

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Korseberg Vik

Organisationsnummer 769640-8926

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder
Underhållsplan 50 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2022-02-18 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i november månad 2025.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i februari månad 2026 och avslutas i april månad 2026.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 80 %

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Vänersborg Strandberidaren 7
Adress:	Sjöbodsvägen 3 A-C 462 42 Vänersborg
Areal:	20 231 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Vänersborg kommun 2022-03-01.
Antal Byggnader:	3
Byggnadsår:	2 026
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	41
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	3 114
LOA (m ²):	0

Byggnadernas utformning

Ett flerbostadshus i 5 våningar och vind med sammanlagt 41 lägenheter samt två komplementbyggnader innehållande, garage, carport, förråd, cykelverkstad och miljörum .
Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA: 1(GA:1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av väg, gång- och cykelväg mm.

I gemensamhetsanläggningen GA:1 ingår 6 st fastigheter, Strandberidaren 2 -7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Grunden för andelstalsberäkningen baseras efter antal lägenheter per deltagande fastighet.

Föreningens del av driftskostnaderna är 41/224-delar (ca 18,3%).

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA:2 (GA:2) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av grönytor, bryggor, lekyta, utegym mm.

I gemensamhetsanläggningen GA:2 ingår 5 st fastigheter Strandberidaren 2 -3 samt Strandberidaren 5 - 7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter samt i fastigheten Vänersborg Onsjö 2:1.

Anläggningen förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Grunden för andelstalsberäkningen baseras efter antal lägenheter per deltagande fastighet.

Föreningens del av driftskostnaderna är 41/212-delar (ca 19,3%).

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA:3 (GA:3) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av avloppsanläggning med tillhörande ledningar mm.

I gemensamhetsanläggningen GA:3 ingår 4 st fastigheter Strandberidaren 3 samt Strandberidaren 5 - 7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Grunden för andelstalsberäkningen baseras efter antal lägenheter per deltagande fastighet.

Föreningens del av driftskostnaderna är 41/160-delar (ca 25,6 %).

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA:4 (GA:4) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av infartsväg, parkering, spill- och dagvattenledning mm.

I gemensamhetsanläggningen GA:4 ingår 2 st fastigheter Strandberidaren 6 och Strandberidaren 7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter samt i fastigheterna Strandberidaren 5 och Onsjö 2:1.

Anläggningen avses förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Grunden för andelstalsberäkningen baseras efter antal lägenheter per deltagande fastighet.

Föreningens del av driftskostnaderna är 41/95-delar (ca 43,2 %).

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Tele	Last	Nyttjanderätt	D-2018-00016291:1
Tele	Last	Nyttjanderätt	D-2020-00339803:1
Elledning	Last	Avtalsservitut	1487IM-04/32567.1
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	D202000018023:1.1
Vatten och avlopp	Last	Officialservitut	1487K-2017/40.2

Högstubbar som ska bevaras för mindre hackspett i området enligt samrådsbeslut från Länsstyrelsen. Riksbyggen har utfört och bekostat dessa åtgärder under år 2023.

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till Vattenfall Fjärrvärme.

Undercentral är belägen i teknikrum, Sjöbodsvägen 3B.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 253 m² finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 52 000 kWh/år.

Hissar: 3 st

Trapphus: 3 st

Byggnaden är ansluten till Tele2 fibernät för TV/data.

Gemensamma utrymmen

1 st miljörum

1 st gemensamhetslokal

1 st övernattningslägenhet

1 st cykelrum och 1 st cykelverkstad

3 st barnvagnsrum/rullstolsförråd

1 st uteplats/grillplats

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark
Stomme	Betong/stål
Yttervägg	Fibercementskivor, skiffer och träpanel.
Yttertak	Betongpannor samt papp. Sedumtak på komplementsbyggnader.
Balkong	Betongplatta, inglasning, räcke av aluminium. Skiljevägg med träpanel.
Fönster	3-glas aluminium/trä.
Entreport	Aluminium med dörrautomatik.
Lägenhetsdörr	Ståldörr med eklaminat.
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer. Luftvärmepumpar i uppvärmda delar av komplementbyggnader.
Ventilation	FTX-system via centralt aggregat. Separat aggregat för gemensamhetslokal. Självdrag i komplementsbyggnader.
Lägenhetsförråd	1 st per lägenhet belägna i separat byggnad på gården.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett/klinker	Målat	Målat	Garderob, hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning.
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.
Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
WC	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning.

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	6 500 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	136 000 000 kr
SUMMA	142 500 000 kr
Mervärdesskatt avseende installation av solcellsanläggning*	156 941 kr
Mervärdesskatt avseende installation av laddstolpar*	110 986 kr
Mervärdesskatt avseende installation av mätutrustning för elförbrukning bostäder*	33 823 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	142 801 750 kr

**) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla detta momslyft. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.*

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	64 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	377 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	12 213 000 kr	Pantbrev	2,84	1	1,0% rak
Lån 2	12 213 000 kr	Pantbrev	2,85	2	1,0% rak
Lån 3	12 214 000 kr	Pantbrev	3,01	4	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2025-09-12.

Summa lån	36 640 000 kr
Insatser	105 860 000 kr
Summa	142 500 000 kr
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende solcellsanläggning, laddstolpar och mätutrustning för elförbrukning bostäder enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen (§6).	301 750 kr
SUMMA FINANSIERING	142 801 750 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda augusti månad 2025.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	2 933 400 kr
----------------------	--------------

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning ¹ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV/Data.	546 100 kr
---	------------

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

Övriga intäkter

Intäkter bilplatser: 27 st parkeringsplatser á 300 kr/månad, 12 st carportplatser á 500 kr/månad och 10 st garageplatser á 800 kr/månad.	265 200 kr
--	------------

Intäkter laddstolpe: 8 st på parkeringsplatser á 80 kr/månad, 6 st på carportplatser á 80 kr/månad och 6 st på garageplatser á 80 kr/månad (exkl moms).

19 200 kr

SUMMA INTÄKTER

3 763 900 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 058 600 kr
Amorteringar	366 400 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.)	110 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall 1 623 400 kr

Ekonomisk förvaltning	119 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	124 000 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	98 000 kr
Utemiljö inkl snöröjning	201 000 kr
Styrelsearvode	80 000 kr
Revisionsarvode	20 000 kr
Försäkringar	51 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	245 164 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	383 916 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll ¹	77 704 kr
TV/Data (Grundutbud) ¹	107 040 kr
Renhållning/sophämtning	55 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	37 000 kr
Löpande underhåll	20 500 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	4 100 kr

Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från Korsebergs samfällighetsförening.	98 400 kr
--	-----------

**) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.*

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	3 800 kr
SUMMA KOSTNADER	3 260 600 kr
Avsättning till underhållsfond.	31 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	472 300 kr

²⁾ För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser garage.

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		3 763 900 kr
Summa kostnader	-	3 260 600 kr
Återföring amorteringar		366 400 kr
Avskrivningar	-	3 139 333 kr
SUMMA RESULTAT	-	2 269 633 kr

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
10				12	27 *

* varav 2 st handikapp-platser.

8 st parkeringsplatser, 6 st carportplatser och 6 st garageplatser har laddstolpe.

Hyra för parkeringsplats är 300 kr/månad inkl moms.

Hyra för parkeringsplats med laddstolpe är 400 kr/månad inkl moms samt kostnad för förbrukning.

Hyra för carportplats är 500 kr/månad inkl moms.

Hyra för carportplats med laddstolpe är 600 kr/månad inkl moms samt kostnad för förbrukning.

Hyra för garageplats är 800 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 900 kr/månad inkl moms samt kostnad för förbrukning.

Lägenhetsförteckning
Korseberg Vik, RBA (129835)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data									
ObjNr	LM LghNr	Vän. Nr	Vän. Nr. Max	Lgh Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn. /mån	Andelstal	Andelstal Insats												
4112	1002	1	5	1	40,0 m²	2	RK	B	Ing U/U	F		1 265 000	47 977	3 998	700	0,016355	0,011950												
4113	1003	1	5	2	79,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing U/U	F		2 620 000	73 099	6 092	1 100	0,024919	0,024750												
4121	1101	2	5	6	84,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 575 000	75 984	6 332	1 200	0,025903	0,024325												
4122	1102	2	5	7	49,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 400 000	53 310	4 442	800	0,018174	0,013225												
4123	1103	2	5	8	91,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		2 865 000	82 327	6 861	1 300	0,028066	0,027064												
4131	1201	3	5	6	84,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 755 000	75 984	6 332	1 200	0,025903	0,026025												
4132	1202	3	5	7	49,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 445 000	53 310	4 442	800	0,018174	0,013650												
4133	1203	3	5	8	91,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		2 950 000	82 327	6 861	1 300	0,028066	0,027867												
4141	1301	4	5	6	84,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 985 000	75 984	6 332	1 200	0,025903	0,028198												
4142	1302	4	5	7	49,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 590 000	53 310	4 442	800	0,018174	0,015020												
4143	1303	4	5	8	91,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 240 000	82 327	6 861	1 300	0,028066	0,030607												
4151	1401	5	5	6	84,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		3 145 000	75 984	6 332	1 200	0,025903	0,029709												
4152	1402	5	5	7	49,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 680 000	53 310	4 442	800	0,018174	0,015870												
4153	1403	5	5	8	91,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 410 000	82 327	6 861	1 300	0,028066	0,032212												
4211	1001	1	5	2	79,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing U/U	F		2 545 000	73 099	6 092	1 100	0,024919	0,024041												
4213	1003	1	5	3	76,0 m²	3	RK	B	Ing U/U	F		2 365 000	69 387	5 782	1 100	0,023654	0,022341												
4221	1101	2	5	8	91,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		2 765 000	82 327	6 861	1 300	0,028066	0,026119												
4222	1102	2	5	7	49,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 350 000	53 310	4 442	800	0,018174	0,012753												
4223	1103	2	5	9	74,0 m²	3	RK	B	Ing B	F		2 215 000	68 561	5 713	1 100	0,023373	0,020924												
4231	1201	3	5	8	91,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		2 850 000	82 327	6 861	1 300	0,028066	0,026922												
4232	1202	3	5	7	49,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 395 000	53 310	4 442	800	0,018174	0,013178												
4233	1203	3	5	9	74,0 m²	3	RK	B	Ing B	F		2 285 000	68 561	5 713	1 100	0,023373	0,021585												
4241	1301	4	5	8	91,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 140 000	82 327	6 861	1 300	0,028066	0,029662												
4242	1302	4	5	7	49,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 540 000	53 310	4 442	800	0,018174	0,014547												
4243	1303	4	5	9	74,0 m²	3	RK	B	Ing B	F		2 505 000	68 561	5 713	1 100	0,023373	0,023663												
4251	1401	5	5	8	91,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 310 000	82 327	6 861	1 300	0,028066	0,031268												
4252	1402	5	5	7	49,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 630 000	53 310	4 442	800	0,018174	0,015398												
4253	1403	5	5	9	74,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 645 000	68 561	5 713	1 100	0,023373	0,024986												
4311	1001	1	5	4	103,0 m²	5	RK	B, WcD	Ing U/U	F		3 465 000	90 959	7 580	1 400	0,031008	0,032732												
4312	1002	1	5	5	99,0 m²	5	RK	B, WcD	Ing U/U	F		4 030 000	91 610	7 634	1 400	0,031230	0,038069												
4321	1101	2	5	10	106,0 m²	5	RK	B, WcD	Ing B	F		3 420 000	92 719	7 727	1 500	0,031608	0,032307												

Lägenhetsförteckning
Korseberg Vik, RBA (129835)

Grunddata							Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
ObjNr	LM LghNr	Vän. Nr	Vän.Nr Max	Lgh Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC B, WcD	Balkong Ing B	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn. /mån	Andelstal	Andelstal Insats
4322	1102	2	5	11	117,0 m ²	5	RK		Ing B	F		4 265 000	101 262	8 438	1 600	0,034520	0,040289
4331	1201	3	5	6	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 680 000	75 984	6 332	1 200	0,025903	0,025317
4332	1202	3	5	12	42,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		1 305 000	49 531	4 128	700	0,016885	0,012328
4333	1203	3	5	13	95,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 510 000	84 487	7 041	1 300	0,028802	0,033157
4341	1301	4	5	6	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 910 000	75 984	6 332	1 200	0,025903	0,027489
4342	1302	4	5	12	42,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		1 440 000	49 531	4 128	700	0,016885	0,013603
4343	1303	4	5	13	95,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 800 000	84 487	7 041	1 300	0,028802	0,035897
4351	1401	5	5	6	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		3 070 000	75 984	6 332	1 200	0,025903	0,029001
4352	1402	5	5	12	42,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		1 520 000	49 531	4 128	700	0,016885	0,014359
4353	1403	5	5	13	95,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 980 000	84 487	7 041	1 300	0,028802	0,037597
41 st												105 860 000	2 933 394	244 450	45 500	1,000001	1,000000

G. Nyckeltal

BOA: 3 114 m²

LOA: 0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

kr/m²

Insatser *	33 995
Föreningens lån *	11 766
Anskaffningsvärde *	45 761

Belåningsgrad	25,7%
Snittränta föreningens lån	2,9%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%

kr/m²

Årsavgift, bostäder *	942
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0

Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	175
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	521

Kassaflöde ***	152
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	128
Avskrivning ***	1 008

H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	2 933 400	2 992 100	3 051 900	3 112 900	3 175 200	3 238 700	3 505 700	4 273 400	Ökning 2% per år Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	546 100	557 000	568 100	579 500	591 100	602 900	652 600	795 500	
Intäkter bilplatser och laddstolpar	284 400	284 400	284 400	284 400	284 400	284 400	284 400	284 400	
Summa intäkter	3 763 900	3 833 500	3 904 400	3 976 800	4 050 700	4 126 000	4 442 700	5 353 300	
Kostnader									
Räntekostnader	1 058 600	1 048 000	1 037 300	1 026 700	1 016 100	1 005 400	962 900	856 700	Ökning 2 % / år Ökning 2 % / år
Amorteringar	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	
Räntekostnadsutrymme ¹	110 000	108 900	107 800	106 700	105 600	104 500	100 100	89 100	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 623 400	1 655 900	1 689 000	1 722 800	1 757 200	1 792 400	1 940 100	2 365 000	
Driftnetto samff	98 400	98 400	98 400	98 400	98 400	98 400	98 400	98 400	
Fastighetsavgift/-skatt	3 800	3 800	3 900	4 000	4 100	4 200	4 500	108 500	
Summa kostnader	3 260 600	3 281 400	3 302 800	3 325 000	3 347 800	3 371 300	3 472 400	3 884 100	
Avsättning till underhållsfond									
Komponentutbyte enligt underhållsplan	31 000	31 620	32 252	32 897	33 555	34 227	37 048	45 161	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	472 300	520 480	569 348	618 903	669 345	720 473	757 574	838 389	Enligt finans- och underhållsplan
Ack kassaflöde	472 300	992 780	1 562 128	2 181 030	2 850 375	3 570 848	6 804 700	16 299 400	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter									
Summa kostnader	3 763 900	3 833 500	3 904 400	3 976 800	4 050 700	4 126 000	4 442 700	5 353 300	
Aterföring amortering	- 3 260 600	- 3 281 400	- 3 302 800	- 3 325 000	- 3 347 800	- 3 371 300	- 3 472 400	- 3 884 100	
Avskrivning ²	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	366 400	
	- 3 139 333	- 3 139 333	- 3 139 333	- 3 139 333	- 3 139 333	- 3 139 333	- 3 139 333	- 2 686 000	
Årets resultat	- 2 269 633	- 2 220 833	- 2 171 333	- 2 121 133	- 2 070 033	- 2 018 233	- 1 802 633	- 850 400	
Amortering + avsättning till underhållsfond									
	397 404	398 024	398 656	399 301	399 959	400 631	403 452	411 565	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:		2,84%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:		2,85%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:		3,01%							

Prognoserna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.

² Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar: <u>Inflationsnivå 2%</u> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering* <u>Inflationsnivå 3%</u> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	942	961	980	1 000	1 020	1 040	1 126	1 372
		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	8,25	21,90
		%	%	%	%	%	%	%
	942	999	1 056	1 075	1 132	1 151	1 232	1 467
		6,05	5,72	1,78	5,27	1,70	7,04	19,06
		%	%	%	%	%	%	%
	942	1 038	1 133	1 151	1 244	1 262	1 338	1 561
		10,16	9,15	1,59	8,11	1,45	6,05	16,66
		%	%	%	%	%	%	%
	942	970	995	1 020	1 045	1 072	1 184	1 493
		3,01	2,51	2,51	2,50	2,51	10,49	26,10
		%	%	%	%	%	%	%
	942	1 009	1 071	1 095	1 157	1 182	1 289	1 614
		7,06	6,17	2,26	5,68	2,17	9,00	25,25
		%	%	%	%	%	%	%
	942	1 047	1 147	1 171	1 270	1 294	1 395	1 702
		11,16	9,56	2,04	8,45	1,88	7,87	21,99
		%	%	%	%	%	%	%

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.
Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.
Konvertering lån sker enligt antaganden i kapitel D Preliminär finansieringsplan.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 50 år
Korseberg Vik

Datum	2025-06-24	Kostnad enligt uh-plan planerat underhåll kostnadsläge										2025	Summa									
Bos:	3 114	Ar 1-5	Ar 6-10	Ar 11-15	Ar 16-20	Ar 21-25	Ar 26-30	Ar 31-35	Ar 36-40	Ar 41-45	Ar 46-50											
Lån:	10	104 000	1 436 000	732 000	1 793 000	834 000	1 382 000	1 111 000	1 958 000	252 000	2 279 000											
Avsättning UH-fond kr/m²:	36 640 000	Kostnad enligt uh-plan komponentbyte kostnadsläge										2025										
Lån:	118	Ar 1-5	Ar 6-10	Ar 11-15	Ar 16-20	Ar 21-25	Ar 26-30	Ar 31-35	Ar 36-40	Ar 41-45	Ar 46-50											
Amortering/m²	128	0	147 000	203 000	1 553 000	1 763 000	1 531 000	3 568 000	21 482 000	4 053 000	9 191 000											
Summa Amortering+U/m²																						

Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Ar 31	Ar 32	Ar 33
366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404	366 404
41 722	42 556	43 407	44 276	45 161	46 064	46 986	47 925	48 884	49 862	50 859	51 876	52 913	53 972	55 051	56 152	57 275	58 421
408 126 kr	408 960 kr	409 811 kr	410 680 kr	411 565 kr	412 468 kr	413 390 kr	414 329 kr	415 288 kr	416 266 kr	417 263 kr	418 280 kr	419 317 kr	420 376 kr	421 455 kr	422 566 kr	423 679 kr	424 825 kr
6 440 282 kr	6 849 242 kr	7 259 054 kr	7 669 733 kr	8 081 298 kr	8 493 767 kr	8 907 156 kr	9 321 486 kr	9 736 774 kr	10 153 039 kr	10 570 302 kr	10 988 582 kr	11 407 900 kr	11 828 275 kr	12 249 730 kr	12 672 287 kr	13 095 966 kr	13 520 791 kr
-	482 628 kr	-	482 628 kr	-	482 628 kr	-	247 856 kr	-	247 856 kr	-	453 463 kr	-	453 463 kr	-	453 463 kr	-	402 485 kr
-	74 502 kr	-	72 817 kr	-	71 949 kr	-	71 063 kr	-	164 612 kr	-	166 473 kr	-	167 432 kr	-	36 201 kr	-	35 184 kr
-	3 054 392	-	3 547 021	-	4 029 649	-	4 512 277	-	4 994 906	-	5 478 762	-	5 966 330	-	6 454 186	-	6 946 650
3 375 890 kr	3 302 221 kr	3 229 405 kr	3 157 456 kr	3 086 393 kr	3 251 005 kr	3 416 539 kr	3 583 012 kr	3 750 444 kr	3 918 853 kr	4 082 653 kr	4 252 459 kr	4 427 323 kr	4 602 235 kr	4 776 227 kr	4 950 288 kr	5 124 473 kr	5 298 657 kr
13 232 061 kr	14 473 864 kr	15 775 455 kr	17 137 796 kr	18 561 866 kr	17 786 240 kr	19 336 791 kr	20 952 133 kr	22 633 327 kr	24 381 455 kr	23 361 948 kr	25 247 281 kr	27 202 927 kr	29 230 058 kr	31 329 871 kr	30 784 766 kr	33 033 622 kr	35 358 892 kr
13 232 061 kr	14 473 864 kr	15 775 455 kr	17 137 796 kr	16 299 438 kr	17 786 240 kr	19 336 791 kr	20 952 133 kr	22 633 327 kr	21 545 760 kr	23 361 948 kr	25 247 281 kr	27 202 927 kr	29 230 058 kr	28 611 053 kr	30 784 766 kr	33 033 622 kr	35 358 892 kr

Fondavsättning 50 år

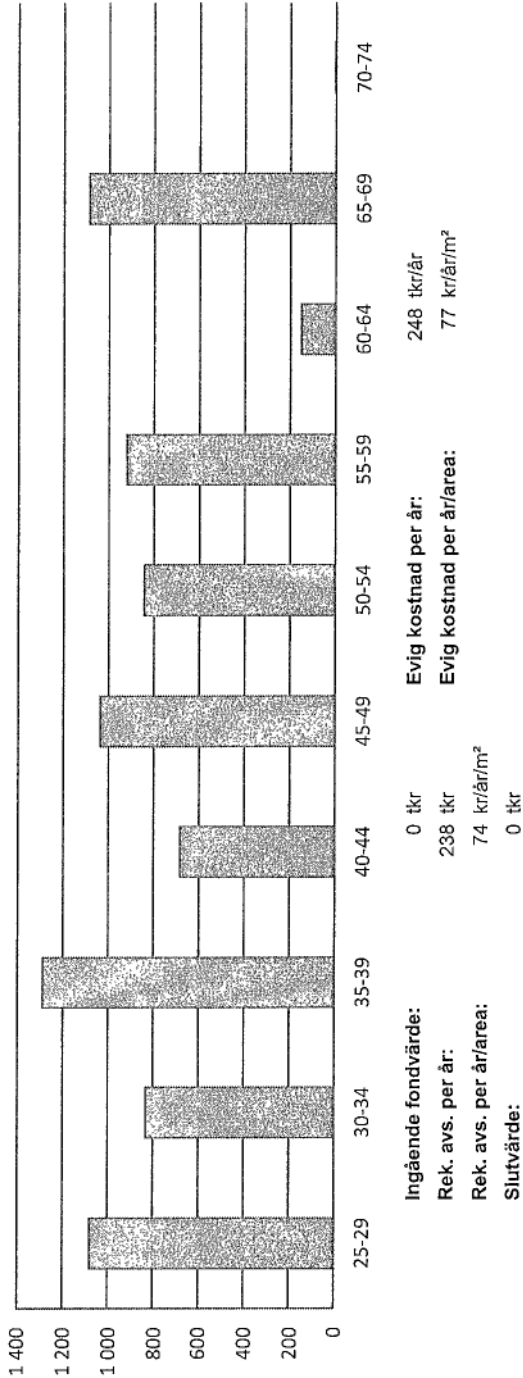
232997 UH-plan SNÖ

BRF Korsebergs Vik 129836 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2025
Prioritet:
HLU/VLU: PU
P/I/K/U: PU
Objektnivå:
Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 3 225,0 m²

	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	104	1 436	732	1 793	834	1 382	1 111	1 958	252	2 279	11 881 737	237 635
Rekommenderad avsättning	1 188	1 188	1 188	1 188	1 188	1 188	1 188	1 188	1 188	1 188		
Rekommenderad fondbehållning	1 084	836	1 292	687	1 041	847	924	155	1 091	0		

Fondbehållning



Fondavsättning 50 år

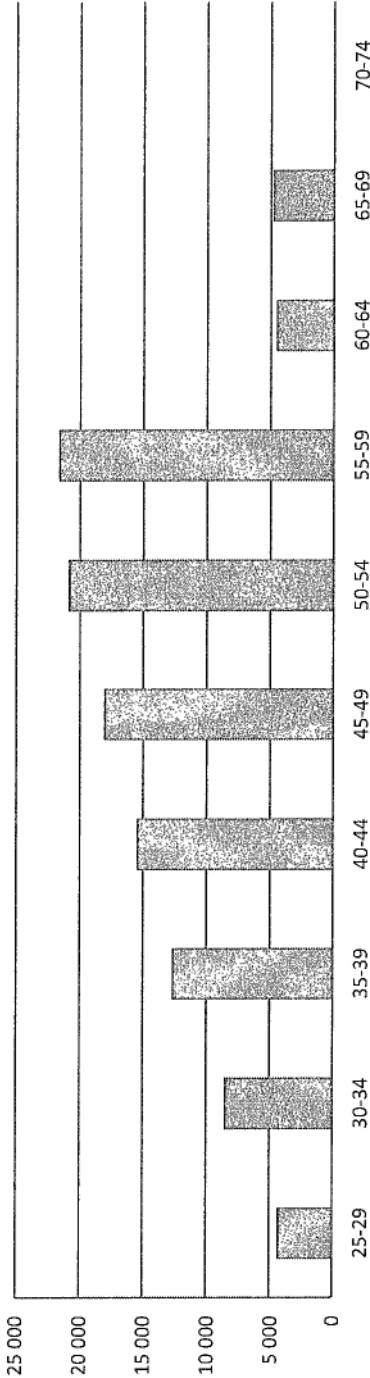
232997 UH-plan SNÖ

BRF Korsebergs Vik 129836 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2025
Prioritet:
HLU/VLU: KOMP
P/I/K/U: KOMP
Objektnivå:
Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 3 225,0 m²

	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	0	147	203	1 553	1 763	1 531	3 568	21 482	4 053	9 191	43 491 892	869 838
Rekommenderad avsättning	4 349	4 349	4 349	4 349	4 349	4 349	4 349	4 349	4 349	4 349		
Rekommenderad fondbehållning	4 349	8 551	12 697	15 494	18 081	20 898	21 680	4 546	4 842	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr
Rek. avs. per år: 870 tkr
Rek. avs. per år/area: 270 kr/år/m²
Slutvärde: 0 tkr
Evig kostnad per år: 1 042 tkr/år
Evig kostnad per år/area: 323 kr/år/m²

Besiktningsrapport

232997 UH-plan SNÖ

BRF Korsebergs Vik 129836 - Inklusive underliggande objekt

Prioritet:
HLU/VLU:
P//K//U:
Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
-----------	-------	-------	----------	-----------	----------	---------

BRF Korsebergs Vik 129836

Övergripande underhåll

Mark:	M01 Vegetationsytor						
SD212121	Gräsyta, kompletteringssådd ca 10% av ytan	1 600,0	m2	2029	5	2024	41 040
SD239111	Planteringar, byte ca 25%	270,0	m2	2029	5	2024	45 563
Mark:	M02 Markbeläggningar						
SD311113	Asfaltyta, omläggning 100%	2 500,0	m2	2059	35	2024	739 125
SD311121	Uppmålning av p-platser	28,0	st	2032	8	2024	15 687
SD311241	Betongplattor, justering ca 20%	260,0	m2	2039	15	2024	34 398
SD321121	Omläggning/lagning stenmjöl, ca 20 % av ytan	36,0	m2	2029	5	2024	1 215
Mark:	M03 Utrustning i utemiljö						
SD431100	Exteriörbelysning (Byte utebelysning m.m.)	50 000,0	kr	2049	25	2024	67 500
SD451211	Byte laddstation	20,0	st	2040	16	2024	340 200
Mark:	M05 Ledningar						
SC414111	Byte dräneringsrör	350,0	m	2074	50	2024	510 300
SD641111	Slamsugning dagvattenbrunnar	15,0	st	2026	2	2024	8 201
System:	S01 VA						
SC431311	Stambyte tot ink ytskikt och vitvaror (Övernattning LGH)	1,0	st	2069	45	2024	418 500
SC431312	Stambyte exkl ytskikt och vitvaror	41,0	st	2069	45	2024	3 431 700
SC431321	Stamspolning	42,0	st	2032	8	2024	48 762
System:	S02 Värme						
SC463121	Byte radiatorventiler, per lgh	42,0	st	2049	25	2024	297 675
SC463131	Injustering radiatorventiler lägenheter	3 225,0	m2	2049	25	2024	21 769
System:	S03 Ventilation						
SC472331	Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system	3 225,0	m2	2040	16	2024	121 905
SC472431	Injustering ventilation FT/FTX-system	3 225,0	m2	2040	16	2024	100 136
System:	S04 EI						
SC121151	IMD-utrustning, el+vattenmätare, byte	41,0	st	2040	15	2024	171 585
SC513411	Solpaneler byte	300,0	m2	2064	40	2024	1 050 975
SC513421	Växelriktare byte	2,0	st	2044	20	2024	75 600
System:	S05 Myndighetsbesiktningar						
SC863531	OVK-besiktning FT/FTX-system	3 225,0	m2	2027	3	2024	34 830
System:	S06 Låssystem						
SC343932	Låscylinder och kista, byte (Föreningens ansvar)	27,0	st	2050	26	2024	84 200

FRD 1 Miljörum/Carport

Byggnadsdel:	B01 Yttertak						
SC212711	Sedumtak, byte	518,0	m2	2064	40	2024	1 013 985
Byggnadsdel:	B02 Fasader						
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	96,0	m	2054	30	2024	100 440
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	17,0	m	2054	30	2024	35 573
SC223211	Aluminiumklätt fönster, litet, renovering	7,0	st	2044	20	2024	11 482
SC223215	Aluminiumklätt fönster, litet, komplett byte	7,0	st	2074	50	2024	84 105

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC223221	Aluminiumklätt fönster, stort, renovering	4,0	st	2044	20	2024	8 208
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	4,0	st	2074	50	2024	101 304
SC233221	Dörrar stål/alu, målning	5,0	st	2034	10	2024	7 999
SC233223	Dörrar stål/alu, byte	5,0	st	2054	30	2024	118 125
SC241111	Byggnad med träfasad, 1 våning, målning	193,0	m2	2034	10	2024	129 493
SC241112	Byggnad med träfasad, 1 våning, helrenovering	193,0	m2	2064	40	2024	842 879

Underhållsenheter FRD 1

Rum:	Cyckelförråd						
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	39,6	m2	2036	12	2024	4 384
SC341236	Målad väggyta 2 ggr strykning	68,1	m2	2036	12	2024	10 664
SC341351	Målning tak, 2 ggr strykning	39,6	m2	2036	12	2024	3 796
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	39,6	m2	2049	25	2024	29 938
Rum:	Cykelverkstad						
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	39,5	m2	2036	12	2024	4 373
SC341236	Målad väggyta 2 ggr strykning	54,4	m2	2036	12	2024	8 519
SC341351	Målning tak, 2 ggr strykning	39,5	m2	2036	12	2024	3 786
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	39,5	m2	2049	25	2024	29 862
Rum:	Fastighetsförråd						
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	13,5	m2	2039	15	2024	1 494
SC341236	Målad väggyta 2 ggr strykning	41,6	m2	2039	15	2024	6 515
SC341351	Målning tak, 2 ggr strykning	13,5	m2	2039	15	2024	1 294
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	13,5	m2	2049	25	2024	10 206
Rum:	Lägenhetsförråd 2						
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	17,7	m2	2039	15	2024	1 959
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	17,7	m2	2049	25	2024	13 381
Rum:	Lägenhetsförråd 3						
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	17,9	m2	2037	15	2022	1 982
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	17,9	m2	2047	25	2022	13 532
Rum:	Miljörum						
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	37,5	m2	2036	12	2024	4 151
SC341290	Väggar övrigt (Byte Fibercementsskivor)	35 000,0	kr	2049	25	2024	47 250
SC341351	Målning tak, 2 ggr strykning	37,5	m2	2036	12	2024	3 594
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	37,5	m2	2049	25	2024	28 350

FRD 2 Garage/Carport

Byggnadsdel:	B01 Yttertak						
SC212711	Sedumtak, byte	259,0	m2	2064	40	2024	506 993
Byggnadsdel:	B02 Fasader						
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	43,0	m	2054	30	2024	44 989
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	12,0	m	2054	30	2024	25 110
SC223221	Aluminiumklätt fönster, stort, renovering	1,0	st	2044	20	2024	2 052
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	1,0	st	2074	50	2024	25 326
SC233221	Dörrar stål/alu, målning	1,0	st	2034	10	2024	1 600
SC233223	Dörrar stål/alu, byte	1,0	st	2054	30	2024	23 625
SC233321	Garageport stål/aluminium, justering	10,0	st	2034	10	2024	24 975
SC233322	Garageport stål/aluminium, byte	10,0	st	2064	40	2024	376 650
SC241111	Byggnad med träfasad, 1 våning, målning	132,0	m2	2034	10	2024	88 565
SC241112	Byggnad med träfasad, 1 våning, helrenovering	132,0	m2	2064	40	2024	576 477

Underhållsenheter FRD 2

Underhållsenhet:	Garage						
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	159,5	m2	2049	25	2024	84 407
Rum:	Lägenhetsförråd 1						
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	15,3	m2	2039	15	2024	1 694
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	15,3	m2	2049	25	2024	11 567

Strandberidaren 6

Byggnadsdel:	B01 Yttertak						
SC212221	Takplåt, plan/bandtäckt, målning (Över balkonger)	65,0	m2	2039	15	2024	33 170
SC212224	Takplåt, plan/bandtäckt, byte	65,0	m2	2064	40	2024	136 890
SC212411	Betongpannor, översyn + byte enstaka trasiga pannor	991,0	m2	2039	15	2024	44 149

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC212414	Betongpannor, byte inkl papp och läkt	991,0	m2	2064	40	2024	1 043 523
SC212711	Sedumtak, byte (Entré)	42,0	m2	2064	40	2024	82 215
SC214121	Gångbryggor, räcken, snörasskydd etc, byte	991,0	m2	2064	40	2024	341 152
SC291131	Skyddsräcke takarbeten	158,0	m	2064	40	2024	21 543
Byggnadsdel: B02 Fasader							
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	174,0	m	2054	30	2024	182 048
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	271,0	m	2054	30	2024	567 068
SC221114	Träpanel, målning	359,0	m2	2034	10	2024	150 242
SC221117	Träpanel, byte	359,0	m2	2064	40	2024	470 111
SC221500	Fasadyta skivor (Skiffer 395 m2 lappa o laga)	10 000,0	kr	2034	10	2024	13 500
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte	976,0	m2	2064	40	2024	1 343 952
SC221811	Fasadvätt (Fibercement/Skiffer)	1 371,0	m2	2034	10	2024	166 577
SC291112	Fasadställning, bred	2 315,0	m2	2064	40	2024	750 060
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	3,0	st	2049	25	2024	13 284
Byggnadsdel: B03 Balkonger och terrasser							
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt.	299,0	m2	2056	32	2024	488 820
SC222122	Balkongplatta, målning undersida	299,0	m2	2040	16	2024	93 243
SC222123	Balkongplatta, renovering nos	228,0	m	2056	32	2024	636 838
SC222133	Balkongplatta trä, byte trall och stomme (LGH 4312 föreningens ansvar?)	29,0	m2	2056	32	2024	47 176
SC222211	Balkongräcken, plåt/alu, målning	228,0	m	2036	12	2024	215 460
SC222213	Balkongräcken, plåt/alu, byte med gallerfront	228,0	m	2056	32	2024	661 770
SC222312	Inglasning balkong, hel våningshöjd	274,0	m	2064	40	2024	3 236 625
Byggnadsdel: B04 Fönster och fönsterdörrar							
SC223221	Aluminiumklätt fönster, stort, renovering (Gemensamhetslokal+ Övernattning)	7,0	st	2044	20	2024	14 364
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	163,0	st	2074	50	2024	4 128 138
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	42,0	st	2074	50	2024	1 127 763
SC223241	Dubbel fönsterdörr aluminium, renovering (Gemensamhetslokal)	1,0	st	2044	20	2024	5 623
SC223245	Dubbel fönsterdörr aluminium, komplett byte (Gemensamhetslokal)	1,0	st	2074	50	2024	43 065
SC291112	Fasadställning, bred	2 315,0	m2	2074	50	2024	750 060
Byggnadsdel: B05 Entréer och portar							
SC233122	Entréparti stål/aluminium, renovering	3,0	st	2034	10	2024	49 613
SC233123	Entréparti stål/aluminium, byte	3,0	st	2064	40	2024	280 868
SC343922	Dörr och portautomatik, byte	3,0	st	2039	15	2024	84 240
System: S04 EI							
SC513131	Byte av fastighetscentral inkl. huvudledning	1,0	st	2064	40	2024	103 478
SC513212	Byte av stigarledningar från källare upp till lägenheter ink omdragning av el i lägenheter (41 + 1)	42,0	st	2064	40	2024	2 350 215
Underhållsenheter							
System: Gemensamhetslokal TR1 / S03 Fläktar, ventilation							
SC471221	Renovering ventilationsaggregat ca 300 l/s	1,0	st	2032	8	2024	27 270
SC471222	Byte ventilationsaggregat ca 300 l/s	1,0	st	2048	24	2024	178 200
Rum: Gemensamhetslokal TR1 / Förråd							
SC341121	Klinker (VA), byte	6,9	m2	2059	35	2024	19 711
SC341122	Klinker (VA), lagning/omfogning ca 10% av ytan	6,9	m2	2032	8	2024	3 307
SC341236	Målad väggyta 2 ggr strykning	28,8	m2	2036	12	2024	4 510
SC341351	Målning tak, 2 ggr strykning	6,9	m2	2036	12	2024	661
SC521131	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	6,9	m2	2049	25	2024	7 480
Rum: Gemensamhetslokal TR1 / Hall							
SC341121	Klinker (VA), byte	6,2	m2	2059	35	2024	17 711
SC341122	Klinker (VA), lagning/omfogning ca 10% av ytan	6,2	m2	2032	8	2024	2 971
SC341236	Målad väggyta 2 ggr strykning	26,8	m2	2036	12	2024	4 197
SC341342	Akustikplattor i tak, byte 100 %	6,2	m2	2049	25	2024	5 457
SC521131	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	6,2	m2	2049	25	2024	6 721
Rum: Gemensamhetslokal TR1 / HWC							
SC341123	Klinker (VT), byte	5,1	m2	2059	35	2024	18 328
SC341124	Klinker (VT), omfogning ca 10% av ytan	5,1	m2	2032	8	2024	806
SC341232	Målning vägg våtrum	24,2	m2	2039	15	2024	8 625
SC341342	Akustikplattor i tak, byte 100 %	5,1	m2	2049	25	2024	4 489
SC344431	WC, byte	1,0	st	2049	25	2024	8 640
SC344441	Byte tvättställ	1,0	st	2049	25	2024	6 791
SC344461	Byte blandare, 1-grepp	1,0	st	2039	15	2024	4 766
SC521131	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	5,1	m2	2049	25	2024	5 529

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
Rum: Gemensamhetslokal TR1 / Kök						
SC341121 Klinker (VA), byte	17,6	m2	2059	35	2024	50 276
SC341122 Klinker (VA), lagning/omfogning ca 10% av ytan	17,6	m2	2032	8	2024	8 435
SC341236 Målad väggyta 2 ggr strykning	54,3	m2	2036	12	2024	8 503
SC341342 Akustikplattor i tak, byte 100 %	17,6	m2	2049	25	2024	15 492
SC345114 Byte inbyggnadshäll, induktion	1,0	st	2039	15	2024	16 605
SC345121 Byte av ugn	1,0	st	2039	15	2024	8 978
SC345122 Byte mikrovågsugn	1,0	st	2039	15	2024	5 265
SC345132 Byte kolfilterfläkt	1,0	st	2039	15	2024	5 130
SC345141 Byte av diskmaskin (hushåll)	1,0	st	2039	15	2024	12 731
SC345151 Byte av diskbänksblandare	1,0	st	2039	15	2024	5 468
SC345161 Byte fristående kylskåp	1,0	st	2039	15	2024	13 365
SC345171 Byte fristående frys	1,0	st	2039	15	2024	13 973
SC345212 Köksinredning litet kök/pentry, byte	1,0	st	2059	35	2024	102 465
SC345214 Köksinredning litet kök/pentry, byte luckor och lådor	1,0	st	2036	12	2024	17 550
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	17,6	m2	2049	25	2024	13 306
Rum: Gemensamhetslokal TR1 / Lokal						
SC341155 LVT-golv, byte	42,8	m2	2048	24	2024	46 224
SC341236 Målad väggyta 2 ggr strykning	74,9	m2	2036	12	2024	11 729
SC341342 Akustikplattor i tak, byte 100 %	42,8	m2	2049	25	2024	37 673
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	42,8	m2	2049	25	2024	32 357
Rum: Gemensamhetslokal TR1 / Städ						
SC341123 Klinker (VT), byte	4,3	m2	2059	35	2024	15 453
SC341124 Klinker (VT), omfogning ca 10% av ytan	4,3	m2	2032	8	2024	679
SC341232 Målning vägg våtrum	22,4	m2	2039	15	2024	7 983
SC341322 Målning tak våtrum	4,3	m2	2039	15	2024	1 533
SC344461 Byte blandare, 1-grepp	1,0	st	2039	15	2024	4 766
SC344511 Byte utslagsback	1,0	st	2059	35	2024	10 935
SC521131 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	4,3	m2	2049	25	2024	4 661
Underhållsenhet: Trapphus 1 (sektion AA)						
SC321122 Trapphus, normal standard, målning	97,8	m2	2034	10	2024	159 756
SC321124 Trapphus, normal standard, byte ytskikt	5,0	st	2064	40	2024	246 375
SC343112 Säkerhetsdörr, byte	14,0	st	2064	40	2024	330 750
SC521121 Byte belysningsarmaturer trapphus	97,8	m2	2049	25	2024	159 492
System: Trapphus 1 (sektion AA) / S07 Hissar						
SC711111 Byte hisslinor	1,0	st	2034	10	2024	49 005
SC711112 Renovering linhiss	1,0	st	2044	20	2024	272 700
SC711114 Kompletter byte linhiss	1,0	st	2064	40	2024	1 248 750
Rum: Trapphus 1 (sektion AA) / Rullstolsförråd TR1						
SC341121 Klinker (VA), byte	7,9	m2	2059	35	2024	22 567
SC341122 Klinker (VA), lagning/omfogning ca 10% av ytan	7,9	m2	2032	8	2024	3 786
SC341236 Målad väggyta 2 ggr strykning	30,7	m2	2036	12	2024	4 808
SC341351 Målning tak, 2 ggr strykning	7,9	m2	2036	12	2024	757
SC521131 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	7,9	m2	2049	25	2024	8 564
Underhållsenhet: Trapphus 2 (sektion BB)						
SC321122 Trapphus, normal standard, målning	103,4	m2	2034	10	2024	168 904
SC321124 Trapphus, normal standard, byte ytskikt	5,0	st	2064	40	2024	246 375
SC343112 Säkerhetsdörr, byte (14+1 övernattning)	15,0	st	2064	40	2024	354 375
SC521121 Byte belysningsarmaturer trapphus	103,4	m2	2049	25	2024	168 625
System: Trapphus 2 (sektion BB) / S07 Hissar						
SC711111 Byte hisslinor	1,0	st	2034	10	2024	49 005
SC711112 Renovering linhiss	1,0	st	2044	20	2024	272 700
SC711114 Kompletter byte linhiss	1,0	st	2064	40	2024	1 248 750
Rum: Trapphus 2 (sektion BB) / Fläktrum TR2						
SC341151 Plastmatta, våtrum, byte	55,0	m2	2049	25	2024	61 479
SC471123 Renovering FTX-aggregat ca 2000 l/s.	1,0	st	2036	12	2024	133 380
SC471124 Byte FTX-aggregat ca 2000 l/s.	1,0	st	2060	36	2024	435 375
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	55,0	m2	2049	25	2024	20 790
Rum: Trapphus 2 (sektion BB) / Rullstolsförråd TR2						
SC341121 Klinker (VA), byte	7,3	m2	2059	35	2024	20 853
SC341122 Klinker (VA), lagning/omfogning ca 10% av ytan	7,3	m2	2032	8	2024	3 499
SC341236 Målad väggyta 2 ggr strykning	30,1	m2	2036	12	2024	4 714
SC341351 Målning tak, 2 ggr strykning	7,3	m2	2036	12	2024	700
SC521131 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	7,3	m2	2049	25	2024	7 914

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
Rum: Trapphus 2 (sektion BB) / Teknik						
SC341113 Betonggolv obehandlad, dammbindning	14,3	m2	2039	15	2024	1 583
SC462311 Reparation fjärrvärmecentral	3 225,0	m2	2032	8	2024	82 721
SC462312 Byte fjärrvärmecentral	3 225,0	m2	2056	32	2024	583 403
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	14,3	m2	2049	25	2024	5 405
Underhållsenhet: Trapphus 3 (sektion CC)						
SC321122 Trapphus, normal standard, målning	97,8	m2	2034	10	2024	159 756
SC321124 Trapphus, normal standard, byte ytskikt	5,0	st	2064	40	2024	246 375
SC343112 Säkerhetsdörr, byte	13,0	st	2064	40	2024	307 125
SC521121 Byte belysningsarmaturer trapphus	97,8	m2	2049	25	2024	159 492
System: Trapphus 3 (sektion CC) / S07 Hissar						
SC711111 Byte hisslinor	1,0	st	2034	10	2024	49 005
SC711112 Renovering linhiss	1,0	st	2044	20	2024	272 700
SC711114 Kompletter byte linhiss	1,0	st	2064	40	2024	1 248 750
Rum: Trapphus 3 (sektion CC) / Rullstolsförråd TR3						
SC341121 Klinker (VA), byte	7,0	m2	2059	35	2024	19 996
SC341122 Klinker (VA), lagning/omfogning ca 10% av ytan	7,0	m2	2032	8	2024	3 355
SC341236 Målad väggyta 2 ggr strykning	28,9	m2	2036	12	2024	4 526
SC341351 Målning tak, 2 ggr strykning	7,0	m2	2036	12	2024	671
SC521131 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	7,0	m2	2049	25	2024	7 588
Rum i lägenhet: Övernattningsslägenhet TR2 / Allrum						
SC341155 LVT-golv, byte	16,5	m2	2048	24	2024	17 820
SC341236 Målad väggyta 2 ggr strykning	43,5	m2	2036	12	2024	6 812
SC341351 Målning tak, 2 ggr strykning	16,5	m2	2036	12	2024	1 582
SC345151 Byte av diskbänksblandare	1,0	st	2039	15	2024	5 468
SC345181 Byte fristående kyl/frys	1,0	st	2039	15	2024	11 880
SC345212 Köksinredning litet kök/pentry, byte	1,0	st	2059	35	2024	71 726
SC345214 Köksinredning litet kök/pentry, byte luckor och lådor	1,0	st	2036	12	2024	12 285
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	16,5	m2	2049	25	2024	12 474
Rum i lägenhet: Övernattningsslägenhet TR2 / Badrum						
SC341123 Klinker (VT), byte	5,0	m2	2059	35	2024	17 969
SC341124 Klinker (VT), omfogning ca 10% av ytan	5,0	m2	2032	8	2024	790
SC341211 Kakelvägg, byte	24,1	m2	2049	25	2024	51 470
SC341322 Målning tak våtrum	5,0	m2	2039	15	2024	1 782
SC344313 Byte duschtermostat	1,0	st	2039	15	2024	5 805
SC344431 WC, byte	1,0	st	2049	25	2024	8 640
SC344441 Byte tvättställ	1,0	st	2049	25	2024	6 791
SC344461 Byte blandare, 1-grepp	1,0	st	2039	15	2024	4 766
SC521131 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	5,0	m2	2049	25	2024	5 420
Rum i lägenhet: Övernattningsslägenhet TR2 / Hall						
SC341121 Klinker (VA), byte	1,4	m2	2048	24	2024	3 999
SC341122 Klinker (VA), lagning/omfogning ca 10% av ytan	1,4	m2	2032	8	2024	671
SC341155 LVT-golv, byte	2,7	m2	2048	24	2024	2 916
SC341236 Målad väggyta 2 ggr strykning	22,7	m2	2036	12	2024	3 555
SC341351 Målning tak, 2 ggr strykning	4,1	m2	2036	12	2024	393
SC521131 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	4,1	m2	2049	25	2024	4 445

K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020.
Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Vänersborg Strandberidaren 7 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Vattenfall Fjärrvärme
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour och larmöverföring
 - * Hissbesiktningsavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.
4. Finansiering av planerat underhåll och komponentutbyte, Kapitel J.

Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för underhåll på 50 års sikt.

I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt:
En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

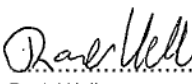
Finansiering av komponentutbyte sker via det likviditetsöverskott som uppstår årligen och baserar sig på en årlig höjning av årsavgifterna med 2%.

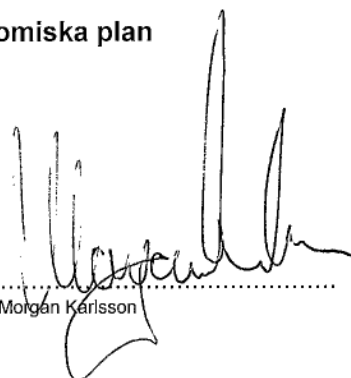
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Vänersborg 2025-10-01

Riksbyggen Bostadsrättsförening Korseberg Vik


Bengt Karlsson


Daniel Hell


Morgan Karlsson

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Korseberg Vik
Organisationsnummer 769640-8926

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2025-10-01 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. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi 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 bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

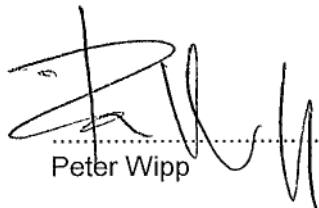
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2025-09-22
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2024-12-23
- ☒ Beslut om bygglov, daterat 2022-03-01
- ☒ A-ritningar daterade 2021-12-15
- ☒ Köpekontrakt, fastighet daterat 2025-10-09
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2025-09-04
- ☒ Uppdragsavtal försäljning, daterat 2023-08-30
- ☒ Riksbyggenavtal, daterat 2025-10-01
- ☒ Kreditoffert SBAB 2025-09-15
- ☒ Driftkostnadsberäkning, daterad 2025-09-12
- ☒ Driftkostnadsberäkning Samff, daterad 2025-06-25
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2025-09-04
- ☒ Foton från byggarbetsplats Korseberg Vik daterade 2025-09-08
- ☒ Mäklarutlåtande daterat 2025-08-28

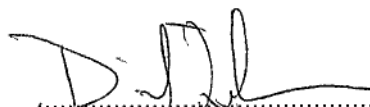
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2025-10-27



Peter Wipp

Stockholm 2025-10-27



Daniel Eriksson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Eriksson, BostFast AB, och Peter Wipp, BostFast AB, som intygsgivare för Riksbyggen Bostadsrättsförening Korseberg Vik, organisationsnummer 769640-8926.

Bakgrund

Riksbyggen Bostadsrättsförening Korseberg Vik har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Eriksson och Peter Wipp 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

Daniel Eriksson och Peter Wipp 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Korseberg Vik om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare