

Ekonomisk Plan
Bostadsrättsföreningen Flora 10
Organisationsnummer 769634-1960
Malmö

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Bilagor:
Intyg ekonomisk plan
Boverkets bifall intygsgivare
Underhållsplan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Flora 10, som har sitt säte i Malmö kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2017-03-13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens hus består av ett flerbostadshus i fyra våningsplan, inredd vind och två gårdsbyggnader. Vindslägenheterna färdigställdes 2017 och under 2024 har en fd lokal gjorts om till 3 studentlägenheter och ett gårdshus har byggts om till bostad. På bottenvåningen finns två uthyrda butikslokaler.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom ett förfarande i flera steg:

Steg 1. Den ekonomiska föreningen (Malmö Flora 10 ekonomisk förening) har förvärvat samtliga aktier i ÖP Flora 10 AB (org.nummer 556933-7156) från säljaren Struttore AB (org nr 556957-9450), 2024-11-22

Steg 2. ÖP Flora 10 AB har fusionerats upp i Malmö Flora 10 ekonomisk förening, fusionen verkställdes 2025-02-10

Steg 3. Malmö Flora 10 ekonomisk förening har ombildats till en bostadsrättsförening (Brf Flora 10), registrerad 2025-03-19

Steg 4. Ett tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtalet har tecknats 2025-04-29 för att förtydliga vilka underhållsåtgärder som Struttore AB åtager sig att genomföra

Struttore AB har även garanterat, 2025-05-08,§ att förvärva alla bostadsrätter (förutom den kvarvarande hyresrätten) samt garanterar förvärvskostnaden för fastigheten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2025.

Föreningen har genom extern konsult, CMB Projekt AB, genomfört en besiktning av föreningens hus daterad 2024-08-13. Konsulten har upprättat en underhållsplan för 50 år i enlighet med bostadsrättslagen. Underhållsbehovet kommer att täckas genom en initial avsättning i samband med förvärvet av föreningens fastighet (3,8 miljoner kr), årliga avsättningar för underhåll samt kassalikviditet. Delar av underhållet kommer att utföras av säljande bolag, Struttore AB, enligt separat överenskommelse undertecknad 2025-04-29. De åtgärder som Struttore AB ska utföra är byte av de fönster som inte är utbytta tidigare, renovering av portar, putsning och målning av gång till innergård, beläggning och dränering, lagning samt målning av källare samt målning av trapphus.

I föreningens hus finns en kvarvarande hyresrätt (uthyrd) och två uthyrda lokaler. Det finns avsatt 300 000 kr i en vakansfond utifall att någon av lokalerna blir hyresledig under en period, avsättningen kan även användas för framtida hyresgäst Anpassning.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheterna kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten på cirka 48 miljoner kronor vid förvärvet.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa (fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Malmö Flora 10
Adress	Amiralsgatan 8
Tomtens areal	714 kvm
Bostadsarea (BOA)	1206 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts fysiskt av mätkonsult
Byggnadernas utformning	Ett flerbostadshus med två gårdshus och två lokaler i gatuplan
Byggår	ca 1898 (vindslägenheter 2017)
Antal bostadslägenheter	24 stycken
Antal lokaler	Två stycken, 251 kvm
Ägandeform	Friköpt tomt
Gemensamhetsanordningar	Avseende tomtindelning Akt: 1280K-46R
Slutbesked vindslägenheter	SBN 2015-003573, 2017-05-17
Slutbesked studentlägenheter/gårdshus	SBN 2022-003987, 2024-11-08
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Individuella mätare i lägenheterna
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme (ny undercentral med fjärrvärmeväxlare 2016)
Ventilation	Självdrag, mekanisk frånluft i tvättstuga samt FTX till de 6 vindslägenheterna och ett gårdshus
Avfall	Miljöstation på gård
Byggnadsbeskrivning	
Grundläggning	Platta på mark med underliggande isolering
Byggnadsstomme	Murad tegel
Yttervägg	Tegel
Lägenhetsskiljande väggar	Tegel
Innerväggar i lägenheten	Gips i nya, tegel i gamla
Bjälklag	Betong och trä
Fasad	Murad tegel
Yttertak	Plåt 2016
Ytterdörr	Trädörr

Fönster	Tre-glas med aluminiumbågar mot innergård förutom två lgh med originalfönster (1+1) Ut mot gatan träfönster med fyrglasfönster
---------	---

Lägenhetsbeskrivning

Observera att det är olika standard lägenheterna. För korrekt beskrivning av respektive lägenhet hänvisas till objektbeskrivningen.

Generell

Golv	Trägolv
Väggar	Målade
Tak	Målade

Hall	Trägolv
------	---------

Kök	Kyl/frys, induktionshäll, varmluftsugn, diskmaskin Blandade åldrar
-----	---

Bad/tvätt	Badrum med wc, kommod, dusch, elektrisk handdukstork, golvvärme och i vissa lägenheter tvättmaskin och torktumlare. Golvvärme, tvättmaskin och torktumlare i vissa lägenheter Kaklade väggar och klinker på golv
-----------	---

Förråd	På källarplan
--------	---------------

Innergård	Innergård av hårdgjord yta
-----------	----------------------------

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader	
Slutlig kostnad förvärv av Fastighet	68 106 000
Underhållsfond (fram till 2033)	3 800 000
Vakansfond lokaler samt anpassning	300 000
Övrigt/reserv	75 000
Anskaffningskostnad	72 281 000

Anskaffningskostnaden inkludera köp av fastighet, underhållsfond, lagfart, pantbrev samt utbildningskostnad.

D. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnadsvärde	20 600 000	2 531 000	23 131 000
Markvärde	9 800 000	936 000	10 736 000
Totalt	30 400 000	3 467 000	33 867 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Banklån 1	Banklån 2	Banklån 3	Lån hr.	Summa/Total
Belopp kr	6 000 000	6 000 000	6 000 000	4 000 000	22 000 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	pantbrev
Bindningstid	1 år	2 år	5 år	3 mån	
Räntesats*	3,10%	3,30%	3,65%	3,15%	3,31%
Amortering**	0,50%	0,50%	0,50%	0,00%	0,41%
Belopp amortering per år 1	30 000	30 000	30 000	0	90 000
Räntekostnad år 1	186 000	198 000	219 000	126 000	729 000
Totalbelopp år 1 (ränta+amort)					819 000

*Preliminär ränta Sparbanken Syd 2025-04-07, 3mån 2,80%, 1 år 2,97%, 2 år 3,11% & 5 år 3,49%

** Amortering 0,5% år 1-5 på Banklån 1-3 sedan 1%, amortering 0% år 1-3 på Lån hr, sedan 1%

Finansiering	
Insatser	50 281 000
Föreningens lån	18 000 000
Föreningens lån hyresrätter	4 000 000
Summa finansiering	72 281 000

Nykeltal (BOA+LOA)	
Anskaffningskostnad per kvm	49 609
Lån per kvm BOA+LOA	12 354
Genomsnittsansats per kvm	41 692
Årsavgift per kvm (exkl BOA hr)	1 017
Driftskostnader per kvm	532
Underhållsavsättning + amortering per kvm	117
Kassaflöde per kvm	55

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 1 457

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	493 676
Räntor	729 000
Summa finansiella kostnader:	1 222 676

Driftkostnader -		kr/kvm
Fjärrvärme (inkl varmvatten)	285 000	196
Fastighetsel	45 000	31
Vatten och avlopp	75 000	51
Avfall	40 000	27
Fastighetsförsäkring	48 000	33
Städning	56 000	38
Fastighetsskötsel	50 000	34
Ekonomisk Förvaltning	40 000	27
Bredband-bekostas av brhavare	68 832	47
Arvode (revisor)	20 000	14
Löpande underhåll/diverse	48 000	33
Summa drift:	775 832	532

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är i dagsläget svår att bedöma och kan komma att avvika.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	80 000 55

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt lokal	34 670
Fastighetsavgift	41 376
Summa skatter och avgifter:	76 046

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	931 878
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 080 548
Tillägg bredband	68 832
Hysesintäkt bostad	177 120
Hysesintäkt lokaler	449 378
Summa intäkter:	1 775 878

H. Redovisning lägenheter

Bostäder

Lgh nr / Hyresobjekt	Nya lgh nr	Antal rok	BOA ca kvm	Insats kr	Insats vilande kr	Avgift kr/år	Avgift kr/mån	Tillägg Bredband kr/mån	Andelstal exkl hr	Andelstal alla upplåtn (vilande)	Andel av lån kr/ lgh* inkl lokaler o hr	Hyres- rätt kr/mån
901-student	8D	1	19	929 500		26 247	2 187	239	0,0243	0,02175	478 600	
903-student	8F	1	19	929 500		26 247	2 187	239	0,0243	0,02175	478 600	
902-student	8E	1	24	990 000		28 836	2 403	239	0,0267	0,02390	525 811	
1303	8H 1301	2	25	1 402 500		29 837	2 486	239	0,0276	0,02473	544 053	
1002	8H 1001	2	27	1 155 000		31 837	2 653	239	0,0295	0,02639	580 537	
1103	8H 1101	2	26	1 369 500		30 837	2 570	239	0,0285	0,02556	562 295	
1204	8B 1201	1,5	31	1 534 500		35 839	2 987	239	0,0332	0,02970	653 506	
1402	8A 1402	1	24	1 292 500		28 836	2 403	239	0,0267	0,02390	525 811	
1403	8A 1403	1	26	1 369 500		30 837	2 570	239	0,0285	0,02556	562 295	
1404	8A 1406	1	29	1 479 500		33 778	2 815	239	0,0313	0,02800	615 922	
1004	8B 1001	2	27	1 314 500		31 837	2 653	239	0,0295	0,02639	580 537	
1003	8A 1001	1	30	1 430 000		34 899	2 908	239	0,0323	0,02893	636 364	
1203	8H 1201	2	26	1 424 500		30 837	2 570	239	0,0285	0,02556	562 295	
1401	8A 1401	1	25	1 314 500		29 837	2 486	239	0,0276	0,02473	544 053	
1405	8A 1404	1	26	1 369 500		30 837	2 570	239	0,0285	0,02556	562 295	
1406	8A 1405	2	42	1 644 500		42 018	3 501	239	0,0389	0,03483	766 169	
904	8C	3	55	2 579 500		52 610	4 384	239	0,0487	0,04361	959 317	
1001	8G	2	63	3 294 500		59 407	4 951	239	0,0550	0,04924	1 083 254	
1301	8A 1301	3	85	3 954 500		77 797	6 483	239	0,0720	0,06448	1 418 580	
1101	8A 1101	3	85	3 899 500		77 797	6 483	239	0,0720	0,06448	1 418 580	
1201	8A 1201	3	85	3 844 500		77 797	6 483	239	0,0720	0,06448	1 418 580	
1202	8A 1202	4	118	5 494 500		104 778	8 732	239	0,0970	0,08684	1 910 570	
1102	8A 1102	5	145	6 264 500		126 964	10 580	239	0,1175	0,10523	2 315 108	
1302	8A 1302	5	144	0	4 000 000			239	-	0,10440	2 296 866	14 760
24 lgh			1 206	50 281 000	4 000 000	1 080 548	90 046	5 736	1,0000	1,0000	22 000 000	14 760

Hyresintäkter lokaler (ex moms)

ca Kvm	Kr/mån	Kr/år
172	15 653	187 832
79	21 796	261 546

* I andel av lån så ingår de lån som föreningen tagit för lokalerna och den kvarvarande hyresrätten

Hyresintäkt inkl fastighetsskatt (ingår i hyran)

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt (br, hr & lokaler)	1 457	Amortering hyresrätt 0% de 3 första åren, sedan 1%
Kvm BR	1 062	Amortering banklån 0,5% de 5 första åren, sedan 1%

År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
Genomsnittsränta	3,31%	3,31%	3,31%	3,31%	3,31%	3,31%	3,31%	3,31%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	22 000 000	21 910 000	21 820 000	21 730 000	21 600 000	21 470 000	20 590 000	18 390 000
KOSTNADER								
Ränta	729 000	726 018	723 035	720 053	715 745	711 438	682 278	609 378
Avskrivningar	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676
Driftkostnader	775 832	791 349	807 176	823 319	839 786	856 581	927 191	1 130 241
Fastighetsskatt	34 670	35 363	36 071	36 792	37 528	38 278	41 434	50 508
Fastighetsavgift	41 376	42 204	43 048	43 909	44 787	45 682	49 448	60 277
Summa kostnader	2 074 554	2 088 609	2 103 005	2 117 749	2 131 521	2 145 656	2 194 027	2 344 079
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	1 017	1 038	1 059	1 080	1 101	1 123	1 216	1 482
Årsavgifter	1 080 548	1 102 159	1 124 202	1 146 686	1 169 620	1 193 012	1 291 355	1 574 154
Hyresintäkt bostad	177 120	180 662	184 276	187 961	191 720	195 555	211 675	258 030
Tillägg bredband	68 832	70 209	71 613	73 045	74 506	75 996	82 261	100 275
Hyresintäkt lokaler	449 378	458 366	467 533	476 884	486 421	496 150	537 048	654 659
Summa intäkter	1 775 878	1 811 396	1 847 623	1 884 576	1 922 267	1 960 713	2 122 339	2 587 119
Årets resultat	-298 676	-277 214	-255 382	-233 173	-209 254	-184 943	-71 688	243 040
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	298 676	277 214	255 382	233 173	209 254	184 943	71 688	243 040
Återföring avskrivningar	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676
Amorteringar lån	-90 000	-90 000	-90 000	-130 000	-130 000	-220 000	-220 000	-220 000
Amortering i % per år	0,41%	0,41%	0,41%	0,60%	0,60%	1,02%	1,07%	1,20%
Betalnetto före avs. till uhfond	105 000	126 462	148 294	130 503	154 422	88 733	201 988	516 716
Avsättning till yttre underhåll	-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-95 607	-116 545
Betalnetto efter avs. till uhfond	25 000	44 862	65 062	45 606	67 827	406	106 380	400 171
Ingående saldo kassa	4 175 000							
Akkumulerat saldo kassa	4 280 000	4 406 462	4 554 756	4 685 259	4 839 681	4 928 414	5 564 402	9 275 802
Akkumulerad yttre underhållsfond	3 880 000	3 961 600	4 044 832	4 129 729	4 216 323	4 304 650	4 675 978	5 743 790



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
Genomsnittsränta (+1 %)	4,31%	4,31%	4,31%	4,31%	4,31%	4,31%	4,31%	4,31%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalkuld	22 000 000	21 910 000	21 820 000	21 730 000	21 600 000	21 470 000	20 590 000	18 390 000
KOSTNADER								
Ränta	949 000	945 118	941 235	937 353	931 745	926 138	888 178	793 278
Avskrivningar	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676
Driftkostnader	775 832	791 349	807 176	823 319	839 786	856 581	927 191	1 130 241
Fastighetsskatt	34 670	35 363	36 071	36 792	37 528	38 278	41 434	50 508
Fastighetsavgift	41 376	42 204	43 048	43 909	44 787	45 682	49 448	60 277
Summa kostnader	2 294 554	2 307 709	2 321 205	2 335 049	2 347 521	2 360 356	2 399 927	2 527 979
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	1 017	1 038	1 059	1 080	1 101	1 123	1 216	1 482
Årsavgifter	1 080 548	1 102 159	1 124 202	1 146 686	1 169 620	1 193 012	1 291 355	1 574 154
Hysesintäkt bostad	177 120	180 662	184 276	187 961	191 720	195 555	211 675	258 030
Tillägg bredband	68 832	70 209	71 613	73 045	74 506	75 996	82 261	100 275
Hysesintäkt lokaler	449 378	458 366	467 533	476 884	486 421	496 150	537 048	654 659
Summa intäkter	1 775 878	1 811 396	1 847 623	1 884 576	1 922 267	1 960 713	2 122 339	2 587 119
Årets resultat	-518 676	-496 314	-473 582	-450 473	-425 254	-399 643	-277 588	59 140
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-518 676	-496 314	-473 582	-450 473	-425 254	-399 643	-277 588	59 140
Återföring avskrivningar	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676	493 676
Amorteringar	-90 000	-90 000	-90 000	-130 000	-130 000	-220 000	-220 000	-220 000
Amortering i % per år	0,41%	0,41%	0,41%	0,60%	0,60%	1,02%	1,07%	1,20%
Betalnetto före avs. till uhfond	-115 000	-92 638	-69 906	-86 797	-61 578	-125 967	-3 912	332 816
Avsättning till yttre underhåll	-80 000	-81 600	-83 232	-84 897	-86 595	-88 326	-95 607	-116 545
Betalnetto efter avs. till uhfond	-195 000	-174 238	-153 138	-171 694	-148 173	-214 294	-99 520	216 271
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	1 226	1 202	1 203	1 241	1 241	1 325	1 310	1 279
Ränta +2%	1 433	1 408	1 408	1 446	1 444	1 527	1 504	1 452
Inflation +1%	1 018	998	1 003	1 045	1 048	1 136	1 141	1 163
Inflation +2%	1 018	1 001	1 008	1 052	1 058	1 150	1 168	1 232

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea med en differentiering mellan små och stora lägenheter.

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

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel.
2. Fiber finns till varje lägenhet. Varje bostadsrättshavare bekostar bredband genom ett obligatoriskt tillägg (239 kr/mån).
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
4. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
5. Bostadsrätterna upplåtes i befintligt skick.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning. Det pågår diskussioner om att bostadsrättsföreningar ska redovisa enligt K3 (komponent), i det fallet så kan avskrivningen ändras till K3. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Malmö Flora 10

Dan Astrén

Dan Astrén



Stefan Vinberg



Tomas Magnusson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Flora 10, 769634-1960.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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

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

Lammhult



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Flora 10, 769634-1960

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- ✓ Registreringsbevis, 2025-02-10 resp 250319 och 250326
- ✓ Stadgar registrerade 2025-03-19
- ✓ Fastighetsutdrag Malmö Flora 10, 2025-04-28
- ✓ Aktieöverlåtelseavtal Struttore AB / Malmö Flora 10 ek för, 2024-11-22
- ✓ Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2025-04-29
- ✓ Fusionsplan, 2024-11-22
- ✓ Lokalhyresavtal
- ✓ Finansieringsoffert Sparbanken Syd, 2025-04-07
- ✓ Offert ekonomisk förvaltning Nabo Group AB
- ✓ Försäkringsoffert Trygg Hansa, 2025-04-15
- ✓ Offert städning Stådkraft AB 2025-04-29
- ✓ Offert teknisk förvaltning Insig, 2025-04-10
- ✓ Energideklaration, 2022-10-03
- ✓ Slutbesked SBN 2022-003987
- ✓ Slutbesked SBN 2015-003573
- ✓ Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter Struttore AB, 2025-05-08
- ✓ Värdeintyg, Fastighetsbyrån, 2025-05-08
- ✓ Statusbesiktning CMB Projekt AB, 2024-07-03
- ✓ Underhållsplan CMB Projekt AB, 2024-08-13
- ✓ Intyg OVK, 2023-09-20
- ✓ Ritningar samt foton
- ✓ Taxeringsberäkning
- ✓ Avskrivningsplan

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Flora 10 org.nr 769634-1960

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas och innehåller såväl kända som preliminära uppgifter, vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för mig.

Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Jag har besökt fastigheten och min bild av denna är att den stämmer väl överens med de handlingar som jag tagit del av.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som för mig är kända. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och baserade på såväl kända som preliminära uppgifter varför den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Kostnaden för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Efter den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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

Enligt planen kommer det i föreningens fastighet finnas minst 3 st bostadsrätter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Åkarp



Mats Hallberg

Hallberg BBF Konsult AB

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis daterat 2025-03-26
- Registreringsbevis daterat 2025-03-17
- Registreringsbevis daterat 2025-02-10
- Stadgar daterade 2025-03-19
- Fastighetsinformation Flora 10 daterat 2025-04-28
- Taxeringsberäkning daterad 2025-04-22
- Aktieöverlåtelseavtal ÖP Flora 10 2024-11-22
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal daterad 2025-04-29
- Fusionsplan daterad 2024-11-22
- Avskrivningsplan
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter daterad 2025-05-08
- Värdeintyg upprättad av Fastighetsbyrån, Malmö 2025-05-08
- Hyresavtal lokaler 1002-02 och 2017-04
- Förvaltarrapport daterad 2025-05-01
- Finansieringsoffert Sparbanken Syd 2025-04-07
- Offert ekonomisk förvaltning Nabo Group AB
- Försäkringsoffert Trygg Hansa 2025-04-15
- Offert städning Städkraft AB 2025-04-29
- Offert teknisk förvaltning Insig 2025-04-10
- Gårdsritning S01 upprättad 2023-03-23
- Fakturakopia beträffande vatten och avlopp från VA syd daterad 2025-04-01
- Fakturakopia beträffande avfall från VA syd daterad 2025-04-01
- Energideklaration upprättad av Erik Wimmersjö 2022-10-03
- Arkitektritningar sektion A40-2-001 A, fasad A40-3-001A, A40-3-002A
- Bofaktablad
- Slutbesked SBN 2022-003987
- Slutbesked SBN 2015-003573
- Statusbesiktning upprättad av CMB Projekt AB 2024-07-03
- Underhållsplan upprättad av CMB Projekt AB 2024-08-13
- Intyg OVK daterat 2023-09-20
- Foton

anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Flora 10 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare

STATUSBESIKTNING



Upprättad av CMB Projekt AB

Projekt: Amiralsgatan 8
Beställare: Insig
Utfärdat av: Björn Gunnarsson
Datum: 2024-07-03
Rev datum: 2024-08-13

Innehållsförteckning

Protokoll statusbesiktning av fastighet – Amiralsgatan 8	2
1 Omfattning.....	3
2 Teknisk beskrivning av fastigheten	3
3 Utvändigt	4
3.1 Fasad	4
3.1.1 Fönster	5
3.1.2 Entréparti/dörr	6
3.2 Yttertak.....	6
3.3 Gård.....	7
3.3.1 Miljöuppställningsplats.....	8
4 Invändigt	8
4.1 Källare	8
4.1.1 Tvättstuga	9
4.2 Trapphus.....	11
4.2.1 Dörrar	12
4.4 Lägenheter/Lokaler	13
5 Installationer.....	14
5.1 Elinstallationer	14
5.2 Ventilation.....	15
5.3 Värmesystem	16
5.4 VA-system.....	17
6 Åtgärdsplan.....	17
7 Bilaga: Underhållsplan	17

Protokoll statusbesiktning av fastighet – Amiralsgatan 8

På uppdrag av Brf Flora 10 har en okulär besiktning av rubricerad fastighet gjorts 2024-06-19.

Rapporten skall användas som underlag för bedömning av underhållskostnader vid upprättande av ekonomisk plan inför ett eventuellt förvärv av fastigheten och bildande av bostadsrättsförening.

Rapportens syfte är att identifiera de planerade underhållsåtgärder de närmaste 1-50 åren. Fokus ligger på 1-5 år. En grov kostnadsbedömning av föreslagna åtgärder. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i rapporten eller redovisningen. Endast betydelsefulla åtgärder är upptagna i protokollet, mindre åtgärder och löpande underhåll är utelämnat.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19§ jordabalken. Besiktningsmannen iklär sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig lämnade av uppdragsgivaren, myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register.

Närvarande:

Pauline Berglund

Stefan Olsson, Insig Fastighetsägare

Björn Gunnarsson CMB Projekt AB

Omfattning

Besiktningen utförs utvändigt av fasader, invändigt allmänna utrymmen, teknikrum, trapphus, tvättstuga samt 5 st. utvalda lägenheter.

Enligt uppgift från fastighetsägaren har följande större underhållsåtgärder utförts på fastigheten:

- Yttertak är renoverat år 2015-2016
- Inredning av 6 st vindslägenheter år 2015-2016
- El samt centraler utbytt i alla lägenheter ca år 2015-2016
- Fönsterbyte av delar av fastigheten år 2015-2016
- Ny fjärrvärmeanläggning 2015-2016
- Kök och badrumsrenovering av alla lägenheter förutom 2 st stora lgh på 140m²/st.
- Avloppsstammar är delvis utbytt 2015-2016

Teknisk beskrivning av fastigheten

Fastigheten är byggd slutet 1800 talet. Fastigheten är byggd med källare under hela huset, på gården finns det 2 st gårdshus varav det ena är tillbyggt senare. Stommen består av murad tegel med bjälklag av betong/trä.

Adress: Amiralsgatan 8

Huset består av 4 våningar källare samt inredd vind. Källaren inrymmer lägenhetsförråd, teknikutrymmen. Lägenheterna inryms på 4+1st. våningsplan och är blandat 1-4 rok.

Det finns 3 st trapphus i fastigheten.

I gatuplan ut mot Amiralsgatan finns 3 st lokaler, lokalerna är inte med i denna besiktningen.

Totalt finns det 21st lägenheter i fastigheten. 3 st nya lägenheter är under produktion i källaren på ett av gårdshusen. Dessa 3 st nya lägenheter är ej inkluderade i denna besiktning.

På gården finns 2 st gårdshus varav ett är byggt senare. Uppställningsplats som fungerar som miljöhus.

Energideklaration är gjord för fastigheten 2022-10-03, resultatet visar på en energianvändning på 155kWh/m², år.

Utvändigt

1.1 Fasad

Fasaden mot gata består av murad gul tegel från plan 2-4 med inslag av puts/betong runt fönsteröppningar. Förekommer en del sprickor i putsen samt porösa fogar i tegelfasaden.

Fasaden mot gården är av murat rött tegel, porösa fogar förekommer över hela ytan.

En del större skjuvsprickor förekommer i fasaden.

Vattenavrinning, hängrännor och stuprör är av plåtsol i varierande skick.

På en del fönsterbleck har färgen lossnat och korrosionsskador förekommer.

Fasaderna är i behov av renovering.

I gång in till innergården förekommer sprickbildning i putsen samt krackelering i färgen, gången behöver renoveras.



1.1.1 Fönster

Fastighetens originalfönster är av trä med 1+1-glas kopplade bågar.

Fönster mot gata är utbytta någon gång under 1980 talet, förekommer en del rötskador i fönsterbågarna. Fönster mot gata är i behov av utbyte.

Fönster på innergården är delvis utbytta till aluminium/komposit fönster.

Kvarstår att byta ut resterande ej utbytta fönster.

Lokaler på bottenvåning ut mot Amiralsgatan har skyltfönster med enkelglas, fönsterpartier inkl dörrar är i behov av utbyte. Kostnader för bytet av skyltfönster och dörrar är inte med i underhållsplanen utan skall ligga med i en förhandling med hyresgästerna i lokalerna.



1.1.2 Entréparti/dörr

Entré partier är av trä, slipning, målning och justering behövs på samtliga partier.



1.2 Yttertak

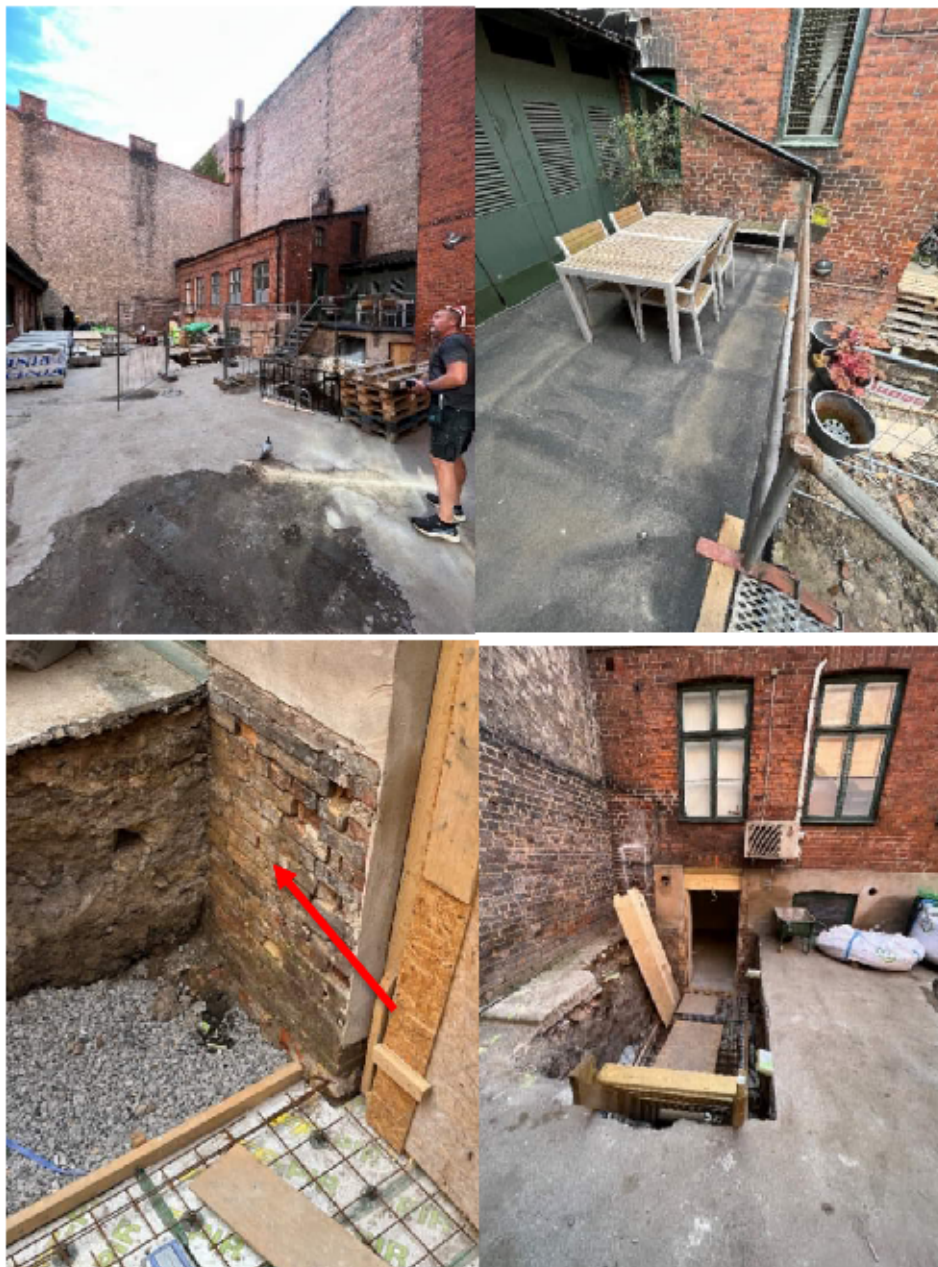
Taket består av bandtäckt plåt på gathuset samt ett av gårdshusen. På det andra gårdshuset ligger Trp plåt. Taken är omlagda 2015-2016 enligt uppgift från fastighetsägaren. Taken var ej åtkomliga för besiktning vid besiktningstillfället, endast avsynade från marken. Mellan gathuset och ett av gårdshusen finns det en källardel som nu inreds till lägenhet, taket till lägenheten är typen terrassbjälklag belagt med papp. På pappen står ett bord och stolar, fastighetsägaren tar bort stolar och bord för att skydda pappen mot skador. Efter utförd renovering av källarlägenheterna kommer fastighetsägaren att montera ett mekaniskt skydd i form av trall för att skydda beläggningen mot mekaniska skador. Räcket tillhörande bjälklaget är klättringsbart och ej godkänt. Räcket kommer att bytas ut av fastighetsägaren efter färdigställd ombyggnad av källarlägenheterna.



1.3 Gård

Gården består av hårdgjord yta. Vid besiktningsstillfället pågick ombyggnad av källare till lägenheter inkl delar av gården var uppgrävd för kommande byggnation av trappor ner till de nya lägenheterna. Efter ombyggnation bör hela gårdsytan läggas om samt schaktas ur mot källarytterväggar och dräneras innan återbyggnad av gården. Gården var ej besiktningsbar vid besiktningsstillfället.

Gången in till gården från gatan är i behov av renovering.



1.3.1 Miljöuppställningsplats

Sopkärnen står uppställda på gården vid fasad.



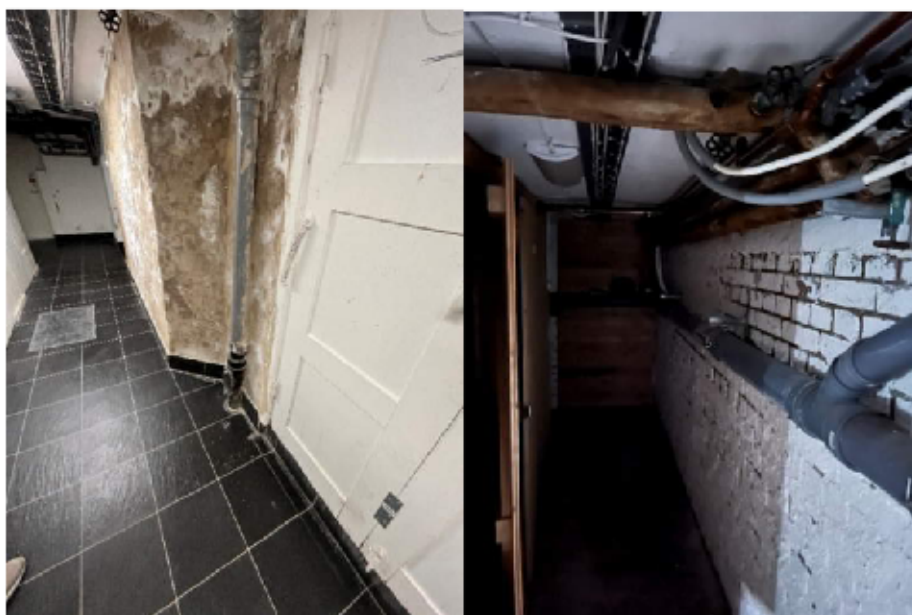
Invändigt

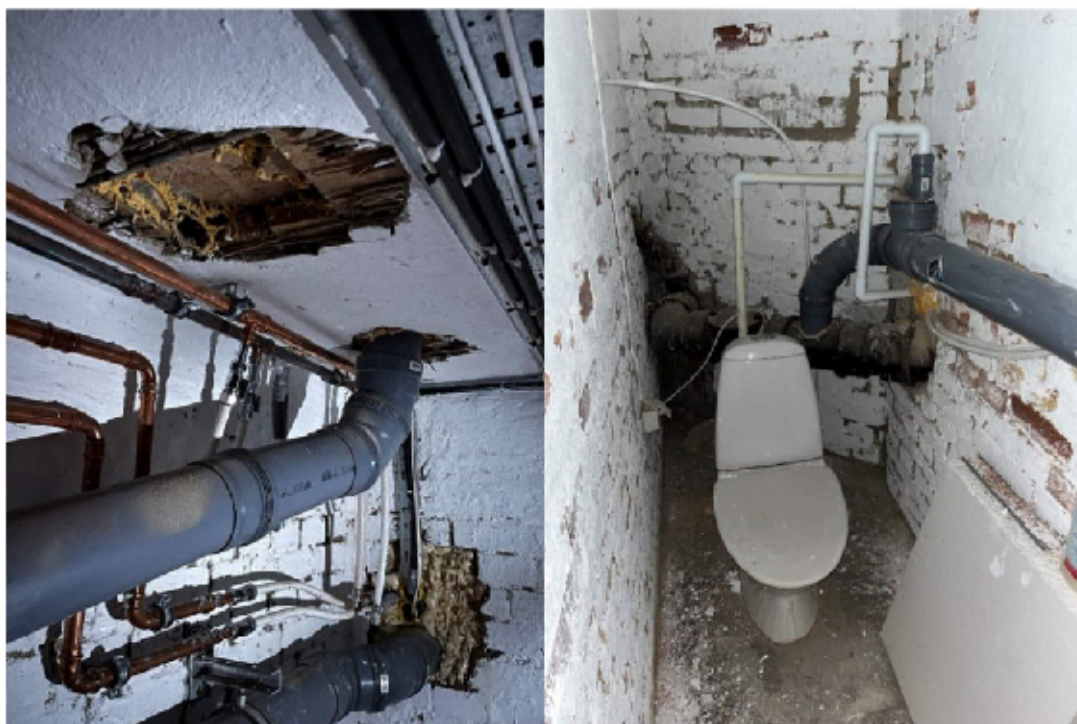
1.4 Källare

Källaren inrymmer lägenhetsförråd, teknikrum. Väggar och tak är målade och på både inner- och ytterväggar förekommer putssläpp.

Hög fuktbelastning förekommer i hela källaren både på inner och ytterväggar.

Golvet är belagt med klinkerplattor.





1.4.1 Tvättstuga

I tvättstugan finns 2st. tvättmaskiner, 2st. torktumlare och 1st. torkskåp. Tvättmaskinerna är av märket PODAB, Torktumleren är av märket PODAB/Cylinda. Luddlåda finns installerad, golvbeläggningen är klinker, väggar kakel och tak i målad puts.



1.4.2 Undercentral

Undercentralen för fjärrvärme finns i det ena gårdshuset.

Fjärrvärmeanläggningen är utbytt år 2015.

Brand avgränsning mot intill liggande lägenhet bör kontrolleras, väggars utformning samt genomföringar mm.



STATUSBESIKTNING



Upprättad av CMB Projekt AB

Projekt: Amiralsgatan 8
Beställare: Insig
Utfärdat av: Björn Gunnarsson
Datum: 2024-07-03
Rev datum: 2024-08-13

Innehållsförteckning

Protokoll statusbesiktning av fastighet – Amiralsgatan 8	2
1 Omfattning.....	3
2 Teknisk beskrivning av fastigheten	3
3 Utvändigt	4
3.1 Fasad	4
3.1.1 Fönster	5
3.1.2 Entréparti/dörr	6
3.2 Yttertak.....	6
3.3 Gård.....	7
3.3.1 Miljöuppställningsplats.....	8
4 Invändigt	8
4.1 Källare	8
4.1.1 Tvättstuga	9
4.2 Trapphus.....	11
4.2.1 Dörrar	12
4.4 Lägenheter/Lokaler	13
5 Installationer.....	14
5.1 Elinstallationer	14
5.2 Ventilation.....	15
5.3 Värmesystem	16
5.4 VA-system.....	17
6 Åtgärdsplan.....	17
7 Bilaga: Underhållsplan	17

1.5 Trapphus

3st. trapphus finns i fastigheten. 2 st av trapphusen är mindre sk pigtrapphus.

Huvudtrapphuset med entré från gången mellan gatan och innergården är tillbyggt år 2015 i samband med att nya lägenheter byggdes på vindsplanet (sista planet upp till vinden).

Trappor och vilplan är av betong och belagda med terrazzo. Väggar med ytskikt av målad puts. Tak och undersidatrappor är målad betong. Räcke av smide och handledare av trä. Det förekommer en del sprickor i ytskikt i trapphusen.

Översta planet som byggdes till 2015 är trappan av stålstomme med plansteg av trä.

Pigtrapphusen har väggar av målad puts, golv av betong, trappor av betong.

En del av fönster är utbytta i dessa trapphus, anslutning mellan fönster och smygar/fönsterbräddor är ej färdigställt.



1.5.1 Dörrar

Lägenhetsdörrar av trä i original utförande. Dörrarna är i behov av renovering/utbyte.

Nya lägenheter har säkerhetsdörrar.

Samtliga dörrar i källare är i behov av justering och målning alt utbyte.



1.6 Lägenheter/Lokaler

Enligt uppgift från fastighetsägaren så har alla lägenheter utbytta kök och badrum. Förutom 2 st stora lägenheter. Tätskiktsgaranti skall finnas enligt fastighetsägaren men är ej redovisat. Tätskiktsgaranti redovisat för de 6 st nya vindslägenheterna.

Tätning i vaskskåp i kök är ej fackmannamässigt utfört.

Ytskikt i lägenheter är av varierande standard och skick.

Lokalernas skick har ej besiktigats, underhållsåtgärder förutsätts hanteras i samband med hyresdialog för lokalerna.



Installationer

1.7 Elinstallationer

Elinstallationer i fastigheten är av varierande ålder. Framdragning av jordad el är delvis gjort. Lägenheterna har elmätare med fjärravläsning för respektive lägenhet (mätarna är monterade i källaren). Jordfelsbrytare är installerad i lägenheterna.

Enligt uppgift från fastighetsägaren skall all el i lägenheterna vara utbytt inkl nya centraler och jordfelsbrytare.

Kabel-TV och ber (Com-Hem) finns indraget i fastigheten.

I badrummen finns golvvärme alternativt el radiatorer monterat.



1.8 Ventilation

Ventilationen är av typ självdrag.

Mekanisk från luft finns monterad i tvättstugan i källaren.

OVK- besiktning är utförd med godkänt resultat, protokoll daterad 2023-09-20 för lägenhet 904, OVK protokoll från övriga lägenheter är ej redovisat.

Tidpunkt för nästa OVK-besiktning av lägenhet 904 är 2026-09-20.



1.9 Värmesystem

Vattenburet värmesystem med radiatorer. Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Fjärrvärmeanläggningen renoverad år 2015 med nya värmeväxlare.

Värmesystemet i behov av byte värmestammar samt termostater, injusteringsventiler.

Isolering runt kopparrör i källaren i behov av byte. Kan förekomma asbest.

Förekommer en del ärrade ventiler i källaren.



1.10 VA-system

Kommunalt vatten och avlopp är indraget. Tappvatten är delvis utbytt.

Avloppsstammar är utbytt enligt uppgifter från fastighetsägaren, finns några delar av äldre avloppsstammar kvar i källaren.

Porslin och blandare är av varierande ålder.

Dagvattenledningar på innergården bör bytas ut i samband med gårdsrenovering efter färdigställandet av nya lägenheter.



Åtgärdsplan

Åtgärder nedan är baserade på utförd besiktning och lämnade uppgifter av fastighetsägaren. Kostnaderna är grovt bedömda och redovisade som komplett utförda arbeten inkl. allmänna hjälpmedel som ställning, maskiner mm. Alla kostnader är redovisade exkl. lagstadgad mervärdesskatt.

Bilaga: Underhållsplan

CMB Projekt AB

Björn Gunnarsson

Byggnadsingenjör SBR

Underhållsplan - 50 årsplan del 1/5

Datum: 2024-08-13

Delbelopp i 50 årsplanen är exkl moms i tkr

NR	BYGGDEL	TILLVERKNING SÄR/UTBYTT/R ENOVERAD	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	ANTAL /KVM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar	Skick bedömt 2024 se "Statusbesiktning 2024-06"
Utvändigt																	
	Fasad			1 000											1 000	Omfogning	Puts + målning
	Sockel/grund			200											200	Gång till innergård	
	Fönster			950											0		
	Entrépartier/dörrar			125											0	Byte rest fönster	
	Yttertak														125	Renovering portar	
	Markförhållanden			50											0		
				600											50	Målning plåt tak gårdshus	
															600	Beläggning + drainering	Dagvatten mm
															0		
Invändigt																	
	Kallare			100											100	Lagning + målning	Kvarstående lgh dörrar bytes ut
	Tvättstuga						140								0		
	Trapphus			200						100					140	Byte maskiner	
	Dörrar			200											0		
	Lägenheter														300	Ommålning trapphus	
															0		
															200	Byte lgh dörrar	
															0		
															0		
Installationer																	
	El installationer			50					50			50			150	Öppande underhåll	I gamla lägenheter o/ nya byggda 2015
	Ventilation														0		
	Vatten & Avlopp			50											0		
															0		
	värme installationer			50					50			50			150	Byte vridde ventiler kallare	
				75			900								900	Byte värmestammar	
															75	Byte termostatsventiler	
															0		
SUMMA: Beräknad kostnad															4 990		
OSÄKERHET 10%															499		
TOTALT EXKL: MOMS															5 489		

Upprättad
av: Björn Gunnarsson

Lägenhetsyt
a:
Lokalnyt:

Totalt bedömt underhållsbehov 50 år Tkr 10841

Underhållsplanen behöver uppdateras ca vart 5e år med en okulär besiktning och justering av underhållsplanen
Priser är baserat på 2024 års prisnivå



Underhållsplan - 50 årsplan del 2/5

Datum: 2024-08-13

Delbelopp i 50 årsplanen är exkl moms i tkr

NR	BYGGDEL	TILLVERKNINGS ÅR/UTBYTT/RE NOVERAD	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	ANTAL/ KVM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar	Skick bedömt 2023 se "Statusbesiktning 2023."
Utvändigt																	
	Fasader														0	Målning utvändigt	
	Sockel/grund														0		
	Fönster			100											100		
	Entrépartier/dörrar														0		
	Yttertak														0		
	Markförhållanden														0		
															0		
															0		
Invändigt																	
	Källare														0		
	Tvättstuga														0		
	Trapphus														0		
	Dörrar														0		
	Lägenheter														0		
															0		
															0		
															0		
Installationer																	
	Fl installationer		75							75					150	i övrigt underhåll	
	Ventilation														0		
	Vatten & Avlopp														0		
	värme installationer														0		
															0		
															0		
															0		
															0		
SUMMA: Beräknad kostnad															250		
OSÄKERHET 10%															25		
TOTALT EXKL: MOMS															275		

Upprättad
av:

Lägenhetsyt
a:
Lokalyta:



Underhållsplan - 50 årsplan del 3/5

Datum: 2024-08-13

Delbelopp i 50 årsplanen är exkl moms i tkr

NR	BYGGDEL	TILLVERKNING SÄR/UTBYTT/R ENOVERAD	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	ANTAL /KVM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar	Släck bedömt 2023 se "Statusbesiktning 2023-"
Utvändigt																	
	Fasad				200										200	Byte hangarinnor/stuporr	
	Sockel/grund														0		
	Fönster			100											0		
	Entrépartier/dörrar														0	Målning utvändigt	
	Yttertak					30									0		
	Markförhållanden				900										30	Papptak gärd	
															800	Pannor, läkt, papp	Inkl plåtbeklag skorstenar mm
															0		
															0		
Invändigt																	
	Källare														0		
	Tvättstuga														0		
	Trapphus														0		
	Dörrar														0		
	Lägenheter														0		
															0		
Installationer																	
	El installationer		50							50					100	Uppende underhåll	
	Ventilation														0		
	Vatten & Avlopp														0		
	Värme installationer														0		
															0		
										250					250	Byte fjärrvärmevärmlare	
SUMMA: Beräknad kostnad															1480		
OSÄKERHET 10%															148		
TOTALT EXKL: MOMS															1 628		

Upprättad
av:

Lägenhetsyt
ä:
Lokalhyta:



Underhållsplan - 50 årsplan del 4/5

Datum: 2024-08-13

Delbelopp i 50 årsplanen är exkl moms i tkr

NR	BYGGDEL	TILLVERKNING SÄR/UTBYTT/R ENOVERAD	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	ANTAL /KVM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar	Skick bedömt 2023 se "Statusbesiktning 2023-"
Utvändigt																	
	Fasad			1 200											1 200	Omfogning	
	Sockel/grund			100											100	Omfogning skorstenar	
	Fönster			100											0		
	Entrépartier/dörrar														0	Målning utvändigt	
	Yttertak								250						0		
	Markförhållanden														250	Byte plåttak korrugerad	
															0		
															0		
Invändigt																	
	Källare														0		
	Tvättstuga														0		
	Trapphus														0		
	Dörrar														0		
	Vind														0		
	Lägenheter														0		
															0		
Installationer																	
	El installationer		75							75					150	öppnande underhåll	
	Ventilation														0		
	Vatten & Avlopp														0		
	värme installationer														0		
	Kyl installationer														0		
SUMMA: Beräknad kostnad															1 800		
OSÄKERHET 10%															180		
TOTALT EXKL: MOMS															1 980		

Upprättad
av:

Lägenhetsyt
av:
Lokalnytta:



Underhållsplan - 50 årsplan del 5/5

Datum: 2024-08-13

Delbelopp i 50 årsplanen är exkl moms i tkr

NR	BYGGDEL	TILLVERKNING SÄR/UTBYTT/R ENOVERAD	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	ANTAL /KVM	A-PRIS	TOTAL	Kommentar	Skick bedömt 2023 se "Statusbesiktning 2023-"
Utvändigt																	
	Fasad								1 000						1 000	Omfogring tegelfasad	
	Sockel/grund														0		
	Fönster		120												0	Näring utvändigt	
	Entrépartier/dörrar														0		
	Yttertak					40									0		
	Markförhållanden														40	Papptak gård	
															0		
															0		
Invändigt																	
	Källare														0		
	Tvättstuga														0		
	Trapphus														0		
	Dörrar														0		
	Lägenheter														0		
															0		
Installationer																	
	El installationer		75							100					1 75	Opande underhåll	
	Ventilation														0		
	Vatten & Avlopp														0		
	Värme installationer														0		
															0		
															0		
SUMMA: Beräknad kostnad															1 335		
OSÄKERHET 10%															134		
TOTALT EXKL: MOMS															1 469		

Upprättad
av:

Lägenhetsyt
ä:
Lokalnytta:



Verifikat

Transaktion 09222115557546454993

Dokument

Ekonomisk plan Brf Flora 10

Huvuddokument

40 sidor

Startades 2025-05-11 22:35:02 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2025-05-12 14:39:58 CEST (+0200)

Initierare

Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

Signerare

Dan Astrén (DA)

astren@insig.se

Dan Astrén

Signerade 2025-05-12 06:40:31 CEST (+0200)

Tomas Magnusson (TM)

magnusson@insig.se



Signerade 2025-05-11 22:41:22 CEST (+0200)

Stefan Vinberg (SV)

stefan@insig.se



Signerade 2025-05-12 08:07:40 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)

urbanblycher@gmail.com



Signerade 2025-05-12 14:39:58 CEST (+0200)

Mats Hallberg (MH)

hallbergbbf@outlook.com



Signerade 2025-05-12 09:50:44 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546454993

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>



Laura Bedö

laura@berglundfastek.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB, och Urban Blücher, Gösta & Urban Blücher AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Flora 10, organisationsnummer 769634-1960.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Flora 10 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Mats Hallberg och Urban Blücher som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Mats Hallberg och Urban Blücher har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan

anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Flora 10 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

Detta beslut ersätter tidigare beslut 2249/2025.

I detta ärende har jurist Johan Kjellberg beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Johan Kjellberg
jurist

Anna Viktorsson
handläggare