

# EKONOMISK PLAN

BRF RÖNNEBERG 6  
769643-1571

juni 2025



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|           |                                                                                          |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Allmänt .....</b>                                                                     | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Beskrivning av fastigheten .....</b>                                                  | <b>3</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status .....</b>                                      | <b>4</b>  |
| 3.1       | Byggnadsbeskrivning .....                                                                | 4         |
| 3.2       | Teknisk underhållsplan .....                                                             | 5         |
| <b>4</b>  | <b>Taxeringsvärde .....</b>                                                              | <b>5</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Föreningens anskaffningskostnad .....</b>                                             | <b>5</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Finansiering .....</b>                                                                | <b>6</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Föreningens kostnader .....</b>                                                       | <b>6</b>  |
| 7.1       | Drift- och underhållskostnader .....                                                     | 6         |
| 7.2       | Fastighetsskatt/avgift .....                                                             | 7         |
| 7.3       | Avskrivningar .....                                                                      | 7         |
| <b>8</b>  | <b>Föreningens intäkter .....</b>                                                        | <b>8</b>  |
| <b>9</b>  | <b>Nyckeltal .....</b>                                                                   | <b>8</b>  |
| <b>10</b> | <b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys .....</b>                                    | <b>9</b>  |
| 10.1      | Ekonomisk prognos .....                                                                  | 10        |
| 10.2      | Känslighetsanalys I .....                                                                | 11        |
| 10.3      | Känslighetsanalys II .....                                                               | 12        |
| 10.3.1    | Anslutning enligt prognos - 80% .....                                                    | 12        |
| 10.3.2    | 100 % anslutning .....                                                                   | 12        |
| 10.3.3    | 70 % anslutning .....                                                                    | 13        |
| <b>11</b> | <b>Lägenhetsredovisning .....</b>                                                        | <b>14</b> |
| 11.1      | Kontraktsvillkor lokaler .....                                                           | 15        |
| <b>12</b> | <b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet .....</b> | <b>16</b> |

**BILAGOR:** INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN  
BESIKTNINGSPROTOKOLL MED UNDERHÅLLSPLAN

# EKONOMISK PLAN

## BRF RÖNNEBERG 6

### 1 ALLMÄNT

Brf Rönneberg 6 med org.nr. 769643-1571 har registrerats hos Bolagsverket 2025-06-16. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske 2025-10-01. Inflyttning har skett.

Föreningens förvärv av fastigheten sker genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (transportköp) från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidering. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är 1 164 648 kr och fördelas på mark och byggnad i förhållande till uppdelningen av taxeringsvärdet vid införsäljning till aktiebolaget (675 225 kr för byggnad och 489 423 kr för mark). Föreningen kommer bli en s.k. äkta bostadsrättsförening.

### 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Registerbeteckning | Rönneberg 6                                                                |
| Kommun             | Malmö                                                                      |
| Församling         | Slottsstaden                                                               |
| Adress/belägenhet  | Västra Rönneholmsvägen 73 A-C, Fågelbacksgatan 28 A-B, Skvadronsgatan (26) |
| Areal              | 3 070 m <sup>2</sup>                                                       |
| Ägarstatus         | Äganderätt                                                                 |
| Planförhållanden   | Detaljplan (stadsplan) fastställd 1935-06-07.                              |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Servitut /Nyttjanderätt | För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Försäkring              | Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.<br><br>Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m.<br><br>Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg. |

### 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

#### 3.1 Byggnadsbeskrivning

|                    |                                                                  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------|
| Byggnadsår         | 1944                                                             |
| Byggnadstyp        | Flerbostadshus samt källare och vind.                            |
| Uthyrningsbar area | 3 520 m <sup>2</sup> .                                           |
| Bostadslägenheter  | 62 lägenheter om sammanlagt 3 383 m <sup>2</sup> .               |
| Lokaler            | 2 lokaler om sammanlagt 137 m <sup>2</sup> .                     |
| Uppvärmningssystem | Fjärrvärme                                                       |
| Ventilation        | Självdreg                                                        |
| Vatten             | Kommunalt vatten och avlopp                                      |
| El                 | Anslutet till elnätet. Individuella elabonnemang för lägenheter. |
| Hiss               | Nej                                                              |
| Grundläggning      | Gjuten källaryttervägg och murade innerväggar                    |
| Stomme             | Betong/murad                                                     |
| Bjälklag           | Betong/trä                                                       |
| Yttertak           | Tegelpannor                                                      |
| Fasader            | Putsad fasad                                                     |
| Fönster            | Trä/aluminium                                                    |
| Balkong            | Balkonger                                                        |



|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| Trapphus, entré | 5 st trapphus                   |
| Tvättstuga      | Tvättstuga i källare.           |
| Soppantering    | Miljörum på gård.               |
| Parkering       | 23 parkeringsplatser            |
| Mark            | Grönytor och plattlagda gångar. |

### 3.2 Teknisk underhållsplan

Föreningen har upprättat en teknisk underhållsplan som visar föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov de kommande 50 åren. Finansieringen av underhållet säkerställs dels genom avsättning till en initial reparationsfond som täcker de första årens förväntade underhållsbehov, delvis genom en initial avsättning till underhållsfonden om 8 000 000 kr inklusive moms, och resten genom årliga avsättningar till underhållsfonden samt det låneutrymme som frigörs när föreningen amorterar på sina lån.

Till denna ekonomiska plan är bifogat ett besiktningsprotokoll som visar fastighetens skick, upprättat av Fredric Ståhl den 13 december 2024.

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2024 är 79 606 000 kr, fördelat på bostäder 78 000 000 kr och lokaler 1 606 000 kr och fördelat på byggnader 46 153 000 kr och mark 33 453 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget vid den förenklade fastighetstaxeringen 2022. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2025. Det nya taxeringsvärdet är inte känt vid den plans upprättande.

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

|                                                              | kr                 | kr/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Total köpeskilling fastighet <sup>1</sup>                    | 120 000 000        | 34 091            |
| Lagfartskostnad <sup>2</sup>                                 | 1 195 740          |                   |
| <b>Anskaffningskostnad</b>                                   | <b>121 195 740</b> | <b>34 431</b>     |
| Reparationsfond inkl besiktningskostnad, ev nya pantbrev etc | 8 000 000          |                   |
| Ingående saldo                                               | 260 260            |                   |
| <b>Anskaffningskostnad + kassa och reparationsfond</b>       | <b>129 456 000</b> | <b>36 777</b>     |

<sup>1</sup> Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 1 164 648 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 118 835 352 kr.

<sup>2</sup> Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

## 6 FINANSIERING

| Lån                       | Belopp<br>kr      | Bindningstid<br>år        | Ränta       |                  | Amortering<br>kr | Kapital-<br>kostn kr | Ränta efter<br>löptid % |
|---------------------------|-------------------|---------------------------|-------------|------------------|------------------|----------------------|-------------------------|
|                           |                   |                           | %           | kr               |                  |                      |                         |
| Bottenlån 1               | 9 100 000         | ca 3 år                   | 2,97        | 270 270          | 91 000           | 361 270              | 2,97                    |
| Bottenlån 2               | 9 100 000         | ca 4 år                   | 3,12        | 283 920          | 91 000           | 374 920              | 3,12                    |
| Bottenlån 3               | 9 100 000         | ca 5 år                   | 3,30        | 300 300          | 91 000           | 391 300              | 3,30                    |
| Lån vilande insatser bank | 20 431 200        | Rörlig/3 mån <sup>3</sup> | 2,81        | 574 117          | -                | 574 117              | 2,81                    |
| <b>Summa lån år 1</b>     | <b>47 731 200</b> | <b>Snittränta:</b>        | <b>2,99</b> | <b>1 428 607</b> | <b>273 000</b>   | <b>1 701 607</b>     | <b>2,99</b>             |
| Insatser                  | 81 724 800        |                           |             |                  |                  |                      |                         |
| Summa finansiering år 1   | 129 456 000       |                           |             |                  |                  |                      |                         |

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år. Lånet för vilande insatser amorteras när hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt. Den ekonomiska planen bygger på att 80 % av lägenheterna upplåts med bostadsrätt initialt. Lånet för vilande insatser antas finansieras med lån i bank. Räntearangivelserna är baserade på avstämningsdag per 2025-05-26 och kan komma att ändras fram till tillträdesdagen. Se känslighetsanalysen för hur ett höjt ränteläge påverkar vilken avgift som behöver tas ut.

Föreningen ställer säkerhet för banklånen i form av pantbrev.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

|                                            | kr               | kr/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Vatten                                     | 225 000          | 64                |
| Värme                                      | 600 000          | 170               |
| El                                         | 130 000          | 37                |
| Renhållning                                | 90 000           | 26                |
| Styrelse/revision                          | 50 000           | 14                |
| Ekonomisk förvaltning                      | 93 000           | 26                |
| Trappstädning                              | 120 000          | 34                |
| Fast skötsel                               | 120 000          | 34                |
| Försäkring                                 | 30 000           | 9                 |
| Kabel TV                                   | 20 000           | 6                 |
| Löpande underhåll                          | 80 000           | 23                |
| <b>Summa driftkostnad år 1</b>             | <b>1 558 000</b> | <b>443</b>        |
| Avsättning yttre underhåll                 | 352 000          | 100               |
| Årlig höjning av driftkostnader (snitt) %  | 2,00 %           |                   |
| Årlig höjning av fondavsättning (snitt), % | 4,00 %           |                   |

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

<sup>3</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål har föreningen upprättat en teknisk underhållsplan och gör årliga avsättningar till en underhållsfond som tillsammans med den ingående underhållsfonden vid kalkylstarten täcker det beräknade underhållet under de första 20 åren enligt underhållsplanen.

## 7.2 Fastighetsskatt/avgift

|                                | kr         |
|--------------------------------|------------|
| Taxeringsvärde bostäder        | 78 000 000 |
| Kommunal fastighetsavgift      | 103 081    |
| Taxeringsvärde lokaler         | 1 606 000  |
| Fastighetsskatt (1,0% av taxv) | 16 060     |

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 663 kr per lägenhet (prognos för 2025). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

## 7.3 Avskrivningar

|                      | kr         |
|----------------------|------------|
| Avskrivningsunderlag | 74 903 537 |
| Avskrivning per år   | 749 035    |

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden. I framtiden kan det komma att bli obligatoriskt med s.k. K3-avskrivning vilket då kan innebära en viss administrativ kostnad att ta fram byggnadskomponenternas värden.

| Komponent    | Anskaffnings-kostnad kr | Ekonomisk livslängd | Avskrivning kr per år | Avskrivning % per år |
|--------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| Stomme m.m.  | 74 903 537              | 120                 | 624 196               | 0,8                  |
| <b>Summa</b> | <b>74 903 537</b>       | <b>120</b>          | <b>624 196</b>        | <b>0,8</b>           |

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

|                                             | kr               | kr/m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Årsavgift bostäder                          | 2 300 440        | 850               |
| Hysesintäkter bostäder                      | 1 113 254        | 1 645             |
| Hysesintäkter lokaler                       | 183 276          | 1 338             |
| Parkering, garage mm                        | 110 040          |                   |
| Utebliven ränta underhållsfond <sup>4</sup> | 229 500          |                   |
| Ränteintäkter                               | 3 253            |                   |
| <b>Totala intäkter år 1</b>                 | <b>3 939 764</b> |                   |
| Årlig höjning av avgifter (snitt), %        | 2,00 %           |                   |
| Årlig höjning av bostadshyror (snitt), %    | 2,10 %           |                   |

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år. Bostadshyror för återstående hyresrätter antas höjas med 3,5 % till 2026, 2,5 % till 2027 och därefter med 2 % per år.

Underhållsfonden om 8 mkr lånas upp först när underhållsåtgärder påbörjas, i enlighet med villkoren i finansieringsofferten. Det första året förväntas åtgärder för ca 350 tkr och det andra året för ca 2 800 tkr enligt underhållsplanen. Därav har vi i planen återfört utebliven räntekostnad de första två åren för mellanskillnaden mellan 8 mkr och de kostnader som förväntas enligt underhållsplanen. Hela underhållsfonden antas vara upplånad och betalas ränta för det tredje året.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, läneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

## 9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m<sup>2</sup> total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

|                                                  | kr/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Anskaffningskostnad inklusive underhållsfond     | 36 703            |
| Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)            | 27 528            |
| Lån år 1                                         | 13 560            |
| Lån år 1 exkl lån vilande insatser               | 7 756             |
| Insatser, area upplåten med bostadsrätt          | 30 197            |
| Årsavgift år 1                                   | 850               |
| Driftskostnader år 1                             | 443               |
| Avsättning underhållsfond år 1                   | 100               |
| Amortering + avsättning till underhållsfond år 1 | 178               |
| Hysesintäkter år 1, uthyrd area                  | 1 594             |
| Kassaflöde år 1                                  | 153               |

<sup>4</sup> Reparationsfonden om 8 mkr lånas i praktiken upp först i samband med att underhållsarbeten påbörjas, i enlighet med finansieringsoffert och underhållsplan. Hela reparationsfonden antas i kalkylen ha lånats upp efter två år.

## 10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 10 och 20 givet ett inflationsantagande om i genomsnitt 2,0% % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% i stället för i genomsnitt 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet vilande insatser i avsnittet Finansiering.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som visar fastighetens planerade långsiktiga underhållsbehov under de kommande 50 åren (se 3.2 teknisk underhållsplan). Det kommande underhållet säkerställs delvis genom en initial avsättning om 8 000 000 kr till underhållsfonden, och resten genom den löpande årliga avsättningen till underhållsfonden samt genom det låneutrymme som frigörs när föreningen amorterar på sina lån.



## 10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 80%<sup>5</sup> av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

Finansieringsupplägget och avgiften är dock anpassad så att avgiften inte ska behöva höjas oavsett hur många som slutligen väljer att köpa sin lägenhet.

| År                                                         | 1<br>2025        | 2<br>2026        | 3<br>2027        | 4<br>2028         | 5<br>2029         | 6<br>2030         | 10<br>2034        | 20<br>2044        |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Inflation %                                                | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%            | 2,00%             | 2,00%             | 2,00%             | 2,00%             | 2,00%             |
| Ränta                                                      | 1 428 607        | 1 420 062        | 1 267 988        | 1 259 443         | 1 250 898         | 1 242 353         | 1 208 173         | 692 137           |
| Ränta %                                                    | 2,99%            | 2,99%            | 3,01%            | 3,01%             | 3,01%             | 3,01%             | 3,01%             | 3,13%             |
| Avskrivningar                                              | 749 035          | 749 035          | 749 035          | 749 035           | 749 035           | 749 035           | 749 035           | 749 035           |
| Driftskostnader                                            | 1 558 000        | 1 589 160        | 1 620 943        | 1 653 362         | 1 686 429         | 1 720 158         | 1 861 954         | 2 269 712         |
| Fastighetsskatt/avgift                                     | 119 141          | 121 525          | 123 955          | 126 434           | 128 963           | 131 542           | 142 387           | 173 570           |
| Inre underhåll<br>hyreslägenheter                          | 23 681           | 24 155           | 24 638           | 25 130            | 25 633            | 26 146            | 28 301            | -                 |
| <b>Summa kostnader</b>                                     | <b>3 878 464</b> | <b>3 903 937</b> | <b>3 786 559</b> | <b>3 813 404</b>  | <b>3 840 959</b>  | <b>3 869 234</b>  | <b>3 989 851</b>  | <b>3 884 454</b>  |
| Anslutningsgrad (bostäder)                                 | 80%              | 80%              | 85%              | 85%               | 85%               | 85%               | 85%               | 100%              |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)                        | 850              | 867              | 884              | 902               | 920               | 938               | 1 016             | 1 238             |
| Årsavgifter bostäder                                       | 2 300 440        | 2 346 449        | 2 542 964        | 2 593 823         | 2 645 700         | 2 698 614         | 2 921 066         | 4 189 133         |
| Hyresintäkter bostäder                                     | 1 113 254        | 1 152 218        | 885 768          | 903 483           | 921 553           | 939 984           | 1 017 469         | -                 |
| Hyresintäkter lokaler                                      | 183 276          | 186 942          | 190 680          | 194 494           | 198 384           | 202 352           | 219 032           | 266 999           |
| Parkering                                                  | 110 040          | 112 241          | 114 486          | 116 775           | 119 111           | 121 493           | 131 508           | 160 308           |
| Utebliven ränta<br>underhållsfond                          | 229 500          | 145 500          | -                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Ränteintäkter                                              | 3 253            | 5 570            | 7 507            | 8 134             | 9 176             | 10 641            | 20 877            | 79 592            |
| <b>Summa intäkter</b>                                      | <b>3 939 764</b> | <b>3 948 919</b> | <b>3 741 404</b> | <b>3 816 709</b>  | <b>3 893 923</b>  | <b>3 973 083</b>  | <b>4 309 951</b>  | <b>4 696 031</b>  |
| <b>Årets Resultat</b>                                      | <b>61 300</b>    | <b>44 982</b>    | <b>-45 155</b>   | <b>3 305</b>      | <b>52 964</b>     | <b>103 849</b>    | <b>320 101</b>    | <b>811 577</b>    |
| Ackumulerat<br>redovisat resultat                          | 61 300           | 106 282          | 61 128           | 64 433            | 117 397           | 221 246           | 1 170 798         | 7 614 250         |
| <b>Kassaflödeskalkyl</b>                                   |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |
| Årets resultat enligt ovan                                 | 61 300           | 44 982           | -45 155          | 3 305             | 52 964            | 103 849           | 320 101           | 811 577           |
| Återföring avskrivningar                                   | 749 035          | 749 035          | 749 035          | 749 035           | 749 035           | 749 035           | 749 035           | 749 035           |
| Amorteringar                                               | -273 000         | -273 000         | -273 000         | -273 000          | -273 000          | -273 000          | -273 000          | -273 000          |
| <b>Betalnetto före avsättning<br/>till underhållsfond</b>  | <b>537 335</b>   | <b>521 018</b>   | <b>430 881</b>   | <b>479 340</b>    | <b>528 999</b>    | <b>579 885</b>    | <b>796 136</b>    | <b>1 287 612</b>  |
| Avsättning till<br>yttre underhåll                         | -352 000         | -366 080         | -380 723         | -395 952          | -411 790          | -428 262          | -501 006          | -741 611          |
| <b>Betalnetto efter avsättning<br/>till underhållsfond</b> | <b>185 335</b>   | <b>154 938</b>   | <b>50 157</b>    | <b>83 388</b>     | <b>117 209</b>    | <b>151 623</b>    | <b>295 130</b>    | <b>546 001</b>    |
| Ingående saldo kassa                                       | 8 260 260        |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Ackumulerat saldo kassa<sup>6</sup></b>                 | <b>8 797 595</b> | <b>9 318 613</b> | <b>9 749 494</b> | <b>10 228 834</b> | <b>10 757 833</b> | <b>11 337 718</b> | <b>14 191 412</b> | <b>25 395 217</b> |
| Ackumulerad avsättning underhåll                           | 8 352 000        | 8 718 080        | 9 098 803        | 9 494 755         | 9 906 546         | 10 334 807        | 12 226 150        | 18 481 884        |

<sup>5</sup> Anslutningsgraden antas öka från 80% till 85% under kalkylperioden i takt med att de lägenheter som väljer att hyra i början antingen ansluter sig senare eller flyttar varvid lägenheten upplåts med bostadsrätt av föreningen. När upplåtelse sker antas inbetalda insatser användas till att amortera på lånet för vilande insatser.

<sup>6</sup> Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

## 10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

|                                                         | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 10        | 20        |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                         | 2025      | 2026      | 2027      | 2028      | 2029      | 2030      | 2034      | 2044      |
| <b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>         |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Ränta %                                                 | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,1%      |
| Inflation %                                             | 2,0%      | 2,0%      | 2,0%      | 2,0%      | 2,0%      | 2,0%      | 2,0%      | 2,0%      |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning                   | 2 115 105 | 2 191 511 | 2 492 806 | 2 510 435 | 2 528 490 | 2 546 991 | 2 625 936 | 3 643 132 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup> | 782       | 810       | 867       | 873       | 879       | 886       | 913       | 1 077     |
| Årsavgift enligt prognos kr/m <sup>2</sup>              | 850       | 867       | 884       | 902       | 920       | 938       | 1 016     | 1 238     |
| <b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Ränta %                                                 | 3,4%      | 3,4%      | 3,4%      | 3,6%      | 3,8%      | 4,0%      | 4,0%      | 4,1%      |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning                   | 2 316 814 | 2 395 537 | 2 647 691 | 2 754 217 | 2 859 765 | 2 964 360 | 3 042 620 | 3 937 998 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup> | 856       | 885       | 921       | 958       | 995       | 1 031     | 1 058     | 1 164     |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift                     | 0,7%      | 2,1%      | 4,1%      | 6,2%      | 8,1%      | 9,8%      | 4,2%      | -6,0%     |
| <b>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</b>            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Ränta %                                                 | 3,8%      | 3,9%      | 3,7%      | 4,2%      | 4,6%      | 5,0%      | 5,0%      | 5,1%      |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning                   | 2 518 524 | 2 597 246 | 2 798 323 | 2 993 118 | 3 185 116 | 3 374 341 | 3 441 682 | 4 156 525 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup> | 931       | 960       | 973       | 1 041     | 1 108     | 1 173     | 1 197     | 1 229     |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift                     | 9,5%      | 10,7%     | 10,0%     | 15,4%     | 20,4%     | 25,0%     | 17,8%     | -0,8%     |
| <b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Ränta %                                                 | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,1%      |
| Inflation %                                             | 2,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning                   | 2 115 105 | 2 198 769 | 2 515 962 | 2 544 604 | 2 574 757 | 2 606 482 | 2 750 537 | 4 281 082 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup> | 782       | 812       | 875       | 885       | 895       | 906       | 957       | 1 265     |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift                     | -8,1%     | -6,3%     | -1,1%     | -1,9%     | -2,7%     | -3,4%     | -5,8%     | 2,2%      |
| <b>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</b>            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Ränta %                                                 | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,0%      | 3,1%      |
| Inflation %                                             | 2,0%      | 4,0%      | 4,0%      | 4,0%      | 4,0%      | 4,0%      | 4,0%      | 4,0%      |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning                   | 2 115 105 | 2 203 710 | 2 535 049 | 2 574 467 | 2 616 294 | 2 660 649 | 2 866 154 | 4 949 923 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup> | 782       | 814       | 882       | 895       | 910       | 925       | 997       | 1 463     |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift                     | -8,1%     | -6,1%     | -0,3%     | -0,7%     | -1,1%     | -1,4%     | -1,9%     | 18,2%     |

<sup>7</sup> Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift och övriga kostnader minus hyresintäkter, övriga intäkter. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

## 10.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

### 10.3.1 Anslutning enligt prognos - 80%

|                                        | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2034             | 2044             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Föreningens lån                        | 47 731           | 47 458           | 47 185           | 46 912           | 46 639           | 46 366           | 45 274           | 42 544           |
| Räntekostnader                         | 200              | 200              | 200              | 200              | 200              | 200              | 200              | 200              |
| Inkomstskatt                           | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| Övriga kostnader                       | 2 449 857        | 2 483 875        | 2 518 571        | 2 553 961        | 2 590 061        | 2 626 881        | 2 781 677        | 3 192 317        |
| <b>Summa kostnader</b>                 | <b>3 878 464</b> | <b>3 903 937</b> | <b>3 930 088</b> | <b>3 956 933</b> | <b>3 984 488</b> | <b>4 012 763</b> | <b>4 133 380</b> | <b>4 458 571</b> |
| <b>Summa utgifter och avsättningar</b> | <b>3 754 429</b> | <b>3 793 982</b> | <b>3 834 776</b> | <b>3 876 850</b> | <b>3 920 243</b> | <b>3 964 989</b> | <b>4 158 350</b> | <b>4 724 147</b> |
| Hysesintäkter                          | 1 406 570        | 1 451 401        | 1 486 190        | 1 515 914        | 1 546 232        | 1 577 156        | 1 707 165        | 2 081 024        |
| Avgiftsintäkter                        | 2 115 105        | 2 193 828        | 2 345 333        | 2 357 683        | 2 370 758        | 2 384 580        | 2 447 932        | 2 639 869        |
| Övriga intäkter                        | 232 753          | 148 753          | 3 253            | 3 253            | 3 253            | 3 253            | 3 253            | 3 253            |
| <b>Summa intäkter</b>                  | <b>3 754 429</b> | <b>3 793 982</b> | <b>3 834 776</b> | <b>3 876 850</b> | <b>3 920 243</b> | <b>3 964 989</b> | <b>4 158 350</b> | <b>4 724 147</b> |
| Årets resultat                         | -124 035         | -109 955         | -95 312          | -80 083          | -64 245          | -47 774          | 24 970           | 265 576          |
| Betalnetto efter fondavsättning        | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder    | 782              | 811              | 867              | 871              | 876              | 881              | 904              | 975              |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift    | -8,1%            | -6,5%            | -2,0%            | -3,4%            | -4,8%            | -6,1%            | -11,0%           | -21,2%           |

### 10.3.2 100 % anslutning

|                                        | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2034             | 2044             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Föreningens lån                        | 27 300 000       | 27 027 000       | 26 754 000       | 26 481 000       | 26 208 000       | 25 935 000       | 24 843 000       | 22 113 000       |
| Räntekostnader                         | 854 490          | 845 945          | 837 400          | 828 855          | 820 310          | 811 766          | 777 586          | 692 137          |
| Inkomstskatt                           | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| Övriga kostnader                       | 2 449 857        | 2 483 875        | 2 518 571        | 2 553 961        | 2 590 061        | 2 626 881        | 2 781 677        | 3 192 317        |
| <b>Summa kostnader</b>                 | <b>3 304 347</b> | <b>3 329 820</b> | <b>3 355 972</b> | <b>3 382 817</b> | <b>3 410 372</b> | <b>3 438 646</b> | <b>3 559 263</b> | <b>3 884 454</b> |
| <b>Summa utgifter och avsättningar</b> | <b>3 180 312</b> | <b>3 219 865</b> | <b>3 260 659</b> | <b>3 302 733</b> | <b>3 346 126</b> | <b>3 390 873</b> | <b>3 584 233</b> | <b>4 150 030</b> |
| Hysesintäkter                          | 293 316          | 299 182          | 305 166          | 311 269          | 317 495          | 323 845          | 350 540          | 427 306          |
| Avgiftsintäkter                        | 2 654 243        | 2 771 929        | 2 952 240        | 2 988 211        | 3 025 378        | 3 063 775        | 3 230 440        | 3 719 471        |
| Övriga intäkter                        | 232 753          | 148 753          | 3 253            | 3 253            | 3 253            | 3 253            | 3 253            | 3 253            |
| <b>Summa intäkter</b>                  | <b>3 180 312</b> | <b>3 219 865</b> | <b>3 260 659</b> | <b>3 302 733</b> | <b>3 346 126</b> | <b>3 390 873</b> | <b>3 584 233</b> | <b>4 150 030</b> |
| Årets resultat                         | -124 035         | -109 955         | -95 312          | -80 083          | -64 245          | -47 774          | 24 970           | 265 576          |
| Betalnetto efter fondavsättning        | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder    | 785              | 819              | 873              | 883              | 894              | 906              | 955              | 1 099            |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift    | -7,7%            | -5,5%            | -1,3%            | -2,1%            | -2,8%            | -3,5%            | -6,0%            | -11,2%           |



### 10.3.3 70 % anslutning

|                                     | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       | 2034       | 2044       |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Föreningens lån                     | 57 946 800 | 57 673 800 | 57 400 800 | 57 127 800 | 56 854 800 | 56 581 800 | 55 489 800 | 52 759 800 |
| Räntekostnader                      | 1 715 665  | 1 707 120  | 1 698 575  | 1 690 030  | 1 681 485  | 1 672 941  | 1 638 761  | 1 553 312  |
| Inkomstskatt                        | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| Övriga kostnader                    | 2 449 857  | 2 483 875  | 2 518 571  | 2 553 961  | 2 590 061  | 2 626 881  | 2 781 677  | 3 192 317  |
| Summa kostnader                     | 4 165 522  | 4 190 995  | 4 217 147  | 4 243 992  | 4 271 547  | 4 299 821  | 4 420 438  | 4 745 629  |
| Summa utgifter och avsättningar     | 4 041 487  | 4 081 040  | 4 121 834  | 4 163 909  | 4 207 301  | 4 252 048  | 4 445 408  | 5 011 205  |
| Hysesintäkter                       | 1 963 198  | 2 027 510  | 2 076 702  | 2 118 236  | 2 160 600  | 2 203 812  | 2 385 477  | 2 907 884  |
| Avgiftsintäkter                     | 1 845 536  | 1 904 777  | 2 041 880  | 2 042 420  | 2 043 448  | 2 044 982  | 2 056 678  | 2 100 068  |
| Övriga intäkter                     | 232 753    | 148 753    | 3 253      | 3 253      | 3 253      | 3 253      | 3 253      | 3 253      |
| Summa intäkter                      | 4 041 487  | 4 081 040  | 4 121 834  | 4 163 909  | 4 207 301  | 4 252 048  | 4 445 408  | 5 011 205  |
| Årets resultat                      | -124 035   | -109 955   | -95 312    | -80 083    | -64 245    | -47 774    | 24 970     | 265 576    |
| Betalnetto efter fondavsättning     | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder | 779        | 804        | 862        | 862        | 863        | 864        | 868        | 887        |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift | -8,3%      | -7,2%      | -2,5%      | -4,4%      | -6,2%      | -8,0%      | -14,5%     | -28,4%     |

## 11 LÄGENHETSREDOVISNING

| Lgh<br>nr | Adress                 | Våning | Beskr | Boarea<br>m <sup>2</sup> | Andelstal<br>Alla | Insats<br>kr | Årsavgift<br>kr/mån | Andel av               |                    |
|-----------|------------------------|--------|-------|--------------------------|-------------------|--------------|---------------------|------------------------|--------------------|
|           |                        |        |       |                          |                   |              |                     | föreningens<br>lån, kr | Akt hyra<br>kr/mån |
| 6591002   | V Rönneholmsvägen 73 A | 1      | 3 rok | 67                       | 1,8682            | 2 000 000    | 4 477               | 510 018                | 9 354              |
| 6591003   | V Rönneholmsvägen 73 A | 1      | 1 rok | 38                       | 1,2728            | 1 127 000    | 3 050               | 347 485                | 5 585              |
| 6591004   | V Rönneholmsvägen 73 A | 1      | 3 rok | 69                       | 1,9093            | 1 885 000    | 4 575               | 521 228                | 8 627              |
| 6591005   | V Rönneholmsvägen 73 B | 1      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 584 000    | 4 034               | 459 577                | 7 437              |
| 6591006   | V Rönneholmsvägen 73 B | 1      | 1 rok | 38                       | 1,2728            | 1 147 000    | 3 050               | 347 485                | 5 696              |
| 6591007   | V Rönneholmsvägen 73 B | 1      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 604 000    | 4 034               | 459 577                | 7 490              |
| 6591008   | V Rönneholmsvägen 73 C | 1      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 740 000    | 4 034               | 459 577                | 7 835              |
| 6591009   | V Rönneholmsvägen 73 C | 1      | 1 rok | 37                       | 1,2523            | 1 101 000    | 3 001               | 341 881                | 6 009              |
| 6591010   | V Rönneholmsvägen 73 C | 1      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 634 000    | 4 034               | 459 577                | 8 013              |
| 6591011   | Fågelbacksgatan 28 B   | 1      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 720 000    | 4 034               | 459 577                | 7 437              |
| 6591012   | Fågelbacksgatan 28 B   | 1      | 1 rok | 38                       | 1,2728            | 1 038 000    | 3 050               | 347 485                | 5 623              |
| 6591013   | Fågelbacksgatan 28 B   | 1      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 584 000    | 4 034               | 459 577                | 7 663              |
| 6591014   | Fågelbacksgatan 28 A   | 1      | 2 rok | 54                       | 1,6013            | 1 652 000    | 3 837               | 437 159                | 7 723              |
| 6591016   | Fågelbacksgatan 28 A   | 1      | 2 rok | 48                       | 1,4781            | 1 424 000    | 3 542               | 403 531                | 6 726              |
| 6591017   | V Rönneholmsvägen 73 A | 2      | 3 rok | 71                       | 1,9503            | 2 046 000    | 4 673               | 532 437                | 9 246              |
| 6591018   | V Rönneholmsvägen 73 A | 2      | 3 rok | 71                       | 1,9503            | 2 046 000    | 4 673               | 532 437                | 9 266              |
| 6591019   | V Rönneholmsvägen 73 A | 2      | 1 rok | 38                       | 1,2728            | 1 095 000    | 3 050               | 347 485                | 5 585              |
| 6591020   | V Rönneholmsvägen 73 A | 2      | 3 rok | 69                       | 1,9093            | 1 989 000    | 4 575               | 521 228                | 8 577              |
| 6591021   | V Rönneholmsvägen 73 B | 2      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 672 000    | 4 034               | 459 577                | 7 437              |
| 6591022   | V Rönneholmsvägen 73 B | 2      | 1 rok | 38                       | 1,2728            | 1 095 000    | 3 050               | 347 485                | 5 623              |
| 6591023   | V Rönneholmsvägen 73 B | 2      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 692 000    | 4 034               | 459 577                | 7 719              |
| 6591024   | V Rönneholmsvägen 73 C | 2      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 772 000    | 4 034               | 459 577                | 9 105              |
| 6591025   | V Rönneholmsvägen 73 C | 2      | 1 rok | 38                       | 1,2728            | 1 095 000    | 3 050               | 347 485                | 5 585              |
| 6591026   | V Rönneholmsvägen 73 C | 2      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 872 000    | 4 034               | 459 577                | 9 312              |
| 6591027   | Fågelbacksgatan 28 B   | 2      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 672 000    | 4 034               | 459 577                | 7 437              |
| 6591028   | Fågelbacksgatan 28 B   | 2      | 1 rok | 38                       | 1,2728            | 1 095 000    | 3 050               | 347 485                | 5 585              |
| 6591029   | Fågelbacksgatan 28 B   | 2      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 812 000    | 4 034               | 459 577                | 7 962              |
| 6591030   | Fågelbacksgatan 28 A   | 2      | 2 rok | 54                       | 1,6013            | 1 556 000    | 3 837               | 437 159                | 7 558              |
| 6591031   | Fågelbacksgatan 28 A   | 2      | 3 rok | 69                       | 1,9093            | 2 268 000    | 4 575               | 521 228                | 9 730              |
| 6591032   | Fågelbacksgatan 28 A   | 2      | 2 rok | 48                       | 1,4781            | 1 384 000    | 3 542               | 403 531                | 6 726              |
| 6591033   | V Rönneholmsvägen 73 A | 3      | 3 rok | 71                       | 1,9503            | 2 153 000    | 4 673               | 532 437                | 8 720              |
| 6591034   | V Rönneholmsvägen 73 A | 3      | 3 rok | 71                       | 1,9503            | 2 173 000    | 4 673               | 532 437                | 9 123              |
| 6591035   | V Rönneholmsvägen 73 A | 3      | 1 rok | 38                       | 1,2728            | 1 153 000    | 3 050               | 347 485                | 5 636              |
| 6591036   | V Rönneholmsvägen 73 A | 3      | 3 rok | 69                       | 1,9093            | 2 093 000    | 4 575               | 521 228                | 8 577              |
| 6591037   | V Rönneholmsvägen 73 B | 3      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 779 000    | 4 034               | 459 577                | 7 789              |
| 6591038   | V Rönneholmsvägen 73 B | 3      | 1 rok | 38                       | 1,2728            | 1 153 000    | 3 050               | 347 485                | 5 585              |
| 6591039   | V Rönneholmsvägen 73 B | 3      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 759 000    | 4 034               | 459 577                | 7 437              |
| 6591040   | V Rönneholmsvägen 73 C | 3      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 759 000    | 4 034               | 459 577                | 7 624              |
| 6591041   | V Rönneholmsvägen 73 C | 3      | 1 rok | 38                       | 1,2728            | 1 173 000    | 3 050               | 347 485                | 5 696              |
| 6591042   | V Rönneholmsvägen 73 C | 3      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 759 000    | 4 034               | 459 577                | 7 437              |
| 6591043   | Fågelbacksgatan 28 B   | 3      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 907 000    | 4 034               | 459 577                | 8 026              |
| 6591044   | Fågelbacksgatan 28 B   | 3      | 1 rok | 38                       | 1,2728            | 1 270 000    | 3 050               | 347 485                | 5 787              |
| 6591045   | Fågelbacksgatan 28 B   | 3      | 2 rok | 58                       | 1,6834            | 1 759 000    | 4 034               | 459 577                | 7 490              |
| 6591046   | Fågelbacksgatan 28 A   | 3      | 2 rok | 54                       | 1,6013            | 1 638 000    | 3 837               | 437 159                | 7 204              |
| 6591047   | Fågelbacksgatan 28 A   | 3      | 3 rok | 69                       | 1,9093            | 2 093 000    | 4 575               | 521 228                | 8 577              |
| 6591048   | Fågelbacksgatan 28 A   | 3      | 2 rok | 48                       | 1,4781            | 1 456 000    | 3 542               | 403 531                | 6 863              |
| 6591049   | V Rönneholmsvägen 73 A | 4      | 3 rok | 71                       | 1,9503            | 2 153 000    | 4 673               | 532 437                | 9 481              |
| 6591050   | V Rönneholmsvägen 73 A | 4      | 3 rok | 71                       | 1,9503            | 2 153 000    | 4 673               | 532 437                | 8 720              |

14 (16)

| Lgh<br>nr                           | Adress                 | Våning | Beskr | Boarea         |        | Insats<br>kr | Årsavgift<br>kr/mån | Andel av<br>föreningens |   | Akt hyra<br>kr/mån |
|-------------------------------------|------------------------|--------|-------|----------------|--------|--------------|---------------------|-------------------------|---|--------------------|
|                                     |                        |        |       | m <sup>2</sup> | Alla   |              |                     | lån, kr                 |   |                    |
| 6591051                             | V Rönneholmsvägen 73 A | 4      | 1 rok | 38             | 1,2728 | 1 173 000    | 3 050               | 347 485                 |   | 5 773              |
| 6591052                             | V Rönneholmsvägen 73 A | 4      | 3 rok | 69             | 1,9093 | 2 093 000    | 4 575               | 521 228                 |   | 8 577              |
| 6591053                             | V Rönneholmsvägen 73 B | 4      | 2 rok | 58             | 1,6834 | 2 019 000    | 4 034               | 459 577                 |   | 9 794              |
| 6591054                             | V Rönneholmsvägen 73 B | 4      | 1 rok | 38             | 1,2728 | 1 153 000    | 3 050               | 347 485                 |   | 5 585              |
| 6591055                             | V Rönneholmsvägen 73 B | 4      | 2 rok | 58             | 1,6834 | 1 759 000    | 4 034               | 459 577                 |   | 7 488              |
| 6591056                             | V Rönneholmsvägen 73 C | 4      | 2 rok | 58             | 1,6834 | 1 759 000    | 4 034               | 459 577                 |   | 7 437              |
| 6591057                             | V Rönneholmsvägen 73 C | 4      | 1 rok | 38             | 1,2728 | 1 173 000    | 3 050               | 347 485                 |   | 5 786              |
| 6591058                             | V Rönneholmsvägen 73 C | 4      | 2 rok | 58             | 1,6834 | 1 759 000    | 4 034               | 459 577                 |   | 7 437              |
| 6591059                             | Fågelbacksgatan 28 B   | 4      | 2 rok | 58             | 1,6834 | 1 907 000    | 4 034               | 459 577                 |   | 7 490              |
| 6591060                             | Fågelbacksgatan 28 B   | 4      | 1 rok | 38             | 1,2728 | 1 153 000    | 3 050               | 347 485                 |   | 5 585              |
| 6591061                             | Fågelbacksgatan 28 B   | 4      | 2 rok | 58             | 1,6834 | 1 819 000    | 4 034               | 459 577                 |   | 9 011              |
| 6591062                             | Fågelbacksgatan 28 A   | 4      | 2 rok | 54             | 1,6013 | 1 776 000    | 3 837               | 437 159                 |   | 7 153              |
| 6591063                             | Fågelbacksgatan 28 A   | 4      | 3 rok | 69             | 1,9093 | 2 353 000    | 4 575               | 521 228                 |   | 10 538             |
| 6591064                             | Fågelbacksgatan 28 A   | 4      | 2 rok | 48             | 1,4781 | 1 476 000    | 3 542               | 403 531                 |   | 6 759              |
| <b>Lokaler</b>                      |                        |        |       |                |        |              |                     |                         |   |                    |
| 6593002                             | -                      | Bv     | -     | 68             | -      | -            | -                   | -                       | - | 8 357              |
| 6593015                             | -                      | Bv     | -     | 69             | -      | -            | -                   | -                       | - | 6 916              |
| <b>Parkeringsplatser, garage mm</b> |                        |        |       |                |        |              |                     |                         |   |                    |
| 23 parkeringsplatser                |                        |        |       |                |        |              |                     |                         |   | 9 170              |
| Totalt                              |                        |        |       | 3 520          | 100,00 | 102 156 000  | 239 623             | 27 300 000              |   | 488 299            |

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften kostnader för hushållsel samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa tjänster tecknas genom individuella avtal med respektive leverantör.

### 11.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

| Lokal<br>nr | Våning | Typ   | Area           |           | Hyra 2025 |                   | Löptid     |
|-------------|--------|-------|----------------|-----------|-----------|-------------------|------------|
|             |        |       | m <sup>2</sup> | Hyresgäst | kr/år     | kr/m <sup>2</sup> |            |
| 6593002     | Bv     | Butik | 68             | Frisör    | 100 284   | 1 475             | 2027-05-30 |
| 6593015     | Bv     | Butik | 69             | Cykelfärr | 82 992    | 1 203             | 2027-09-30 |

## 12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Malmö

---

Sanna-Leena Rinne

---

Louise Gustafsson

---

Frida Strömblad



# UNDERHÅLLSPLAN

## med besiktningsutlåtande

### Rönneberg 6 Malmö

Tving projektnr: 24055



Malmö 2024-12-13

Upprättad av: Fredric Ståhl

Tving byggkonsult AB

Stjärnplan 3  
216 18 Malmö

**TVING**  
BYGG OCH FASTIGHETSKONSULT





## Allmänt

En underhållsplan är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll (t.ex. fönstermålning, takrenovering, osv), i underhållsplanen ingår ej det löpande underhållet (t.ex. reparation lås, byte lampor etc). Det primära syftet med underhållsplaneringen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter. Sekundära syften är:

- Minska andelen akut underhåll
- Redskap för att jämna ut kostnader
- Underlättar överföringen av förvaltningsansvaret.
- Faktaunderlag för årligt avsättningsbehov för underhåll
- Underlag för budgetarbetet och för rätt boendekostnad
- Ger tidsintervall för underhåll och enkelt att följa upp och omprioritera åtgärder

Underhållsplanen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer. I underhållsplanen har hyreslokalers eller lägenheters inre underhållsbehov inte undersökts och fastställts, om inte speciellt avtalats om det.

Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 50 år. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdstidpunkt angiven. Kostnadsbedömningarna är gjorda efter okulär besiktning och djupare undersökningar och analyser kan behövas för att fastställa åtgärdsförslag och kostnad. Kostnader understigande 5 000 kr är inte medräknade i underhållsplanen. Ev. byggherrekostnader är ej medräknade i kalkylen och kan tillkomma.

Underhållsplanen är inte att betrakta som en skördabalksbesiktning.

## Hur ska planen användas?

Arbeta med underhållsplanen aktivt, kontrollera löpande de åtgärder som är inplanerade, ta in offerter och boka in arbeten i god tid innan åtgärden ska genomföras. Planera om eller samplanera åtgärder om vinster kan göras (ekonomiskt eller tidsmässigt). Gör inte för mycket ändringar under året utan uppdatera planen med 12 månaders intervall. När underhållsplanen uppdateras skjuts tidsskalan ett år framåt, åtgärder som är utförda stryks, eller planeras in enligt bedömda intervall. Har åtgärden ej utförts innevarande år planeras den in under kommande år. I samband med årlig revidering är det lämpligt att utföra en statusbesiktning av fastigheten och planera in eventuella nya åtgärder som krävs eller omplanera befintliga åtgärder. Observera att utveckling av skador beror på många faktorer och att en aktiv bevakning krävs av hela fastigheten.

## Vad innehåller underhållsplanen?

- Kort beskrivning av fastigheten med historik angivet (ombyggnationer och underhåll).
- Sammanfattning av kostnader per huvudkomponent och 50 år (byggdelar och installationer) med årtal angivet för underhållet och nyckeltal.
- Detaljerad sammanställning per byggnadsdel, med åtgärd, åtgärdsår, föregående åtgärdsår angivet med mängdberäkning och kostnad.
- Ekonomiska nyckeltal angivna för perioden 50 år.
- Noteringar och upplysningar om huvudkomponenter i fastigheten. Denna del kan ses som en ögonblicksbild av fastighetens tekniska status och innehåller även allmän information som kan vara nyttig att ta del av som läsare av underhållsplanen.

Kostnader är grovt bedömda, exklusive moms och i dagens prisläge. Vissa av åtgärderna är fördelaktiga att utföra i samband med andra renoveringar, t.ex. byte av huvudledningar utförs i samband med stambyte (vatten och avlopp). I denna underhållsplan har en sammanställning av periodiska kostnader genomförts, övriga kostnader som tillkommer för fastighetens drift är:

1. Löpande underhåll
2. Kostnader för förbrukningsmedia, till exempel fjärrvärme, vatten, el
3. Kostnader för akuta åtgärder så som vattenläckor etc.
4. Investeringar som nybyggnation eller förbättringar

## Information om underhållsplanen

**Upprättad av:**

**Datum:** 2024-12-13

**Besiktning:** 2024-12-06

**Revidering:** 2024-12-19

## 1. Fastighetsfakta

### 1.1 Fastighetsuppgifter

**Adress:** Västra Rönneholmsvägen 73A

**Fastighetsbeteckning:** Rönneberg 6

**Byggår:** 1944

**Antal lgh:** 60

**Antal lokaler:** 2

**Yta (BOA+LOA):** 3 316+204=3 520 kvm

### 1.2 Byggnadstekniska uppgifter

**Antal trapphus:** 5

**Källare:** Ja, gjuten källaryttervägg och murade innerväggar

**Vind:** Ja, med förråd

**Fasader:** Putsad fasad

**Balkonger:** Ja, de större på gavlarna omgjutna

**Yttertak:** Tegelpannor

**Fönster:** Trä/aluminium

**Hiss:** Nej

**Portar/Dörrar:** Äldre typ av lägenhetsdörrar, originalportar till trapphus

**Sophantering:** Sophus på gård

**Värmeförsörjning:** Fjärrvärme

**Ventilation:** Självdrag

**Avloppsledningar:** Original

**Vattenledningar:** Utbytt ca 2003, kopparledningar

**Värmeledningar/Radiatorer:** Originalrör men vissa radiatorer utbytta

**El:** Äldre fastighets-el stigare. Automatsäkringar i vissa lägenheter

**OVK – Obligatorisk ventilationskontroll:** Okänt när det senast utfördes

**Energideklaration:** Okänt

**SBA – Systematisk Brandskydds Arbete:** Okänt

### 1.3 Tidigare underhåll

| År   | Åtgärd                                   |
|------|------------------------------------------|
| 2020 | Omgjutning av större balkonger på gavlar |
| 2013 | Takbyte                                  |
| 2003 | Byte tappvattenledningar                 |
|      |                                          |
|      |                                          |
|      |                                          |
|      |                                          |
|      |                                          |
|      |                                          |
|      |                                          |
|      |                                          |
|      |                                          |
|      |                                          |

### 1.4 Sammanfattning

Fastigheten Rönneberg är en klassisk 1940-talsfastighet i Slottsstaden som bedöms vara i bra skick men precis som med alla fastigheter krävs planerat underhåll för att byggnadsdelar skall hålla över tid och funktion upprätthållas.

Huvuddelarna som är upptagna i denna plan är relining, byte fastighets-el samt byte lägenhetsdörrar

### 1.5 Underlag för rapporten

- Lägenhetslista inför besiktning 2024-12-06 UTKAST
- Malmo\_Ronneberg\_6 FDS – Utdrag ur fastighetsregistret
- OVK 2022
- Utförda renoveringar i lägenheter via mail 241205 från Ulric Aspegren



## 2. Besiktningsutlåtande

### 2.1 Tomt, utemiljö och gård



Miljöhus på gården



Underminerad mark i samband med stuprör

#### **Noteringar vid besiktning**

Gård med stenbeläggning (byasten), gräsyta och vegetation. Vissa stenar har börjat röra sig något. Miljöhus av träkonstruktion som byggdes för ett par år sedan, rullbara sopkärl.

Parkering med grusad yta mot gatan, utan anmärkningar.

Källarnedgång med gjuten ramp och dagvattenansluten spygatt, mindre färgsläpp på stödmuren ner i rampen men annars utan anmärkning.

Vid ett av stuprören som har markrör som ansluter för dagvatten noterades ett mindre slukhål, detta indikerar att det gått hål på markröret och att jordmassor som försvinner underminerar marken. Ett annat av markrören är utbytt vilket kan vara gjort på grund av liknande problematik. Resterande markrör är av originaltyp.

Saknas uppgifter om dagvattenledningar och brunnar är spolade/filmade.

#### **Eventuella åtgärder och skötsel**

Miljöhus av trä ytbehandlas med jämna intervaller för bibehållen livslängd.

Dagvattensystemet bör spolats och filmas återkommande för att förhindra stopp och översvämningar. Filmning utförs för att säkerställa status.

Längre fram i planen ses källarnedgången över och lagas med lagningsystem Sto eller likvärdigt. Detta för att förhindra skador i större utsträckning. Räcke blåstras/målas för att förhindra rostskador.

Byasten som satt sig justeras med ny sättsand längre fram i planen när större ytor är i behov av justering.



## 2.2 Fönster och balkongdörrar



Fönster med aluminiumytterbåge/karm



Butiksparti av trä

### Noteringar vid besiktning

Fönster och balkongdörrar med original innerbåge och utbytt yttre båge av aluminium. Även yttre karm är aluminiumbeklädd. Denna typ av åtgärd gjordes ofta på 80/90 talet varav fönstrens nuvarande utformning bedöms komma från den tidsperioden. De fönster som öppnades under besiktningen löpte fritt och hade fullgod funktion.

Källarfönster med aluminiumnät, utan anmärkning.

Butiksfönster på båda gavlar av trä, mindre färgsläpp förekommer på virket.

### Eventuella åtgärder och skötsel

- Utbyte av fönster och balkongdörrar läggs in längre fram i planen. Av tidigare erfarenhet kan nämnas att det i vissa fall varit svårt att få det helt tätt när man monterar nya aluminiumbågar på originalträfönster varav läckage och kallras kan förekomma. Det kunde dock inte noteras på några fönster vid besiktningen. För att upptäcka kallras behöver termografering ske.
- När man väljer att byta ut dessa fönster kommer kommunen förmodligen ställa krav på att det skall vara träfönster då det utfördes så när huset byggdes.
- De aluminiumbeklädda träfönstren mår bra av att återkommande rundsmörja och justeras då det bibehåller livslängden.

## 2.3 Fasad och balkonger



Indragna äldre balkonger



Putsad beige fasad

### **Noteringar vid besiktning**

Fasad av putsad beige fasad, det är okänt när fasaden putsades om senast. Generellt bedöms fasaden vara utan större anmärkningar. Endast mindre krympsprickor i putsstrukturen kunde noteras. Runt de omgjutna balkongerna är pust lagad och omfärgad.

Stuprännor av stålplåt som enligt uppgift målades 2013, flertalet av dessa stuprör har färgflagning i dagsläget. Stuprören saknar lövsil/självreus vilket medför att lög och skräp från taket kan åka ner i dagvattensystemet.

Putsad brun sockel, utan större anmärkningar.

Balkongerna på gavlarna är omgjuta för ett par år sedan. Dessa balkongerna är större och mer väderutsatta än de mindre indragna balkongerna och har därför förmodligen haft ett större slitage.

De mindre indragna balkongerna finns på husets långsida mot Skvadronsgatan. Dessa balkonger är gjutna i en stålram men har en beläggning som bedöms som nyare än själva balkongplattan. Mindre rostanslag och betongsprickning mellan balk och platta. I övrigt bedöms de ha fullgod funktion. Gavelbalkongerna har nyare aluminiumräcken medan de indragna lägenheterna har äldre räcken av stål.

### **Eventuella åtgärder och skötsel**

- Gavelbalkongerna är så pass nyrenoverade att de hamnar utanför denna plan.
- De indragna balkongerna läggs med i planen för omgjutning samt byte av räcke men längre fram i planen.
- Fasadomputsning i samband med renovering av indragna balkonger.
- Sockeln har ett tätare underhållsintervall än övrig fasadyta.
- Lövsilar bör monteras på stuprör för att undvika stopp och onödigt slitage på markrören för dagvatten.

## 2.4 Tak och vind



Tak med tegelpannor från 2013



Omfogad skorsten med fågelnet från 2013

### **Noteringar vid besiktning**

Tak med röda tegelpannor. Taket byttes i sin helhet 2013 med ny papp, läkt och plåt i oxröd kulör. I samband med detta omfogades skorstenarna och skorstenarna försågs också fågelnet.

Fullgod taksäkerhet i form av gångbrygga tak, uppstigningslucka och snörasskydd.

Taket nås via lucka från vind och stège.

Vind med förråd av trä och nät. Här hade det funnits möjlighet att utveckla vindslägenheter då takhöjden är god och få brandväggar som annars stör planlösning. På vinden finns ett gammalt så kallat överfördelat varmvattensystem som i och med installation av nytt tappvatten inte längre är i drift.

### **Eventuella åtgärder och skötsel**

- Det gamla överfördelade varmvattensystemet kan med fördel tas bort då det saknar funktion idag.
- Årlig översyn av taket rekommenderas för att upptäcka eventuella föremål som hamnat på taket.



## 2.5 Trapphus, dörrar och hiss



Trapphus med trähandledare



Träportar till trapphus

### Noteringar vid besiktning

5 trapphus med putsade och målade väggar med delad linje och detaljmålningar, utan anmärkningar. Smidesräcke med handledare av lackat trä. Trappor av terrazzo från byggåret, utan anmärkningar.

Inga hissar i huset.

De flesta lägenhetsdörrarna är av äldre slag och saknar brandklassning, enstaka lägenhetsdörrar utbytta.

Dörrar till vindar och källare av äldre slag och saknar märkning att de uppfyller brandkrav.

Original träportar till trapphus som bedöms vara av teak. Torrprickor på de flesta ytorna.

Källardörr av trä ner i rampen till källaren, motsvarande skick som trapphusportarna.

### Eventuella åtgärder och skötsel

- Målning av trapphus läggs in längre fram i planen.
- De nuvarande dörrarna till lägenheterna uppfyller inte dagens brandkrav om EI30, gör räddningstjänsten en tillsyn kommer de kräva att byte utförs.
- Dörrar till källare och vind skall klara EI60-brandkrav med dagens normer.

## 2.6 Tvättstuga och källare



Tvättstuga med maskiner från Electrolux



Färg- och putssläpp i källaren

### **Noteringar vid besiktning**

Källare med förråd, undercentral och tvättstugor. Det finns även en WC i anslutning till undercentralen av äldre slag med plastmatta.

Källare med gjutna källarytterväggar och murade innerväggar. Det förekommer färg- och putssläpp på flertalet ställen i källaren vilket inte är ovanligt i gamla källare. Förr i tiden pratade man till och med om offerputs så det förekommer fuktvandring i äldre källare som påverkar putsen. Dessa äldre fastigheter har inte dränering på det sätt som installeras på fastigheter som byggs idag och som håller fukt ute.

I källaren finns två stycken tvättstugor med tvättmaskiner, torktumlare och torkrum. Båda tvättstugorna har liknande utformning och ytbeklädnad av kakel/klinker med motsvarande ålder. Årtal för när tvättstugornas ytskikt senast renoverades saknas men bedöms till ca 10 år. Flertalet av maskinerna i tvättstugorna är nya, se den ekonomiska sammanställningen för exakt ålder och när de föreslås bytas.

### **Eventuella åtgärder och skötsel**

- Vill man få ner fukthalten i källaren krävs förmodligen en isolerande dränering så som isodrän grävs ner runt om fastigheten. Detta ses dock mer som en fastighetsuppgradering än ett underhåll och tas därav inte med i den ekonomiska sammanställningen.
- En post för att putsa om delar av källaren finns med i planen
- Tvättmaskiner håller normalt ca 15 år eller ca 30 000 tvättar före de behöver bytas.



## 2.7 Värme, El och ventilation



Fjärrvärmväxlare i källaren



Ventiler på värmesystemet med olika ålder

### Noteringar vid besiktning

Ventilation i form av självdrag, tilluft via fasadventiler och frånluft via murade kanaler med frånluftsdon i kök och badrum. Det finns inga mekaniska fläktar för ventilation i fastigheten. Okänt när senaste OVK (Obligatoriska Ventilations Kontrollen) utfördes.

Uppvärmning genom fjärrvärme med undercentral i källaren. Själva värmväxlarpaketet är äldre men pumpar och styrning är utbytt i modern tid. Vissa stamventiler på värmesystemet utbytta medan vissa är äldre och ärgade, se bild. Gjutjärnsradiatorer med termostater av nyare slag. Enstaka radiatorer i lägenheter har bytts.

Fastighets-el med äldre inkommande el-central i källaren och lägenhets undercentraler med delvis automatsäkringar och delvis äldre säkringspaket. Lägenheterna förefaller vara rätt lågt säkrade i förhållande till modern standard.

### Eventuella åtgärder och skötsel

- OVK skall utföras vart 6e år för denna typ av fastighet
- Då pump och styr är nyare behöver inte fjärrvärmecentralen bytas i närtid även att växlarpaketet är äldre. Nya växlare har dock högre verkningsgrad samt att de gamla stamventilerna inte medför möjlighet till injustering kan innebära en onödigt hög energianvändning, därav hade det varit intressant att studera förbrukningen.
- Byte värmeventiler och injustering av värmesystem
- Husets fastighets-el är delvis äldre, då lägenheterna har gasspis idag kan det innebära att det blir svårt att klara sig med den säkring som finns idag om man börjar installera induktionshållar i framtiden. Dragning av el inne i lägenheterna ligger normalt på brf-medlemmens ansvar.

## 2.8 Spill- och tappvattenstammar



Äldre spillvattenrör



Tappvattenrör i klädkammare, misstänkt ej brandtätat

### Noteringar vid besiktning

Spill/avloppsledningar i huset är original och av gjutjärn. Ett par av de synliga spillvattenrören i källaren uppvisar rostanslag, dock finns enligt fastighetsägaren ingen utbredd problematik med läckage från spillvattensystemet. En av de tidigare lokalerna har byggts om till lägenhet, här finns nya spill- och tappvattenledningar dragna från källaren. Uppgifter om systemet har spolats och filmats saknas.

Badrum är original med gjutjärnbrunnar och badkar. Badrummens tekniska livslängd är uppnådd och originalbrunnarna av gjutjärn uppfyller inte dagens krav på vattensäkerhet. Renovering av badrummens ytskikt ligger dock på kommande medlemmars ansvar.

Bottenavloppet, det vill säga rören som ligger i källargolvet är av samma ålder som de vertikala stammarna upp i huset.

Tappvattenledningarna i huset byttes ut i sin helhet 2003 och ligger förlagda i lägenheternas garderob/förråd. Av vad som kunde noteras under besiktningen saknas det brandtätningen i genomföringen av tappvattenrören mellan lägenheterna.

### Eventuella åtgärder och skötsel

- Tappvattenledningarna är ca 20 år gamla och förväntas ha en teknisk livslängd om minst 50 år.
- Brandtätning av tappvattengenomföringar bör genomföras då brand och brandgas nu kan ta sig igenom lägenhetsavskiljande brandceller.
- I planen föreslås att både bottenavlopp samt vertikala/stick samt gjutjärnsbrunnar relinas. Detta är en teknik som bygger upp nya rör i det gamla röret. När sedan medlemmar renoverar sina badrum bör styrelsen krävställa att brunnen bytes till modern typ, i vissa föreningar bekostar föreningen bytet för själva brunnen medan medlem bekostar badrumsrenoveringen.



## 2.9 Lägenheter



Äldre typ av golvbrunn med klämring



Kök med gasspis

### Noteringar vid besiktning

Vid besiktningen besöktes ett stickprov av fastighetens lägenheter. Lägenheterna har fiskbensparkett och plastmatta/klinker i kök. Kök av blandat slag, vissa kök som besöktes var av originaltyp medan vissa var utbytt till modern standard. Vissa vitvaror har bytts ut under åren. Köken har gasspis. Varierande skick på målade väggar/tak.

Badrum med klinker och kakel från byggåret. Golvbrunnar som är original och som har gjutjärnsbrunnar som går in under badkaret.

7 st badrum är renoverade mellan 2015-2024, övriga åtgärder i lägenheter:

6591009 Nytt badrum 2016, 6591010 Nytt kök 2015 ingen diskmaskin, 6591007 Ny el 2016, 6591008 Fläkt 2015, ny el 2012, parkettgolv 2020, 6591009 Spisfläkt, nytt badrum, bänkbelysning 2017, 6591013 Spisfläkt 2024, 6591014 Badrum 2015, 6591023 el 2013, 6591024 kök, smal diskmaskin, badrum, laminatgolv, el 2015, 6591026 el, nytt kök, badrum, parkett 2020, 6591029 Fläkt 2010, badrum 2024, 6591031 kök, diskmaskin, parkett i kök 2020, 6591034 nya köksluckor, ny el 2019, 6591037 parkettgolv i sovrum, jordfelsbrytare, ny el, köksfläkt 2018, 6591041 omdr el 2014, 6591044 ny el, jordfelsbrytare, fläkt 2017, 6591045 fläkt 2014, 6591051 bänkbelysning, el 2012, 6591053 Nytt kök, fläkt, diskmaskin, badrum, parkett i sovrum och kök 2023, 6591057 Fläkt, jordfelsbrytare, jordade uttag 2018, 6591059 Fläkt 2016, 6591061 Nytt kök med diskmaskin 2016, 6591063 Nytt kök med diskmaskin, nytt badrum, parkett i sovrum och kök, ny el 2022, 6591064 ny el 2012

### Eventuella åtgärder och skötsel

Underhållsansvaret för lägenheternas ytskikt, kök och badrum ligger normalt på bostadsrättsinnehavaren (inre underhåll). Som beskrivet på föregående sida är det viktigt att gjutjärnsbrunnen byts till modern typ i samband med badrumsrenoveringar.

## 2.10 Övrigt



Illustrationsbild - Brandsläckare



Instruktionsbild - Energideklaration

### Noteringar vid besiktning

Saknas uppgifter om SBA - Systematiskt Brandskyddsarbete - där brandronder gås och dokumenteras dock finns det genomlysta utrymningsskyltar i källaren av modernt slag. Det finns inte brandsläckare i trapphusen.

Uppgift saknas gällande energideklaration.

### Eventuella åtgärder och skötsel

SBA är ett lagkrav (Lagen om skydd mot olyckor) för alla fastighetsägare i Sverige. I planen läggs en kostnad in vart 10:e år men i praktiken sker SBA-arbetet löpande

Energideklaration skall förnyas vart 10:e år och skall anslås i informationstavlor.



# Rönneberg 6, Malmö

## Underhållsplan år 2025 - 2074

omg=omgång kvm=kvadratmeter

lpm=löpmeter

Tving Byggkonsult

|                                   |                                 |        |           |          |       |       |        |           | År      | År     | År      | År        | År        | År        |         |
|-----------------------------------|---------------------------------|--------|-----------|----------|-------|-------|--------|-----------|---------|--------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 2.1 Tomt, utemiljö och gård       | Åtgärd                          | Senast | Intervall | Nästa år | Mängd | Enhet | Å-pris | Summa     | 25-29   | 30-34  | 35-39   | 40-44     | 45-54     | 55-64     | 65-74   |
| Marksten+grusad parkering         | Justering efter sättning        |        | 30        | 2035     | 600   | kvm   | 500    | 300 000   | -       | -      | 300 000 | -         | -         | -         | 300 000 |
| Mijöhus                           | Ytbehandling och underhåll      |        | 10        | 2030     | 1     | st    | 25 000 | 25 000    | -       | 25 000 | -       | 25 000    | 25 000    | 25 000    | 25 000  |
| Brunnar och dagvattenrör          | Spolning och delvis filmning    |        | 7         | 2027     | 1     | omg   | 15 000 | 15 000    | 15 000  | 15 000 | -       | 15 000    | 15 000    | 30 000    | 15 000  |
| Markrör som ansluter till stuprör | Byte                            |        | 50        | 2028     | 7     | st    | 50 000 | 350 000   | 350 000 | -      | -       | -         | -         | -         | -       |
| Källarnedgång +räcken             | Slipning, underhåll och målning |        | 30        | 2034     | 1     | st    | 40 000 | 40 000    | -       | 40 000 | -       | -         | -         | 40 000    | -       |
| 2.2 Fönster och balkongdörrar     | Åtgärd                          | Senast | Intervall | Nästa år | Mängd | Enhet | Å-pris | Summa     | 25-29   | 30-34  | 35-39   | 40-44     | 45-54     | 55-64     | 65-74   |
| Fönster                           | Byte                            |        | 50        | 2046     | 285   | st    | 15 000 | 4 275 000 | -       | -      | -       | -         | 4 275 000 | -         | -       |
| Balkongdörrar                     | Byte                            |        | 50        | 2046     | 45    | st    | 22 000 | 990 000   | -       | -      | -       | -         | 990 000   | -         | -       |
| Källarfönster                     | Byte                            |        | 50        | 2046     | 36    | st    | 22 000 | 790 000   | -       | -      | -       | -         | 790 000   | -         | -       |
| Butiksfönster/partier             | Skrapning + målning             |        | 15        | 2028     | 4     | st    | 8 000  | 32 000    | 32 000  | -      | -       | 32 000    | -         | 32 000    | 32 000  |
| 2.3 Fasad och balkonger           | Åtgärd                          | Senast | Intervall | Nästa år | Mängd | Enhet | Å-pris | Summa     | 25-29   | 30-34  | 35-39   | 40-44     | 45-54     | 55-64     | 65-74   |
| Fasad av puts                     | Omputsning och färgning         |        | 40        | 2040     | 1 820 | kvm   | 1 030  | 1 870 000 | -       | -      | -       | 1 870 000 | -         | -         | -       |
| Sockel                            | Putslagning och färgning        |        | 25        | 2040     | 200   | lpm   | 600    | 120 000   | -       | -      | -       | 120 000   | -         | -         | -       |
| Balkonger, indragna på långsidan  | Omgjutning samt nya räcken      |        | 50        | 2040     | 32    | st    | 90 000 | 2 880 000 | -       | -      | -       | 2 880 000 | -         | -         | -       |
| 2.4 Tak och vind                  | Åtgärd                          | Senast | Intervall | Nästa år | Mängd | Enhet | Å-pris | Summa     | 25-29   | 30-34  | 35-39   | 40-44     | 45-54     | 55-64     | 65-74   |
| Tak av tegelpannor                | Byte inkl plåt och papp/läkt    | 2013   | 50        | 2063     | 1 712 | kvm   | 1 300  | 2 230 000 | -       | -      | -       | -         | -         | 2 230 000 | -       |
| Vind                              | Byte belysning                  |        | 20        | 2034     | 1     | omg   | 40 000 | 40 000    | -       | 40 000 | -       | -         | -         | -         | -       |
| 2.5 Trapphus, dörrar och hiss     | Åtgärd                          | Senast | Intervall | Nästa år | Mängd | Enhet | Å-pris | Summa     | 25-29   | 30-34  | 35-39   | 40-44     | 45-54     | 55-64     | 65-74   |
| Trapphusportar                    | Underhåll, stipning och oljning |        | 12        | 2025     | 5     | st    | 10 000 | 50 000    | 50 000  | -      | 50 000  | -         | 50 000    | 50 000    | 50 000  |



|                                                            |                                                                      |               |                  |                 |              |              |               |              |              |              |              |              |              |              |              |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Trapphus och trappor                                       | Underhåll, målning och armaturer                                     |               | 40               | 2039            | 5            | st           | 100 000       | 500 000      | -            | -            | 500 000      | -            | -            | -            | -            |
| Smidesräcken trappor och handledare                        | Ytbehandling                                                         |               | 20               | 2039            | 5            | st           | 40 000        | 200 000      | -            | -            | 200 000      | -            | -            | 200 000      | -            |
| Källardörr                                                 | Underhåll, slipning och oljning                                      |               | 12               | 2025            | 1            | st           | 8 000         | 8 000        | 8 000        | -            | 8 000        | -            | 8 000        | 8 000        | 8 000        |
| Lägenhetsdörrar                                            | Byte (uppskattat antal)                                              |               | 50               | 2032            | 55           | st           | 20 000        | 1 100 000    | -            | 1 100 000    | -            | -            | -            | -            | -            |
| <b>2.6 Tvättstuga och källare</b>                          | <b>Åtgärd</b>                                                        | <b>Senast</b> | <b>Intervall</b> | <b>Nästa år</b> | <b>Mängd</b> | <b>Enhet</b> | <b>Å-pris</b> | <b>Summa</b> | <b>25-29</b> | <b>30-34</b> | <b>35-39</b> | <b>40-44</b> | <b>45-54</b> | <b>55-64</b> | <b>65-74</b> |
| Tvättstuga                                                 | Underhåll ytskikt                                                    | -             | 30               | 2054            | 2            | st           | 125 000       | 250 000      | -            | -            | -            | -            | 250 000      | -            | -            |
| Tvättstuga mot Rönneholmsvägen                             |                                                                      |               |                  |                 |              |              |               |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Tvättmaskin 365H                                           | Byte                                                                 | 2003          | 15               | 2026            | 1            | st           | 40 000        | 40 000       | 40 000       | -            | -            | 40 000       | -            | 40 000       | 40 000       |
| Tvättmaskin WH6                                            | Byte                                                                 | 2024          | 15               | 2039            | 1            | st           | 40 000        | 40 000       | -            | -            | 40 000       | -            | 40 000       | -            | 40 000       |
| Torktumlare T4190                                          | Byte                                                                 | 2011          | 20               | 2031            | 1            | st           | 35 000        | 35 000       | -            | 35 000       | -            | -            | 35 000       | -            | 35 000       |
| Fläkt till torkrum                                         | Byte                                                                 | 2020          | 20               | 2040            | 1            | st           | 20 000        | 20 000       | -            | -            | -            | 20 000       | -            | 20 000       | -            |
| Tvättstuga mot Fågelbacksvägen                             |                                                                      |               |                  |                 |              |              |               |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Tvättmaskin 365H                                           | Byte                                                                 | 2004          | 15               | 2026            | 1            | st           | 40 000        | 40 000       | 40 000       | -            | -            | 40 000       | -            | 40 000       | 40 000       |
| Tvättmaskin WH6                                            | Byte                                                                 | 2024          | 15               | 2039            | 1            | st           | 40 000        | 40 000       | -            | -            | 40 000       | -            | 40 000       | -            | 40 000       |
| Torktumlare T4190                                          | Byte                                                                 | 2022          | 20               | 2042            | 1            | st           | 35 000        | 35 000       | -            | -            | -            | 35 000       | -            | 35 000       | -            |
| Fläkt till torkrum                                         | Byte                                                                 | 2020          | 20               | 2040            | 1            | st           | 20 000        | 20 000       | -            | -            | -            | 20 000       | -            | 20 000       | -            |
| <b>2.7 El, värme och ventilation</b>                       | <b>Åtgärd</b>                                                        | <b>Senast</b> | <b>Intervall</b> | <b>Nästa år</b> | <b>Mängd</b> | <b>Enhet</b> | <b>Å-pris</b> | <b>Summa</b> | <b>25-29</b> | <b>30-34</b> | <b>35-39</b> | <b>40-44</b> | <b>45-54</b> | <b>55-64</b> | <b>65-74</b> |
| OVK                                                        | Besiktning och åtgärder, ventsystem                                  |               | 6                | 2027            | 62           | st           | 700           | 40 000       | 40 000       | 40 000       | -            | 40 000       | 40 000       | 80 000       | 40 000       |
| Fjärrvärmecentral och pumpar                               | Byte inkl styr                                                       |               | 30               | 2032            | 1            | st           | 300 000       | 300 000      | -            | 300 000      | -            | -            | -            | 300 000      | -            |
| Värmesystem, ventiler                                      | Byte (ej inventerat, schablonkostnad) samt injustering av lägenheter |               | 50               | 2027            | 62           | st           | 6 000         | 372 000      | 372 000      | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| El                                                         | Byte fastighets-el                                                   |               | 50               | 2030            | 62           | st           | 30 000        | 1 860 000    | -            | 1 860 000    | -            | -            | -            | -            | -            |
| <b>2.8 Tapp- och spillvatten</b>                           | <b>Åtgärd</b>                                                        | <b>Senast</b> | <b>Intervall</b> | <b>Nästa år</b> | <b>Mängd</b> | <b>Enhet</b> | <b>Å-pris</b> | <b>Summa</b> | <b>25-29</b> | <b>30-34</b> | <b>35-39</b> | <b>40-44</b> | <b>45-54</b> | <b>55-64</b> | <b>65-74</b> |
| Spillvattenledningar, relining vertikala stammar och stick | Relining med sprutplast                                              |               | 40               | 2026            | 62           | st           | 35 000        | 2 170 000    | 2 170 000    | -            | -            | -            | -            | -            | 2 170 000    |

|                                    |                               |        |           |          |       |       |           |           |           |       |        |       |           |        |           |
|------------------------------------|-------------------------------|--------|-----------|----------|-------|-------|-----------|-----------|-----------|-------|--------|-------|-----------|--------|-----------|
| Spillvattenledningar, bottenavlopp | Indofring med flexibelt foder |        | 40        | 2026     | 1     | omg   | 1 100 000 | 1 100 000 | 1 100 000 | -     | -      | -     | -         | -      | 1 100 000 |
| Tappvattenledningar, genomföringar | Brandtätning                  |        | 50        | 2025     | 62    | st    | 3 000     | 186 000   | 186 000   | -     | -      | -     | -         | -      | -         |
| Tappvattenledningar                | Byte inkl ventiler            | 2000   | 50        | 2050     | 62    | st    | 75 000    | 4 650 000 | -         | -     | -      | -     | 4 650 000 | -      | -         |
| 2.9 Övrigt                         | Åtgärd                        | Senast | Intervall | Nästa år | Mängd | Enhet | Å-pris    | Summa     | 25-29     | 30-34 | 35-39  | 40-44 | 45-54     | 55-64  | 65-74     |
| Energideklaration                  | Besiktning                    |        | 10        | 2028     | 1     | st    | 10 000    | 10 000    | 10 000    | -     | 10 000 | -     | 10 000    | 10 000 | 10 000    |
| SBA                                | Besiktning samt material      |        | 10        | 2025     | 1     | st    | 30 000    | 30 000    | 30 000    | -     | 30 000 | -     | 30 000    | 30 000 | 30 000    |

Rönneberg 6, Malmö

Underhållsplan år 2025 - 2074

|       |      |    |
|-------|------|----|
| BOA   | 3316 | m2 |
| LOA   | 204  | m2 |
| Summa | 3520 |    |

| Ekonomisk sammanställning 50 år |           |           |           |               |           |           |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------|-----------|-----------|
| 25-29                           | 30-34     | 35-39     | 40-44     | 45-54         | 55-64     | 65-74     |
| 4 443 000                       | 3 455 000 | 1 178 000 | 5 137 000 | 11 248 000    | 3 190 000 | 3 975 000 |
| Totalsumma 50 - årsplan         |           |           |           | 32 626 000 kr |           |           |
| Per år snitt                    |           |           |           | 652 520 kr    |           |           |
| Per kvm/år - 50 år              |           |           |           | 185 kr        |           |           |
| Per kvm/år - 20 år              |           |           |           | 202 kr        |           |           |
| Per kvm/år - 10 år              |           |           |           | 224 kr        |           |           |



Olle Anders Ingemar Winroth  
olle.winroth@fforum.se

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Håkan Olsson, Rangifer AB, och Urban Blücher, Gösta & Urban Blücher AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Rönneberg 6, organisationsnummer 769643-1571.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Rönneberg 6 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Håkan Olsson 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

Håkan Olsson 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 uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Rönneberg 6 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

# Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## Ekonomisk plan

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från juni 2025 för Bostadsrättsföreningen Rönneberg 6, Malmö kommun, organisationsnummer 769643-1571, 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 av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd och fullgod dokumentation med t.ex. en underhållsplan finns som underlag.

Intyget avser den slutliga kostnaden.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat och detta är styrkt av sakkunnig mäklare,.

Styrelsen erinras om skyldighet enligt Bostadsrättslagen 3:4, 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.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos If.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

|                                                | Datering      |  |
|------------------------------------------------|---------------|--|
| - Exempel upplåtelseavtal                      |               |  |
| - Bankoffert, Nordea                           | 2025-06-05    |  |
| - Bankoffert, Sparbanken Syd                   | 2025-06-13    |  |
| - Resultatrapport från ägaren                  | År 2023       |  |
| - Underhållsplan                               | 2024-12-13    |  |
| - Fastighetsdatautdrag.                        | 2024-04-18    |  |
| - Boverkets beslut om utseende av intygsgivare | 2025-06-19    |  |
| - Foton.                                       | våren 2025    |  |
| - Lokalhyresavtal                              | 2012 och 2020 |  |
| - Föreningsstadgar.                            | 2025-06-16    |  |
| - Registreringsbevis bostadsrättsföreningen    | 2025-06-16    |  |
| - Uppdragsmejl                                 | 2025-06-11    |  |
| - Värdeutlåtande bostadsrätter.                | 2024-12-19    |  |

Göteborg intygsgdatumet

**Håkan Olsson**  
Av Boverket förordnad intygsgivare

**Rangifer AB**  
[hakan.storaryr@gmail.com](mailto:hakan.storaryr@gmail.com)

Stora Ryr 210  
442 75 Lycke



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Rönneberg 6, 769643-1571.

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 Rönneberg 6, 769643-1571**

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

- Registreringsbevis, 2025-06-16
- Stadgar registrerade, 2025-06-16
- Fastighetsutdrag Malmö Rönneberg 6, 2024-04-18
- Aktieöverlåtelseavtal, Aspegrén Brothers AB / Brf Rönneberg 6, utkast
- Köpekontrakt, utkast
- Proformabalans, utkast
- Finansieringsoffert Nordea, 2025-06-05
- Underhållsplan, Tving, 2024-12-13
- Värdeutlåtande, Fastighetsbyrån, 2024-12-19
- Resultatrapport Tomtebogården år 2023
- Hyreskontrakt lokaler
- OVK- protokoll, 2022-10-26
- Energideklaration, 2020-10-08
- Foton

# Verifikat

Transaktion 09222115557550546620

## Dokument

**Ekonomisk plan Malmö Rönneberg 6, intygsgiven med bilagor**  
Huvuddokument  
40 sidor  
Startades 2025-06-26 13:36:40 CEST (+0200) av Henrik Lindstrand (HL)  
Färdigställt 2025-06-26 16:29:15 CEST (+0200)

## Initierare

**Henrik Lindstrand (HL)**  
Forum Fastighetsekonomi  
henrik.lindstrand@fforum.se  
+46706305354

## Signerare

|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div><b>Frida Strömblad (FS)</b><br/>Brf Rönneberg<br/>frida.stromblad@hotmail.com<br/>Signerade 2025-06-26 13:37:19 CEST (+0200)</div></div> | <div><div><b>Louise Gustafsson (LG)</b><br/>Brf Rönneberg<br/>louise.e.gustafsson@gmail.com<br/>Signerade 2025-06-26 13:37:24 CEST (+0200)</div></div>     |
| <div><div><b>Sanna-Leena Rinne (SR)</b><br/>Brf Rönneberg<br/>sannaleenarinne@gmail.com<br/>Signerade 2025-06-26 13:42:09 CEST (+0200)</div></div> | <div><div><b>Urban Blücher (UB)</b><br/>Gösta &amp; Urban Blücher AB<br/>urbanblycher@gmail.com<br/>Signerade 2025-06-26 16:29:15 CEST (+0200)</div></div> |
| <div><div><b>Håkan Olsson (HO)</b><br/>Rangifer AB<br/>hakan.storaryr@gmail.com<br/>Signerade 2025-06-26 15:00:05 CEST (+0200)</div></div>         |                                                                                                                                                            |

Detta verifikat är utfärdat 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>

