

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GOLFRUNDAN

M Ö R B Y L Ä N G A K O M M U N

ORG NR: 769641-1532



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4–5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7–9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg och 50-årig underhållsplan.

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Golfrundan, org. nr. 769641–1532, i Mörbylånga kommun som registrerats hos Bolagsverket 2022-04-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av 18 bostäder i par- och radhusform om 83 kvm. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under Q4 2023. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under Q1 2025. Upplåtelse beräknas ske under januari 2025.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på kostnadsläge november 2024.

En 50-årig underhållsplan är upprättad och styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med amortering.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 813 TSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Saxnäs 1:420 samt Saxnäs 1:422, Mörbylånga kommun, innehas med äganderätt

Adress: Golfbanevägen 3A-C, 5A-C, 7A-C, 9A-C samt
Flaggränd 15A-B, 17A-B och 19A-B
386 95 Färjestaden

Fastigheternas areal:	Saxnäs 1:420	4 431 kvm
	Saxnäs 1:422	2 495 kvm
Totalt	6 926 kvm	

Bostadsarea, BOA: 1 494 kvm, uppmätt på ritning

Bygglov: Bygglov beviljat 2022-06-23

Bebyggelsen utgörs av 18st bostäder fördelat på 4 radhuslängor och 3 parhus. Samtliga bostäder är på 83 kvm i ett plan. Därutöver komplementbyggnader i form av förråd och gemensam pergola för parkering av ex. golfbilar och cyklar.

Tomtmark/trädgård

Samtliga bostäder har uteplatser med trätrall på baksidan och plattlagd framsida. 15st av bostäderna har även gräs belagd trädgård.

Tomtmarken för de olika bostäderna varierar beroende på läge och avgränsas av häck. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten"

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Varje bostad har en parkeringsplats på samlade parkeringsytor. Därutöver finns ytterligare parkeringar för bostäderna/gäster att dela på. 6 av bostäderna har 2st parkeringsplatser på den egna upplåtta ytan pga. fastighetens utformning.

Samtliga bostäder har ett eget utvändigt förråd på den egna upplåtta tomtmarken.

På området finns gemensamma miljöstationer.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i Mörbylånga Saxnäs GA:8 och GA:12. Föreningen har i GA:8, 6 000 andelar av 51 560 andelar och 60 av 122 andelar i GA:12. Gemensamhetsanläggningarna avser väg, gemensam parkering, grönområde, belysning och dagvattenhantering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning parhus och radhus

Antal våningar	Enplans
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade vägg-element
Takkonstruktion	Fackverkstakstolar
Yttertak	Papp
Fasad	Trä
Dörrsnickerier	Entrédörr av fabrikat Nordan
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade trärelement och gipsskivor
Kök	Inredning från HTH. Vitvaror: Siemens
Uppvärmningssystem	Golvvärme
Ventilation	Frånluftsventilation Nibe 735
TV/data/tele	Bostaden kommer anslutas till fiber

Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Papp
Golv	Betong

Kortfattad rumsbeskrivning bostad

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Vitmålad gips	Gipsplank
Kök	Ekparkett	Vitmålad gips	Gipsplank
Bad, WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Gipsplank

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, har skett genom köp av aktiebolaget Golfrundan Mark i Färjestaden AB samt genom reglering av köpeskilling enligt 6.2 tilläggsköpeskilling i aktieöverlåtelseavtal

10 770 000 kr
- 1 800 000kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 90 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen

51 490 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad **60 460 000 kr**

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt 17 700 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 42 760 000 kr

Summa beräknad finansiering **60 460 000 kr**

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E

FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND-
AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	5 900 000	120	2 år	3,43	rak	120 år	202 370	251 537
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	5 900 000	120	3 år	3,43	rak	120 år	202 370	251 537
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	5 900 000	120	4 år	3,49	rak	120 år	205 910	255 077
Summa lån	17 700 000		snitt	3,45%		610 650	147 501	758 151
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	42 760 000							
Föreningens projektkostnad	60 460 000							
Kapitalutgifter						610 650	147 501	758 151
Driftskostnader, föreningens gemensamma							210 kr/m2 BOA	313 200
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll							40 kr/m2 BOA	60 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar								1 131 351

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 17 700 000 kr	kronor
snittränta, 3,45 %	610 650
Amortering 120 år	147 501
Beräknad kapitalutgift år 1	758 151

Driftkostnader och övriga kostnader	313 200
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m ² BOA)	60 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 230 749 kr	
Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1	1 131 351

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 90 000 kr. Räntan och amorteringen är redovisad med offert från OBOS Banken daterad 2024-11-07 som grund med ett påslag på räntan om 0,20 %-enhet i reserv, samt en amortering om 0,83% (120år). OBOS Bostadsutveckling AB lämnar ett årsavgiftsbidrag till föreningen genom ett tilläggsavtal om maximal snittränta om 1,90% år 1–2, samt 2,65% år 3–4. Om snitträntan vid slutplacering skulle överstiga 1,90% tillför OBOS Bostadsutveckling AB ett årsavgiftsbidrag, om slutplacering sker till ett snitt under 1,90% utgår ingen ersättning. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11. Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 51 490 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 429 000 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att själva slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll enligt upprättad underhållsplan om 50 år. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Föreningens driftskostnader

Driftskostnader	Föreningens kostnader År 1	
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	37 600	
Styrelsearvoden inkl soc kost	13 200	
Revision	20 400	
Fastighetsförsäkring	21 000	
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp	156 000	
El, gemensam	9 000	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	30 000	
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
<i>Skötsel</i>		
Gemensamhetsanläggning	15 000	
Löpande underhåll	5 000	
Driftsreserv	6 000	
Summa	313 200	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge november 2024.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme/varmvatten/hushållsel samt IT, kabel-TV, bredband.

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(Beräknat på en BOA om 1 494 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	40 469
Belåning (slutfinansiering)	11 847
Insats	28 621
Årsavgift, snitt	575
Föreningens driftkostnad	210
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	163
Avsättning till yttre underhållsfond	40
Avskrivning byggnader	287
Amortering	99
Avsättning till yttre underhållsfond, amortering och kassa år 1-20	167
Övriga nyckeltal	
Nettoskuldsättning per lägenhet om 83 kvm i kr utifrån andelstal	978 333
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	29,3%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 18st lägenheter	858 501
Årsavgiftsbidrag	272 850

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1 1 131 351

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m ²	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	83	2 370 000	28 554	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
01-1002	83	1 980 000	23 855	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
01-1003	83	2 320 000	27 952	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
02-1001	83	2 320 000	27 952	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
02-1002	83	2 180 000	26 265	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
02-1003	83	2 270 000	27 349	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
03-1001	83	2 120 000	25 542	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
03-1002	83	1 980 000	23 855	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
03-1003	83	2 070 000	24 940	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
04-1001	83	2 490 000	30 000	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
04-1002	83	2 090 000	25 181	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
04-1003	83	2 400 000	28 916	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
05-1001	83	2 720 000	32 771	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
05-1002	83	2 810 000	33 855	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
06-1001	83	2 610 000	31 446	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
06-1002	83	2 810 000	33 855	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
07-1001	83	2 610 000	31 446	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
07-1002	83	2 610 000	31 446	5,5556%	47 695	3 975	575	472	378	278	5 102
BOA	1 494	42 760 000		100,0000%	858 501						
Antal	18										

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme/varmvatten/elförbrukning samt IT ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Årsavgiften år 1–4 är beräknad efter årsavgiftsbidrag. Ett separat avtal har tecknats mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB. Årsavgiftsbidraget betalas ut under en fyraårsperiod och beloppet är preliminärt framräknat vid en slutplaceringsränta om 3,45%. Maximalt belopp under tidsperioden om 4 år är 826 000kr. Slutligt belopp fastställs vid slutplacering av föreningens långsiktiga fastighetslån. Årsavgiften år 3 beräknas öka med 14% och år 5 med 11% om snitträntan vid perioden är 3,45%.

H EKONOMISK PROGNOZ

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	611	606	600	595	590	585	565	514
Amortering ²⁾	148	148	148	148	148	148	148	148
Driftskostnader ⁴⁾	313	319	326	332	339	346	374	456
Fastighetsavgift								250
Summa årsutbetalningar	1 071	1 073	1 074	1 075	1 077	1 079	1 087	1 368
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	859	876	996	1 016	1 142	1 165	1 261	1 538
Årsavgifter kr/m2	575	586	667	680	765	780	844	1 029
Årsavgiftsbidrag ⁶⁾	273	273	140	140				
Årets nettobetalningar	60	76	62	81	66	87	175	170
Föreningens kassa								
Ingående saldo	90							
Kassabehållning ⁷⁾	150	226	288	369	435	522	1 087	2 039
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	60	121	184	247	312	378	657	548

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Kostnader								
Räntor ¹⁾	611	606	600	595	590	585	565	514
Avsättning underhållsfond ³⁾	60	61	62	64	65	66	72	87
Driftskostnader ⁴⁾	313	319	326	332	339	346	374	456
Fastighetsavgift								250
Avskrivning byggnader 120 år	429	429	429	429	429	429	429	429
Summa årskostnader	1 413	1 415	1 418	1 421	1 423	1 426	1 440	1 736
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	859	876	996	1 016	1 142	1 165	1 261	1 538
Årsavgiftsbidrag ⁶⁾	273	273	140	140				
Bokföringsmässigt resultat	-282	-267	-282	-264	-281	-261	-179	-199
Ackumulerat resultat	-282	-548	-830	-1 094	-1 375	-1 636	-2 476	-4 230

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under prognosperioden år 1-20 är 3,45%.
Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
- 2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
- 4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- 5) Årsavgiften år 1-4 beräknas efter avdrag från årsavgiftsbidrag. Årsavgiften år 3 beräknas öka med 14% och 11% år 5 om räntan vid perioden är 3,45%. Årsavgiften år 2, 4 och från år 6 med antagen inflation om 2% årligen. Årsavgiften kan även komma att öka ytterligare kommande år för att täcka avsättning till underhållsfonden.
- 6) Tilläggsavtal har tecknats mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB om maximalt 273 tkr årligen år 1 och 2 som är differansen mellan 1,90% och 3,45%. Om snitträntan år 3 och 4 understiger 2,65% utgår inget årsavgiftsbidrag år 3 och 4. Om snitträntan år 3 och 4 överstiger 2,65% tillför OBOS Bostadsutveckling AB maximalt 140 tkr årligen år 3 och 4 som är differansen mellan 2,65% och 3,45%. Årsavgiftsbidraget fastställs efter slutplaceringen.
- 7) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-14 enligt framtagna underhållsplan om 50 år. Mellan år 15 och år 20 beräknas underhållet till ca 910 tkr. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

Räntescenarier				Inflationsscenarier			
Snittränta i prognosen år 1 - 20 ca 3,45%				Inflation i prognosen 2,00%			
Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	456	575	693	1	575	575	575
2	469	586	704	2	584	586	589
3	550	667	783	3	662	667	672
4	565	680	796	4	672	680	688
5	650	765	879	5	754	765	775
6	666	780	894	6	767	780	794
10	735	844	954	10	819	844	872
20	1 029	1 029	1 129	20	967	1 029	1 103
Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet				83 m ² per år/mån			
1 % lägre ränta, avgår		9 833 / 819					
1 % högre ränta, tillkommer		9 833 / 819					
2 % högre ränta, tillkommer		19 667 / 1 639					
3 % högre ränta, tillkommer		29 500 / 2 458					

J

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme/varmvatten, elförbrukning, samt IT skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Golfrundan och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 42 760 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GOLFRUNDAN

Magnus Leijon

Roger Hjertonsson

Linus Ståhl

Underhållsplan

Brf: Golfrundan

Ort: Mörbylånga Kommun



BostFast AB

Upprättad: 2024-08-14

Version: 1.0

Innehåll

Introduktion	3
Vad är en underhållsplan.....	3
Varför ska man planera sittunderhåll.....	4
Hur arbetar man med en underhållsplan	4
Så här är underhållsplanen framtagen	5
Uppdatering av underhållsplanen	5
Beskrivning av fastigheten	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Hur har kostnaderna tagits fram	7
Komponenter, åtgärd, underhållsintervall	7
Sammanställning	8
Diagram över årskostnader år 1-20.....	9
Diagram över årskostnader år 1-50.....	9

Introduktion

Det här är en underhållsplan som är framtagen för att hjälpa föreningens styrelse att planera det framtida underhållet och de avsättningar som ska göras till "Fond för yttre underhåll".

Ert hus är nybyggt och entreprenören OBOS Bostadsutveckling AB lämnar garantier för utförda arbeten men med tiden kommer ni att behöva underhålla er fastighet och därför ska ni redan nu börja spara för det.

Det är också bra att redan från början skapa rutiner för besiktning, budget och underhåll. Läs mer i följande avsnitt.

Vad är en underhållsplan

En underhållsplan är ett hjälpmedel för en fastighetsägare att bibehålla värdet och funktionerna i sin fastighet. Ni som styrelse i bostadsrättsföreningen ansvarar för att förvalta ett stort fastighetsvärde som ni och era grannar äger gemensamt. Det är därför viktigt att arbeta strukturerat med underhållet.

Först ska vi beskriva tre grundläggande begrepp som kan vara svåra att skilja åt. Det är underhåll, drift och investering.

Drift

Det är den dagliga skötseln, dels är det sådant som görs varje dag eller varje vecka dels också lite mer sällan men minst en gång per år. Det är små åtgärder som behövs för att allt ska bibehålla sin funktion. Exempelvis byta ljuskällor, byta filter i ventilation, klippa gräs men även lite mer oplanerade åtgärder som att rensa stopp i ett avlopp är en driftåtgärd. Dessa åtgärder hanteras löpande och det är vanligtvis den tekniska förvaltarens personal som sköter detta.

Underhåll

Innebär att man återställer funktionen på något. Underhållet bör vara planerat men ibland måste man utföra oplanerat underhåll därför att något har gått sönder eller förlorat sin funktion. Ett exempel kan vara att taket börjat läcka, vilket ofta medför följdskador. Oplanerat underhåll blir nästan alltid dyrare än planerat, dels på grund av följdskador men dels på grund av att man inte har tid att göra en riktig upphandling. Ett av de viktigaste skälen till att planera sitt underhåll är just att slippa oplanerat underhåll och att alltid hålla sin fastighet i gott skick. Underhållsåtgärder är ofta större, kostsamma åtgärder och återkommer mindre än en gång per år.

Finansiering: En del av de löpande månadsavgifterna sätts av i Underhållsfond. Det innebär att pengarna fonderas för att sedan användas till framtida underhåll. Den amortering som görs löpande kan även den användas för att finansiera underhåll och då via upptagning av nya lån.

Investering

En investering höjer fastighetens standard jämfört med före åtgärden. Det kan vara att bygga carport på utvändiga p-platser, installera bergvärme eller installera solceller. Ibland är det svårt att skilja underhåll och investeringar åt därför att en underhållsåtgärd i en äldre fastighet sannolikt höjer standarden avsevärt jämfört med innan (genom den tekniska utvecklingen). I underhållsplanen ingår normalt inte standardförbättringar utan underhållet avser åtgärder för att bibehålla standarden.

Finansiering: Kan finansieras via löpande månadsavgifter, fonderade medel i Underhållsfond, ökade avgifter eller ökad belåning.

Underhållsplan Brf Golfrundan

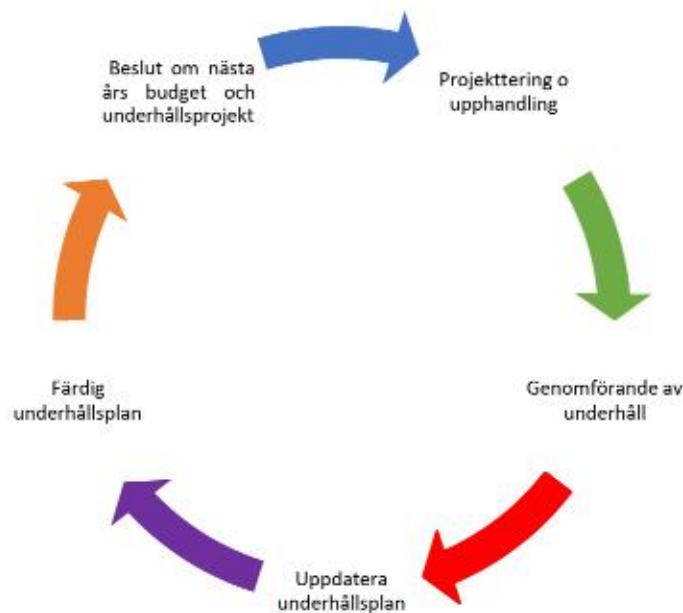
Varför ska man planera sitt underhåll

En bra underhållsplan underlättar ägandet och förvaltandet av en fastighet. Risken för oförutsedda utgifter minskar och den totala kostnaden för underhåll hålls på en nivå som föreningen har råd med. Dessutom ger underhållsplanen en snabb överblick av fastighetens status och underlättar vid överföring av information vid exempelvis byte av styrelse.

Hur arbetar man med en underhållsplan

Det är bra att redan från början skapa rutiner för besiktning, budget och underhåll.

En enkel modell är att följa ett en årlig arbetsmodell, ett årshjul, som den som beskrivs här nedan:



1. Underhållsplanen uppdateras varje år efter de nya förutsättningarna
2. Styrelsen går igenom och diskuterar den uppdaterade underhållsplanen
3. Styrelsen beslutar vilka åtgärder som ska genomföras kommande år
4. Eventuell projektering genomförs i god tid så att upphandling av större arbeten kan ske under med god framförhållning
5. Underhållet genomförs och följs upp så att underhållsplanen kan uppdateras.

Underhållsplan Brf Golfrundan

Så här är underhållsplanen framtagen

Den första underhållsplanen är framtagen "på skrivbordet" det vill säga med bygghandlingarna som underlag. Vid framtagandet av underhållsplanen fanns följande handlingar tillgängliga:

- Teknisk Beskrivning (förtecknas)
- Ritningar bygglov (ritningsförteckning)
- Rumsbeskrivning

Uppdatering av underhållsplanen

När ni framöver uppdaterar underhållsplanen bör det ske genom att fastigheten besiktigas av någon med god teknisk kompetens och att en representant från styrelsen närvarar. Ni kan få råd om lämpliga konsulter för detta genom att fråga er tekniska förvaltare.

Den första uppdateringen bör ske inom 5 år från inflyttning och därefter kan det vara lämpligt att årligen uppdatera underhållsplanen.

Beskrivning av fastigheten

Fastighet

Fastighetsbeteckning:	Saxnäs 1:377 i Mörbylånga kommun
Fastighetens areal:	15 088 m ²
Bostadsarea (BOA):	1 494 m ²
Antal lägenheter:	Projektet avser nybyggnad av 18 lägenheter
Parkering:	Parkeringsplatser i närhet till lägenheterna.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	1 bostadsvåningar
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Prefabricerade träelement.
Yttertak:	Prefabricerade fackverkstakstolar med yttertak av papp.
Ytterväggar/fasad:	Träpanel.
Innerväggar:	Prefabricerade träelement och gipsskivor.
Fönster o fönsterdörrar:	Fönster och fönsterdörrar av i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
Installationer:	Värme och varmvatten bereds i central i respektive lägenhet via Frånluftsventilation Nibe. Lägenheterna värms med vattenburen värme. Ventilation via Frånluftsventilation.
Förråd:	Betongplatta på mark. Träregelstomme med tak av papp.
Gemensamma utrymmen:	Gemensamma parkeringsytor. Sopphantering hanteras på gemensam plats inom området.

Underhållsplan Brf Golfrundan

Hur har kostnaderna tagits fram

Mängder har beräknats från ritning samt underlag från Bostadsrättsföreningen och kan avvika från verkligt utfall.

Angivna priser är uppskattade bruttokostnader inklusive moms, och byggherrekostnader i dagens kostnadsläge och kan avvika från verkligt utfall.

Underhållsåtgärder och kostnader per år för Föreningens underhållsplan används för att kunna planera när kommande underhåll bör utföras och vad underhållet bedöms kosta. Underhållsplanen används även för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande investeringar.

Föreningens underhållsplan omfattar de kommande 50 åren:

Komponenter, åtgärd, underhållsintervall

Uppskattade kostnader i kr.

Brf Golfrundan		Öland	Antal lgh						
Boarea m2 enligt ek plan:		1494	18						
Entreprenaden övertäckas		2025							
Åtgärd	Material/Version	Mängd	Enhet	Årpris kr	Summa kostnad	Nästa aktivitet år	Intervall, år	Uppskattad årlig kostnad kr	Summa uppskattad kostnad
Fasad									
Fasad ommålning	Tegel o mineraliska skivor	1494	m2	400	597 600	2040	15	39 840	1 992 000
Fönster och fönsterbänkar	Justering utslidor	156	st	750	117 000	2050	25	4 680	234 000
Stuprör	Målning, rikning	216	m	125	27 000	2040	15	1 800	90 000
Entréer och tekniska	Målning 2 ggr strykning	38	st	3 438	130 524	2040	15	8 751	412 560
Tak									
Tak	Papp	1885	m2	400	753 200	2055	30	25 100	1 505 000
Tak (val), komplettering & målning	Färdigfärdig	250	m2	250	62 500	2045	20	3 125	161 250
Takskott, övervakning	Takskott, snöskydd mm.	18	st	600	10 800	2040	15	720	36 000
Takgränser	Målning, rikning	400	m	125	50 000	2040	15	3 300	165 000
Belysning armaturer									
Utvändig belysning									
Utvändig belysning	Uppskattad mängd	54	st	2 500	135 000	2055	30	4 500	225 000
Värme & V/A									
Stammar	Renovering, förbättring	1494	m2	15	22 410	2045	20	1 121	56 025
Termo stat	Byt	50	st	945	47 250	2060	35	2 440	122 044
Mark och torrad									
Tomtmark gemensam	komplettering, justering	250	m2	25	6 250	2040	15	417	20 833
Årlig uppskattning underhållskostnader					2 031 538			97 004	4 850 183
Behov finansiering av underhåll per m2/år								64,9	

Underhållsplan Brf Golfrundan

Sammanställning

Kostnad:

Den 50-åriga underhållsplanen visar en uppskattad underhållskostnad om:

Totalt:	ca 4 900 000 kr
Per år:	ca 97 000 kr
Per kvadratmeter:	ca 65 kr/m ²

För de närmaste 20 åren, motsvarande ekonomisk plan, beräknas underhållskostnaden vara:

Totalt:	ca 910 000 kr
Per år:	ca 46 000 kr
Per kvadratmeter och år:	ca 31 kr/m ²

Finansiering:

Avsättning till underhållsfond samt amortering har i ekonomisk plan gjorts med:

Underhållsfond år 1:	60 000 kr
Per kvadratmeter år 1:	40 kr/m ²
Indexering per år:	2%
Totalt år 1-20:	1 457 842 kr

Amortering per år:	99 kr/m ²
Amortering totalt år 1-20:	2 950 020 kr

Årligt sparande:

Totalt årligt sparande i föreningen:

- Per m² Underhållsfond + Amortering: (40 kr + 99 kr) = 139 kr/m²
- Totalt sparande år 1-20: (1 457 842 kr + 2 950 020 kr) = 4 407 862 kr

Underhållsplan Brf Golfrundan

Diagram över kostnader år 1-20

Diagrammet nedan visar på de den årliga avsättningen till underhållsfond samt de uppskattade kostnaderna (vilka baseras på när utgifter förväntas ske) år 1-20:

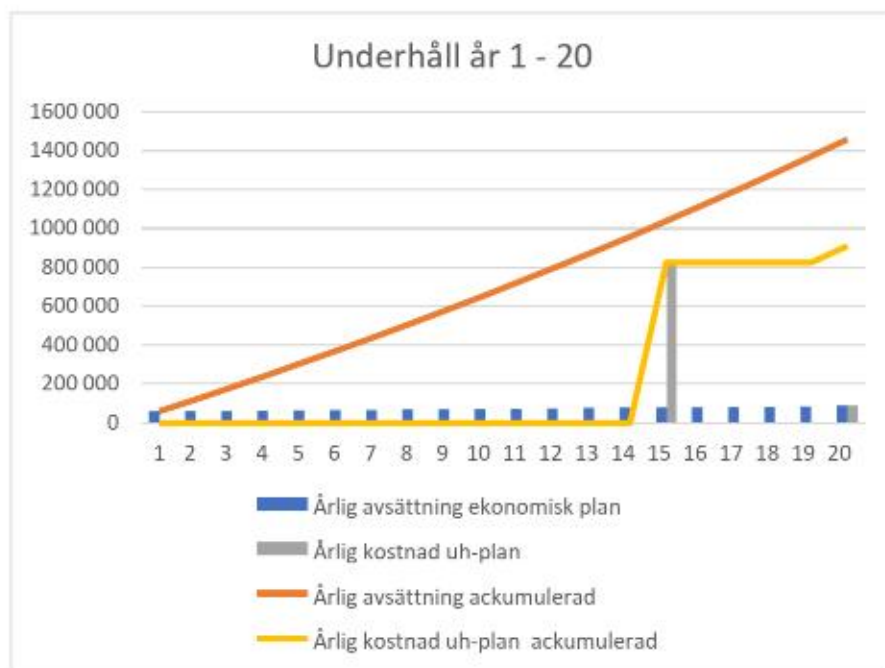
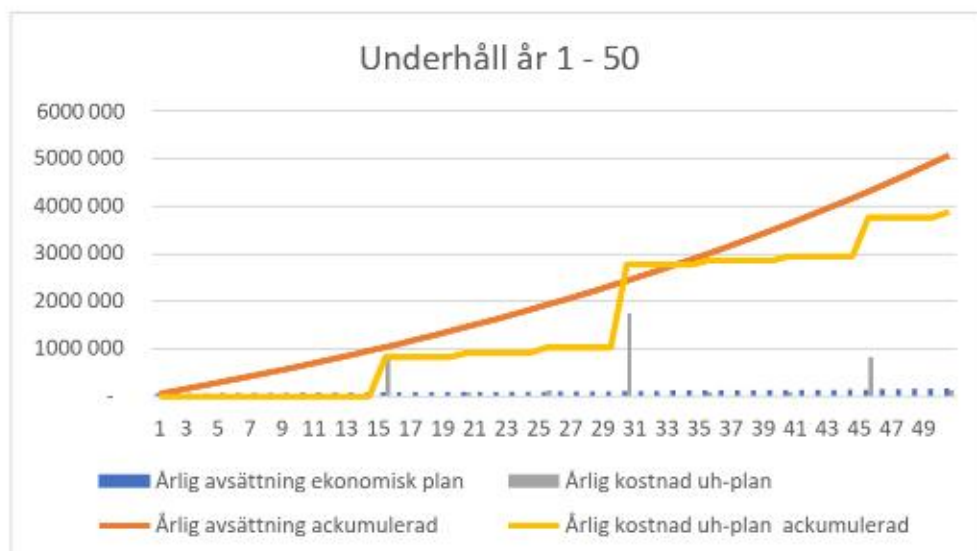


Diagram över kostnader år 1-50

Diagrammet nedan visar på den årliga avsättningen till underhållsfond samt de uppskattade kostnaderna (vilka baseras på när utgifter förväntas ske) år 1-50:



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Golfrundan med org.nr 769641-1532, får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Daniel Jovanovski
DJ Group AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2022-04-20
Registreringsbevis	2022-04-20
Bygglov	2022-06-23
Offert för finansiering	2024-03-08
Accept av finansiering	2024-11-20
Uppdaterade räntor	2024-11-07
Köpekontrakt och köpebrev	2024-05-20
Aktieöverlåtelseavtal	2024-05-30
Transportköp	2024-06-05
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2024-02-29
Underhållsplan	2024-08-14
Boverkets godkännande av intygsgivare	2024-07-10
Utdrag ur fastighetsregistret	2024-11-13
Lägenhetstabell	



Verifikat

Transaktion 09222115557532972375

Dokument

Brf Golfrundan ek plan inkl intyg
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-11-29 14:06:14 CET (+0100) av Per Envall (PE)
Färdigställt 2024-12-02 10:03:59 CET (+0100)

Signerare

Per Envall (PE) GarBo per.envall@gar-bo.se +46706647348 Signerade 2024-12-02 09:32:22 CET (+0100)	Daniel Jovanovski (DJ) daniel_jova@hotmail.com Signerade 2024-12-02 10:03:59 CET (+0100)
Magnus Leijon (ML) magnus@evaimo.se Signerade 2024-12-02 09:08:06 CET (+0100)	Roger Hjertonsson (RH) roger.hjertonsson@gmail.com Signerade 2024-11-30 10:29:27 CET (+0100)
Linus Ståhl (LS) linus.stahl@obos.se Signerade 2024-11-29 14:29:05 CET (+0100)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Linda Greider

linda.greider@obos.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Daniel Jovanovski, DJ Group AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Golfrundan, organisationsnummer 769641-1532.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Golfrundan har ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Daniel Jovanovski 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

Per Envall och Daniel Jovanovski har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Golfrundan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlhoff
Enhetschef

Anna Viktorsson
Handläggare