

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Brf Lärkan

Enköping Kommun

Org. Nr: 769628-7825

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETERNAS FÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E FINANSIERINGSPLAN
- F FLÖDEN / BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1
- G EKONOMISK PROGNOSE ÅR 1-6, 10 OCH 20
- H KÄNSLIGHETSANALYS
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter År 1, insatser mm
- J NYCKELTAL
- K SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bilagor
PROTOKOLL TEKNISK STATUSBESIKTNING
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Enköping 2025-06-10

Bostadsrättsföreningen Lärkan

Christian Hegemark

Lise-Lott Mattsson

Sofia Wagerlind

Dick Willfjord

Fanny Zivkovic

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Lärkan med org.nr. 769628-7825 har registrerats hos Bolagsverket 2014-09-22. Bostadsrättsföreningen har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmar utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända och bedömda förhållanden. Föreningen avser att tillträda fastigheten senast under 4e kvartalet 2025 varvid föreningen avser upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Fastigheten inrymmer 68 lägenheter, en gemensamhetslokal, 65 st parkeringsplatser och 40 st garage. Denna ekonomiska plan är baserad på en anslutningsgrad om 80%. Resterande 20% antas kvarstå med hyresrätt.

Lägenhet 1002 är vakant och kommer efter föreningens tillträde att säljas. Vinsten som bedöms uppgå till ca 600 tkr efter omkostnader, kommer att tillföras föreningens renoveringsfond.

Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Brf Lärkan är att betrakta som en sk äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har för avsikt att fullvärdeförsäkra fastigheten vid tillträde

Uppgifter om ytor och hyror har erhållits från Ägaren. Någon uppmätning av ytor har ej skett. Byggnadens tekniska standard har konstaterats vid statusbesiktning 2025-05-13 utförd av Lars Widebeck, Composit.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten Gånsta 2:2. Efter föreningens förvärv av aktierna kommer fastigheten, genom underprisöverlåtelse, transporteras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens bokförda värdet i aktiebolaget. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget avyttras för likvidation.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Det övertagna skattemässiga värdet bedöms uppgå till ca 36 mkr.

Bostadsrättsföreningen ska redovisa enligt god redovisningssed. Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999-1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa linjär 100-årig avskrivning i sin redovisning. Underlaget för avskrivningen beräknas till ca 73,8 % av köpeskillingen, motsvarande taxeringsvärdet för byggnaden i förhållande till det totala taxeringsvärdet.

Balkonger:	Finns ej
Förnster:	2+1 glas kopplade med bångar och karmar av trä
Värmeproduktion:	Anlutet till fjärrvärme.
Värmedistribution:	Kulvertsystem. Värmestammar och vattenradiatorer. Varje lägenhet har en undermätare för individuell mätning (IMD) av varmvatten.
Ventilation:	Lägenheterna har mekanisk frånluft via för alla lägenheter enskilda frånluftsfläktar. Gemenshetslokalen har ett litet mekaniskt till- och frånluftsaggregat.
VA:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Avloppsrör i plast. Varm och kallvatteninstallationer av koppar.
El:	Servis och servicecentral. Föreningen har huvudabonnemang för fastighetsel. Lägenhetsinnehavarna har egna abonnemang för hushålls el.
Fiber/Bredband:	Eget fibernät i fastigheten med avtal med Telia. Medlemmar och hyresgäster har egna abonnemang.
Sophantering:	Två soprum placerade i anslutning till garagen. Kärll på hjul
Förråd:	Lägenhetsförråd i separat byggnad vid entréen
Skyddsrum:	2 st skyddsrum i drift.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall/Entré	G	Plastmatta
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade eller tapetserade
	T	Målat
Sovrum	G	Plastmatta
	V	Målade eller tapetserade
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Enkel köksinredning med bänk- skåpsinredning, elektrisk spis samt ugn och kyl/frys.
WC/Dusch/Tvätt	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Enkelinredning med dusch eller badkar, WC och

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förärvskostnad för föreningens aktiebolag inkl fastighet samt lösen av skuld	129 750 000
Lagfart ¹	1 203 910
Pantbrevskostnader ²	-
Reservavsättning till reparationsfond ³	950 000
Övriga kostnader	2 625 000
SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	134 528 910

¹ lagfartskostnaden baseras på. 1,5 % av taxeringsvärdet plus expeditionsavgift 895 kr.
² Befintliga pantbrev uppgår till 53 100 000 kr.
³ Avsättning i enlighet med bedömt renoveringsbehov för kommande 10 år i teknisk besiktning. Försäljningsvinst i samband med försäljning av vakant lgh 1002 om ca 600 tkr kommer att tillföras renoveringsfonden.

D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar före tillträde.

E FINANSIERINGSPLAN

FINANSIERING ANSKAFNINGSKOSTNAD BASERAD PÅ ANSLUTNINGSGRAD OM 80%

Lån år 1	50 313 812
Insatser	84 215 098
Upplåtelseavgifter	0
SUMMA	134 528 910

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld	Ränta ¹	Räntekostn	Amortering ²	Amortering	Summa
	Kr	%	Kr	%	Kr	Kapitalutgift
Bottenlån, rörl 90-dgr	16 771 271	3,00	503 138	1,00	167 713	670 851
Bottenlån, Bundet 3 år	16 771 271	3,25	545 066	1,00	167 713	712 779
Bottenlån, Bundet 5 år	16 771 271	3,50	586 994	1,00	167 713	754 707
SUMMA / SNITTRÄNTA	50 313 812	3,25	1 635 199	1,00	503 138	2 138 337

¹ Räntenivån utgår från offererade räntor med viss räntemarginal.
² Lånet beräknas amorteras med rak amortering 1% per år.

Säkerhet för föreningens lån är pantbrev i fastigheten.
Slutplacering av lånen sker på tillträdesdagen. Styrelsen kan besluta om annan uppdelning av lånen och andra bindningstider än ovan.

F FLÖDEN / BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Resultatprognos

Årsavgifter

Årsavgifter medlemmar (80 % anslutning) ¹	3 032 280
Prel. årsavgift varmvatten (80%) anslutning ¹	349 958

Övriga intäkter

Hysesintäkter bostäder inkl. individuell kostnad för varmvatten ²	1 863 100
Hysesintäkter 65 P-platser samt 40 st garage	<u>300 442</u>

Summa intäkter **5 545 780**

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning inkl. revisorsarvode	200 000
Fastighetsskötsel, snöskottning, serviceavtal	400 000
Elförbrukning inkl. abonnemang	160 000
VA	450 000
Värme	1 500 000
Sophämtning	200 000
Försäkring	<u>100 000</u>
Summa driftskostnad	3 010 000

Reparationer och underhåll 180 000

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift	117 232
Fastighetsskatt lokal	20 010
Avskrivningar	956 906
Räntekostnad föreningslån	1 635 199

Summa kostnader **5 919 347**

Årets resultat (inklusive fulla avskrivningar) -373 567

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	5 545 780
Summa kostnader	-5 919 347
Återföring avskrivningar	<u>956 906</u>

Kassaflöde från löpande drift **583 339**

Amorteringar -503 138

Summa kassaflöde (likviditetsöverskott) **80 201**

Avsättning fond för yttre underhåll (minst 0,1% av tax.värdet) -80 201

Fritt eget kapital (kassa / renoveringsfond)³ 950 000

¹ Utöver årsavgift och preliminär årsavgift för varmvatten åligger det respektive bostadsrättshavare att betala för hushållsel och ev. fiberanslutning samt tv.

² 2025 års hyresnivå inklusive tillägg för individuell kostnad för varmvatten.

³ Tillkommer försäljningsvinst vid försäljning av vakant lgh 1002, ca 600 tkr.

G. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 10 OCH 20

År	1	2	3	4	5	6	10	20
<u>Föreningens årliga intäkter, TSEK</u>								
Årsavgifter medlemmar	3 032	3 034	3 036	3 038	3 041	3 044	3 060	3 130
Prel. årsavgift varmvatten	350	357	364	371	379	386	418	510
Hyror hyreslgh ink. varmvatten	1 863	1 900	1 938	1 977	2 017	2 057	2 227	2 714
Hyror P-platser och garage	<u>300</u>	<u>306</u>	<u>313</u>	<u>319</u>	<u>325</u>	<u>332</u>	<u>359</u>	<u>438</u>
Summa årliga intäkter	5 546	5 598	5 651	5 705	5 761	5 819	6 063	6 792
Årsavgift per kvm och år	605	605	605	606	606	607	610	624
Lånebelopp	50 314	49 811	49 308	48 804	48 301	47 798	45 786	40 754
Räntekostnad	1 635	1 619	1 602	1 586	1 570	1 553	1 488	1 325
<u>Föreningens årliga kostnader, TSEK</u>								
Driftkostnader	-3 010	-3 070	-3 132	-3 194	-3 258	-3 323	-3 597	-4 385
Reparationer och underhåll	-180	-184	-187	-191	-195	-199	-215	-262
<u>Övriga externa kostnader</u>								
Fastighetsskatt	-137	-140	-143	-146	-149	-152	-164	-200
Avskrivningar	-957	-957	-957	-957	-957	-957	-957	-957
Räntekostn lån	<u>-1 635</u>	<u>-1 619</u>	<u>-1 602</u>	<u>-1 586</u>	<u>-1 570</u>	<u>-1 553</u>	<u>-1 488</u>	<u>-1 325</u>
Summa årliga kostnader	-5 919	-5 970	-6 021	-6 074	-6 128	-6 184	-6 421	-7 129
Årets resultat (inkl fulla avskr)	-374	-372	-370	-369	-367	-365	-358	-337
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	5 546	5 598	5 651	5 705	5 761	5 819	6 063	6 792
Summa kostnader	-5 919	-5 970	-6 021	-6 074	-6 128	-6 184	-6 421	-7 129
Återföring avskrivningar	<u>957</u>	<u>957</u>	<u>957</u>	<u>957</u>	<u>957</u>	<u>957</u>	<u>957</u>	<u>957</u>
Kassaflöde för löpande drift	583	585	587	588	590	592	599	620
Amorteringar	<u>-503</u>	<u>-503</u>	<u>-503</u>	<u>-503</u>	<u>-503</u>	<u>-503</u>	<u>-503</u>	<u>-503</u>
Summa kassaflöde	80	82	83	85	87	89	96	117
Avsättning yttre underhåll	-80	-82	-83	-85	-87	-89	-96	-117
Ränteantagande:	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Inflationsantagande	2,00% Gäller hyresinäkter, driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.							

I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje lån om 1 Mkr i dagens ränteläge ca 6,5 kr/kvm/år i ökade årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

H KÄNSLIGHETSSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m² BOA)

År	3,25%	3,75%	4,25%
1	605	655	705
2	605	654	705
3	605	655	706
4	606	655	706
5	606	656	706
6	607	656	707
10	610	660	710
20	624	674	724

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m² BOA)

År	2,0%	3,0%	4,0%
1	605	605	605
2	605	607	608
3	605	609	611
4	606	611	615
5	606	614	619
6	607	617	624
10	610	629	644
20	624	677	722

KÄNSLIGHETSSANALYS - ANSLUTNINGSGRAD

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive årsavgifter förändras om anslutningsgraden sjunker. Aktuell anslutningsgrad är 80%.

Anslutningsgrad	Ca Antal hyreslgh	Skulder År 1 (TSEK)	Skuldsättning BOA (kr)	Skuld per BOA (kr)	Avgift (kr/kvm)	Avgifts- förändring
85%	10	45 053	33%	7 185	610	1%
80%	14	50 300	37%	8 025	605	0%
75%	17	55 574	41%	8 709	598	-2%
70%	20	60 834	45%	9 534	590	-3%

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

LghNr	BOA m²	Plan	Rum	Insats	Andelstal¹	Årsavgift² per år	Årsavgift² per mån	Prel. årsavgift³ varmvatten/ mån	Prel. årsavgift³ varmvatten/år
1001	109	Bv	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1002	99	Bv	4 rok	1 692 257	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1003	99	Bv	4 rok	1 639 919	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1004	109	Bv	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1005	60	Bv	2 rok	1 151 433	1,1624%	44 058	3 672	349	4 186
1006	60	Bv	2 rok	1 151 433	1,1624%	44 058	3 672	349	4 186
1007	99	Bv	4 rok	1 639 919	1,4478%	54 876	4 573	576	6 907
1008	99	Bv	4 rok	1 639 919	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1009	99	Bv	4 rok	1 639 919	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1010	99	Bv	4 rok	1 692 257	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1011	109	Bv	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1012	99	Bv	4 rok	1 639 919	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1013	99	Bv	4 rok	1 639 919	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1014	109	Bv	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1015	109	Bv	5 rok	1 762 041	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1016	99	Bv	4 rok	1 639 919	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1017	99	Bv	4 rok	1 639 919	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1018	109	Bv	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1019	71	Bv	3 rok	1 291 000	1,3380%	50 716	4 226	413	4 954
1020	71	Bv	3 rok	1 343 338	1,3380%	50 716	4 226	413	4 954
1021	71	Bv	3 rok	1 291 000	1,3380%	50 716	4 226	413	4 954
1022	71	Bv	3 rok	1 343 338	1,3380%	50 716	4 226	413	4 954
1023	109	Bv	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1024	99	Bv	4 rok	1 639 919	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1025	99	Bv	4 rok	1 639 919	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1026	109	Bv	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1027	60	Bv	2 rok	1 151 433	1,1624%	44 058	3 672	349	4 186
1028	60	Bv	2 rok	1 186 325	1,1624%	44 058	3 672	349	4 186
1029	109	Bv	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1030	99	Bv	4 rok	1 639 919	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1031	99	Bv	4 rok	1 639 919	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1032	109	Bv	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1033	71	Bv	3 rok	1 343 338	1,3380%	50 716	4 226	413	4 954
1034	71	Bv	3 rok	1 291 000	1,3380%	50 716	4 226	413	4 954
1035	109	Bv	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605

¹ Andelstalen är differentierade efter storlek och funktion.
² Utöver årsavgift åligger det respektive bostadsrättshavare att betala preliminär årsavgift för varmvatten samt för hushållsel, ev. fiberanslutning samt tv.
³ Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras efter individuell mätning och är här angiven enligt 2024 års individuella kostnad.

I forts

LghNr	BOA m²	Plan	Rum	Insats	Andelstal¹	Årsavgift² per år	Årsavgift² per mån	Prel. årsavgift³ varmvatten/ mån	Prel. årsavgift³ varmvatten/år
1036	99	6	4 rok	1 692 257	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1037	99	6	4 rok	1 639 919	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1038	109	6	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1039	101	6	4 rok	1 639 919	1,5303%	58 005	4 834	587	7 047
1040	101	6	4 rok	1 639 919	1,5303%	58 005	4 834	587	7 047
1041	101	6	4 rok	1 639 919	1,5303%	58 005	4 834	587	7 047
1042	101	7	4 rok	1 639 919	1,5303%	58 005	4 834	587	7 047
1043	60	7	2 rok	1 151 433	1,1624%	44 058	3 672	349	4 186
1044	60	7	2 rok	1 186 325	1,1624%	44 058	3 672	349	4 186
1045	60	7	2 rok	1 186 325	1,1624%	44 058	3 672	349	4 186
1046	60	7	2 rok	1 151 433	1,1624%	44 058	3 672	349	4 186
1047	60	7	2 rok	1 151 433	1,1624%	44 058	3 672	349	4 186
1048	60	7	2 rok	1 151 433	1,1624%	44 058	3 672	349	4 186
1049	109	7	5 rok	1 762 041	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1050	99	7	4 rok	1 639 919	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1051	99	7	4 rok	1 692 257	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1052	109	7	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1053	109	7	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1054	99	7	4 rok	1 639 919	1,4478%	54 876	4 573	576	6 907
1055	99	7	4 rok	1 639 919	1,4478%	54 876	4 573	576	6 907
1056	109	7	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1057	109	7	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1058	99	7	4 rok	1 639 919	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1059	99	7	4 rok	1 692 257	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1060	109	7	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1061	109	7	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1062	99	7	4 rok	1 639 919	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1063	99	7	4 rok	1 692 257	1,5000%	56 856	4 738	576	6 907
1064	109	7	5 rok	1 709 703	1,6515%	62 599	5 217	634	7 605
1065	71	7	3 rok	1 291 000	1,3380%	50 716	4 226	413	4 954
1066	71	7	3 rok	1 343 338	1,3380%	50 716	4 226	413	4 954
1067	71	7	3 rok	1 291 000	1,3380%	50 716	4 226	413	4 954
1068	71	7	3 rok	1 291 000	1,3380%	50 716	4 226	413	4 954
Totalt	6 270			105 268 872	100,00%	3 790 349			437 448

¹ Andelstalen är differentierade efter storlek och funktion.

² Utöver årsavgift åligger det respektive bostadsrättshavare att betala preliminär årsavgift för varmvatten samt för hushållsel, ev. fiberanslutning samt tv.

³ Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras efter individuell mätning och är här angiven enligt 2024 års individuella kostnad.

J NYCKELTAL, GENOMSNITTLIGA

År 1 om inte annat anges

1	Anskaffningsvärde per kvm BOA	21 456
2	Genomsnittlig insats per kvm BOA	16 789
3	Lån per kvm BOA	8 025
4	Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA	605
5	Driftskostnader per kvm BOA	480
6	Drifts- & underhållskostnader per kvm BOA	509
7	Avsättning till underhållsfond + amortering per kvm BOA	93
8	Amortering per kvm BOA	80
9	Stadseenlig avsättning till yttre underhållsfond per kvm BOA	13
10	Hyresintäkter bostäder per kvm hyresBOA	1 486
11	Kassaflöde per kvm BOA	93

K SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Lärkan's förvärv av fastigheten Enköping Gånsta 2:2. Medlemmarna har att vid föreningsstämma att ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick.

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

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga insats motsvarande belopp specificerade i denna ekonomiska plan eller annat belopp som stämman annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder samt en årsavgift för faktisk individuell kostnad för varmvatten.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrätthavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för el och eller gas och eventuella abonnemang för tv och bredband/fiber.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Ändring av insats och årsavgifter beslutas av föreningsstämman.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Lärkan, Enköping kommun.

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Bostadsrättsföreningen Lärkan (769628-7825) och får i anledning därav avge intyg enligt följande.

Föreningen förvärvar fastigheten genom köp av samtliga aktier i det aktiebolag som äger fastigheten för att överföra fastigheten till bostadsrättsföreningen och sedan avveckla aktiebolaget. Detta är ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningens fastighet består av 19 huskroppar med 68 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger. Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnaderna, men vi har tagit del av protokoll.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och redovisade beräkningar är vederhäftiga. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och planen, som redovisar den slutliga kostnaden, framstår som hållbar. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

dag enligt digitalsignering

Lennart Fällström

Bo Wergedahl

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-05-23 (2014-09-22)
Protokoll extra föreningsstämma	2025-05-22
Stadgar	2025-05-22
Fastighetsdata	2025-05-28
Teknisk utredning & underhållsplan	2025-05-21
Bankoffert	2025-06-04
Boverkets godkännande	2024-07-25



TEKNISK UTREDNING

Enköping Gånsta 2:2



Lärksoppsgatan 2-136

Enköping

CompoCIT på Gotland, Knägränd 5, 621 57 Visby
CompoCIT i Stockholm, Pilgatan 23, 112 23 Stockholm
Styrelsens säte: Gotland. Org. Nr. 559319-0563
Innehar F-skattsedel Bankgiro 845-2831
www.compocit.se info@compocit.se



Stockholm 2025-05-21
LW 25 349

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Enköping Gånsta 2:2

Uppdrag

Av Brf Gånsta 2:2 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Besiktningen avser kommande underhållskostnader vilka föreningen kommer att ha ansvar för. Det innebär att de enskilda lägenheternas byggnadstekniska skick inte bedömts i den här utredningen.

Kommande underhåll av ytskikt, tätskikt, badrum, kökssnickerier, vitvaror, elektriska installationer mm inne i de enskilda lägenheterna ansvarar den enskilde lägenhetsinnehavaren för. Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 50 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll/OVK besiktningar/energideklARATIONER är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-05-13.

Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 16°C.

Vindsutrymmen besiktigades endast i en lägenhet.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll 30, 42, 68 och 98



Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med totalt 19 byggnadskroppar med bostäder. Tre av byggnadskropparna innehåller 2 lägenheter övriga 16 byggnader innehåller 4 lägenheter vardera.

På fastigheten finns även en gemensam byggnad med skyddsrum, tvättstuga, gemensamhetslokal samt bastu/dusch. Vid parkeringarna, två områden, finns enkelt uppförda garagelängor med ett soprum vid varje parkeringsområde.

Bostadsbyggnaderna är uppförda med en betongplatta på mark samt i ett eller två våningsplan med bostäder

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1980

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Alla byggnaders fasader och fönsterbågar/karmar är underhållsmålade, 2020-2021.
2. Yttertaken på bostadsbyggnaderna är renoverade 2021.
3. Alla duschrum är renoverade med nya yt- och tätskikt 2015, enligt uppgift från fastighetsägaren.
4. Totalt 15 kök har renoverats med nya kökssnickerier.
5. Ett fåtal frånluftsfläktar placerade på taken är bytta.
6. Undercentralen för fjärrvärme är monterad 2008 och uppdaterad 2023.
7. Tvättstugans maskiner är från 1997-2007. Flertalet av maskinerna är från 2020.

Antal lägenheter: Totalt 68 lägenheter

Grundläggning: Betongplatta på mark

Stomme och bjälklag: Trä

Yttertak: Sadeltak klädda med tjärpapp.

Fasader: Målad träpanel

Fönster: Fönster är 2+1 glas kopplade med bågar och karmar i trä.

Balkonger: Finns ej

Uppvärmning: Radiatorer med vattenburen värme från en gemensam fjärrvärmeanläggning från 2008

Vattenrör:	Vattenrör bedöms vara från byggnadsåret. Rör i duschrum är dock uppdaterade 2015 då duschrummen renoverades.
Avloppsrör:	Avloppsrör bedöms vara från byggnadsåret.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer är från byggnadsåret.
Ventilation:	Lägenheterna har mekanisk frånluft via för alla lägenheter enskilda frånluftsfläktar. Gemensamhetslokalen har ett litet mekaniskt till- och frånluftsaggregat.
OVK:	Byggnaderna innefattas inte inom kravet för OVK.
Tvättstuga:	Tvättstugan är placerad i den gemensamma byggnaden. Golven är massagolv och väggar är målade.
Maskiner i tvättstugan:	Tre tvättmaskiner -20, -20 och -21, en torktumlare (07) samt två torkskåp -20 och -97t.
Skyddsrum:	Det finns två skyddsrum på fastigheten. Skyddsrummen har plats för 120 personer vardera. Senaste besiktningen som utfördes blev godkänd 1999
Lägenhetsförråd:	Alla lägenheter har ett förråd placerat i en utvändig byggnad i anslutning till lägenheten.
Sophantering:	Det finns två soprum placerade i rum i anslutning till garagen. I rummen finns kärl på hjul för avfallshantering.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2028-12-22. Energiprestandan var 184 kWh/m ² och år
Asbest:	Byggnaderna är uppförda efter det att man slutat med asbest i byggnadsmaterial.
PCB:	Byggnaderna är uppförda efter det att man slutat med PCB i byggnadsmaterial
Radon:	Det finns inga registrerade radonmätningar.
Gård, gårdsutrustning:	Fastigheten utgör ett helt område med bostäder, parkeringsplatser, lekplatser och grönområden.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Plastmatta
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk spis samt ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Enkel inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ.

Kommande underhåll under de kommande 10 åren

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, inkl. moms och byggherrekostnader.
Kostnaderna är bedömda i dagens prisläge.

- | | | |
|----|---------------------|---|
| 1. | Bygghet: | Gemensamma bygghetens tak |
| | Noteringar: | Det finns en gemensam bygghet som innehåller skyddsrum, tvättstuga och gemensamhetslokal. Taket är inte renoverat utan bedöms vara från bygghetsåret. |
| | Planerat underhåll: | Renovera taket med tjärpapp likt övriga byggheter. |
| | Mängd: | Ca 300 kvm |
| | Aktualitet: | Inom 4-6 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 300 000 kr |

- | | | |
|----|---------------------|--|
| 2. | Bygghet: | Lägenheternas frånluftsfläktar. |
| | Noteringar: | Varje lägenhet har en enskild frånluftsfläkt placerat på taket. Fläktarna är från bygghetsåret, utom några få som bytts ut då de gått sönder. |
| | Planerat underhåll: | Fläktarna är i dag 45 år gamla och har uppnått teknisk livslängd. Utbyte bör ske löpande då missljud uppkommer eller funktionen blir dålig. I samband med bytet av fläkt måste OVK utföras för den lägenheten. |
| | Mängd: | Ca 60 fläktar |
| | Aktualitet: | Inom 1-3 år 20, 4-6 år och 7-10 år, 20 fläktar/intervall. |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 7 000 kr per fläkt (150 000 kr per intervall) |

- | | | |
|----|---------------------|--|
| 3. | Bygghet: | Skyddsrummen |
| | Noteringar: | Skyddsrummen besiktigades senast för 25 år sedan. Vid besiktningen noterades att all skyddsrumsutrustning var packat i ett rum. Det går inte att avgöra hur komplett utrustningen är. Skyddsrummens dörrar är inbyggda i fasaden och går heller inte att kontrollera. Det är MSB som bestämmer när det är dags att besiktiga skyddsrummen. Brister som framkommer vid en besiktning är fastighetsägarens ansvar att åtgärda och bekosta. |
| | Planerat underhåll: | Min rekommendation är att skyddsrummen besiktigas av sakkunnig. Innan det görs måste inklädningsen av skyddsrumsdörrarna rivas. Min bedömning är att det är mycket troligt att det kommer noteras brister vilka är kostsamma att åtgärda. En mycket grov bedömning av kostnaderna är 200 000 kr/skyddsrum. Exakta kostnaden går dock först att avgöra efter en besiktning. |
| | Aktualitet: | Snarast, tas upp inom 1-3 år i sammanställningen |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 400 000 kr |

4. Bygghet: Tvättstugans golvbeläggning och ytskikt
 Noteringar: Golvbeläggningen i tvättstugan är ett massagolv vilket har stora skador, delvis är borta.
 Planerat underhåll: Demontera alla maskiner, riv golvbeläggningen, lägg nytt massagolv, utför målningsunderhåll samt återmontera maskinerna
 Mängd: Hela tvättstugan
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca. 250 000 kr
5. Bygghet: Lekplatser
 Noteringar: Det finns i dag tre lekplatser varav en är i dåligt skick. Den lilla lekplatsen bör tas bort och den som är i behov av upprustning görs i ordning med ny utrustning.
 Planerat underhåll: Ta bort en lekplats och renovera en lekplats.
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca. 150 000 kr

Sammanställning av kostnader år 1 till 10.

Kostnaderna är grovt bedömda, inkl. moms och byggherrekostnader i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Inom 1-3 år	2, 3, 4 och 5	Ca 950 000 kr
Inom 4-6 år	1 och 2	Ca 450 000 kr
<u>Inom 7-10 år</u>	<u>2</u>	<u>Ca 150 000 kr</u>
Totalt		1 550 000 kr

Lägenhetsreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Sammanställning underhållskostnader år 11 till år 50.

Kostnaderna avser arbete och material i dagens kostnadsläge. Kostnaderna anges inklusive moms.

Tak

Yttertaket är sadeltak belagda med tjärpapp som är ca 5 år gammal. Normal teknisk livslängd är 30 år varför man bör kalkylera med en renovering av taken år 2050.

Kostnad: 3 500 000 kr
År: 2050

Fasader

Fasaderna är målade träpanel som underhållsmålades senast 2021. Enligt uppgift byttes då en del skadad fasadpanel. Målade träfasader har ett återkommande underhållsbehov. Om underhåll utförs kommer fasaderna att hålla längre innan panelen byts ut. Min bedömning är att fasaderna kommer att behöva målas med 20 års intervall, dvs 2040 och 2060. Om de görs bedömer jag att panelen kan vara kvar i minst 50 år.

Kostnad: 4 000 000 kr/gång
År: 2040 och 2060

Fönster

Fönster är originalfönster vilka målats senast 2021. Normalt behöver målningsunderhåll utföras med 20 års intervall. Teknisk livslängd på fönstren och balkongdörrar kommer att uppnås inom kommande 20 års intervall varför man bör kalkylera med ett byte av fönster och dörrar ca 2040. När dörrar och fönster byts kommer isoleringen såväl för ljud som värme att bli bättre. Fönster som monteras bör vara underhållsfria fönster varför inget mer underhåll kommer att behöva göras inom kommande 50 år.

Kostnad: 5 000 000 kr för byte
År: 2040

Entrédörrar

Dörrarna är original från 1980. För att erhålla en bättre värmeisolering samt ett bättre skalskydd kan dörrarna bytas ut mot nya. Min bedömning är att det görs om ca 20 år.

Kostnad: 1 000 000 kr
År: 2045

Gemensamhetslokalen

Det finns en gemensamhetslokal på fastigheten. Lokalen har äldre ytskikt och installationer. Lokalen nyttjas troligen begränsat varför slitaget är litet. På sikt kommer dock renovering av lokalen att behöva utföras. Då renoveras även basturummet mm.

Kostnad: 400 000 kr
År: 2045

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt kommer att renoveras ca 2026. Tvättstugans maskinella utrustning är från ca 2020 förutom stora tvättmaskinen som är från 2007 och ett torkskåp som är från 1997. Ytskikten bedöms behöva renoveras med 25 års intervall och maskinerna byts med 20 års intervall.

Kostnad: Nya maskiner bedöms kosta 250 000 kr och renovering ytskikt 250 000 kr
År: Nya ytskikt 2051
Nya maskiner 2040 och 2060

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2008 (moderniserad 2023) och rörsystem samt radiatorer är från byggnadsåret. Kulvertar mellan byggnaderna och undercentralen är från byggnadsåret.

Undercentralen för fjärrvärme bedöms ha en teknisk livslängd om 35 år. Rörsystemet, radiatorer och kulvertar bedöms ha en 70 årig livslängd.

Kostnad: 350 000 kr för en undercentral
15 000 000 kr (mycket grovt bedömd kostnad)
År: 2045 byte undercentral
2050 byte rör, radiatorer och kulvertar

Vatten och avloppsrör samt kulvertar

Vatten och avloppsrör inne i byggnaderna bör bytas i samband med att den enskilde lägenhetsinnehavaren utför renoveringar. Avloppsrör mellan överkant betongplatta och ut till kommunal anslutningspunkt kan relinas då teknisk livslängd uppnås, dvs 2040.

Vattenrör från byggnaden till undercentralen bör bytas i samband med att värmesystemets kulvertar byts eftersom den stora kostnaden är markarbeten.

Kostnad: 5 000 000 kr för relining
4 000 000 kr för vattenrör
År: 2040 relining
2050 byte vattenrör

Elektriska installationer

Elektriska installationer är från byggnadsåret. Installationerna inne i lägenheterna är den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar. Installationer så som gatubelysning, garage och gemensamma byggnaden är föreningens ansvar. En modernisering av installationerna bör kalkyleras med inom 25 år.

Kostnad: 2 000 000 kr
År: 2050

Ventilationen i byggnaderna

Alla lägenheter har separata enskilda frånluftsfläktar på taken. Fläktarna kommer att bytas ut inom de första 10 åren och kostnaden är upptagen i ovanstående sammanställning. Därefter byts fläktarna efter 30 år.

Kostnad: 500 000 kr
År: 2060

Garagelängorna

Det finns två områden med garagelängor. Portarna bedöms vara äldre men i gott skick. Utvändigt har målningsunderhåll utförts 2021. Taken är i relativt underhållsfri plåt. Min bedömning är att portar bör bytas och underhåll utföras om ca 25 år.

Kostnad: 1 200 000 kr
År: 2050

Lekplatser

Lekplatserna kommer att åtgärdas inom 1-3 år. Därefter görs normalt underhåll. Med 20 års intervall bör emellertid lekplatserna moderniseras.

Kostnad: 400 000 kr/gång
År: 2045 och 2065

Utemiljön

Fastigheten utgör en stor markareal som har gräsmattor, asfalterade gång och körvägar, parkeringsplatser mm. Det är till stor del löpande underhåll som måste utföras. Med 20 års intervall bör emellertid en genomgång och bättring av asfaltering samt föryngring av buskar/träd göras.

Kostnad: 500 000 kr/gång
År: 2045 och 2065

Sammanställning underhållskostnader kommande 50 åren.

Underhåll	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035- 2044	2045- 2054	2055- 2064	2065- 2075
Tak						300						3 500		
Fasader											4 000		4 000	
Fönster											5 000			
Entré dörr												1 000		
Gemensamhetslokalen												400		
Tvättstuga		250									250	250	250	
Uppvärmningssystem												15 350		
Vatten och avlopp											5 000	4 000		
Elektriska installationer												2 000		
Ventilation		150				150			150				500	
Garagelängorna												1 200		
Lekplatser			150									400		400
Utemiljö												500		500
Skyddsrummen		400												
Summa	0	800	150	0	0	450	0	0	150	0	14 250	28 600	4 750	900
											Summa inom kommande 50 år			50 050

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och byggherrekostnader i dagens prisläge.

1. Byggnadernas ventilation utgörs av separata aggregat för varje bostad. När det är gemensamma aggregat eller ett flerbostadshus måste en så kallad Obligatorisk ventilationskontroll göras med 6 års intervall. Eftersom bostäderna har separata ventilationssystem och utgör separata enheter så kan man göra bedömningen att det är enbostadshus som är sammanbyggda vilket betyder att OVK inte behöver göras.
2. I ovanstående poster ser man att utbyte av kulvertar för värme och tappvatten utgör en mycket stor post. Att ha markkulvertar mellan byggnaderna medför energiförluster eftersom marken kyler det varma vattnet, även om kulvertarna är värmeisolerade. Min rekommendation är att man överväger att förse alla lägenheter med en egen värmekälla. Man monterar då en frånluftsvärmepump som återvinner energin i ventilationens frånluft och värmer vatten samt radiatorkretsen. Det skulle innebära att den enskilde lägenhetsinnehavaren själv betalat för uppvärmning och varmvatten vilket även är en rättvisare delning på kostnaderna.



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.





Tvättstugan maskiner



Skadat golv i tvättstugan



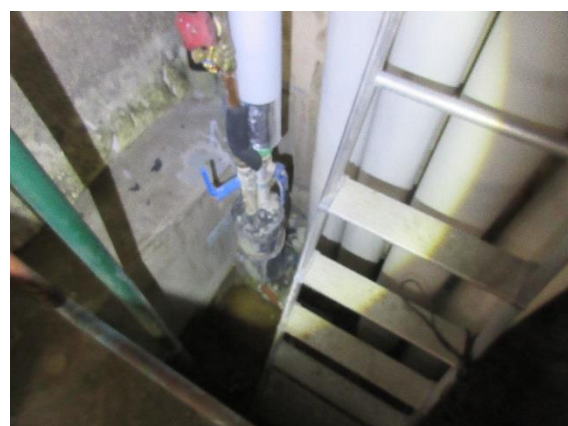
Avfallshantering med kärl på hjul



Nymålade fasader och ny takbeläggning



Renoverad lekplats



Kulvertar mellan byggnaderna



Signerande parter

Namn: CHRISTIAN HEGEMARK
Datum: 2025-06-11
E-post: krillehegemark@gmail.com
IP-Adress: 66.102.9.78
Signeringstyp: BankID

Namn: LISE-LOTT MATTSSON
Datum: 2025-06-12
E-post: liselott.mattsson2@gmail.com
IP-Adress: 66.102.9.77
Signeringstyp: BankID

Namn: SOFIA WAGERLIND
Datum: 2025-06-11
E-post: wagerlind@hotmail.com
IP-Adress: 94.234.84.39
Signeringstyp: BankID

Namn: DICK TOBIAS WILLFJORD
Datum: 2025-06-11
E-post: willfjord@gmail.com
IP-Adress: 163.116.168.119
Signeringstyp: BankID

Namn: FANNY ZIVKOVIC
Datum: 2025-06-11
E-post: fanny.zivkovic@enkoping.se
IP-Adress: 94.191.153.76
Signeringstyp: BankID

Namn: Nils Lennart Fällström
Datum: 2025-06-12
E-post: lennart@lfallstrom.se
IP-Adress: 217.208.237.238
Signeringstyp: BankID

Dokumentet har signerats med **QNOVA**

Signerande parter har blivit verifierade med en personlig kod



Signerande parter

Namn: BO WERGEDAHL

Datum: 2025-06-12

E-post: bo@rosengren.se

IP-Adress: 83.253.242.136

Signeringstyp: BankID

Dokumentet har signerats med **QNOVA**

Signerande parter har blivit verifierade med en personlig kod

Signerande parter



CHRISTIAN HEGEMARK



LISE-LOTT MATTSSON



SOFIA WAGERLIND



DICK TOBIAS WILLFJORD



FANNY ZIVKOVIC



Nils Lennart Fällström

Dokumentet har signerats med **QNOVA[®]**

Signerande parter har blivit verifierade med en personlig kod



Signerande parter



BO WERGEDAHL

Dokumentet har signerats med **QNOVA**

Signerande parter har blivit verifierade med en personlig kod