312 900	71 405	5 950	2 760	230	74 165	6 180	2 291	191	9 975	831			
011702	34	1 RK		0,5774%	1 376 000	919 000	2 295 000	632 400	34 390	2 866	2 760	230	37 150	3 096	1 213	101	5 395	450			
011703	77	3 RK		1,0062%	2 398 000	2 277 000	4 675 000	1 102 000	59 933	4 994	2 760	230	62 693	5 224	1 850	154	7 765	647			
011801	104	4 RK		1,2597%	3 002 000	4 993 000	7 995 000	1 379 600	75 029	6 252	2 760	230	77 789	6 482	2 291	191	9 975	831			
011802	76	3 RK		0,9974%	2 377 000	3 073 000	5 450 000	1 092 400	59 409	4 951	2 760	230	62 169	5 181	1 850	154	7 765	647			
021001	80	3 RK	M	1,0322%	2 460 000	1 040 000	3 500 000	1 130 500	61 483	5 124	2 760	230	64 243	5 354	1 850	154	7 765	647			
021002	55	2 RK		0,7788%	1 856 000	339 000	2 195 000	852 900	46 387	3 866	2 760	230	49 147	4 096	1 556	130	5 395	450			
021101	77	3 RK		1,0062%	2 398 000	1 352 000	3 750 000	1 102 000	59 933	4 994	2 760	230	62 693	5 224	1 850	154	7 765	647			
021102	94	4 RK		1,1724%	2 794 000	1 201 000	3 995 000	1 284 000	69 831	5 819	2 760	230	72 591	6 049	2 291	191	9 975	831			
021103	33	1 RK		0,5686%	1 355 000	240 000	1 595 000	622 700	33 866	2 822	2 760	230	36 626	3 052	1 213	101	5 395	450			
021201	77	3 RK		1,0062%	2 398 000	1 397 000	3 795 000	1 102 000	59 933	4 994	2 760	230	62 693	5 224	1 850	154	7 765	647			
021202	94	4 RK		1,1724%	2 794 000	1 756 000	4 550 000	1 284 000	69 831	5 819	2 760	230	72 591	6 049	2 291	191	9 975	831			
021203	33	1 RK		0,5686%	1 355 000	340 000	1 695 000	622 700	33 866	2 822	2 760	230	36 626	3 052	1 213	101	5 395	450			
021301	77	3 RK		1,0062%	2 398 000	1 497 000	3 895 000	1 102 000	59 933	4 994	2 760	230	62 693	5 224	1 850	154	7 765	647			
021302	94	4 RK		1,1724%	2 794 000	1 701 000	4 495 000	1 284 000	69 831	5 819	2 760	230	72 591	6 049	2 291	191	9 975	831			
021303	33	1 RK		0,5686%	1 355 000	340 000	1 695 000	622 700	33 866	2 822	2 760	230	36 626	3 052	1 213	101	5 395	450			
021401	77	3 RK		1,0062%	2 398 000	1 597 000	3 995 000	1 102 000	59 933	4 994	2 760	230	62 693	5 224	1 850	154	7 765	647			
021402	94	4 RK		1,1724%	2 794 000	2 056 000	4 850 000	1 284 000	69 831	5 819	2 760	230	72 591	6 049	2 291	191	9 975	831			
021403	33	1 RK		0,5686%	1 355 000	440 000	1 795 000	622 700	33 866	2 822	2 760	230	36 626	3 052	1 213	101	5 395	450			
021501	77	3 RK		1,0062%	2 398 000	1 997 000	4 395 000	1 102 000	59 933	4 994	2 760	230	62 693	5 224	1 850	154	7 765	647			
021502	94	4 RK		1,1724%	2 794 000	2 301 000	5 095 000	1 284 000	69 831	5 819	2 760	230	72 591	6 049	2 291	191	9 975	831			
021503	33	1 RK		0,5686%	1 355 000	695 000	2 050 000	622 700	33 866	2 822	2 760	230	36 626	3 052	1 213	101	5 395	450			
021601	77	3 RK		1,0062%	2 398 000	2 097 000	4 495 000	1 102 000	59 933	4 994	2 760	230	62 693	5 224	1 850	154	7 765	647			
021602	94	4 RK		1,1724%	2 794 000	2 496 000	5 290 000	1 284 000	69 831	5 819	2 760	230	72 591	6 049	2 291	191	9 975	831			
021603	33	1 RK		0,5686%	1 355 000	740 000	2 095 000	622 700	33 866	2 822	2 760	230	36 626	3 052	1 213	101	5 395	450			

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE-	INSATS OCH	NETTOSKULD-	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
	Boarea, cirka ¹⁾	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾		AVGIFT	UPPLÅTELSE-	SÄTTNING	LGH		BREDBAND ⁵⁾		inkl bredband		VARMVATTEN ⁶⁾		HUSHÅLSEL ⁶⁾	
							AVGIFT		LGH ⁴⁾	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån	per mån			
	kvm		%		kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	
021701	77	3 RK	1,0062%		2 398 000	2 352 000	4 750 000	1 102 000	59 933	4 994	2 760	230	62 693	5 224	1 850	154	7 765	647
021702	94	4 RK	1,1724%		2 794 000	2 706 000	5 500 000	1 284 000	69 831	5 819	2 760	230	72 591	6 049	2 291	191	9 975	831
021703	33	1 RK	0,5686%		1 355 000	840 000	2 195 000	622 700	33 866	2 822	2 760	230	36 626	3 052	1 213	101	5 395	450
021801	85	4 RK	1,0935%		2 606 000	2 889 000	5 495 000	1 197 600	65 132	5 428	2 760	230	67 892	5 658	2 291	191	9 975	831
021802	110	4 RK	1,3125%		3 128 000	4 867 000	7 995 000	1 437 500	78 178	6 515	2 760	230	80 938	6 745	2 291	191	9 975	831
031001	82	3 RK	1,0499%		2 502 000	1 148 000	3 650 000	1 149 900	62 533	5 211	2 760	230	65 293	5 441	1 850	154	7 765	647
031002	52	2 RK	0,7524%	M	1 793 000	602 000	2 395 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031003	49	2 RK	0,7263%		1 731 000	244 000	1 975 000	795 400	43 263	3 605	2 760	230	46 023	3 835	1 556	130	5 395	450
031101	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	502 000	2 295 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031102	51	2 RK	0,7435%		1 772 000	623 000	2 395 000	814 300	44 288	3 691	2 760	230	47 048	3 921	1 556	130	5 395	450
031103	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	657 000	2 450 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031104	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	1 002 000	2 795 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031201	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	802 000	2 595 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031202	51	2 RK	0,7435%		1 772 000	778 000	2 550 000	814 300	44 288	3 691	2 760	230	47 048	3 921	1 556	130	5 395	450
031203	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	802 000	2 595 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031204	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	1 102 000	2 895 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031301	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	1 002 000	2 795 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031302	51	2 RK	0,7435%		1 772 000	853 000	2 625 000	814 300	44 288	3 691	2 760	230	47 048	3 921	1 556	130	5 395	450
031303	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	902 000	2 695 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031304	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	902 000	2 695 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031401	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	1 082 000	2 875 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031402	51	2 RK	0,7435%		1 772 000	923 000	2 695 000	814 300	44 288	3 691	2 760	230	47 048	3 921	1 556	130	5 395	450
031403	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	982 000	2 775 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031404	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	982 000	2 775 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031501	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	1 202 000	2 995 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031502	51	2 RK	0,7435%		1 772 000	1 223 000	2 995 000	814 300	44 288	3 691	2 760	230	47 048	3 921	1 556	130	5 395	450
031503	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	1 202 000	2 995 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031504	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	1 102 000	2 895 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031601	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	1 302 000	3 095 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031602	51	2 RK	0,7435%		1 772 000	1 223 000	2 995 000	814 300	44 288	3 691	2 760	230	47 048	3 921	1 556	130	5 395	450
031603	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	1 302 000	3 095 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031604	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	1 257 000	3 050 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031701	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	1 402 000	3 195 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031702	51	2 RK	0,7435%		1 772 000	1 423 000	3 195 000	814 300	44 288	3 691	2 760	230	47 048	3 921	1 556	130	5 395	450
031703	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	1 402 000	3 195 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031704	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	1 402 000	3 195 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
031801	93	4 RK	1,1636%		2 773 000	4 722 000	7 495 000	1 274 400	69 306	5 776	2 760	230	72 066	6 006	2 291	191	9 975	831
031802	94	4 RK	1,1724%		2 794 000	4 701 000	7 495 000	1 284 000	69 831	5 819	2 760	230	72 591	6 049	2 291	191	9 975	831
121001	79	3 RK	1,0234%	M	2 439 000	956 000	3 395 000	1 120 800	60 958	5 080	2 760	230	63 718	5 310	1 850	154	7 765	647
121002	42	2 RK	0,6651%	M	1 585 000	390 000	1 975 000	728 400	39 614	3 301	2 760	230	42 374	3 531	1 556	130	5 395	450
121101	40	2 RK	0,6475%		1 543 000	407 000	1 950 000	709 100	38 564	3 214	2 760	230	41 324	3 444	1 556	130	5 395	450
121102	40	2 RK	0,6475%		1 543 000	407 000	1 950 000	709 100	38 564	3 214	2 760	230	41 324	3 444	1 556	130	5 395	450
121103	53	2 RK	0,7612%		1 814 000	781 000	2 595 000	833 700	45 337	3 778	2 760	230	48 097	4 008	1 556	130	5 395	450
121104	52	2 RK	0,7524%		1 793 000	802 000	2 595 000	824 000	44 813	3 734	2 760	230	47 573	3 964	1 556	130	5 395	450
121201	40	2 RK	0,6475%		1 543 000	507 000	2 050 000	709 100	38 564	3 214	2 760	230	41 324	3 444	1 556	130	5 395	450

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	NETTOSKULD- SÄTTNING LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT inlkl bredband	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLSEL ⁶⁾	
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾ %					per mån	kr		per mån	kr		per mån	kr	per mån	kr
121202	40	2 RK		0,6475%	1 543 000	507 000	2 050 000	709 100	38 564	3 214	2 760	230	41 324	3 444	1 556	130	5 395	450
121203	53	2 RK		0,7612%	1 814 000	811 000	2 625 000	833 700	45 337	3 778	2 760	230	48 097	4 008	1 556	130	5 395	450
121204	53	2 RK		0,7612%	1 814 000	811 000	2 625 000	833 700	45 337	3 778	2 760	230	48 097	4 008	1 556	130	5 395	450
121301	40	2 RK		0,6475%	1 543 000	652 000	2 195 000	709 100	38 564	3 214	2 760	230	41 324	3 444	1 556	130	5 395	450
121302	40	2 RK		0,6475%	1 543 000	652 000	2 195 000	709 100	38 564	3 214	2 760	230	41 324	3 444	1 556	130	5 395	450
121303	53	2 RK		0,7612%	1 814 000	1 036 000	2 850 000	833 700	45 337	3 778	2 760	230	48 097	4 008	1 556	130	5 395	450
121304	53	2 RK		0,7612%	1 814 000	836 000	2 650 000	833 700	45 337	3 778	2 760	230	48 097	4 008	1 556	130	5 395	450
121401	40	2 RK		0,6475%	1 543 000	752 000	2 295 000	709 100	38 564	3 214	2 760	230	41 324	3 444	1 556	130	5 395	450
121402	40	2 RK		0,6475%	1 543 000	752 000	2 295 000	709 100	38 564	3 214	2 760	230	41 324	3 444	1 556	130	5 395	450
121403	53	2 RK		0,7612%	1 814 000	1 111 000	2 925 000	833 700	45 337	3 778	2 760	230	48 097	4 008	1 556	130	5 395	450
121404	53	2 RK		0,7612%	1 814 000	1 011 000	2 825 000	833 700	45 337	3 778	2 760	230	48 097	4 008	1 556	130	5 395	450
121501	40	2 RK		0,6475%	1 543 000	852 000	2 395 000	709 100	38 564	3 214	2 760	230	41 324	3 444	1 556	130	5 395	450
121502	40	2 RK		0,6475%	1 543 000	852 000	2 395 000	709 100	38 564	3 214	2 760	230	41 324	3 444	1 556	130	5 395	450
121503	53	2 RK		0,7612%	1 814 000	1 211 000	3 025 000	833 700	45 337	3 778	2 760	230	48 097	4 008	1 556	130	5 395	450
121504	53	2 RK		0,7612%	1 814 000	1 236 000	3 050 000	833 700	45 337	3 778	2 760	230	48 097	4 008	1 556	130	5 395	450
121601	40	2 RK		0,6475%	1 543 000	952 000	2 495 000	709 100	38 564	3 214	2 760	230	41 324	3 444	1 556	130	5 395	450
121602	40	2 RK		0,6475%	1 543 000	852 000	2 395 000	709 100	38 564	3 214	2 760	230	41 324	3 444	1 556	130	5 395	450
121603	53	2 RK		0,7612%	1 814 000	1 311 000	3 125 000	833 700	45 337	3 778	2 760	230	48 097	4 008	1 556	130	5 395	450
121604	53	2 RK		0,7612%	1 814 000	1 311 000	3 125 000	833 700	45 337	3 778	2 760	230	48 097	4 008	1 556	130	5 395	450
121701	40	2 RK		0,6475%	1 543 000	1 087 000	2 630 000	709 100	38 564	3 214	2 760	230	41 324	3 444	1 556	130	5 395	450
121702	40	2 RK		0,6475%	1 543 000	1 087 000	2 630 000	709 100	38 564	3 214	2 760	230	41 324	3 444	1 556	130	5 395	450
121703	53	2 RK		0,7612%	1 814 000	1 381 000	3 195 000	833 700	45 337	3 778	2 760	230	48 097	4 008	1 556	130	5 395	450
121704	53	2 RK		0,7612%	1 814 000	1 381 000	3 195 000	833 700	45 337	3 778	2 760	230	48 097	4 008	1 556	130	5 395	450
121801	90	4 RK		1,1376%	2 711 000	3 784 000	6 495 000	1 245 900	67 756	5 646	2 760	230	70 516	5 876	2 291	191	9 975	831
121802	90	4 RK		1,1376%	2 711 000	3 784 000	6 495 000	1 245 900	67 756	5 646	2 760	230	70 516	5 876	2 291	191	9 975	831
131001	80	3 RK	M	1,0322%	2 460 000	1 135 000	3 595 000	1 130 500	61 483	5 124	2 760	230	64 243	5 354	1 850	154	7 765	647
131002	79	3 RK	M	1,0234%	2 439 000	886 000	3 325 000	1 120 800	60 958	5 080	2 760	230	63 718	5 310	1 850	154	7 765	647
131101	80	3 RK		1,0322%	2 460 000	1 335 000	3 795 000	1 130 500	61 483	5 124	2 760	230	64 243	5 354	1 850	154	7 765	647
131102	79	3 RK		1,0234%	2 439 000	1 291 000	3 730 000	1 120 800	60 958	5 080	2 760	230	63 718	5 310	1 850	154	7 765	647
Justering				-0,0023%			-	1 800	6				6					
SUMMA	7 202	119		100,0000%	238 319 000	159 811 000	398 130 000	109 520 000	5 956 327		328 440		6 284 767		201 481		788 115	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter är upplåten med bostadsrätt. Övriga lägenheter har balkong eller terrass upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhet 21002 och 31003 har varken mark, balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

Nr	LÄGENHET			INSATS	UPPLÅTELSE-		INSATS OCH	NETTOSKULD-	ÅRSavgift		ÅRSavgift	ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift	ÅRSavgift
	Boarea, cirka ¹⁾	Storlek ²⁾	Mark		AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT			LGH	per mån		inkl bredband	per mån	per mån	per mån
	kvm			%	kr	kr	kr	SÄTTNING LGH ⁴⁾	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr

- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.
Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.
- 4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
- 5) Årsavgift bredband inklusive basutbud tv fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering kommer ske efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNO**Antaganden:**

		Taxeringsvärde FFT 2022, tkr	Uppräkning per år	Fastighets- skatt
Höjning årsavgifter år 2-4	6,6%	Bostäder: 224 000	2,0%	
Höjning årsavgifter (enl. insats), per år, fr.o.m. år 5	2,0%			
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2,0%	Garage: 5 600	2,0%	1,0%
		Uthyrningslokaler: 2 400	2,0%	1,0%
Begränsad räntegaranti	1,0%			
Räntenivå, genomsnitt	4,8%			
Höjning årsavg bredband inkl tv, varmvatten och hushållsel	2,0%			
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1,0%			

År :**Kalenderår:****Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)**

		1	2	3	4	5	6	10	20
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
Räntor	tkr	-5 257	-5 220	-5 181	-5 138	-5 093	-5 045	-4 825	-4 081
Begränsad räntegaranti		1 095	816	540	268				
Amorteringar	tkr	-767	-825	-883	-941	-999	-1 057	-1 290	-1 871
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-3 458	-3 587	-3 659	-3 732	-3 807	-3 931	-4 255	-5 188
Fastighetsskatt garage	tkr	-56	-57	-58	-59	-61	-62	-67	-82
Fastighetsskatt uthyrningslokal/er	tkr	-24	-24	-25	-25	-26	-26	-29	-35
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-250

SUMMA UTBETALNINGAR **tkr** **-8 467** **-8 897** **-9 266** **-9 627** **-9 986** **-10 121** **-10 466** **-11 507**

Årsavgift (inkl. bredband, varmvatten och hushållsel), genomsnitt kr/kvm BOA 1 010 1 068 1 130 1 196 1 220 1 244 1 347 1 641

Inbetalningar

Årsavgifter	tkr	5 956	6 349	6 768	7 215	7 359	7 506	8 124	9 902
Årsavgift bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	1 318	1 344	1 371	1 398	1 426	1 455	1 575	1 920
Övriga intäkter	tkr	1 411	1 425	1 439	1 453	1 468	1 483	1 543	1 705

SUMMA INBETALNINGAR **tkr** **8 685** **9 118** **9 578** **10 066** **10 253** **10 444** **11 242** **13 527**

ÅRETS NETTOBETALNINGAR **tkr** **219** **221** **312** **439** **267** **323** **776** **2 020**

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	219	440	752	1 191	1 458	1 781	4 181	18 321
varav ackumulerad avsättning									
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	219	438	657	876	1 095	1 314	2 190	4 380

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-2 163	-2 163	-2 163	-2 163	-2 163	-2 163	-2 163	-2 163
Summa avskrivning		-2 163	-2 163	-2 163	-2 163	-2 163	-2 163	-2 163	-2 163

Bokföringsmässigt resultat tkr -2 492 -2 152 -1 727 -1 270 -1 116 -1 002 -316 1 509
 Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 2 har ökats med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under år 1.

*) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	tkr	7 274	7 693	8 139	8 613	8 785	8 961	9699	11 822
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per kvm BOA		1 010	1 068	1 130	1 196	1 220	1 244	1 347	1 641
Prognosens antagna räntenivå	4,80%								
Prognosens antagna inflationsnivå	2,00%								
Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA om:									
Prognosens antagna inflationsnivå och									
Antagen räntenivå + 1%	5,80%	1162	1219	1280	1345	1367	1390	1486	1760
Antagen räntenivå + 2%	6,80%	1314	1370	1430	1493	1514	1536	1626	1878
Antagen räntenivå - 1%	3,80%	858	917	980	1047	1072	1098	1207	1523
Prognosens antagna räntenivå och									
Antagen inflationsnivå + 1%	3,0%	1 010	1075	1144	1217	1249	1282	1421	1859
Antagen inflationsnivå + 2%	4,0%	1 010	1082	1158	1239	1279	1320	1502	2110
Antagen inflationsnivå - 1%	1,0%	1 010	1062	1116	1175	1191	1208	1278	1471

I årsavgifter ingår bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	35 465 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	69 560 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	55 280 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	15 007 kr	22%
Lån³	15 207 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	873 kr	
Årsavgift varmvatten³	28 kr	
Årsavgift hushållsel	109 kr	
Driftskostnad	474 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	296 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	300 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	330 kr	

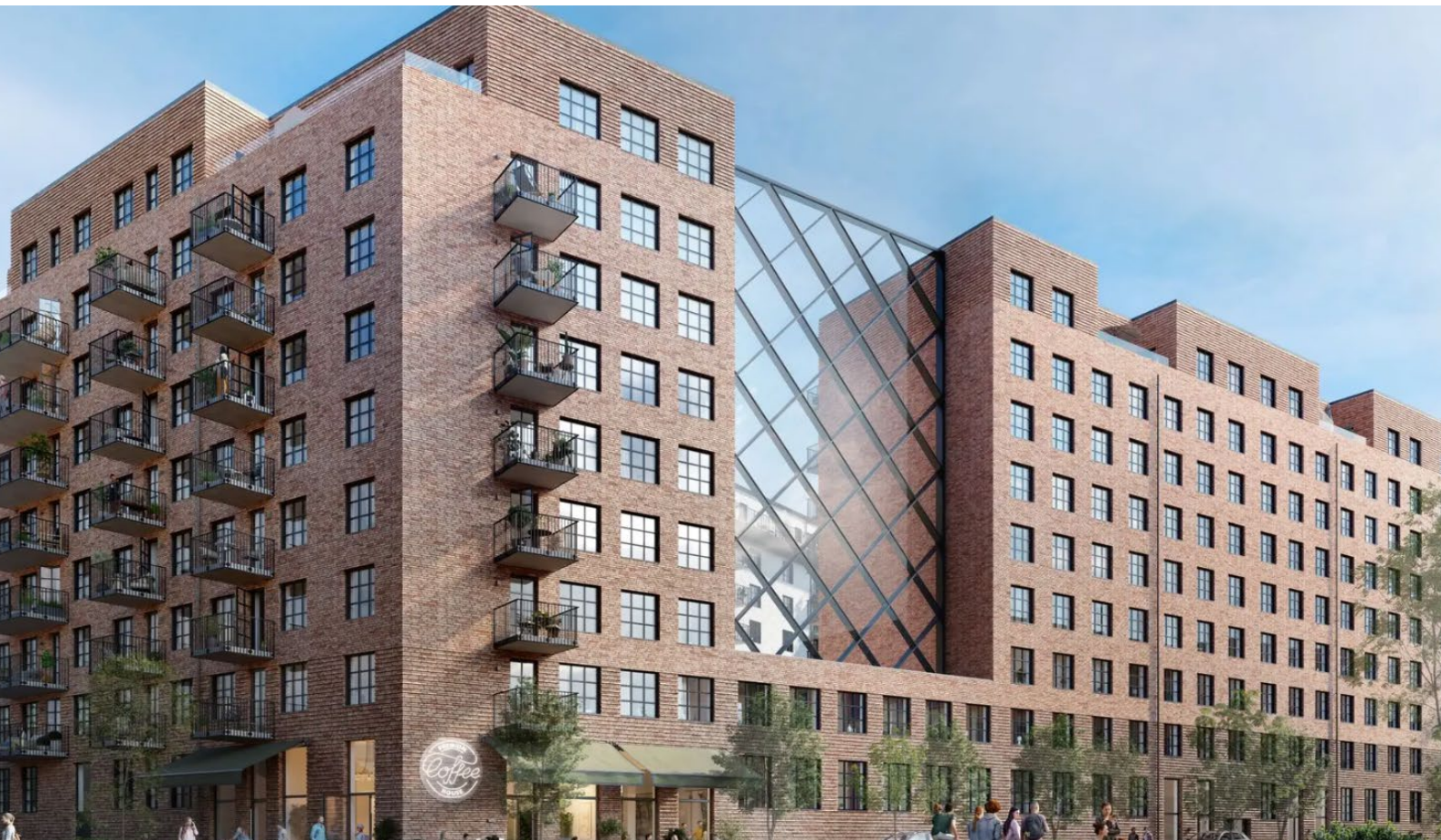
¹ Total bruttoarea uppgår till 14 314 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknat snittvärde utifrån amortering 50 år.



UNDERHÅLLSPLAN

Brf Fabrikören
Göteborg

2025-02-28

© Sustend AB 2025

GRATTIS TILL ER NYA FASTIGHET!

Du läser nu en Sustend Underhållsplan, ett ypperligt verktyg som hjälper er att få full koll på fastigheten och säkerställa att den kommer kunna må bra i långa tider framöver. För att ni snabbt ska få bästa möjliga nytta av planen rekommenderar vi att ni säkerställer att alla i styrelsen förstår underhållsplanen och inför rutiner för användande och uppdatering, så att ni direkt kommer i gång med en effektiv förvaltning.

Lägg gärna ut underhållsplanen på er hemsida. Det skapar förtroende och förståelse för underhållsarbetet hos de boende.

KONTAKTA OSS OM NI VILL HA MER INFORMATION

Vi berättar gärna mer om er underhållsplan, hur ni bäst använder den i ert styrelsearbete och vad ni bör tänka på när ni planerar era framtida projekt.

GLÖM INTE ATT UPPDATERA UNDERHÅLLSPLENEN!

Denna underhållsplan har utarbetats innan fastigheten färdigställts, vilket innebär att den grundar sig enbart på ritningar och övriga dokument och någon besiktning har inte varit möjlig. Planen bör uppdateras **inom fem år från fastighetens färdigställande** för att den ska bli så exakt och användbar som möjligt. Detta görs genom en besiktning av fastigheten och genomgång med styrelsen. Därefter uppdateras planen för att kunna fortsätta ligga till grund för förvaltningen på lång sikt.

Kom ihåg att ni alltid kan
fråga oss på Sustend om något är oklart,
det kostar inget!

TELEFON:	010 - 175 69 09
EPOST:	Info@sustend.se
WEBB:	sustend.se

UNDERHÅLLSPLANEN ÄR BARA BÖRJAN!

Även om vårt uppdrag med er underhållsplan nu är avslutat så står vi alltid till er tjänst om ni önskar hjälp med projektledning för att genomföra åtgärderna i planen, eller har behov av någon av våra andra tjänster. Vi är aldrig längre än ett telefonsamtal bort!

Den här underhållsplanen är framtagen på uppdrag av JM AB och ger er i styrelsen ett enkelt verktyg för att ta hand om er fastighet.

UPPHANDLING OCH PROJEKTLEDNING

En detaljerad projektering och upphandling i konkurrens hjälper er att säkra kvaliteten och minimera kostnaderna för renoverings- och underhållsprojekt. Vi hjälper gärna till med detta och mycket mer som del av tjänsten [Sustend Projektledning](#).

Sustend är ett konsultbolag inom byggprojektledning, underhållsplanering och besiktningar. Vi hjälper bostadsrättsföreningar, fastighetsägare och kommuner att ta hand om och utveckla sina fastigheter!

Läs mer om oss under www.sustend.se

INNEHÅLL

OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN	2
INTRODUKTION	5
VAD SÄGER LAGEN?	8
ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ.....	9
DEL 1 - GUIDE	10
INFORMATION OM FASTIGHETEN	10
EKONOMI	12
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN.....	13
SLUTSATS.....	14



INTRODUKTION

En kort introduktion till underhållsplanering och den årliga arbetsprocessen.



DEL 1 - GUIDE

Ger djupare förståelse om fastighetens olika delar, deras skick och vilka åtgärder som krävs



DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

OM DENNA UNDERHÅLLSPÅN

Planen startar:	2026-01-01
Tidsomfattning:	50 år
Omfattning:	Samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet, indelat i: • Mark • Fasader • Tak • Invändigt (allmänna utrymmen) • Installationer
Övrig information:	Planen är upprättad på ritning under tiden för fastighetens uppförande.
Kostnadsangivelser:	Uppskattade kostnader i planen är inklusive moms och inklusive 10% byggherrekostnader*. Kostnaderna är exklusive indexuppräkninö. Hänsyn till det bör tas inför varje ny årsbudget.

* Byggherrekostnader är ett påslag som inkluderar indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras, exempelvis projektering, projektledning och besiktningar.

Kostnaderna i planen är baserade på en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från liknande objekt samt prisuppgifter från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den som anges. Faktorer som påverkar priset för genomförandet är bland annat entreprenörers belägningsnivå, tid på säsongen, tillgänglighet och specifika önskemål.

SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

Analys – Våra byggkonsulter analyserar ritningar, beskrivningar och övriga underlag för att fastställa vilka material och konstruktioner som finns och deras framtida underhållsbehov.



Bearbetning - Planens olika delar arbetas fram på kontoret. Här deltar ofta ännu fler kollegor som var och en bidrar med sina specialistkompetenser inom olika områden. Åtgärder beräknas, prissätts, prioriteras och planeras så att de bildar väl samordnade projekt. Övriga delar skrivs och packas ihop till ett snyggt och lättarbetat dokument.



Leverans - Planen levereras som PDF samt läggs upp i Planima, där ni själva kan arbeta vidare med den om så önskas.



Uppföljning - Vi hör av oss för att säkerställa att ni är nöjda samt att ni kommit igång med planen. Om ni vill ändra något så ordnar vi det kostnadsfritt.

VAD NI BÖR GÖRA NU

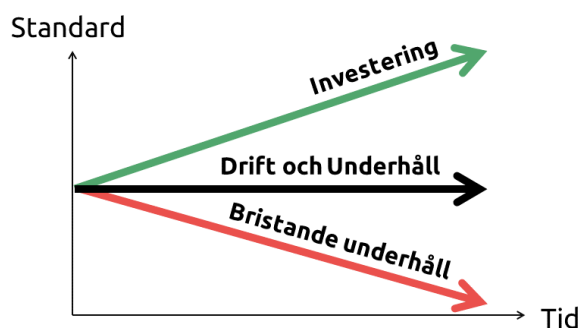
UPPDATERING AV UNDERHÅLLSPLANEN

Denna underhållsplan har utarbetats innan fastigheten färdigställts, vilket innebär att den grundar sig enbart på ritningar och övriga dokument och någon besiktning har inte varit möjlig. Planen bör uppdateras inom fem år från färdigställandet för att den ska bli så exakt och användbar som möjligt i den långsiktiga förvaltningen. Detta görs genom en besiktning av fastigheten och genomgång med styrelsen. Därefter uppdateras planen för att kunna fortsätta ligga till grund för förvaltningen på lång sikt.

INTRODUKTION

VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

Genom aktiv underhållsplanering kan fastighetsägaren planera långsiktigt och kostnadseffektivt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande. Underhåll är kärnan av fastighetsägandet och den aktivitet som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet.



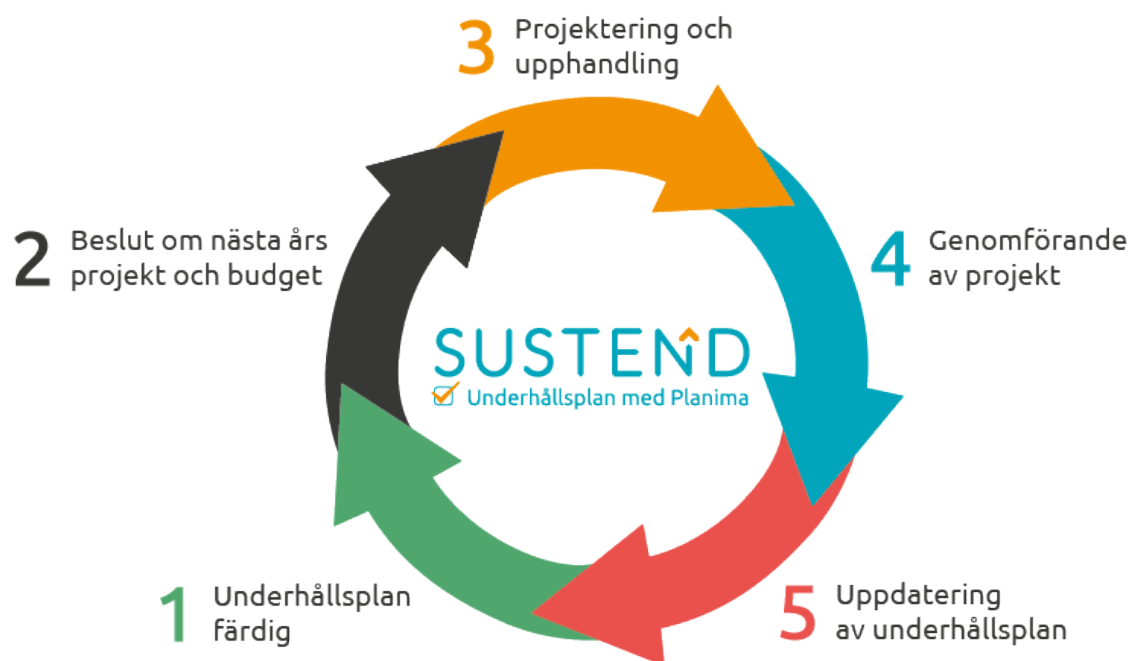
UNDERHÅLL: Återställer en funktion till ursprunglig status. Det kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Åtgärdernas intervall är vanligen mer än ett år. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det oftast är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: Ett tak bör underhållas innan det börjat läcka snarare än att lagas då läckor och kostsamma fuktskador redan har uppstått.

DRIFT: Åtgärder som bibehåller en funktion. Ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Exempel är smörjning av lås, filterbyten och byte av ljuskällor. Drift hanteras löpande och dessa åtgärder tas inte med i underhållsplanen.

INVESTERINGAR: Standardhöjande åtgärder, exempelvis byte till säkerhetsdörrar eller installation av bergvärme. Underhållsåtgärder kan ha karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när en komponent ersätts med en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar ingår inte i underhållsplanen om det inte uttryckligen önskats eller redan beslutats då planen tas fram.

DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Styrelsen beslutar om nästa års åtgärder och för dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna. Efter färdigställandet följs arbetet upp. Underhållsplanen uppdateras, utförda åtgärder bockas av, eventuella omprioriteringar görs och priser uppdateras. Med den uppdaterade planen är styrelsen sedan redo för att besluta om nästa års åtgärder och budget. Den ekonomiska förvaltaren får i och med detta en årlig koll på föreningens ekonomi.



VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. I Planima kan ni själva göra ändringar i planen och enkelt testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. På så sätt säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i många år framöver.

VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

- Ger en objektiv och detaljerad bild av hur alla delar av huset mår.
- Berättar exakt vad som behöver göras, nu och på lång sikt.
- Minskar risken för obehagliga överraskningar.
- Säkerställer att föreningen tar ut rätt avgift för att klara framtida kostnader.
- Skapar en bättre boendemiljö utan hälso- och miljöfaror.
- Säkerställer att styrelsen följer lagen och fullföljer sitt fastighetsägaransvar.
- För nya hus: identifierar oupptäckta byggfel och ser till att byggaren åtgärdar dem.

Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

- Minskade kostnader genom smart samordning av underhåll i färdiga projekt.
- Jämnar ut underhållskostnaderna över tid.
- Reducerar andelen dyrt akut underhåll.
- Maximerar fastighetens och lägenheternas värde över tid.
- Gör det enklare att låna - bankerna gillar Sustend Underhållsplan!
- Få reda på fastighetens verkliga driftskostnader idag och på lång sikt.

Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

- Ta beslut direkt på fakta och färdiga belopp, slipp onödigt tjat.
- Fokus på rätt saker: att driva underhållsprojekt istället för att fastna i småfrågor.
- En årlig checklista med färdiga projektförslag sparar väldigt mycket tid.
- Mindre personberoende tack vare användarvänliga system och fasta rutiner.
- Nya ledamöter sätter sig snabbt in i underhållsarbetet.
- Ekonomiska förvaltare, revisorer, entreprenörer, förvaltare, fastighetsskötare, mäklare, köpare - alla hittar informationen de behöver i planen!

Läs mer på vår hemsida:
[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)

VAD SÄGER LAGEN?

Det finns ett antal lagar, förordningar, föreskrifter och allmänna råd som reglerar hur underhållet av en fastighet ska skötas. De viktigaste av dessa är:

Bostadsrättslagen

"5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange [...] 7. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus"

Kommentar: Medel ska avsättas till underhåll, men det är inte tydligt hur detta ska göras i praktiken. Underhållsplanen ger vägledning till en passande avsättningsnivå.

"4§ Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren."

Kommentar: Styrelsen måste hålla fastigheten i gott skick. Det är dock viktigt att ha en tydlig gränsdragning för vad bostadsrättshavaren ansvarar för om konflikter ska undvikas.

Plan- och bygglagen (PBL)

"14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt."

Kommentar: Styrelsen är ansvarig för att byggnaden hålls i vårdat skick. Det räcker inte heller att bara att underhålla huset, det måste göras rätt!

Boverkets Byggregler (BBR)

"2:51 Innan byggnader eller delar av dem tas i bruk bör det finnas skriftliga instruktioner för hur och när idrifttagande och provning samt skötsel och underhåll ska utföras. Detta för att de krav på byggnader och deras installationer som följer av dessa föreskrifter och av huvud-författningarna ska uppfyllas under brukstiden. Vid ändring av byggnader kan befintliga instruktioner behöva kompletteras eller uppdateras. Dokumentationen ska anpassas till byggnadens användning samt till installationernas omfattning och utformning. [...] En plan för periodiskt underhåll bör omfatta 30 år."

Kommentar: En underhållsplan anpassad till varje byggnads unika utformning och förutsättningar ska finnas på plats redan när huset byggs, och bör sträcka sig över en lång tidsperiod.

ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

SBA

Systematiskt brandskyddsarbete. Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras årligen.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll. Ska utföras regelbundet i flerbostadshus och lokaler. Besiktningsintervallet beror på vilket ventilationssystem fastigheten har.

ENERGIDEKLARATION

Ska utföras var 10:e år.

LEKPLATSBESIKTNING

Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen säkerhetsbesiktigas årligen och dokumenteras med protokoll av person med specialkompetens.

TAKSÄKERHET

Besiktning av taksäkerhetsutrustningen bör utföras minst vart femte år av besiktningsman som är sakkunnig i taksäkerhet.

BESIKTNING AV HISSAR

För att hissarna ska få användas krävs att de kontrolleras årligen och att anordningen godkänns.

RADONMÄTNING

Radonhalten i bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ luft.

PCB-INVENTERING

Byggnader uppförda 1956-1969 ska vara sanerade från PCB (senast 2016).

ELDSTÄDER

Eldstäder ska genomgå en brandskydds-kontroll vart sjätte år, på fastighetsägarens initiativ. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka rökkana-lerna för att kontrollera tätheten.

BESIKTNING AV TRYCKKÄRL

Tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.

BESIKTNING AV GASLEDNINGAR

Ledningar bör täthetsbesiktas vart 5:e år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.

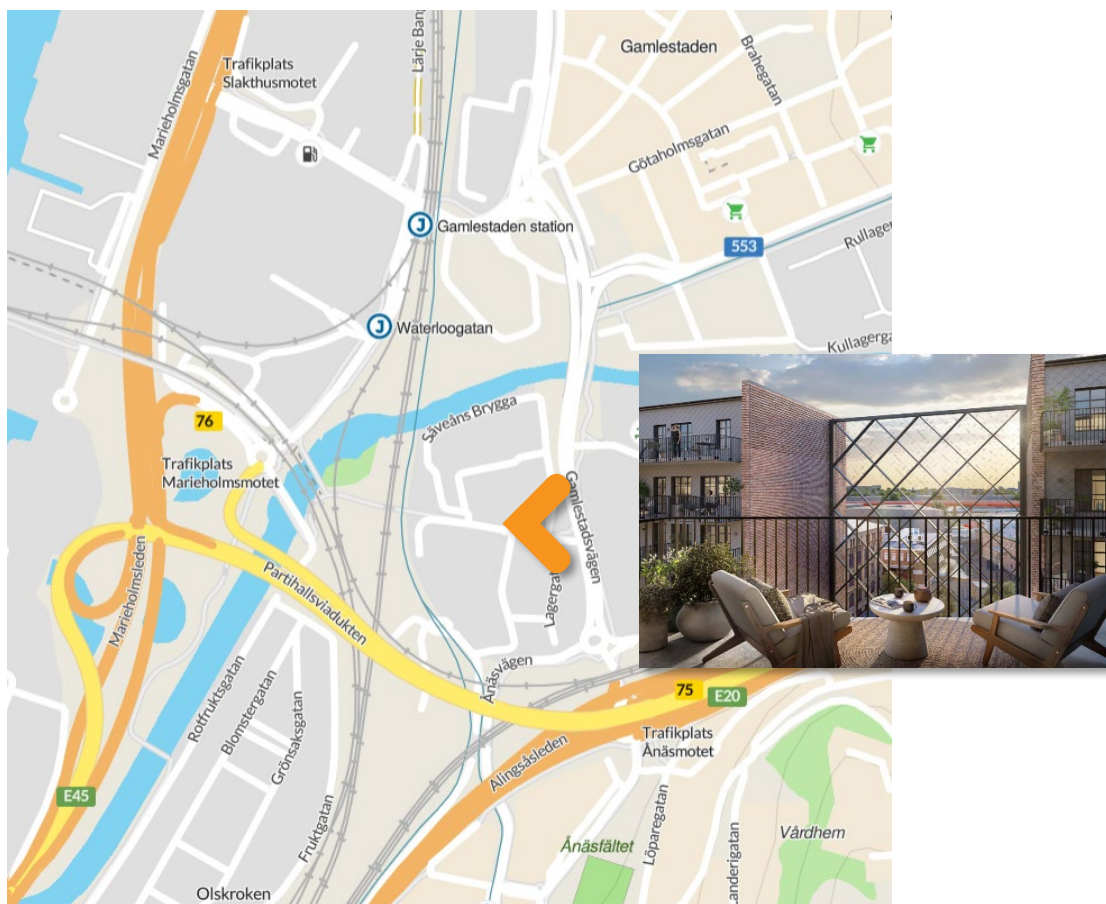
IS OCH SNÖ PÅ TAK

Fastighetsägaren ansvarar för att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom

DEL 1 - GUIDE

Här beskrivs fastighetens olika delar och deras underhållsbehov. Besiktningsrapporten ger en tydlig bild av hur fastigheten mår och vad som behöver göras framöver. Kapitlet ger en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som återfinns i Del 2 - Underhållsplan.

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Olskroken 18:8		
Adress	Textilgatan 7–9 och Spinnerigatan 1-5, 415 11 Göteborg		
Byggår	2025		
Antal lägenheter	119 st	Total boarea (BOA)	7 202 m ²
Antal lokaler	1 st	Total lokalarea (LOA)	96 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av en hästskoformad byggnad som sträcker sig runt en grönskande innergård.

Grund	Betongplatta på pålar
Stomme	Betong Trä
Fasader	Tegel Stenkompositskivor Trä
Tak	Papp Sedum
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast Varm- och kallvattenledningar av PEX
El	Egna elmätare för lägenheter

ARKITEKTUR

Alla hus är konstverk, oavsett utformning och tidsepok. Med sina tidstypiska detaljer och material är de viktiga kulturhistoriska objekt som bjuder kommande generationer på en lärorik resa bakåt i tiden. Underhållet ska ta hänsyn till det arkitektoniska uttrycket och bevara husets identitet, något vi lägger stor vikt vid i underhållsplaneringen.

Arkitekt	Erséus arkitekter AB
----------	----------------------

EKONOMI

HUR SKA UNDERHÅLLSKOSTNADERNA FINANSIERAS?

Er underhållsplan innehåller budgeterade kostnader i hög detaljnivå och under lång tid framöver vilket gör det lätt att planera i god tid för kommande kostnader. När planen är färdig börjar ofta den ekonomiska diskussionen, och där vill vi passa på att ge lite tips!

AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND OCH AVSKRIVNINGAR

Förenklat finns det två olika perspektiv att se på kostnaderna i underhållsplanen: kassaflöde eller redovisning. När vi pratar kassaflöde så innebär det verkliga pengar d.v.s. pengar som flödar in ut och från era konton. Redovisning innebär de siffror som ni hittar i er årsredovisning. När vi pratar redovisning så är kopplingen till verkliga pengar ibland inte så tydlig. Exempelvis så innebär inte begreppet "avsättning till underhållsfond" att ni nödvändigtvis sätter in pengar i en fond eller på ett konto. Ni kan ha mycket pengar i er underhållsfond i redovisningens värld, men det behöver inte betyda att ni har verkliga pengar att betala kommande underhåll med. Inte heller avskrivningar har en tydlig koppling till faktiska pengar.

I UNDERHÅLLSPLENEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

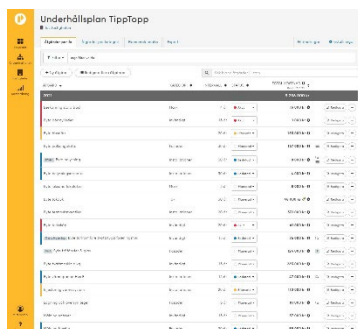
I underhållsplanen pratar vi kassaflöde. Underhållsåtgärderna kommer att kosta verkliga pengar som måste finnas tillgängliga när det är dags för genomförande. Det kan exempelvis göras genom att spara pengar på ett konto för framtida underhållskostnader, genom att ta upp nya lån, eller en kombination av dessa alternativ. Det är upp till er att välja strategi. Vår rekommendation är att ni säkerställer att verkliga pengar finns tillgängliga. För en fingervisning om ett lämpligt belopp så är nyckeltalet "Genomsnittlig underhållskostnad per år" en bra utgångspunkt. I Planima kan ni prova er fram med olika scenarion för hur just er förening kan finansiera det planerade underhållet.

DEM SKA NI VÄNDA ER TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

När det gäller dessa djupgående ekonomiska diskussioner så bör ni i första hand vända er till er ekonomiska förvaltare och/eller revisor. De är väl insatta i just er förenings unika ekonomiska förutsättningar och besitter de detaljkunskaper som krävs för att överföra underhållsplanen korrekt till ekonomiska termer, både kassaflöde och redovisning.

DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

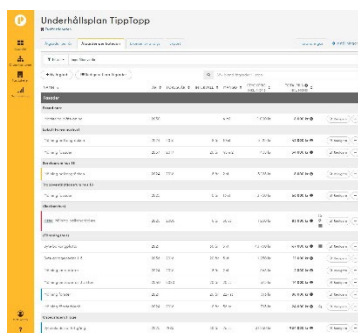
Underhållsplanering ska vara enkelt! Därför använder vi Planima, en användarvänlig webbapplikation utvecklad speciellt för detta ändamål. Där kan ni själva ändra i planen och testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Kapitlen nedan är automatiskt skapade utdrag ur Planima.



Uppdragsnamn	Kategori	Läge	Status
Byggnadens ventilation	Byggnad	101	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	102	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	103	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	104	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	105	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	106	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	107	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	108	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	109	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	110	Planerat

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/ KOSTNADER PER ÅR

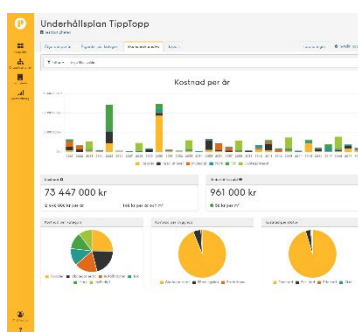
Denna vy är en checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här kan ni lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras automatiskt och i realtid så att ni direkt ser hur scenariot förändras.



Uppdragsnamn	Kategori	Läge	Status
Byggnadens ventilation	Byggnad	101	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	102	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	103	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	104	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	105	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	106	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	107	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	108	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	109	Planerat
Byggnadens ventilation	Byggnad	110	Planerat

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/KOSTNADER PER KATEGORI

I denna vy sorteras alla åtgärder efter Kategori och Läge istället för efter år. På så vis blir det enkelt att exempelvis se alla underhållsåtgärder som ligger under kategorin "Tak", eller direkt se antalet fönster. Vyn ger en detaljerad överblick över olika delars underhållsbehov samt mängder och styckpriser.



EKONOMISK ANALYS

Hur mycket kostar underhållet? Hur mycket ska vi spara varje år? Hur stor andel av kostnaderna är akuta? Här finns svaren. I den ekonomiska analysen kan ni enkelt se hur underhållsåtgärderna påverkar den ekonomiska planeringen. Ni kan snabbt testa fram en passande avsättningsnivå till underhållsfonden och se hur underhållskostnaderna fördelar sig på olika Kategorier och Status.

SLUTSATS

Genom att börja arbeta med denna underhållsplan blir det enkelt att ta hand om fastigheten på lång sikt samt säkerställa en sund ekonomisk planering så att resurser finns när de behövs.

Vi tackar för att vi fått förtroendet att upprätta er Sustend Underhållsplan och vi hjälper gärna till med att svara på frågor eller hjälper er vidare i underhållsarbetet!

SUSTEND AB

PROJEKTANSVARIG BYGGKONSULT

Den projektansvarige byggkonsulten har haft övergripande ansvar för framtagandet av underhållsplanen och hjälper er gärna om ni har frågor.



Malin Andersson



Underhållsplan

År 2026 till 2075

Brf Fabrikören

Olskroken 18:8

Datum för utskrift: 2025-02-28

SUSTEND

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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	6
Åtgärder per kategori	23
Ekonomisk analys	29

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Sustend Underhållsplan Brf Fabrikören
Startår	2026
Slutår	2075
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräkning (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2026 - 2075 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Olskroken 18:8

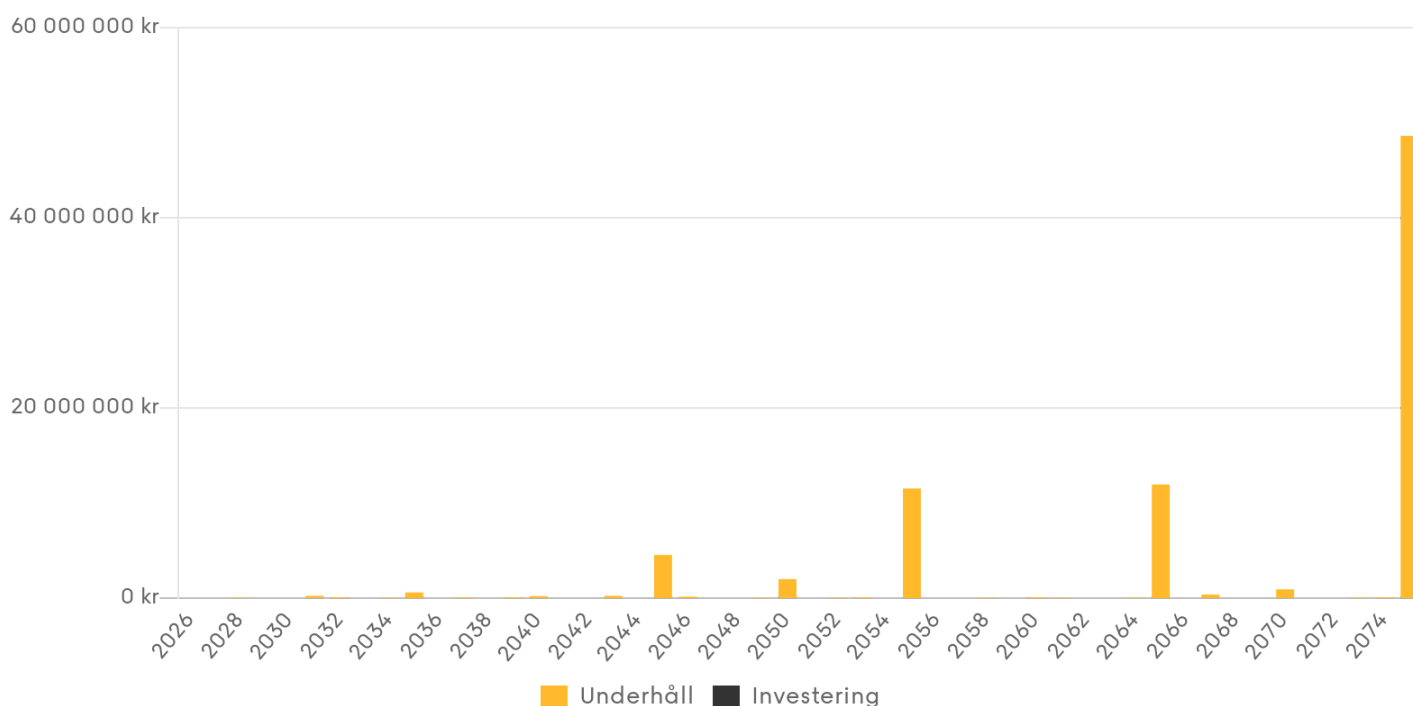


Adress	Textilgatan 7–9 och Spinnerigatan 1-5 415 11 Göteborg
Boarea (BOA)	7202 m ²
Byggår	2025

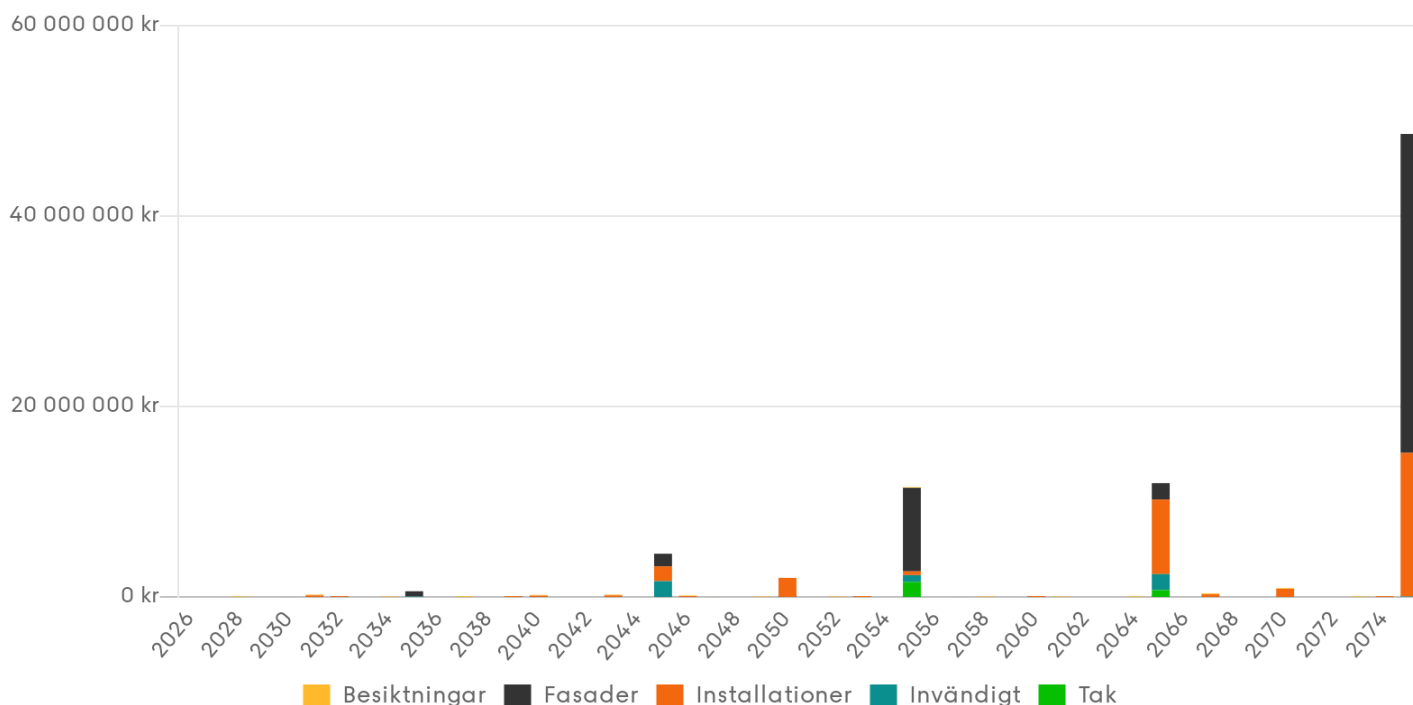
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

0 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr

69 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

0 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dammbidning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	3 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr

3 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	193 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

262 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spolning avloppsledningar	Installationer	Vatten- och avlopp	7 år	Planerad	106 000 kr

106 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

0 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr

69 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dammbidning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	3 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Städ	10 år	Planerad	1 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Korridorer och förrådsutrymmen plan 9	10 år	Planerad	60 000 kr
Målning spaljé ståltrappa	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning ståldörr	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning trappsteg betong trappa	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	389 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	157 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr

619 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	23 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr
					92 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spolning avloppsledningar	Installationer	Vatten- och avlopp	7 år	Planerad	106 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr
					106 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte cirkulationspump	Installationer	Ventilation	15 år	Planerad	13 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	13 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	79 000 kr
Byte dränkbar pump i pumpgrop avlopp	Installationer	Vatten- och avlopp	15 år	Planerad	35 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	10 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	3 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Teknikrum	15 år	Planerad	11 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
					233 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

0 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	193 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

262 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte mjukfogar	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	100 000 kr
Byte porttelefon	Installationer	Tele	20 år	Planerad	145 000 kr
Byte portkodlås	Installationer	Tele	20 år	Planerad	49 000 kr
Byte spalje ståltrappa	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	11 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	982 000 kr
Byte tryckstegringspump Hydro Solo CRE15	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	33 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	491 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Städ	10 år	Planerad	1 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Korridorer och förrådsutrymmen plan 9	10 år	Planerad	60 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	3 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	196 000 kr
Målning ståldörr	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning trappsteg betong trappa	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	389 000 kr
Målning undersida balkonger	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	177 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Miljörum	20 år	Planerad	6 000 kr
Målning väggar entréer	Invändigt	Trapphus och entréer	20 år	Planerad	39 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Trapphus och entréer	20 år	Planerad	1 287 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Korridorer och förrådsutrymmen plan 9	20 år	Planerad	279 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Städ	20 år	Planerad	4 000 kr
Renovering ventilationsaggregat	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	120 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	157 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	29 000 kr

4 561 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr
Spolning avloppsledningar	Installationer	Vatten- och avlopp	7 år	Planerad	106 000 kr

176 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	23 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se

23 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se

69 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte automatiska dörröppnare	Installationer	El	20 år	Planerad	714 000 kr
Byte belysning LED allmänna utrymmen	Installationer	El	25 år	Planerad	282 000 kr
Byte belysning LED trapphus och entréer	Installationer	El	25 år	Planerad	895 000 kr
Byte fasadbelysningar LED	Installationer	El	25 år	Planerad	125 000 kr
Byte kanalfläkt	Installationer	Ventilation	25 år	Planerad	6 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	3 000 kr
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr

För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se

2 025 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

0 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr

69 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spolning avloppsledningar	Installationer	Vatten- och avlopp	7 år	Planerad	106 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

106 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Trapphus och entréer	30 år	Planerad	395 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Miljörum	30 år	Planerad	29 000 kr
Byte avgasare	Installationer	Värme undercentral	30 år	Planerad	48 000 kr
Byte cirkulationspump	Installationer	Ventilation	15 år	Planerad	13 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	13 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	79 000 kr
Byte dränkbar pump i pumpgrop avlopp	Installationer	Vatten- och avlopp	15 år	Planerad	35 000 kr
Byte expansionskärl	Installationer	Värme undercentral	30 år	Planerad	5 000 kr
Byte gångbrygga	Tak	Generellt	30 år	Planerad	25 000 kr
Byte hängrännor	Tak	Generellt	30 år	Planerad	71 000 kr
Byte krönplåt	Tak	Generellt	30 år	Planerad	212 000 kr
Byte postboxar	Invändigt	Trapphus och entréer	30 år	Planerad	126 000 kr
Byte rökluckor	Tak	Generellt	30 år	Planerad	286 000 kr
Byte snörasskydd	Tak	Generellt	30 år	Planerad	2 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	472 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	10 000 kr
Byte ståldörr	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	25 000 kr
Byte taklucka	Tak	Generellt	30 år	Planerad	11 000 kr
Byte takpapp	Tak	Generellt	30 år	Planerad	576 000 kr
Byte takräcke	Tak	Generellt	30 år	Planerad	152 000 kr
Byte taksäkerhet	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	179 000 kr
Byte utslagsbackar och blandare	Invändigt	Städ	30 år	Planerad	12 000 kr
Byte utslagsbackar och blandare	Invändigt	Teknikrum	30 år	Planerad	25 000 kr
Byte ventilationshuv	Tak	Generellt	30 år	Planerad	6 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	3 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Städ	10 år	Planerad	1 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Korridorer och förrådsutrymmen plan 9	10 år	Planerad	60 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Teknikrum	15 år	Planerad	11 000 kr
Fasadställning tegelfasader	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	3 267 000 kr
Målning spalje ståltrappa	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr

Målning trappräcke	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning trappsteg betong trappa	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	389 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Teknikrum	30 år	Planerad	51 000 kr
Omtäckning avluftningar	Tak	Generellt	30 år	Planerad	82 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	193 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	157 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se					
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se					
Översyn och komplettering tegelfasader 25%	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	4 455 000 kr

11 555 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	23 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se					

23 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr

69 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se					

0 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dammbidning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	3 000 kr
Spolning avloppsledningar	Installationer	Vatten- och avlopp	7 år	Planerad	106 000 kr
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr

För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se

109 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se

69 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se

0 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr

69 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte entrédörrar aluminium	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	289 000 kr
Byte glidskydd	Tak	Lågdel	40 år	Planerad	2 000 kr
Byte hängränna	Tak	Lågdel	40 år	Planerad	16 000 kr
Byte kompletta linhissar	Installationer	Hissar	40 år	Planerad	6 050 000 kr
Byte krönplåt	Tak	Lågdel	40 år	Planerad	22 000 kr
Byte lägenhetsdörrar	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	110 000 kr
Byte mjukfogar	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	100 000 kr
Byte porttelefon	Installationer	Tele	20 år	Planerad	145 000 kr
Byte portkodlås	Installationer	Tele	20 år	Planerad	49 000 kr
Byte räcken	Tak	Terrasser	40 år	Planerad	105 000 kr
Byte sedum	Tak	Lågdel	40 år	Planerad	307 000 kr
Byte spalje ståltrappa	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	11 000 kr
Byte takräcken	Tak	Lågdel	40 år	Planerad	23 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	982 000 kr
Byte tryckstegringspump Hydro Solo CRE15	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	33 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	491 000 kr
Byte tätskikt	Tak	Terrasser	40 år	Planerad	252 000 kr
Byte ventilationsaggregat	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	338 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Städ	10 år	Planerad	1 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	3 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Korridorer och förrådsutrymmen plan 9	10 år	Planerad	60 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	196 000 kr
Målning ståldörr	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning trappräcke	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning trappsteg betong trappa	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	389 000 kr
Målning undersida balkonger	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	177 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Miljörum	20 år	Planerad	6 000 kr
Målning väggar entréer	Invändigt	Trapphus och entréer	20 år	Planerad	39 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Korridorer och förrådsutrymmen plan 9	20 år	Planerad	279 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Städ	20 år	Planerad	4 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Trapphus och entréer	20 år	Planerad	1 287 000 kr

Omtäckning avluftningar	Tak	Lågdel	40 år	Planerad	15 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	157 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	29 000 kr

11 975 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	23 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	193 000 kr
Spolning avloppsledningar	Installationer	Vatten- och avlopp	7 år	Planerad	106 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

391 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

0 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte automatiska dörröppnare	Installationer	El	20 år	Planerad	714 000 kr
Byte cirkulationspump	Installationer	Ventilation	15 år	Planerad	13 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	13 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	79 000 kr
Byte dränkbar pump i pumpgrop avlopp	Installationer	Vatten- och avlopp	15 år	Planerad	35 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	10 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Teknikrum	15 år	Planerad	11 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr

För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se

947 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se

0 kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr

För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se

69 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spolning avloppsledningar	Installationer	Vatten- och avlopp	7 år	Planerad	106 000 kr

106 000 kr



2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte balkongräcken	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	2 247 000 kr
Byte balkongskärmar	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	220 000 kr
Byte belysning LED allmänna utrymmen	Installationer	El	25 år	Planerad	282 000 kr
Byte belysning LED trapphus och entréer	Installationer	El	25 år	Planerad	895 000 kr
Byte brandluckor	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	12 000 kr
Byte fasadbelysningar LED	Installationer	El	25 år	Planerad	125 000 kr
Byte fönster aluminium	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	8 518 000 kr
Byte fönsterdörrar aluminium	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	3 846 000 kr
Byte kanalfläkt	Installationer	Ventilation	25 år	Planerad	6 000 kr
Byte kompositskivor	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	8 493 000 kr
Byte trappräcke	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	15 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	3 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Städ	10 år	Planerad	1 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Korridorer och förrådsutrymmen plan 9	10 år	Planerad	60 000 kr
Elstambyte	Installationer	El	50 år	Planerad	3 518 000 kr
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	5 143 000 kr
Målning spalje ståltrappa	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning stäldörr	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning trappräcke	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning trappsteg betong trappa	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	389 000 kr
Relining avloppsledningar	Installationer	Vatten- och avlopp		Planerad	8 181 000 kr
Relining avloppsledningar horisontella	Installationer	Vatten- och avlopp		Planerad	2 079 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	157 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	2 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
Översyn och komplettering tegelfasader 25%	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	4 455 000 kr

48 658 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Besiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Tak							
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2027	2 år		1	st	0 kr	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se							
Underhållsplan							
Uppdatering underhållsplan	2030	5 år		1	st	0 kr	0 kr
För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se							
Ventilation							
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2028	3 år		1	st	50 400 kr	69 000 kr
Värme							
Energideklaration	2037	10 år	2027	1	st	16 600 kr	23 000 kr

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Bostadshus							
Byte balkongräcken	2075	50 år		851	m1	1 920 kr	2 247 000 kr
Byte balkongskärmar	2075	50 år		40	st	4 000 kr	220 000 kr
Byte brandluckor	2075	50 år		3	st	2 800 kr	12 000 kr
Byte entrédörrar aluminium	2065	40 år		7	st	30 000 kr	289 000 kr
Byte fönster aluminium	2075	50 år		413	st	15 000 kr	8 518 000 kr
Byte fönsterdörrar aluminium	2075	50 år		148	st	18 900 kr	3 846 000 kr
Byte kompositskivor	2075	50 år		6177	m2	1 000 kr	8 493 000 kr
Byte lägenhetsdörrar	2065	40 år		4	st	20 000 kr	110 000 kr
Byte mjukfogar	2045	20 år		280	m1	260 kr	100 000 kr
Byte spalje ståltrappa	2045	20 år		9	m2	880 kr	11 000 kr
Byte stuprör	2055	30 år		208	m1	1 650 kr	472 000 kr
Byte stöldörr	2055	30 år		1	st	18 300 kr	25 000 kr
Byte trappräcke	2075	50 år		5	m1	2 150 kr	15 000 kr
Byte tätningslister fönster	2045	20 år		119	lgh	3 000 kr	491 000 kr
Fasadställning	2075	50 år		1	omg	3 740 000 kr	5 143 000 kr
Fasadställning tegelfasader	2055	20 år		1	omg	2 376 000 kr	3 267 000 kr
Målning spalje ståltrappa	2035	10 år		9	m2	310 kr	4 000 kr
Målning stöldörr	2035	10 år		1	st	1 200 kr	2 000 kr
Målning trappräcke	2055	10 år		5	m1	610 kr	4 000 kr
Målning trappsteg betong trappa	2035	10 år		17	steg	150 kr	4 000 kr
Målning träpanel	2035	10 år		913	m2	310 kr	389 000 kr
Målning undersida balkonger	2045	20 år		650	m2	198 kr	177 000 kr
Smörjning och justering fönster	2035	10 år		119	lgh	960 kr	157 000 kr
Översyn och komplettering tegelfasader 25%	2055	20 år		10800	m2	300 kr	4 455 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
El							
Byte automatiska dörröppnare	2050	20 år		22	st	23 600 kr	714 000 kr
Byte belysning LED allmänna utrymmen	2050	25 år		76	st	2 700 kr	282 000 kr
Byte belysning LED trapphus och entréer	2050	25 år		241	st	2 700 kr	895 000 kr
Byte fasadbelysningar LED	2050	25 år		16	st	5 700 kr	125 000 kr
Elstambyte	2075	50 år		119	lgh	21 500 kr	3 518 000 kr
Hissar							
Byte kompletta linhissar	2065	40 år		4	st	1 100 000 kr	6 050 000 kr
Tele							
Byte porttelefon	2045	20 år		4	st	26 300 kr	145 000 kr
Byte portkodlås	2045	20 år		4	st	8 900 kr	49 000 kr
Vatten- och avlopp							
Byte dränkbar pump i pumpgrop avlopp	2040	15 år		1	st	25 200 kr	35 000 kr
Relining avloppsledningar	2075			119	lgh	50 000 kr	8 181 000 kr
Relining avloppsledningar horisontella	2075			1	omg	1 512 000 kr	2 079 000 kr
Spolning avloppsledningar	2032	7 år		119	lgh	650 kr	106 000 kr
Ventilation							
Byte cirkulationspump	2040	15 år		1	st	9 700 kr	13 000 kr
Byte kanalfäkt	2050	25 år		1	st	4 700 kr	6 000 kr
Byte ventilationsaggregat	2065	40 år		1	st	246 000 kr	338 000 kr
Renovering ventilationsaggregat	2045	40 år		1	st	87 000 kr	120 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2031	12 år		1	omg	140 000 kr	193 000 kr
Värme generellt							
Byte termostater och ventiler radiatorer	2045	20 år		595	st	1 200 kr	982 000 kr
Injustering värme	2045	20 år		119	lgh	1 200 kr	196 000 kr
Värme undercentral							
Byte avgasare	2055	30 år		1	st	35 000 kr	48 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	2040	15 år		1	st	9 700 kr	13 000 kr
Byte cirkulationspump värme	2040	15 år		2	st	28 600 kr	79 000 kr
Byte expansionskär	2055	30 år		1	st	3 500 kr	5 000 kr
Byte styrventiler	2040	15 år		2	st	3 800 kr	10 000 kr
Byte tryckstegringspump Hydro Solo CRE15	2045	20 år		1	st	24 000 kr	33 000 kr
Uppgradering styrning	2045	20 år		1	st	20 800 kr	29 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Korridorer och förrådsutrymmen plan 9							
Dammbidning golv	2035	10 år		724	m2	60 kr	60 000 kr
Målning väggar och tak	2045	20 år		724	m2	280 kr	279 000 kr
Miljörum							
Byte akustikplattor tak	2055	30 år		34	m2	610 kr	29 000 kr
Dammbidning golv	2030	5 år		34	m2	60 kr	3 000 kr
Målning väggar	2045	20 år		34	m2	120 kr	6 000 kr
Städ							
Byte utslagsbackar och blandare	2055	30 år		1	st	9 000 kr	12 000 kr
Dammbidning golv	2035	10 år		1	st	1 000 kr	1 000 kr
Målning väggar och tak	2045	20 år		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Teknikrum							
Byte utslagsbackar och blandare	2055	30 år		2	st	9 000 kr	25 000 kr
Dammbidning golv	2040	15 år		132	m2	60 kr	11 000 kr
Målning väggar och tak	2055	30 år		132	m2	280 kr	51 000 kr
Trapphus och entréer							
Byte akustikplattor tak	2055	30 år		471	m2	610 kr	395 000 kr
Byte postboxar	2055	30 år		122	fack	750 kr	126 000 kr
Målning väggar entréer	2045	20 år		100	m2	280 kr	39 000 kr
Målning väggar och tak	2045	20 år		40	plan	23 400 kr	1 287 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Bostadshus							
Byte taksäkerhet	2055	30 år		1	omg	130 000 kr	179 000 kr
Generellt							
Byte gångbrygga	2055	30 år		8	m1	2 270 kr	25 000 kr
Byte hängrännor	2055	30 år		64	m1	810 kr	71 000 kr
Byte krönplåt	2055	30 år		135	m1	1 140 kr	212 000 kr
Byte rökluckor	2055	30 år		8	st	26 000 kr	286 000 kr
Byte snörasskydd	2055	30 år		2	m1	610 kr	2 000 kr
Byte taklucka	2055	30 år		1	st	7 700 kr	11 000 kr
Byte takpapp	2055	30 år		910	m2	460 kr	576 000 kr
Byte takräcke	2055	30 år		181	m1	610 kr	152 000 kr
Byte ventilationshuv	2055	30 år		1	st	4 700 kr	6 000 kr
Omtäckning avluftningar	2055	30 år		22	st	2 700 kr	82 000 kr
Lågdel							
Byte glidskydd	2065	40 år		1	st	1 500 kr	2 000 kr
Byte hängränna	2065	40 år		14	m1	810 kr	16 000 kr
Byte krönplåt	2065	40 år		14	m1	1 140 kr	22 000 kr
Byte sedum	2065	40 år		162	m2	1 380 kr	307 000 kr
Byte takräcken	2065	40 år		28	m1	610 kr	23 000 kr
Omtäckning avluftningar	2065	40 år		4	st	2 700 kr	15 000 kr
Terrasser							
Byte räcken	2065	40 år		40	m1	1 900 kr	105 000 kr
Byte tätskikt	2065	40 år		62	m2	2 960 kr	252 000 kr

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

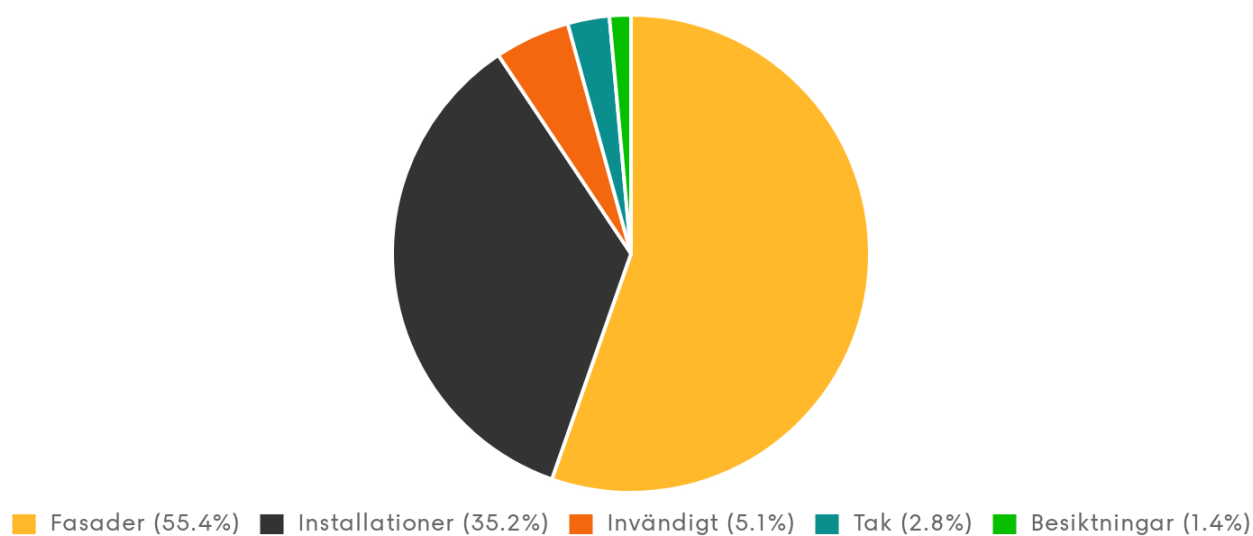


Total utgift	82 893 855 kr
Utgift per år	1 657 877 kr
Utgift per år och m ²	230 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status



Utgift per kategori



SUSTEND

Välmående fastigheter, idag och imorgon

Fastigheter är mer än byggnader. De är människors hem, arbetsplatser och investeringar. De är avgörande för samhällsfunktioner som skola, sjukvård och räddningstjänst. De fastigheter som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som i framtiden. Det handlar både om att fastigheterna ska klara anpassning i ett föränderligt samhälle, och att påverka utvecklingen positivt med så liten inverkan på miljö och klimat som möjligt. Därför sprider vi kunskap och hjälper till att ta hand om och utveckla fastigheter på ett hållbart sätt.

Vi utmanar och utvecklar oss själva, varandra och branschen att tänka nytt och bättre. "Vi gör som vi alltid har gjort" har ingen på Sustend någonsin sagt. Våra innovativa metoder och tjänster effektiviserar, förenklar och gör det roligare att bygga, äga och utveckla fastigheter.

SÅ HÄR KAN DU KONTAKTA OSS

010 - 175 69 09
info@sustend.se
sustend.se



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fabrikören org.nr 769641-9386, 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

Denis Matenda
Civilekonom
Matenda Production

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 digitalt signerad	
Stadgar registrerade	2023-05-31
Registreringsbevis	2023-05-31
Bygglov	2022-10-07
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2023-06-22
Avtal om ändring av totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2024-03-08
Avtal om ändring av totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2025-04-24
Köpekontrakt och köpebrev	2023-06-20
Transportköp	2023-06-20
Aktieöverlåtelseavtal	2023-06-22
Tillägg till aktieöverlåtelseavtal	2025-04-24
Offert för finansiering	2023-04-11
Accept av bankoffert enligt styrelseprotokoll	2023-06-22
Uppdaterade räntor	2025-04-01
Beslut gällande intygsgivare	2024-02-22
Areasammanställning	2022-11-11
Utdrag ur fastighetsregistret	2025-04-03
Underhållsplan	2025-02-28
Amorteringsplan	2023-03-07
Beräkning av latent skatt	
Beräkning av taxeringsvärde	

Verifikat

Transaktion 09222115557545132688

Dokument

Brf Fabrikören ek plan inkl intyg
Huvuddokument
66 sidor
*Startades 2025-04-28 10:47:34 CEST (+0200) av Per
Envall (PE)*
Färdigställt 2025-04-28 14:41:02 CEST (+0200)

Signerare

Per Envall (PE)
GarBo
per.envall@gar-bo.se
+46706647348
Signerade 2025-04-28 14:05:13 CEST (+0200)

Denis Matenda (DM)
denismatenda@yahoo.com
Signerade 2025-04-28 14:41:02 CEST (+0200)

Kjell Thornblad (KT)
kjell.thornblad@gmail.com
Signerade 2025-04-28 12:09:28 CEST (+0200)

Johan Lundborg (JL)
johan@jlprojektledning.se
Signerade 2025-04-28 13:54:54 CEST (+0200)

Carita Kalén (CK)
carita.kalen@gmail.com
Signerade 2025-04-28 11:47:32 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>

