

# EKONOMISK PLAN

---

**Bostadsrättsföreningen Nivå**, organisationsnummer 769639-8481  
Borås Kommun, Västra Götalands län.

---

## Huvudrubrik

---

<b>A</b>	Allmänt.
<b>B</b>	Fastighetsbeskrivning.
<b>C</b>	Byggnadsbeskrivning, kortfattad.
<b>D</b>	Anskaffningskostnad.
<b>E</b>	Finansiering.
<b>F</b>	Beräknade kostnader år 1.
<b>G</b>	Beräknade intäkter år 1.
<b>H</b>	Lägenhetsredovisning och andelstal.
<b>I</b>	Ekonomisk prognos med känslighetsanalys.
<b>J</b>	Nyckeltal.
<b>K</b>	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

**Bilagor:** 1-5.

**Bifogas:** Intyg från intygsgivare.  
Ekonomisk prognos bilaga 2.  
Känslighetsanalys bilaga 3-5.

## A. Allmänt

---

Bostadsrättsföreningen Nivå, som har sitt säte i Borås kommun och som är registrerad hos Bolagsverket, 2021-04-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och, i förekommande fall, mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Beräkningarna av föreningens driftskostnader och kapitalkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under maj 2023

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna, och inflyttning, kommer att ske under juni månad, 2023 då byggnationen är färdigställd samt en Ekonomisk plan upprättats och blivit godkänd av två stycken av Boverket godkända intygsgivare och dessutom blivit registrerad hos Bolagsverket. Slutbetalning av insatser och upplåtelseavgifter görs vid tillträdet av respektive lägenhet. Slutbesiktning av fastighetens inre delar har utförts och blivit godkänd 2023-05-05 och slutbesiktning av fastighetens yttre delar utfördes och godkändes 2023-05-09. Slutbesked från kommunen har erhållits 2023-05-03.

Järngrinden Markutveckling Holding AB (556902-0414) och Järngrinden Projektutveckling AB (556655-9281) garanterar solidariskt att förvärva osålda lägenheter. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske. Garanten har rätt anvisa andra bolag som förvärvare.

Byggnationen har utförts av Byggnadsaktiebolaget Tornstaden AB på totalentreprenad (i enlighet med ABT 06) åt bostadsrättsföreningen. Bygglov är beviljades 2021-06-24 och har har vunnit laga kraft.

Med anledning av att föreningens förvärv innefattar en så kallad underprisöverlåtelse uppstår en latent skatteskuld. Det noteras att den latent skatteskulden inte kan komma att aktualiseras annat än om föreningen säljer den förvärvade fastigheten och upphör med all verksamhet. Fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp beräknas till 71 473 172 kr.

Brf Nivå äger parkeringsbolaget Kiden 7 Parkerings AB (559277-5745) vari uthyrning av parkeringar i garage sker. Samtliga parkeringsplatser i garaget är utrustade med laddstolpar för el/elhybridbil.

Projektet har genomförts enligt de förutsättningar som angavs i tidigare kostnadskalkyl och föreningen kommer att bli ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, (dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening).

Sparbanken Sjuhärad har finansierat bostadsrättsföreningen långsiktigt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

## B. Fastighetsbeskrivning

---

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Borås Kiden 7		
<b>Fastighetsadress:</b>	Ljunglidsgatan 4	Borås	
<b>Fastighetens areal:</b>	713	kvm.	
<b>Rättigheter:</b>	Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp
	Servitut och inskrivningar i fastigheten saknas		

<b>Taxeringsvärde:</b>	Fastigheten beräknas få ett totalt taxeringsvärde av:	47 018 000 kr
	varav bostäder:	38 000 000 kr
	varav lokaler:	818 000 kr
	varav mark:	8 200 000 kr

<b>Gemensamma anordningar på / i tomtmark:</b>	Va-serviser och Va-system. Bergvärme, TV, bredband och telefoni.
--	---

<b>Detaljplan:</b>	Antagen 2018-03-02.
--------------------	---------------------

## C. Byggnadsbeskrivning, kortfattad

<b>Utformning:</b>	Ett flerbostadshus i 6 plan med källare.	
<b>Byggnaden innehåller:</b>	23	st. lägenheter.
<b>Bostäder BOA:</b>	1524,5	kvm. Mätningen av lägenheternas area har gjorts på ritning (enligt SIS SS 21054:2020).
<b>Parkeringsplatser:</b>	13 platser i garage. Parkeringsplatserna hyrs ut av, det av Brf Nivå ägda, Kiden 7 Parkerings AB (559277-5745). Till varje parkeringsplats ingår laddstation för el/hybridbil. Debitering av laddström sker separat via Kiden 7 Parkerings AB.	
<b>Solceller:</b>	Solceller installeras på taket.	
<b>Gemensamma anordningar:</b>	Gångytor, planteringar, grönytor, belysning. Cykel- och barnvagnsförråd, stenläggningar, soprum/molocker.	

Nedanstående är utfört enligt typrumsbeskrivning i entreprenadkontraktet, avvikelser kan dock förekomma.

### Konstruktion

Husstomme och mellanbjälklag i betong. Huskropp placeras ovanpå garage i källare-, suterrängplan.  
Ytterväggar och tak: Fasader utförs med tegel. Yttertak utförs med papp.  
Innerväggar: Bärande väggar i betong, lättväggar i reglad gips.  
Fönster: Energieffektiva fönster med trä på insida och aluminium på utsida, generösa ljusinsläpp.  
Balkonger, uteplatser: Balkonggolvet av betong med pinnaräcken och träsidor. Uteplatser har plattor på mark.  
Lägenhetsdörrar är försedda med nyckellås av försäkringsskäl. Centralt trapphus med hiss, hissen förbinder garageplanet med lägenhetsvåningarna. Separat entré från gatuplan.  
Förråd: Förråd, gemensamt barnvagns- och rullstolsförråd i markplan.  
Garage i källarplan med motordriven garageport.

### Teknik

Uppvärmningssystem: Bergvärme och frånluftsvärmepump med vattenburet radioatorsystem.  
Solceller: Installeras på tak.  
Ventilation: Mekanisk frånluft via centralt frånluftsgregat med integrerad värmepump samt friskluftintag i spaltventil.  
El- och VA-anslutning: Kommunalt ledningsnät. Individuell mätning av kallt och varmt vatten i varje lägenhet, separata el-mätare.  
TV/telefon/bredband: TeliAs baspaket ingår. TV-kanaler samt telefoni via bredband. Fler kanaler och snabbare bredband kan väljas.  
Entréer, port: Porttelefon via mobiltelefon, svarsapp. Portlösningen innehåller beröringsfria nyckellåsare.  
Postboxar: Postboxar i trapphusentré, tidningshållare vid lägenhetsdörrar.  
Övriga utrymmen: Teknikutrymmen är placerade i garageplan.  
Laddstolpar: 13 st laddstolpar för elbilar/elhybrider i garage.

### Lägenheter

Entrédörr: Säkerhetsdörrar.  
Inneryddor: Målade innerdörrar.  
Fönsterbänkar: Stenmaterial.  
Rumshöjd: Generell rumshöjd 2,5 m. Lokala inklädnader av installationer i tak kan förekomma, sänkta tak finns i bad och wc.  
Golv: 3-stavs ekparkett generellt, vit träsockel. Badrum har klinker.  
Väggar och tak: Målade väggar. Kakel i badrum. Vitmålat tak.  
Kök: Vita skåpssnickerier, stänkskydd i kakel, bänkskiva i laminat och diskbänk.  
Diskmaskin, kyl & frys, induktionshäll, inbyggnadsugn samt inbyggnadsmicro.  
Badrum: Tvättmaskin och torktumlare i vitt. Spegelskåp, kommod, väggskåp och laminatbänkskiva. Dusch- och tvättställsblandare, hörndusch med glasade duschväggar. Elektrisk handdukstork. Alla badrum har komfortgolvvärme.  
Förvaring i hall och sovrum: Garderober med släta luckor. Inredning med hylla samt klädstång.

## D. Anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad:

83 420 000 kr

(Inkl. kostnader för tomt, anslutningar, lagfart, totalentreprenad, föreningsbildning och ekonomisk plan m.m.)

I anskaffningskostnaden ingår föreningens startkassa om 100 000 kr.

Utöver föreningens anskaffningskostnad om 83 420 000 kr tillskjuter Projektören, Järngrinden Markutveckling Holding AB, 100 000 kr till föreningens kassa. Totalt kommer föreningens kassa vid starten att vara på 200 000 kr. (se ekonomisk prognos)

## E. Finansiering

Bindningstid	Belopp	Ränta* %	Ränta/år	Amort.**/år	Avskrivning ***
3 år	9 525 000 kr	3,96	377 190 kr	105 728 kr	
5 år	9 525 000 kr	3,69	351 473 kr	105 728 kr	
Snittränta/kalkylränta, ca:		3,83			
Totalt lån:	19 050 000 kr				
Insatser:	53 357 500 kr				
Upplåtelseavgift:	11 012 500 kr				
<b>Totalt</b>	<b>83 420 000 kr</b>		<b>728 663 kr</b>	<b>211 455 kr</b>	<b>559 587 kr</b>

\*) Räntorna stämmer överens med de räntor som föreningen har på sina räntelåsta lån hos Sparbanken Sjuhärad, 23-05-05.

\*\*\*) Amortering 1,11 % av det totala lånet.

\*\*\*) Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (linjär avskrivning på 120 år) av byggnadens del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadens beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde. Avskrivningsunderlaget beräknas preliminärt till ca 67 421 000 kr. Avskrivningen ingår inte i årsavgiften varför ett bokföringsmässigt underskott uppstår som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet. K3 regelverket tillämpas.

**F. Beräknade kostnader år 1**

Kr per kvm BOA

Räntor och amortering, enligt E:	940 118 kr	617 kr
Driftkostnader totalt*	745 228 kr	489 kr
Fond för yttre underhåll, 46,15 kr/kvm enligt upprättad underhållsplan:	70 356 kr	46 kr
Fastighetsskatt: (garaget)	8 180 kr	5 kr
Kommunal fastighetsavgift:	0 kr	- kr
<b>Beräknade kostnader år 1:</b>	<b>1 763 881 kr</b>	
Avskrivningar:	559 587 kr	367 kr
<b>Beräknade kostnader år 1, inkl avskrivningar (Se huvudrubrik K not 2):</b>	<b>2 323 468 kr</b>	<b>1 524 kr</b>

## \*) Beräknade driftkostnader:

Ekonomisk förvaltning:	58 000
Ekonomisk förvaltning garage:	25 000
Försäkring, inkl. styrelse och ansvar:	24 000
Fastighetsskötsel:	94 000
Löpande underhåll:	20 000
Hiss:	15 000
Renhållning:	30 000
Vatten/avlopp, exkl. hushållsvatten:	10 000
Bergvärme, exkl. tappvarmvattenproduktion, hushåll:	60 000
Fastighetsel:	10 000
IT (bredband,tv, telefoni):	52 440
Revision:	15 000
Fastighetsuppkoppling IMD:	10 000
Styrelsearvode, inkl. sociala avgifter:	30 000
Driftkostnader garage (belysning, port, städ m.m.)	15 000
Driftreserv:	10 000
<b>Beräknade driftkostnader, exkl. el och vatten för hushåll:</b>	<b>478 440</b>

El och vatten, inkl. varmvattenprod hushåll:	266 788	(Debiteras separat i årsavgiften enl.
<b>Beräknade driftkostnader totalt:</b>	<b>745 228</b>	individuell mätning)

**G. Beräknade intäkter år 1**

Årsavgifter, exkl. el och vatten för hushåll:	1 186 659
Driftkostnader som ingår i årsavgiften och som debiteras efter egen förbrukning av hushållsel, varm- och kallvatten:	266 788
Driftkostnader som ingår i årsavgiften och debiteras per bostadsrättslägenhet	
IT (bredband,tv, telefoni):	52 440
Hyra från Kiden 7 Parkerings AB (13 st P-platser á 1000 kr/månad inkl. moms)	124 800
<b>Beräknade intäkter år 1:</b>	<b>1 630 687 kr</b>

Beräknade intäkter understiger beräknade kostnader. Föreningens kassaflöde förblir, trots detta, positivt (se Ekonomisk prognos).

## H. Lägenhetsredovisning och andelstal

---

Enligt bilaga I

### I. Ekonomisk prognos

---

#### Enligt bilagorna II-V

**Bilaga II:** Grundversionen grundar sig på verkliga räntor (bunda lån 23-05-05) från Sparbanken Sjuhärad.

**Bilaga III-IV:** Känslighetsanalyser med 1 resp. 2%-enheter högre ränteläge än grundv, bilaga II.

**Bilaga V:** Känsligheten vid en inflation på +1%-enhet bygger på grundversionen, bilaga II.

Vid beräkning av driftskostnader i samtliga bilagor har beaktats en tänkt inflation om 2% (dock 3% i bilaga V).

#### J. Nyckeltal

---

Anskaffningskostnad:	54720 kr/kvm BOA*
Insats och upplåtelseavgift, genomsnittlig:	42224 kr/kvm BOA*
Belåning år 1:	12496 kr/kvm BOA*
Driftskostnad exkl. avsättning fond år 1, exkl. el, vatten för hushåll:	314 kr/kvm BOA*
Årsavgift år 1, exkl. el, vatten för hushåll, IT (bredband,tv, telefoni):	778 kr/kvm BOA*/**
Årsavgift år 1, inkl. el, vatten för hushåll, IT (bredband,tv, telefoni):	988 kr/kvm BOA*/**/**
Preliminärdebitering år 1 avseende el, vatten för hushåll:	175 kr/kvm BOA*
Fondavsättning:	46,15 kr/kvm BOA*

\*) Kostnad per kvadratmeter bostadsarea.

\*\*\*) Baserad på grundversionen (Bilaga II).

\*\*\*\*) Beräkningen är preliminär och grundar sig på den uppskattade individuella förbrukningen och kan inte användas för att beräkna den exakta avgiften för varje bostadsrättslägenhet.

## K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

---

- 1) Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. Föreningens kostnader och utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll och amorteringar skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal och efter verklig förbrukning, se pkt 5, och delas upp i månadsavgifter som skall erläggas i förskott.
- 2) Avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna). Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp.
- 3) Individuella tillval av utrustning betalas av respektive köpare, utöver den totala insatsen, direkt till totalentreprenören.
- 4) Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla en hemförsäkring. Bostadsrättsstillägget tecknas kollektivt av föreningen och ingår i årsavgiften.
- 5) Respektive bostadsrättshavare vidarefaktureras årsavgift enligt individuell mätning för den egna användningen av el, varm- och kallvatten, preliminärt 175 kr/kvm/år. Respektive bostadsrättshavare påverkar därmed sin egen årsavgift genom sin egen förbrukning.
- 6) Bredband, TV och telefoni levereras av Telia. Ingår i årsavgiften.
- 7) Eventuell bilplats tecknas separat med Brf Nivå's parkeringsbolag, Kiden 7 Parkerings AB, och debiteras utöver årsavgiften, med 1000 kr/månad inkl. moms. Vid användande av garageplatsens laddstolpe tillkommer kostnad för el vid användande av laddningsfunktionen.
- 8) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar där bl. a. bostadsrättshavarnas underhållsansvar framgår.

\_\_\_\_\_ den / 2023

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____



## Bilaga I. Lägenhetsredovisning och andelstal

Lägenhet	Plan	Antal rum	Area ** ca: (kvm)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppåtelse avgift (kr)	Insats + uppl. avgift Totalt (kr)	Ansavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Månadsavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Preliminär debitering/ månad för el, vv & kv (kr)*	Månadsavgift Baspaket för tv, bredband och telefoni	Månadsavgift inkl. preliminär- debitering el, vv & kv, bredband tv telefoni
1001	1	3	70,1	4,5982%	2 453 500	296 500	2 750 000	54 565	4 547	1022	190	5 759
1002	1	1	34,3	2,2499%	1 200 500	49 500	1 250 000	26 699	2 225	500	190	2 915
1003	1	3	70,1	4,5982%	2 453 500	296 500	2 750 000	54 565	4 547	1022	190	5 759
1101	2	3	70,1	4,5982%	2 453 500	396 500	2 850 000	54 565	4 547	1022	190	5 759
1102	2	1	34,3	2,2499%	1 200 500	149 500	1 350 000	26 699	2 225	500	190	2 915
1103	2	3	70,1	4,5982%	2 453 500	396 500	2 850 000	54 565	4 547	1022	190	5 759
1104	2	2	51,8	3,3978%	1 813 000	237 000	2 050 000	40 321	3 360	755	190	4 305
1105	2	2	51,8	3,3978%	1 813 000	237 000	2 050 000	40 321	3 360	755	190	4 305
1201	3	3	70,1	4,5982%	2 453 500	596 500	3 050 000	54 565	4 547	1022	190	5 759
1202	3	1	34,3	2,2499%	1 200 500	199 500	1 400 000	26 699	2 225	500	190	2 915
1203	3	3	70,1	4,5982%	2 453 500	596 500	3 050 000	54 565	4 547	1022	190	5 759
1204	3	2	51,8	3,3978%	1 813 000	337 000	2 150 000	40 321	3 360	755	190	4 305
1205	3	2	51,8	3,3978%	1 813 000	337 000	2 150 000	40 321	3 360	755	190	4 305
1301	4	3	70,1	4,5982%	2 453 500	696 500	3 150 000	54 565	4 547	1022	190	5 759
1302	4	4	105,5	6,9203%	3 692 500	702 500	4 395 000	82 120	6 843	1539	190	8 572
1303	4	2	51,8	3,3978%	1 813 000	482 000	2 295 000	40 321	3 360	755	190	4 305
1304	4	2	51,8	3,3978%	1 813 000	482 000	2 295 000	40 321	3 360	755	190	4 305
1401	5	3	70,1	4,5982%	2 453 500	796 500	3 250 000	54 565	4 547	1022	190	5 759
1402	5	4	105,5	6,9203%	3 692 500	802 500	4 495 000	82 120	6 843	1539	190	8 572
1403	5	2	51,8	3,3978%	1 813 000	737 000	2 550 000	40 321	3 360	755	190	4 305
1404	5	2	51,8	3,3978%	1 813 000	537 000	2 350 000	40 321	3 360	755	190	4 305
1501	6	4	117,7	7,7206%	4 119 500	775 500	4 895 000	91 617	7 635	1716	190	9 541
1502	6	4	117,7	7,7206%	4 119 500	875 500	4 995 000	91 617	7 635	1716	190	9 541
<b>Totalt</b>			<b>1 524,5</b>	<b>100,000%</b>	<b>53 357 500</b>	<b>11 012 500</b>	<b>64 370 000</b>	<b>1 186 659</b>	<b>98 888</b>	<b>22 232</b>	<b>4 370</b>	

\*) Kostnaden för el, varmvatten och kallvatten (för hushållet) beräknas preliminärt vara ca 175 kr/kvm/år (ca 14,58 kr/kvm/månad).

Respektive bostadsrättsinnehavare påverkar slutkostnaden genom sin egen förbrukning/ användning. Varje lägenhet har separat mätning.

I övrigt hänvisas till huvudrubrik K, där bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser framgår.

\*\*) Mätningen av lägenheternas area har gjorts på ritning (enligt SIS S5 21054:2020).

Bilaga II. Ekonomisk prognos (Grundversion)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Genomsnittlig ränta, %, ca	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83
Inflation, %	5,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Likviditetsberäkning	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
<b>Inbetalningar, kr</b>																
Arsavgifter, exkl vatten & el för hushåll	1 186 659	1 216 325	1 246 734	1 277 902	1 309 850	1 342 596	1 376 161	1 410 565	1 445 829	1 481 974	1 519 024	1 556 989	1 595 924	1 635 823	1 676 718	1 727 622
Hyra från uthyrning av garage	124 800	127 296	129 842	132 439	135 088	137 789	140 545	143 356	146 223	149 148	152 131	155 173	158 277	161 442	164 671	167 964
IT (bredband, TV, telefoni)	52 440	53 489	54 559	55 650	56 763	57 898	59 066	60 237	61 442	62 671	63 924	65 203	66 507	67 837	69 193	70 577
Vatten & el för hushåll	266 788	272 124	277 566	283 118	288 780	294 556	300 447	306 456	312 585	318 836	325 213	331 717	338 352	345 119	352 021	359 062
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>1 630 687</b>	<b>1 669 234</b>	<b>1 708 700</b>	<b>1 749 108</b>	<b>1 790 480</b>	<b>1 832 839</b>	<b>1 876 208</b>	<b>1 920 613</b>	<b>1 966 078</b>	<b>2 012 629</b>	<b>2 060 291</b>	<b>2 109 092</b>	<b>2 159 059</b>	<b>2 210 220</b>	<b>2 262 604</b>	<b>2 325 225</b>
<b>Utbetalningar, kr</b>																
Driftkostnader	-478 440	-488 009	-497 769	-507 724	-517 879	-528 236	-538 801	-549 577	-560 569	-571 780	-583 216	-594 860	-606 778	-618 913	-631 291	-643 917
Fastighetskatt/fastighetsavgift <sup>1</sup>	-8 180	-8 180	-10 593	-10 593	-10 593	-13 719	-13 719	-13 719	-17 766	-17 766	-17 766	-23 008	-23 008	-23 008	-29 796	-78 983
Vatten & el för hushåll	-266 788	-272 123	-277 566	-283 117	-288 779	-294 555	-300 446	-306 455	-312 584	-318 836	-325 212	-331 717	-338 351	-345 118	-352 020	-359 061
Låneräntor	-728 663	-720 574	-712 486	-704 398	-696 310	-688 222	-680 134	-672 045	-663 957	-655 869	-647 781	-639 693	-631 605	-623 517	-615 428	-607 340
Amortering	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-1 693 525</b>	<b>-1 700 341</b>	<b>-1 709 869</b>	<b>-1 717 288</b>	<b>-1 725 016</b>	<b>-1 736 187</b>	<b>-1 744 554</b>	<b>-1 753 251</b>	<b>-1 766 331</b>	<b>-1 775 708</b>	<b>-1 785 430</b>	<b>-1 800 752</b>	<b>-1 811 196</b>	<b>-1 822 010</b>	<b>-1 839 991</b>	<b>-1 900 756</b>
<b>Likviditetsöverskott</b>	<b>-62 838</b>	<b>-31 107</b>	<b>-1 169</b>	<b>31 820</b>	<b>65 463</b>	<b>96 652</b>	<b>131 654</b>	<b>167 362</b>	<b>199 747</b>	<b>236 923</b>	<b>274 861</b>	<b>308 340</b>	<b>347 863</b>	<b>388 210</b>	<b>422 613</b>	<b>424 470</b>

Resultatberäkning	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Överskott enligt likviditetsberäkning	-62 838	-31 107	-1 169	31 820	65 463	96 652	131 654	167 362	199 747	236 923	274 861	308 340	347 863	388 210	422 613	424 470
Alerföring av amortering enligt likviditetsberäkning	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455
Avskrivning <sup>2</sup>	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587
Arets beräknade resultat	-410 970	-379 239	-349 301	-316 312	-282 669	-251 480	-216 478	-180 770	-148 365	-111 209	-73 271	-39 792	-269	40 078	74 481	76 337
Avsättning till fond för yttre underhåll	-70 356	-71 763	-73 198	-74 662	-76 155	-77 678	-79 232	-80 817	-82 433	-84 082	-85 763	-87 478	-89 228	-91 013	-92 833	-94 689
Resultat efter fondavsättning	-481 326	-451 002	-422 499	-390 974	-358 824	-329 159	-295 710	-261 587	-230 818	-195 291	-159 034	-127 270	-89 497	-50 935	-18 352	-18 352
Accumulerat negativt resultat	-481 326	-932 328	-1 354 827	-1 745 801	-2 104 625	-2 433 784	-2 729 494	-2 991 081	-3 221 899	-3 417 189	-3 576 223	-3 703 494	-3 792 990	-3 843 925	-3 862 277	-3 880 629

Kassalöde	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Ingående likviditet, kr	200 000	137 162	106 055	104 886	136 706	202 169	298 821	430 475	597 837	797 584	1 034 507	1 309 368	1 617 709	1 965 572	2 353 782	2 776 395
Förändring, kr	-62 838	-31 107	-1 169	31 820	65 463	96 652	131 654	167 362	199 747	236 923	274 861	308 340	347 863	388 210	422 613	424 470
Utgående likviditet, kr	137 162	106 055	104 886	136 706	202 169	298 821	430 475	597 837	797 584	1 034 507	1 309 368	1 617 709	1 965 572	2 353 782	2 776 395	3 200 864
Nyckeltal kassaflöde per kvm	90	70	69	90	133	196	282	392	523	679	859	1 061	1 289	1 544	1 821	2 100

Beräknad årsavgift	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Arsavgift, kirkivår inkl.vatten, el och IT för hushåll	988	1 011	1 036	1 060	1 086	1 112	1 139	1 166	1 194	1 222	1 252	1 282	1 312	1 344	1 376	1 415
Avgiftsökning %		2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	3,04

1) Beräknelse från kommunal fastighetsavgift för bostadsrättsföreningens bostäder under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetskatten till och med färdigställande året. Fastighetskatt år 1 - 15 avser föreningens garage.

2) Avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifternas (månadsavgifternas) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Bilaga III. Ekonomisk prognos (Känslighetsanalys där räntan är +1%-enhet jämfört med grundversionen)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Genomsnittlig ränta, % ca	4,83	4,83	4,83	4,83	4,83	4,83	4,83	4,83	4,83	4,83	4,83	4,83	4,83	4,83	4,83	4,83
Inflation, %	5,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Likviditetsberäkning	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
<b>Inbetalningar, kr</b>																
Arsvagfiter, exkl vatten & el för hushåll	1 377 159	1 411 588	1 446 878	1 483 050	1 520 126	1 558 129	1 597 082	1 637 009	1 677 935	1 719 883	1 762 880	1 806 952	1 852 126	1 898 429	1 945 890	1 994 679
Hyra från uthyrning av garage	124 800	127 296	129 842	132 439	135 088	137 789	140 545	143 356	146 223	149 148	152 131	155 173	158 277	161 442	164 671	167 964
IT (bredband, TV, telefon)	52 440	53 489	54 559	55 650	56 763	57 898	59 056	60 237	61 442	62 671	63 924	65 203	66 507	67 837	69 193	70 577
Vatten & el för hushåll	266 788	272 123	277 566	283 117	288 779	294 555	300 446	306 455	312 584	318 836	325 212	331 717	338 351	345 118	352 020	359 061
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>1 821 187</b>	<b>1 864 496</b>	<b>1 908 844</b>	<b>1 954 255</b>	<b>2 000 756</b>	<b>2 048 371</b>	<b>2 097 129</b>	<b>2 147 057</b>	<b>2 198 184</b>	<b>2 250 537</b>	<b>2 304 147</b>	<b>2 359 044</b>	<b>2 415 260</b>	<b>2 472 826</b>	<b>2 531 774</b>	<b>2 592 282</b>
<b>Utbetalningar, kr</b>																
Driftkostnader	-478 440	-488 009	-497 769	-507 724	-517 879	-528 236	-538 801	-549 577	-560 569	-571 780	-583 216	-594 880	-606 778	-618 913	-631 291	-643 917
Fastighetskatt/fastighetsavgift <sup>1</sup>	-8 180	-8 180	-10 593	-10 593	-10 593	-13 719	-13 719	-13 719	-17 766	-17 766	-17 766	-23 008	-23 008	-23 008	-29 796	-78 983
Vatten & el för hushåll	-266 788	-272 123	-277 566	-283 117	-288 779	-294 555	-300 446	-306 455	-312 584	-318 836	-325 212	-331 717	-338 351	-345 118	-352 020	-359 061
Låneräntor	-919 163	-908 980	-898 757	-888 554	-878 352	-868 149	-857 946	-847 744	-837 541	-827 338	-817 135	-806 933	-796 730	-786 527	-776 325	-766 122
Amortering	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-1 884 025</b>	<b>-1 868 727</b>	<b>-1 898 140</b>	<b>-1 901 444</b>	<b>-1 907 058</b>	<b>-1 916 114</b>	<b>-1 922 367</b>	<b>-1 928 949</b>	<b>-1 939 915</b>	<b>-1 947 175</b>	<b>-1 954 785</b>	<b>-1 967 992</b>	<b>-1 976 321</b>	<b>-1 985 021</b>	<b>-2 000 887</b>	<b>-2 059 538</b>
<b>Likviditetsöverskott</b>	<b>-62 839</b>	<b>-24 231</b>	<b>12 704</b>	<b>52 811</b>	<b>93 697</b>	<b>132 257</b>	<b>174 762</b>	<b>218 108</b>	<b>258 269</b>	<b>303 362</b>	<b>349 362</b>	<b>391 052</b>	<b>438 939</b>	<b>487 805</b>	<b>530 887</b>	<b>532 744</b>

Resultatberäkning	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Överskott enligt likviditetsberäkning	-62 839	-24 231	12 704	52 811	93 697	132 257	174 762	218 108	258 269	303 362	349 362	391 052	438 939	487 805	530 887	532 744
Anerföring av amortering enligt likviditetsberäkning	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455
Avskrivning <sup>2</sup>	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587
Arrets beräknade resultat	-410 971	-372 363	-335 428	-295 321	-254 435	-215 875	-173 370	-130 024	-89 863	-44 770	1 230	42 920	90 807	139 672	182 755	184 612
Avsättning till fond för yttre underhåll	-70 356	-71 763	-73 196	-74 662	-76 155	-77 678	-79 232	-80 817	-82 433	-84 082	-85 763	-87 478	-89 228	-91 013	-92 833	-94 689
Resultat efter fondavsättning	-481 326	-444 126	-408 626	-369 983	-330 590	-293 553	-252 602	-210 841	-172 296	-128 852	-84 533	-44 558	1 579	48 660	89 923	89 923
Akkumulerat negativt resultat	-481 326	-925 452	-1 334 078	-1 704 062	-2 034 652	-2 328 205	-2 580 807	-2 791 648	-2 963 944	-3 092 796	-3 177 329	-3 221 887	-3 220 309	-3 171 649	-3 081 726	-2 991 804

Kassaflöde	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Ingående likviditet, kr	200 000	137 162	112 931	125 634	178 445	272 143	404 400	579 162	797 270	1 055 539	1 358 901	1 708 263	2 099 315	2 538 254	3 026 058	3 556 946
Förändring, kr	-62 839	-24 231	12 704	52 811	93 697	132 257	174 762	218 108	258 269	303 362	349 362	391 052	438 939	487 805	530 887	532 744
Utgående likviditet, kr	137 162	112 931	125 634	178 445	272 143	404 400	579 162	797 270	1 055 539	1 358 901	1 708 263	2 099 315	2 538 254	3 026 058	3 556 946	4 089 690
Nyckeltal kassaflöde per kvm	90	74	82	117	179	265	380	523	692	891	1 121	1 377	1 665	1 985	2 333	2 683

Beräknad årsavgift	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Årsavgift, kr/kvadratmeter inkl.vatten, el och IT för hushåll	1 113	1 140	1 167	1 195	1 224	1 253	1 283	1 314	1 346	1 378	1 412	1 446	1 480	1 516	1 553	1 590
Avgiftsökning %	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,51

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift för bostadsrättsförenings bostäder under de första 15 åren. Exploateringen står för fastighetskatten till och med färdigställande året. Fastighetskatt år 1 - 15 avser föreningens garage.
- 2) Avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifternas (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Bilaga IV. Ekonomisk prognos (Känslighetsanalys där räntan är +2%-enheter jämfört med grundversionen)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Genomsnittlig ränta, %, ca	5,83	5,83	5,83	5,83	5,83	5,83	5,83	5,83	5,83	5,83	5,83	5,83	5,83	5,83	5,83	5,83
Inflation, %	5,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
<b>Likviditetsberäkning</b>																
<b>Inbetalningar, kr</b>																
Arsvagnif, exkl vatten & el för hushåll	1 567 659	1 608 850	1 647 022	1 688 197	1 730 402	1 773 662	1 818 004	1 863 454	1 910 040	1 957 791	2 006 736	2 056 904	2 108 327	2 161 035	2 215 061	2 261 736
Hyra från uthyrning av garage	124 800	127 296	129 842	132 439	135 088	137 789	140 545	143 356	146 223	149 148	152 131	155 173	158 277	161 442	164 671	167 964
IT (bredband, TV, telefon)	52 440	53 489	54 559	55 650	56 763	57 888	59 056	60 237	61 442	62 671	63 924	65 203	66 507	67 837	69 193	70 577
Vatten & el för hushåll	266 788	272 123	277 566	283 117	288 779	294 555	300 446	306 455	312 584	318 836	325 212	331 717	338 351	345 118	352 020	359 061
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>2 011 687</b>	<b>2 059 759</b>	<b>2 108 988</b>	<b>2 159 403</b>	<b>2 211 032</b>	<b>2 263 905</b>	<b>2 318 051</b>	<b>2 373 502</b>	<b>2 430 289</b>	<b>2 488 445</b>	<b>2 548 003</b>	<b>2 608 997</b>	<b>2 671 461</b>	<b>2 735 432</b>	<b>2 800 946</b>	<b>2 859 339</b>
<b>Utbetalningar, kr</b>																
Driftkostnader	-478 440	-488 009	-497 769	-507 724	-517 879	-528 236	-538 801	-549 577	-560 569	-571 780	-583 216	-594 880	-606 778	-618 913	-631 291	-643 917
Fastighetsskatt/fastighetsavgift <sup>1</sup>	-8 180	-8 180	-10 593	-10 593	-10 593	-13 719	-13 719	-13 719	-17 766	-17 766	-23 008	-23 008	-23 008	-23 008	-29 796	-78 983
Vatten & el för hushåll	-266 788	-272 123	-277 566	-283 117	-288 779	-294 555	-300 446	-306 455	-312 584	-318 836	-325 212	-331 717	-338 351	-345 118	-352 020	-359 061
Låneräntor	-1 109 663	-1 097 345	-1 085 028	-1 072 711	-1 060 393	-1 048 076	-1 035 759	-1 023 442	-1 011 124	-998 807	-986 490	-974 173	-961 855	-949 538	-937 221	-924 904
Amortering	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-2 074 525</b>	<b>-2 077 112</b>	<b>-2 082 411</b>	<b>-2 085 600</b>	<b>-2 089 100</b>	<b>-2 096 041</b>	<b>-2 100 180</b>	<b>-2 104 648</b>	<b>-2 113 498</b>	<b>-2 118 644</b>	<b>-2 124 139</b>	<b>-2 135 232</b>	<b>-2 141 447</b>	<b>-2 148 032</b>	<b>-2 161 783</b>	<b>-2 178 319</b>
<b>Likviditetsöverskott</b>	<b>-62 839</b>	<b>-17 354</b>	<b>26 577</b>	<b>73 802</b>	<b>121 932</b>	<b>167 863</b>	<b>217 871</b>	<b>268 854</b>	<b>316 791</b>	<b>369 801</b>	<b>423 864</b>	<b>473 765</b>	<b>530 015</b>	<b>587 400</b>	<b>639 163</b>	<b>641 019</b>

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
<b>Resultatberäkning</b>																
Överskott enligt likviditetsberäkning	-62 839	-17 354	26 577	73 802	121 932	167 863	217 871	268 854	316 791	369 801	423 864	473 765	530 015	587 400	639 163	641 019
Anerföring av amortering enligt likviditetsberäkning	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455
Avskrivning <sup>2</sup>	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587
Arrets beräknade resultat	-410 971	-365 486	-321 555	-274 330	-226 200	-180 269	-130 261	-79 278	-31 341	21 689	75 732	125 633	181 882	239 268	291 031	292 887
Avsättning till fond för yttre underhåll	-70 356	-71 763	-73 198	-74 662	-76 155	-77 678	-79 232	-80 817	-82 433	-84 082	-85 763	-87 478	-89 228	-91 013	-92 833	-94 689
<b>Resultat efter fondavsättning</b>	<b>-481 326</b>	<b>-437 249</b>	<b>-394 753</b>	<b>-348 992</b>	<b>-302 356</b>	<b>-257 947</b>	<b>-209 493</b>	<b>-160 084</b>	<b>-113 774</b>	<b>-62 413</b>	<b>-10 031</b>	<b>38 154</b>	<b>92 654</b>	<b>148 255</b>	<b>198 198</b>	<b>198 198</b>
Akkumulärat negativt resultat	-481 326	-918 575	-1 313 328	-1 662 320	-1 964 676	-2 222 623	-2 432 116	-2 592 210	-2 705 984	-2 768 397	-2 778 428	-2 740 274	-2 647 620	-2 499 364	-2 301 166	-2 102 969

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
<b>Kassaflöde</b>																
Ingående likviditet, kr	200 000	137 162	119 808	146 385	220 187	342 119	509 982	727 853	996 707	1 313 498	1 683 299	2 107 163	2 580 928	3 110 943	3 698 343	4 337 506
Förändring, kr	-62 839	-17 354	26 577	73 802	121 932	167 863	217 871	268 854	316 791	369 801	423 864	473 765	530 015	587 400	639 163	641 019
<b>Utgående likviditet, kr</b>	<b>137 162</b>	<b>119 808</b>	<b>146 385</b>	<b>220 187</b>	<b>342 119</b>	<b>509 982</b>	<b>727 853</b>	<b>996 707</b>	<b>1 313 498</b>	<b>1 683 299</b>	<b>2 107 163</b>	<b>2 580 928</b>	<b>3 110 943</b>	<b>3 698 343</b>	<b>4 337 506</b>	<b>4 978 525</b>
Nyckeltal kassaflöde per kvm	90	79	96	144	224	335	477	654	862	1 104	1 382	1 693	2 041	2 426	2 845	3 266

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
<b>Beräknad årsavgift</b>																
Årsavgift, kr/kvadratmeter inkl.vatten, el och IT för hushåll	1 238	1 268	1 298	1 330	1 362	1 395	1 428	1 463	1 498	1 534	1 572	1 610	1 649	1 688	1 729	1 765
<b>Avgiftsöknings %</b>																
	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,11

1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift för bostadsrättsförenings bostäder under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetsskatten till och med färdigtätande året. Fastighetskatt år 1 - 15 avser förenings garage.

2) Avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifternas (månadsavgifternas) då den inte påverkar förenings likviditet. Avskrivningen påverkar endast förenings bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Bilaga V. Känslighet, ökad inflation +1%-enhet (Grundversionen enl. bilaga II men med en inflation på 3%)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Genomsnittlig ränta, % ca	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83	3,83
Inflation, %	6,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
<b>Likviditetsberäkning</b>																
<b>Inbetalningar, kr</b>																
Årsavgifter, exkl vatten & el för hushåll	1 186 659	1 216 325	1 246 734	1 277 902	1 309 850	1 342 596	1 376 161	1 410 565	1 445 829	1 481 974	1 519 024	1 556 999	1 595 924	1 635 823	1 676 718	1 734 677
Hyra från uthyrning av garage	124 800	128 544	132 400	136 372	140 463	144 677	149 018	153 488	158 093	162 836	167 721	172 752	177 935	183 273	188 771	194 434
IT (broadband, TV, telefon)	52 440	54 013	55 634	57 303	59 022	60 792	62 616	64 495	66 429	68 422	70 475	72 589	74 767	77 010	79 320	81 700
Vatten & el för hushåll	266 788	274 792	283 035	291 526	300 272	309 280	318 559	328 116	337 959	348 098	358 541	369 297	380 376	391 787	403 541	415 647
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>1 630 687</b>	<b>1 673 674</b>	<b>1 717 803</b>	<b>1 763 103</b>	<b>1 809 607</b>	<b>1 857 346</b>	<b>1 906 353</b>	<b>1 956 683</b>	<b>2 008 310</b>	<b>2 061 330</b>	<b>2 115 760</b>	<b>2 171 638</b>	<b>2 229 002</b>	<b>2 287 893</b>	<b>2 348 350</b>	<b>2 426 458</b>
<b>Utbetalningar, kr</b>																
Driftkostnader	-478 440	-492 793	-507 577	-522 804	-538 488	-554 643	-571 282	-588 421	-606 073	-624 256	-642 983	-662 273	-682 141	-702 605	-723 683	-745 394
Fastighetsskatt/fastighetsavgift <sup>1</sup>	-8 180	-8 180	-10 593	-10 593	-10 593	-13 719	-13 719	-13 719	-17 766	-17 766	-17 766	-23 008	-23 008	-23 008	-29 796	-78 983
Vatten & el för hushåll	-266 788	-274 791	-283 035	-291 526	-300 272	-309 280	-318 558	-328 115	-337 958	-348 097	-358 540	-369 296	-380 375	-391 786	-403 540	-415 646
Låneårlor	-728 663	-720 574	-712 486	-704 398	-696 310	-688 222	-680 134	-672 045	-663 957	-655 869	-647 781	-639 693	-631 605	-623 517	-615 428	-607 340
Amortering	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-1 693 525</b>	<b>-1 707 794</b>	<b>-1 725 146</b>	<b>-1 740 777</b>	<b>-1 757 118</b>	<b>-1 773 318</b>	<b>-1 795 148</b>	<b>-1 813 755</b>	<b>-1 832 210</b>	<b>-1 857 443</b>	<b>-1 878 525</b>	<b>-1 905 725</b>	<b>-1 928 583</b>	<b>-1 952 371</b>	<b>-1 983 902</b>	<b>-2 058 818</b>
<b>Likviditetsöverskott</b>	<b>-62 838</b>	<b>-34 119</b>	<b>-7 343</b>	<b>22 327</b>	<b>52 489</b>	<b>80 028</b>	<b>111 205</b>	<b>142 908</b>	<b>171 100</b>	<b>203 887</b>	<b>237 235</b>	<b>265 913</b>	<b>300 419</b>	<b>335 522</b>	<b>364 448</b>	<b>367 641</b>

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
<b>Resultatberäkning</b>																
Överskott enligt likviditetsberäkning	-62 838	-34 119	-7 343	22 327	52 489	80 028	111 205	142 908	171 100	203 887	237 235	265 913	300 419	335 522	364 448	367 641
Anerkning av amortering enligt likviditetsberäkning	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455
Årskrivning <sup>2</sup>	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587	-559 587
Årets beräknade resultat	-410 970	-382 251	-355 476	-325 805	-295 644	-268 105	-236 927	-205 224	-177 032	-144 245	-110 897	-82 219	-47 713	-12 610	16 316	19 508
Avsättning till fond för yttre underhåll	-70 356	-72 466	-74 640	-76 880	-79 186	-81 562	-84 008	-86 529	-89 124	-91 798	-94 552	-97 389	-100 310	-103 320	-106 419	-109 612
Resultat efter fondavsättning	-481 326	-454 717	-430 116	-402 685	-374 829	-349 666	-320 935	-291 753	-266 157	-236 043	-205 449	-179 607	-148 024	-115 930	-80 103	-90 103
Accumulerat negativt resultat	-481 326	-936 044	-1 366 160	-1 768 845	-2 143 674	-2 493 340	-2 814 275	-3 106 028	-3 372 184	-3 608 228	-3 813 677	-3 993 284	-4 141 308	-4 257 238	-4 347 342	-4 437 445

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
<b>Kassaflöde</b>																
Ingående likviditet, kr	200 000	137 162	103 043	95 699	118 026	170 515	250 542	361 747	504 656	675 756	879 643	1 116 878	1 382 791	1 683 210	2 018 732	2 383 180
Förändring, kr	-62 838	-34 119	-7 343	22 327	52 489	80 028	111 205	142 908	171 100	203 887	237 235	265 913	300 419	335 522	364 448	367 641
Utgående likviditet, kr	137 162	103 043	95 699	118 026	170 515	250 542	361 747	504 656	675 756	879 643	1 116 878	1 382 791	1 683 210	2 018 732	2 383 180	2 750 820
Nyckeltal kassaflöde per kvm	90	68	63	77	112	164	237	331	443	577	733	907	1 104	1 324	1 563	1 804

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
<b>Beräknad årsavgift</b>																
Årsavgift, kr/kvm/år inkl.vatten, el och IT för hushåll	988	1 014	1 040	1 067	1 095	1 123	1 153	1 183	1 214	1 245	1 278	1 311	1 345	1 381	1 417	1 464
Avgiftsökning %		2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	3,46

1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift för bostadsrättsförenings bostäder under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetsskatten till och med färdigställande året. Fastighetsskatt år 1 - 15 avser förenings garage.

2) Årskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar förenings likviditet. Årskrivningen påverkar endast förenings bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Årskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

## Underhållsplan Brf Nivå

### Underhållsplan upprättad i Strifast avseende 10, 20 och 30 år

Syften med underhållsplanen är att långsiktigt ge en indikation på hur kostnaderna för de underhållsåtgärder som krävs för att hålla bostadsrättsföreningens fastighet i skick fördelar sig över tid. En underhållsplan kräver att man regelbundet (varje år) besiktigar fastigheten samt uppdaterar underhållsplanen med vidtagna åtgärder.

Normalt förhåller man sig till det 30-åriga perspektivet vad gäller underhållsplaner. Det finns även underhållsplaner som löper över 50 år. Tidsperioden 50 år anses allmänt vara för lång för att kunna uppskatta kostnader som ska påverka föreningens avsättningar till underhållsfonden. Härvid kan man då möjligen anse att man missar stora underhållsåtgärder som ligger längre bort än de gängse 30-åriga underhållsplanerna. De underhållsåtgärder som finns i perioden år 30 – 50 är ofta av övergripande art och kan vara sådant som t.ex. stambyte. Underhållsåtgärder som är av övergripande art och påverkar hela fastigheten bör klassas som investering.

Det finns ett flertal faktorer som påverkar underhållsbehovet bl.a. är det fastighetens geografiska läge, väder och vind samt samt kvalitet på byggnation och underhåll. Underhållskostnaderna påverkas även av konjunktur och möjlighet till samordning av de olika underhållsinsatserna. Eftersatt underhåll ger ofta högre kostnader.

En målsättning med en väl fungerande underhållsplanering är att alla skall vara med och betala för underhållet, inte bara de som råkar bo i föreningen då underhåll utförs. En annan är att väl planerade och samordnade underhållsinsatser oftast håller nere den totala underhållskostnaden. Underhållsplanen är i detta avseende en hjälp till att se vilka underhållsåtgärder som kan samordnas.

### Pärmens upplägg

I denna underhållspärm finns olika flikar för de olika tidsperioder som underhållsplanen behandlar. 10, 20, 30 och 50 år samt olika typer av underlag för bedömningar av underhållsbehovet. Flikarna innehåller listor på de underhållsåtgärder som respektive tidsperiod innefattar samt ett diagram som visuellt visar underhållskostnadens storlek på det olika årens underhållsbehov. Text och listor i pärmen bör uppdateras med 5 års intervall. Då det normala är att föreningen gör avsättningar till underhållsfonden efter den underhållsplan som löper på 30 år bör den kostnadsuppskattning för olika underhållsåtgärder som är gjord uppdateras vart annat år för att bostadsrättsföreningens avsättning till underhållsfonden ska följa med inflation och konjunktur, i företrädesvis, byggbranschen.

Har ni undringar och funderingar kring underhållsplanen är Ni välkomna att kontakta föreningens handläggare här på Lots Ekonomi AB.

Vänliga hälsningar  
**Lots Ekonomi AB**

**Tore Lundin**

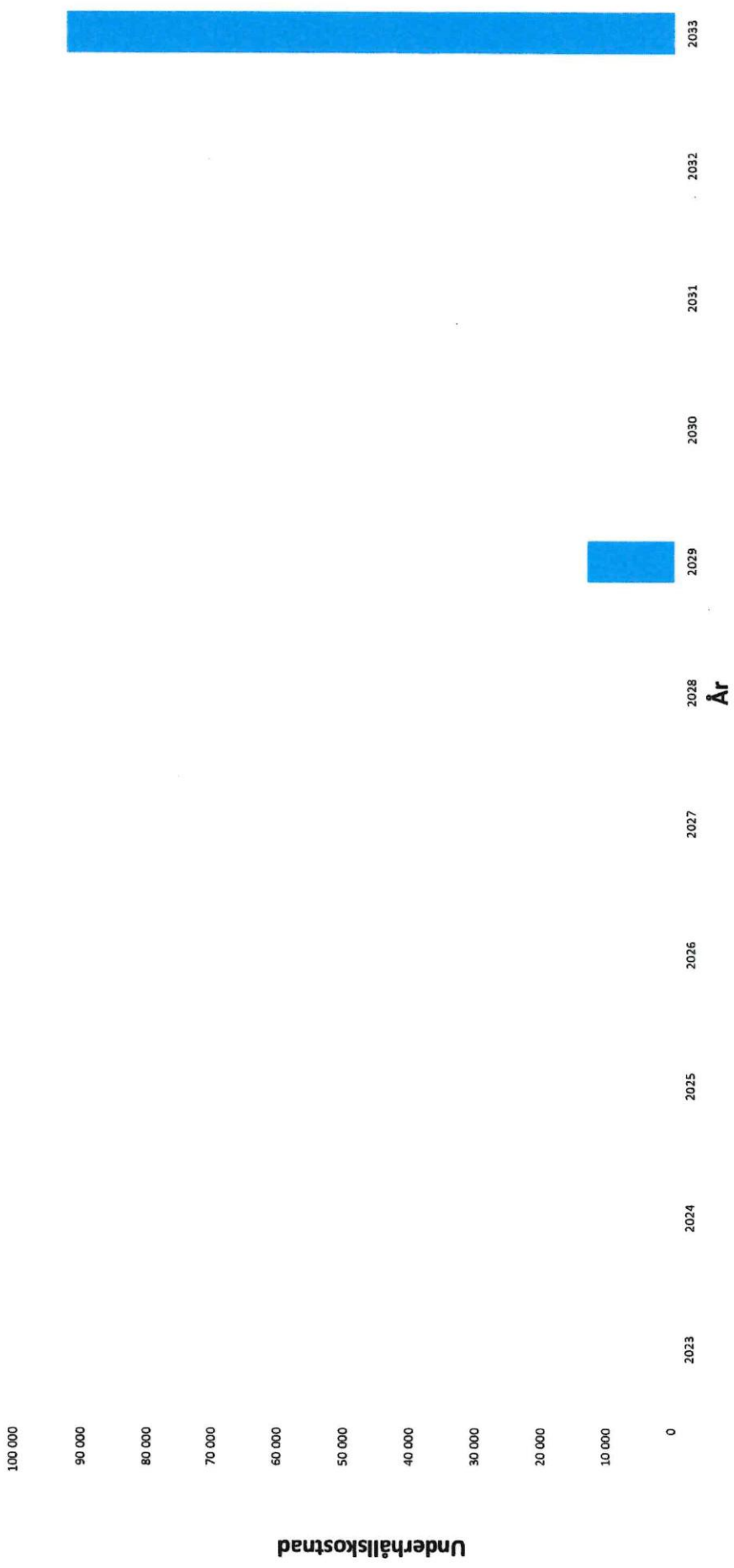
## 10 år

Den 10-åriga underhållsplanen får i dessa sammanhang anses vara väl kortsiktig men med rätt avsättning sett på 30 år så kommer kostnaden för underhållet sett på 10 år att täckas med god marginal. Den 10-åriga underhållsplanen innehåller ett mindre antal underhållsaktiviteter vilket blir lättare att få en översikt på och därmed en lättare planering.

Planen ska inte styra avsättningen till underhållsfonden utan ska mer ses som ett arbetsdokument där man år för år besiktigar de komponenter som underhållsplanen omfattar. Antingen genomför man det planerade underhållet om det behövs eller skjuter underhållet på framtiden då den genomförda besiktningen visade att man utan risk kunde flytta fram underhållet. Var noga med att avrapportera utförda underhållsåtgärder till er förvaltare då detta påverkar underhållsplanen och avsättningarna till underhållsfonden.



# Underhållskostnader 10 år Brf Nivå



# Underhållslista 10 år Brf Nivå

År	Adress	Grupp	Åtgärd	Antal/m <sup>2</sup> /m	Kostnad
År 2029	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2033	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	26342-Takpapp renkonditionering	285	46 455
År 2033	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	69132-Energideklaration	1	17 550
År 2033	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	36726-Trappräcke målning	30	23 250
År 2033	1A-Flerbostadshus	K-Källare	12164-Målning P-platser	13	5 525
			<b>Summa</b>		<b>106 119 Kr</b>
			<b>Avsättning underhållsfond</b>		<b>10 612 Kr</b>
			<b>Avsättning/m<sup>2</sup>/år</b>		<b>6,96 Kr</b>

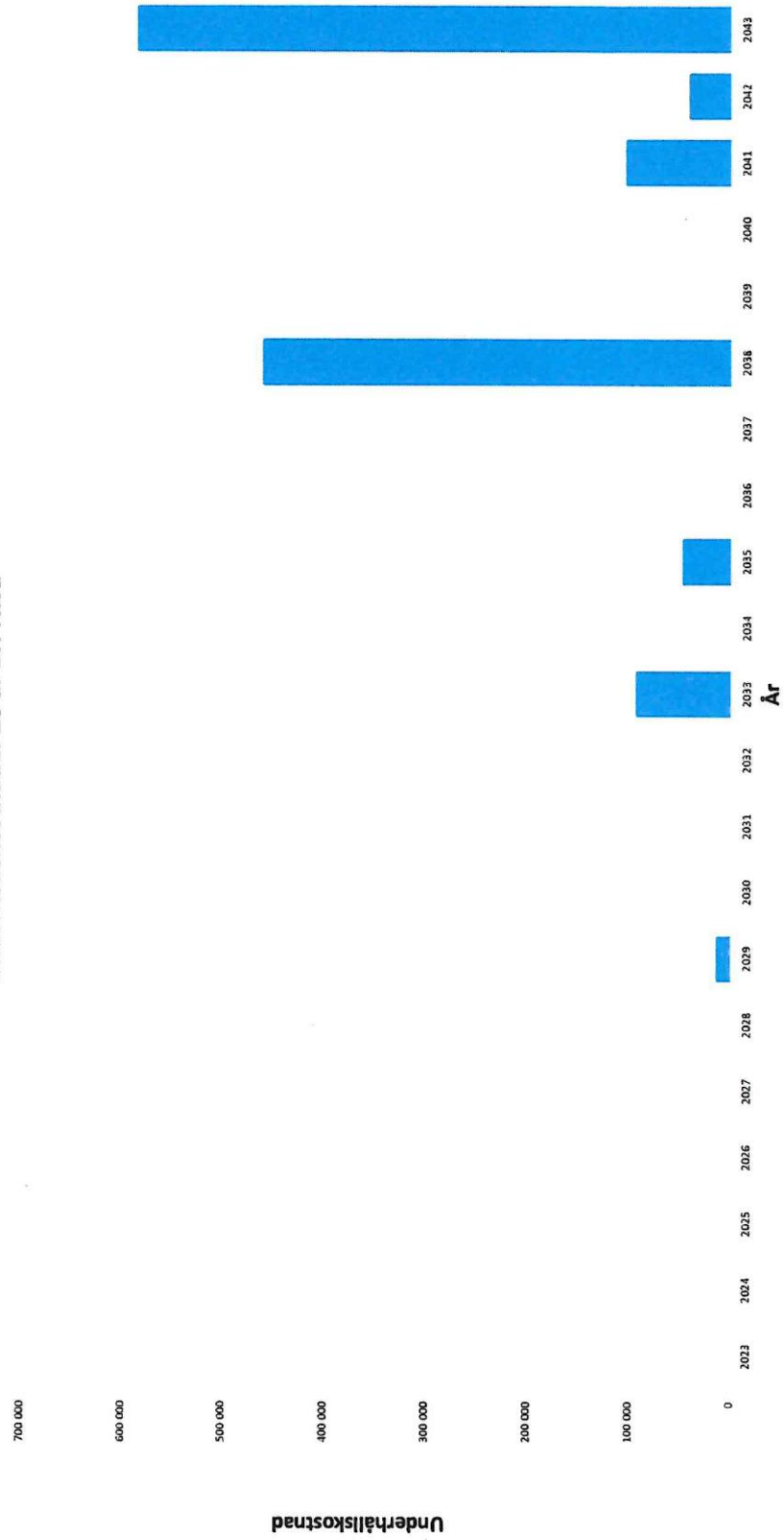
## 20 år

Den 20-åriga underhållsplanen kan man använda som underhållsplan då den trots allt ger en god översikt om kommande underhåll av fastigheten. Dock bör man här se upp då en hel del av fastighetens komponenter har lång livslängd och är mycket dyra att renovera eller byta ut.

20 år är en relativt kort tid att för göra tillräckliga avsättningar till underhållsfonden vilket medför att föreningens resultat kan bli negativt om stora underhållsåtgärder finns i underhållsplanen under denna tid. Förvisso kan detta balanseras upp med hänsyn taget till avskrivningarna på fastigheten.

Under den 20-åriga perioden kommer ett flertal underhållsåtgärder att upprepas. Detta är beroende på de olika materialen som föreningens hus är byggt av har olika lång livslängd. Här finns även återkommande besiktningar och deklARATIONER som ska göras.

### Underhållskostnader 20 år Brf Nivå



# Underhållslista 20 år Brf Nivå

År	Adress	Grupp	Åtgärd	Antal/m <sup>2</sup> /m	Kostnad
År 2029	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2033	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	26342-Takpapp renkonditionering	285	46 455
År 2033	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	69132-Energideklaration	1	17 550
År 2033	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	36726-Trappräcke målning	30	23 250
År 2033	1A-Flerbostadshus	K-Källare	12164-Målning P-platser	13	5 525
År 2035	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	21117-Fasad målning träpanel	70	33 250
År 2035	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2038	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	35971-Dörrautomatik	1	22 400
År 2038	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	56138-Renovering värmepump	1	38 550
År 2038	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	30535-Trapphus målning	225	272 925
År 2038	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	35971-Dörrautomatik	4	89 600
År 2038	1A-Flerbostadshus	K-Källare	35521-Rullport alu byte	7	36 491
År 2041	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2041	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	56112-Återv. frånluft 15 kW byte	1	89 375
År 2042	1A-Flerbostadshus	K-Källare	30455-Källare målning	115	40 250
År 2043	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	26311-Takpapp byte	285	99 750
År 2043	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	26921-Takterrass byte	54	165 402
År 2043	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	23523-Skärmvägg trä byte	35	46 830
År 2043	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	69132-Energideklaration	1	17 550
År 2043	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	57238-FA eller TA aggregat<3 m <sup>3</sup> /s	1	28 763
År 2043	1A-Flerbostadshus	H-Hiss	71511-Byte hydraulaggregat	1	111 460
År 2043	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	36723-Trappräcke byte	30	108 390
År 2043	1A-Flerbostadshus	K-Källare	12164-Målning P-platser	13	5 525
<b>Summa</b>				<b>1 339 308 Kr</b>	
<b>Avsättning underhållsfond</b>				<b>66 965 Kr</b>	
<b>Avsättning/m<sup>2</sup>/år</b>				<b>43,93 Kr</b>	

## 30 år

Den 30-åriga underhållsplanen ligger till grund för avsättningen till bostadsrättsföreningens underhållsfond. Den årliga avsättningen till underhållsfonden är helt enkelt summan av alla underhållskostnader enligt denna underhållsplan delat med 30 år.

Som framgår av de underhållsåtgärder som finns i den tidsmässiga redovisningen av underhållsåtgärderna finns det stora poster som påverkar föreningens ekonomi kraftigt om man inte är förutseende och avsätter de rätta medlen för att i framtiden ha råd att renovera eller byta ut komponenter i fastigheten.

I denna underhållsplan avseende Brf Nivå uppgår den totala kostnaden för underhåll de närmaste 30 åren till:

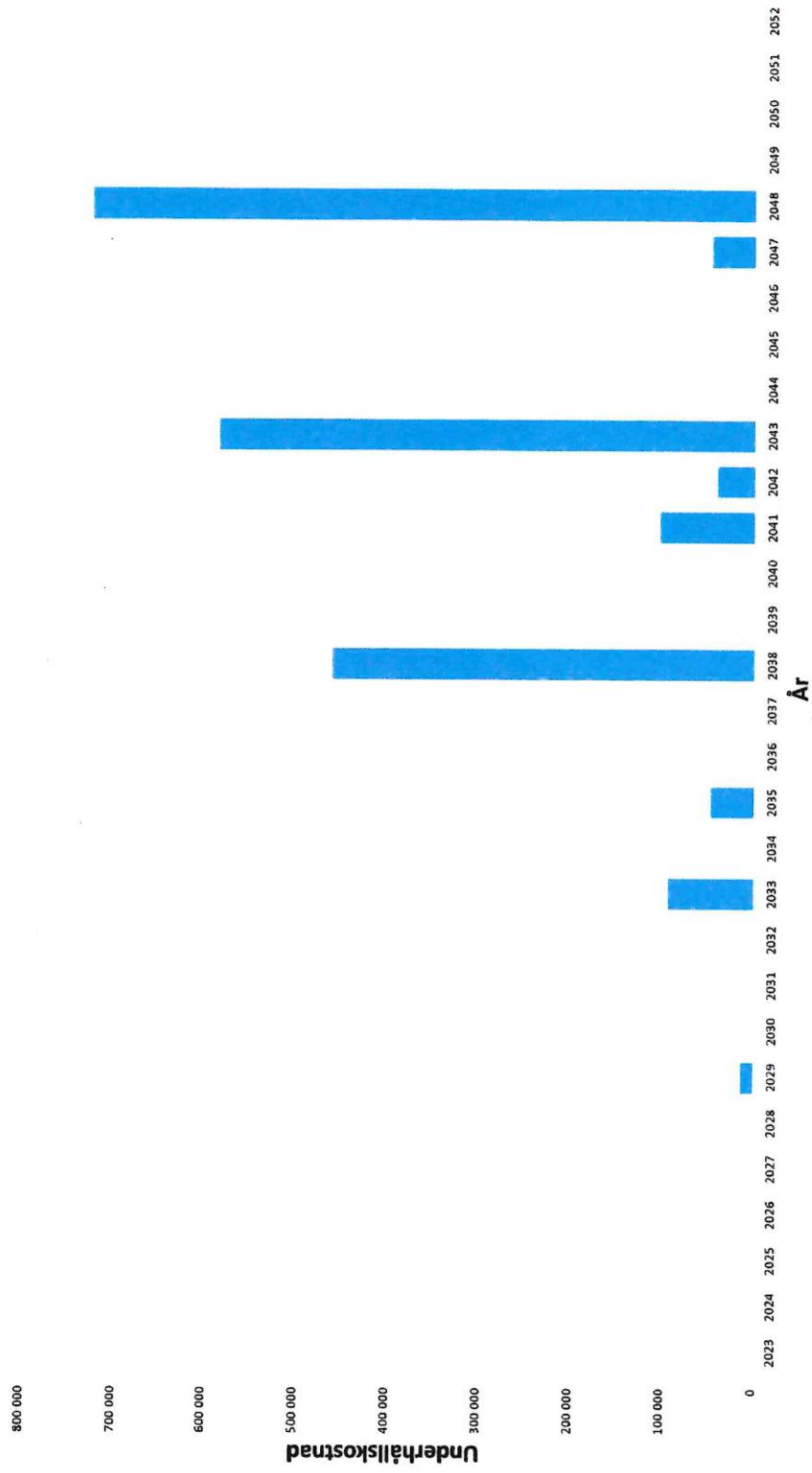
2 110 134 kr

Delar man detta på 30 år får man fram att det kommer att behövas en avsättning till föreningens underhållsfond med:

70 346 kr/år

Konstateras kan att det alltid är svårt att bedöma hur lång livslängd en komponent i en fastighet har men ju närmare man kommer en renovering eller ett utbyte enligt underhållsplanen ju viktigare blir det att besiktiga komponenten, bedöma dess status och avgöra om komponenten ska bytas ut, renoveras eller om underhållet kan skjutas upp till kommande år.

## Underhållskostnader 30 år Brf Nivå



# Underhållslista 30 år Brf Nivå

År	Adress	Grupp	Åtgärd	Antal/m <sup>2</sup> /m	Kostnad
År 2029	1A-Flerbostadshus	WVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2033	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	26342-Takpapp renkonditionering	285	46 455
År 2033	1A-Flerbostadshus	WVS-VVS	69132-Energideklaration	1	17 550
År 2033	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	36726-Trappräcke målning	30	23 250
År 2033	1A-Flerbostadshus	K-Källare	12164-Målning P-platser	13	5 525
År 2035	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	21117-Fasad målning träpanel	70	33 250
År 2035	1A-Flerbostadshus	WVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2038	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	35971-Dörrautomatik	1	22 400
År 2038	1A-Flerbostadshus	WVS-VVS	56138-Renovering värmepump	1	38 550
År 2038	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	30535-Trapphus målning	225	272 925
År 2038	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	35971-Dörrautomatik	4	89 600
År 2038	1A-Flerbostadshus	K-Källare	35521-Rullport alu byte	7	36 491
År 2041	1A-Flerbostadshus	WVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2041	1A-Flerbostadshus	WVS-VVS	56112-Återv. frånluft 15 kW byte	1	89 375
År 2042	1A-Flerbostadshus	K-Källare	30455-Källare målning	115	40 250
År 2043	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	26311-Takpapp byte	285	99 750
År 2043	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	26921-Takterrass byte	54	165 402
År 2043	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	23523-Skärmvägg trä byte	35	46 830
År 2043	1A-Flerbostadshus	WVS-VVS	69132-Energideklaration	1	17 550
År 2043	1A-Flerbostadshus	WVS-VVS	57238-FA eller TA aggregat<3 m <sup>3</sup> /s	1	28 763
År 2043	1A-Flerbostadshus	H-Hiss	71511-Byte hydraulaggregat	1	111 460
År 2043	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	36723-Trappräcke byte	30	108 390
År 2043	1A-Flerbostadshus	K-Källare	12164-Målning P-platser	13	5 525
År 2047	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	21117-Fasad målning träpanel	70	33 250
År 2047	1A-Flerbostadshus	WVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2048	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	22211-Stuprör byte	65	129 220
År 2048	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	22221-Hängränna byte	30	28 890
År 2048	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	29112-Skylift mindre än 12 m	100	10 000
År 2048	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	21311-Tegel ommur 5 %	60	18 300
År 2048	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	29112-Skylift mindre än 12 m	150	15 000
År 2048	1A-Flerbostadshus	WVS-VVS	56832-Termostatventil byte	139	123 432



År 2048	1A-Flerbostadshus	EI-EI	6S541-Byte belysning trapphus LED	1	23 225
År 2048	1A-Flerbostadshus	EI-EI	60481-Byte EI Enkla utr.	390	239 070
År 2048	1A-Flerbostadshus	EI-EI	60481-Byte EI Enkla utr.	120	73 560
År 2048	1A-Flerbostadshus	K-Källare	24561-Källarfönster stål byte	2	17 250
År 2048	1A-Flerbostadshus	M-Mark	12111-Asfalt omläggning	190	46 550
			<b>Summa</b>	<b>2 110 394</b>	<b>Kr</b>

**Avsättning underhållsfond 70 346 Kr**  
**Avsättning/m<sup>2</sup>/år 46,14 Kr**

## 50 år

Den 50-åriga underhållsplanen får anses ligga väl långt in i framtiden och är kostnadsmässigt, på grund av tidsperspektivet, mycket svårbedömd. Att använda en så osäker uppskattning av kostnaderna för underhållsåtgärder som grund för avsättningen till bostadsrättsföreningens underhållsfond är relativt vanskligt.

I det 50-åriga perspektivet, sett från fastighetens nybyggnadsår, finns stora underhållsåtgärder. Här finns där den enskilt största kostnadsposten avseende underhållsåtgärder, nämligen byte av vatten och avloppstammar. Då kostnaden för denna underhållsåtgärd är mycket stor är de flesta som arbetar med underhållsplaner av den åsikten att denna underhållsåtgärd ska betraktas som en investering. En investering påverkar inte avsättningen till underhållsfonden.

I denna underhållsplan skickas även en översikt av underhållsåtgärder i det 50-åriga perspektivet med. Se detta mer som en upplysning om vilka underhållsåtgärder som kommer i framtiden och i vilka intervaller dessa återkommer. Något diagram över kostnader presenteras inte i denna mycket långsiktiga plan och de kostnader som är upptagna ska ses i ljuset av inflationen.

Under de senaste 50 åren har inflationen medfört att priserna från 1970 till 2020 stigit med över 700% och man kan enkelt konstatera att det vi trodde för 50 år sedan inte längre gäller.

Till sist måste jag, åter igen, understryka vikten av att besiktiga fastigheten varje år. Då uppdraget att säkerställa fastigheten skick över tid åligger föreningens styrelse bör även en uppföljning av underhållsplanen ske varje år.

## Underhållslista 50 år Brf Nivå

År	Adress	Grupp	Åtgärd	Antal/m <sup>2</sup> /m	Kostnad
År 2029	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2033	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	26342-Takpapp renkonditionering	285	46 455
År 2033	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	69132-Energideklaration	1	17 550
År 2033	1A-Flerbostadshus	I-inre underhåll	36726-Trappräcke målning	30	23 250
År 2033	1A-Flerbostadshus	K-Källare	12164-Målning P-platser	13	5 525
År 2035	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	21117-Fasad målning träpanel	70	33 250
År 2035	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2038	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	35971-Dörrautomatik	1	22 400
År 2038	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	56138-Renovering värmepump	1	38 550
År 2038	1A-Flerbostadshus	I-inre underhåll	30535-Trapphus målning	225	272 925
År 2038	1A-Flerbostadshus	I-inre underhåll	35971-Dörrautomatik	4	89 600
År 2038	1A-Flerbostadshus	K-Källare	35521-Rullport alu byte	7	36 491
År 2041	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2041	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	56112-Återv. frånluft 15 kW byte	1	89 375
År 2042	1A-Flerbostadshus	K-Källare	30455-Källare målning	115	40 250
År 2043	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	26311-Takpapp byte	285	99 750
År 2043	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	26921-Taktarrass byte	54	165 402
År 2043	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	23523-Skärmvägg trä byte	35	46 830
År 2043	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	69132-Energideklaration	1	17 550
År 2043	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	57238-FA eller TA aggregat<3 m <sup>3</sup> /s	1	28 763
År 2043	1A-Flerbostadshus	H-Hiss	71511-Byte hydraulaggregat	1	111 460
År 2043	1A-Flerbostadshus	I-inre underhåll	36723-Trappräcke byte	30	108 390
År 2043	1A-Flerbostadshus	K-Källare	12164-Målning P-platser	13	5 525
År 2047	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	21117-Fasad målning träpanel	70	33 250
År 2047	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2048	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	22211-Stuprör byte	65	129 220
År 2048	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	22221-Hängränna byte	30	28 890
År 2048	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	29112-Skylift mindre än 12 m	100	10 000
År 2048	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	21311-Tegel ommur 5 %	60	18 300
År 2048	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	29112-Skylift mindre än 12 m	150	15 000

År 2048	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	56832-Termostatventil byte	139	123 432
År 2048	1A-Flerbostadshus	EI-EI	65541-Byte belysning trapphus LED	1	23 225
År 2048	1A-Flerbostadshus	EI-EI	60481-Byte EI Enkla utr.	390	239 070
År 2048	1A-Flerbostadshus	EI-EI	60481-Byte EI Enkla utr.	120	73 560
År 2048	1A-Flerbostadshus	K-Källare	24561-Källarfönster stål byte	2	17 250
År 2048	1A-Flerbostadshus	M-Mark	12111-Asfalt omläggning	190	46 550
År 2053	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	26342-Takpapp renkonditionering	285	46 455
År 2053	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	35971-Dörrautomatik	1	22 400
År 2053	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	23211-Balkongnos lagning	168	390 600
År 2053	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	23322-Pinnaräcke alu byte	140	334 320
År 2053	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	23331-Balkongräcke trä byte	30	97 500
År 2053	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	56862-Exp.kär1100-500 L byte	1	32 938
År 2053	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2053	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	69132-Energideklaration	1	17 550
År 2053	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	56134-Värmepump 30-40 kW	1	181 675
År 2053	1A-Flerbostadshus	H-Hiss	71012-Hissbyte hydraul 6 plan	1	689 325
År 2053	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	30535-Trapphus målning	225	272 925
År 2053	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	35121-Sekundärdörr byte inkl. karm	4	34 800
År 2053	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	35971-Dörrautomatik	4	89 600
År 2053	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	35113-Lgh dörr byte säkerhetsdörr	23	505 724
År 2053	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	36726-Trappräcke målning	30	23 250
År 2053	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	36722-Handledare Ek byte	60	110 280
År 2053	1A-Flerbostadshus	K-Källare	35521-Rullport alu byte	7	36 491
År 2053	1A-Flerbostadshus	K-Källare	12164-Målning P-platser	13	5 525
År 2053	1A-Flerbostadshus	M-Mark	12372-Marksten byte/underhåll	75	47 850
År 2059	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	21113-Träpanel byte 100%	70	85 750
År 2059	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2059	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	56112-Återv. frånluft 15 kW byte	1	89 375
År 2063	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	26311-Takpapp byte	285	99 750
År 2063	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	26921-Takterrass byte	54	165 402
År 2063	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	29123-Taksäkerhet, takfotställning	285	40 755
År 2063	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	24274-Fasta glasrutor/m²	17	148 971
År 2063	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	24234-Fönster trä-alu byte 2 luft	57	572 850

År 2063	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	24231-Fönster 2-luft trä-alu, byte	11	190 025
År 2063	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	24261-Fönsterdörr dubb. trä-al, byte	30	679 890
År 2063	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	23212-Balkong lagning under o ovan	196	470 400
År 2063	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	23523-Skärmvägg trä byte	35	46 830
År 2063	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	52216-Cirk.pump VV stor	1	37 775
År 2063	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	56811-Byte radiatorpanel 600 W	96	492 000
År 2063	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	69132-Energideklaration	1	17 550
År 2063	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	56812-Byte radiatorpanel 1200 W	43	259 634
År 2063	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	57238-FA eller TA aggregat<3 m³/s	1	28 763
År 2063	1A-Flerbostadshus	H-Hiss	71511-Byte hydraulaggregat	1	111 460
År 2063	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	36723-Trappräcke byte	30	108 390
År 2063	1A-Flerbostadshus	K-Källare	12164-Målning P-platser	13	5 525
År 2063	1A-Flerbostadshus	K-Källare	25131-Källerdörr stål byte	1	10 888
År 2065	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2067	1A-Flerbostadshus	K-Källare	30455-Källare målning	115	40 250
År 2068	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	35971-Dörrautomatik	1	22 400
År 2068	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	56138-Renovering värmepump	1	38 550
År 2068	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	30535-Trapphus målning	225	272 925
År 2068	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	35971-Dörrautomatik	4	89 600
År 2071	1A-Flerbostadshus	K-Källare	35521-Rullport alu byte	7	36 491
År 2071	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	21117-Fasad målning träpanel	70	33 250
År 2071	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	57014-OVK Ventilationskontroll	1 525	13 339
År 2073	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	26342-Takpapp renkonditionering	285	46 455
År 2073	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	22211-Stuprör byte	65	129 220
År 2073	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	22221-Hängränna byte	30	28 890
År 2073	1A-Flerbostadshus	TAK-Yttertak	29112-Skylift mindre än 12 m	100	10 000
År 2073	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	21311-Tegel ommur 5 %	60	18 300
År 2073	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	21322-Tegel omfogning 25%	283	102 729
År 2073	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	29115-Fasadställning murning	60	14 760
År 2073	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	29112-Skylift mindre än 12 m	150	15 000
År 2073	1A-Flerbostadshus	FAS-Fasad	25731-Entréparti byte, ca 4 kvm stål	1	49 638
År 2073	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	56832-Termostatventil byte	139	123 432
År 2073	1A-Flerbostadshus	VVS-VVS	69132-Energideklaration	1	17 550

År 2073	1A-Flerbostadshus	EI-EI	6S541-Byte belysning trapphus LED	1	23 225
År 2073	1A-Flerbostadshus	EI-EI	60481-Byte EI Enkla utr.	390	239 070
År 2073	1A-Flerbostadshus	EI-EI	60481-Byte EI Enkla utr.	120	73 560
År 2073	1A-Flerbostadshus	I-Inre underhåll	36726-Trappräcke målning	30	23 250
År 2073	1A-Flerbostadshus	K-Källare	12164-Målning P-platser	13	5 525
År 2073	1A-Flerbostadshus	K-Källare	24561-Källarfönster stål byte	2	17 250
År 2073	1A-Flerbostadshus	M-Mark	12111-Asfalt omläggning	190	46 550
			<b>Summa</b>	<b>10 282 811</b>	

**Avsättning underhållsfond 205 656**  
**Avsättning/m<sup>2</sup>/år 134,90**

## **INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Nivå, org nr: 769639-8481

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har ett hus med totalt fler än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av den ekonomiska planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig samt besiktningsman. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Digital signerad

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

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

**Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomiska plan för  
Brf Nivå, org nr: 769639-8481.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, Brf Nivå	2023-04-17
Registreringsbevis, Järngrinden markutveckling Holding AB	2023-04-17
Registreringsbevis, Järngrinden Projektutveckling AB	2023-04-17
Registreringsbevis, Kiden 7 Parkerings AB	2023-04-17
Stadgar Brf Nivå, registreringsdatum	2021-04-21
Aktieöverlåtelseavtal	2021-12-28
Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal	2023-05-10
Entreprenadavtal Byggnads AB Tornstaden	2021-10-05
Ritningar, systemhandlingar	2021-09-24
Ritningar, relationshandlingar	2023-03-28
	2023-04-03
Ritning, Bygglovshandling	2021-05-05
Beslut bygglov	2021-06-24
Starbesked	2021-08-18
Underhållsplan	odaterad
Två skuldebrev	2023-05-05
Taxeringsvärdesberäkning	2023-04-17
Fastighetsdatautdrag	2023-04-18
Projektavtal, med Järngrinden Projektutveckling AB	2021-11-05
Garanti, förvärv av icke upplåtna lägenheter	2023-04-17
Försäkringsbrev	2023-05-15
Slutbesked från kommun	2023-05-03
Protokoll slutbesiktning	2023-04-05 (2023-05-05)
Protokoll slutbesiktning	2023-05-09
Hyseskontrakt garage	2022-10-18
Avtal Telia	2022-04-06



# Deltagare

**LOTS EKONOMI AB** 556072-0418 Sverige

## Påverkare

Tore Lundin  
tore.lundin@lotsekonomi.se

Leveranskanal: E-post

**KJELL KARLSSON** 610330-0197 Sverige

## *Signerat med E-signering*

Kjell Karlsson  
kjell.karlsson@advokatdelta.se

**2023-05-16 15:32:24 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

**JOAKIM GRÖNWALL** 600118-0212 Sverige

## *Signerat med E-signering*

Joakim Grönwall  
joakim.gronwall@advokatdelta.se

**2023-05-16 15:20:16 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

**PÄR THURESON** 610625-5612 Sverige

## *Signerat med E-signering*

Pär Thureson  
par.thureson@jarngrinden.se

**2023-05-15 11:20:42 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

**DANIEL LÖVGREN** 860814-5697 Sverige

## *Signerat med E-signering*

Daniel Lövgren  
daniel.lovgren@jarngrinden.se

**2023-05-15 11:55:08 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

**MATHILDA FREIDLITZ** 730613-5661 Sverige

## *Signerat med E-signering*

Mathilda Freidlitz  
mathilda.freidlitz@jarngrinden.se

**2023-05-15 09:50:14 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post