Registrerades av Bolagsverket
2025-04-23 08:05
R223705/25

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. **Allmänna förutsättningar**
2. **Beskrivning av fastigheten**
3. **Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
4. **Finansieringsplan**
5. **Beräkning av föreningens årliga utgifter**
6. **Beräkning av föreningens årliga intäkter**
7. **Nyckeltal**
8. **Redovisning av lägenheterna**
9. **Ekonomisk prognos**
10. **Känslighetsanalys**
11. **Särskilda förhållanden**

Bilagor:

A. **Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
B. **Underhållsplan 50 år**
C. **Beslut från Boverket gällande intygsgivare**

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3EIvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (1 av 40)

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Koningsbakkae hus B, Kungsbacka kommun, som registrerades 2023-05-22 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lägenheten.

Bostadsrättsföreningen uppför totalt 52 bostadslägenheter. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Priset på fastighetsbolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld, en skatt som endast realiseras om föreningen väljer att sälja fastigheten. Fastigheten har därefter överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde. Därefter likvideras aktiebolaget. I bostadsrättsföreningens redovisning uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med likvidationen. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Föreningens fastighet för hus B tillsammans med grannföreningens fastighet hus A är delägare i en gemensamhetsanläggning, Kungsbacka Skårby GA:20 avseende garageytor, cykelförråd, gårdsytor, gångytor, dagvattenanläggning, gemensamhetslokal och övernattningsrum

Föreningen förbinder sig att under 25 år hyra 7 parkeringsplatser från Björkris Parkering AB i den kommande parkeringshubben. Parkeringstillstånd innebär rätt att stå på valfri ledig men ej fast plats. Kostnaden uppgår till 800 kr/ månad med årlig uppräkning med KPI oktober 2023 som basmånad. Innan parkeringshubben tas i drift, planerad under 2028, så erbjuds motsvarande platser i form av grusad markparkering för 500 kr/ månad med motsvarande KPI uppräkning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att teckna upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningens medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske från maj 2025 dvs ca 4 månader innan första inflyttning/ tillträde som planeras till kvartal 3, 2025.

Anskaffningskostnaden för föreningens fastighetsförvärv är beräknad/ preliminär och baseras på köpeskilling av aktierna samt kostnader för entreprenaden. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i mars 2025. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.
Tillstånd ska inhämtas från Bolagsverket innan upplåtelse av bostadsrätterna sker.

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (2 av 40)

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser, och i förekommande fall upplåtelseavgifter, till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614), finnes.

Byggnadsprojektet genomförs av Byggnadsaktiebolaget Tornstaden. Entreprenaden regleras genom avtalsform ABT 06.

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (3 av 40)

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kungsbacka Skårby 6:29
Fastighetens areal	2 182 m²
Adress	Vargagårdsvägen 59, 434 61 Kungsbacka
Boarea (ca)	3 550 m²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus i 9 st bostadsvåningsplan plus vindsvåning, loft och entresolplan för installationer innehållande 52 st bostadslägenheter.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2025.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan för bostäder och skola mm Björkris 2a inom del av Skårby 6:19 mfl i Kungsbacka. Beslut om bygglov finns enligt D2022-003079 daterat 2022-09-21 för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad samt murar för Kungsbacka Skårby 6:26.
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få ett taxeringsvärde på 135 030 000 kr varav 112 030 000 kr avser byggnadsvärde. Av byggnadsvärdet avser 3 030 000 kr lokaler/ garage. (SKV Allmän fastighetstaxering 2022)
Typkod	Fastigheten har typkod 320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Försäkringar	Entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring och byggherreförsäkring. Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.
Samfällighetsförening	Fastigheten ingår i Kungsbacka Skårby GA:20, gemensamhetsanläggning. Andelstalet är 46,2% och anläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

Gemensamhetslokal/övernattningsrum	19 m²
Garage (ca)	1 056 m²
Biarea övrigt(ca)	690 m²
Totalt	**1 765 m²**

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3EIvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (4 av 40)

Gemensamma anordningar och installationer

Källare	35 st parkeringsplatser (18 st med laddbox och 17 st utan) samt förråd till lägenheter, barnvagnar, ca 338 st cykelplatser i garage varav 156 st tillhör fastigheten samt el- och undercentral
Övrigt	Återvinningsrum mellan husen, mot gatan. Samlingslokal och övernattningslägenhet
Utemiljö	I Gemensamhetsanläggningen (GA) finns gemensamma grönytor med gångvägar, planteringar, lekställning, utemöbler och belysning. På gården finns ca 70 st cykelplatser varav 32 st tillhör fastigheten och 1 st parkeringsplats (handicap) som delas med hus A.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Grundläggning med sprängstensbotten på större delen och pålning till fast berg på en mindre del
Stomme	Betong
Yttervägg	Prefabricerad betong med platsmurad fasadtegel
Yttertak & Innertak	Yttertak med ytskikt av betongtakpannor. Innertak med ytskikt av betong eller gips
Fönster och fönsterdörrar	Fönster och balkongdörrar av trä/ aluminium
Trappor	Betong
Balkonger/terrasser	Betong. Balkong- resp terrassräcke av lackad aluminium
Entrépartier	Glasad aluminium
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörrar
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via radiatorsystem
Ventilation	FTX
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Hiss	1 st hiss
Kabel-TV & Bredband	Telia

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3EIvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (5 av 40)

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Hall	Parkett	Målat
Vardagsrum	parkett	Målat
Sovrum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum/Toalett	Klinker	Kakel

Utrustning i kök	Kökssnickerier, bänkskiva av laminat, kyl/frys, diskmaskin, spishäll med induktion, inbyggnadsugn varmluft, kolfilterfläkt samt blandare.
Utrustning i badrum	Sanitetsutrustning, duschvägg i glas, handdukstork, tvättmaskin och torktumlare/kombimaskin, kommod med lådor, spegelskåp och belysning.

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3EIvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (6 av 40)

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Koningsbakkae hus B beräknas uppgå till en summa om 225 460 000 kronor. I förvärvskostnaden ingår byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader, anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden.
Vidare ingår en kassa på 125 000 kronor som är avsatt för föreningens likviditet och oförutsedda kostnader.

Kostnadsslag	(kr)
Förvärv av aktier och mark	93 837 016 kr
Entreprenadkostnad och byggherrekostnader	130 067 779 kr
Lagfartskostnad	458 205 kr
Pantbrevskostnader *	972 000 kr
Summa anskaffningskostnad	225 335 000 kr
Kassa	125 000 kr
Totalt	**225 460 000 kr**

* Föreningslån 48 645 000 kr * 2%

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Kapitalkostnaderna grundar sig på att föreningen redan tecknat överenskommelse gällande två lån med fast ränta; 50 % bundet i 3 år 2025-11-30—2028-12-01 och 50 % bundet i 5 år 2025-11-30—2030-12-01. I den ekonomiska planen finns det marginal för räntan/ räntereserv jämfört med den avtalade räntan. Snitträntan i tabellen nedan är 3,50 % och överenskommen ränta från banken är 2,85 % enligt bindningstiderna nedan. Som säkerhet för lånen lämnas pant i fastigheten.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta ** (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	24 317 500 kr	3,50%	851 113 kr	121 588 kr	3 år
Lån 2	24 317 500 kr	3,50%	851 113 kr	121 588 kr	5 år
Summa lån	**48 635 000 kr**				
Insatser	176 815 000 kr				
Totalt	**225 450 000 kr**		**1 702 225 kr**	**243 175 kr**	

*Amortering om 0,5 % år 1-år 5 och därefter amortering om 1%. Total amorteringstid skall vara max 100 år
**Räntereserv om drygt 313 000 kr finns inkluderade i räntekostnaderna (differens mellan snittränta 3,50% och överenskommen bunden ränta om 2,85%

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (7 av 40)

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 455 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Av dessa 455 kr/kvm debiteras medlemmarna 151 kr/ kvm för media, varmvatten och hushållsel. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1–15.

Föreningen avsätter totalt 53 kr/ kvm och år för löpande underhåll och avsättning till yttre fond. Utöver avsättningen amorterar föreningen 69 kr/kvm och år mellan år 1 och 5 och därefter 138 kr/kvm och år.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Det ankommer på en framtida styrelse att bevaka fastighetens underhållsbehov och vid behov uppdatera underhållsplanen och anpassa underhållsavsättningen. Framtida periodiskt underhållsbehov kan delvis behöva lånefinansieras. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. I det fall avskrivningar görs med ett högre belopp, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhetsarea.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	1 945 400 kr	548 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
P-platser i hub 7 st	67 200 kr	19 kr
Styrelse och revisor	43 860 kr	12 kr
Ekonomisk förvaltning	75 000 kr	21 kr
Fastighetsskötsel/städning	167 000 kr	47 kr
Försäkring	50 000 kr	14 kr
Renhållning/sophantering	158 100 kr	45 kr
Värme bostäder	151 470 kr	43 kr
Vatten/avlopp	249 900 kr	70 kr
Fastighetsel	51 000 kr	14 kr
El hushåll*	205 344 kr	58 kr
El laddbox	66 960 kr	19 kr
Varmvatten*	180 588 kr	51 kr
Övrigt, bredband**	149 136 kr	42 kr
Summa	**1 615 558 kr**	**455 kr**
Fastighetsskatt***	30 300 kr	9 kr
Yttre fond	142 000 kr	40 kr
Löpande underhåll	45 900 kr	13 kr
Totalt exklusive avskrivningar	**3 779 158 kr**	**1 065 kr**

*Varmvatten samt hushållsel debiteras medlemmen enligt individuell mätning
**Media via Telia debiteras med lika belopp per lägenhet.
***Fastighetsskatt avser garaget.

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3EIvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (8 av 40)

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Utöver årsavgiften debiteras IMD/ fasta kostnader gällande varmvatten, hushållsel samt mediaöverföring. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Intäktsslag	(kr)
Årsavgifter	2 630 745 kr
P-platser i hub 7 st**	67 200 kr
Intäkt varmvatten	180 588 kr
Intäkt hushållsel	205 344 kr
Intäkt mediaöverföring	149 136 kr
Intäkt garageplatser*	463 200 kr
Intäkt laddboxar	66 960 kr
Intäkt övernattningslägenhet resp markparkering 1 st***	15 985 kr
Totalt	**3 779 158 kr**

*Avser totalt 35 st garageplatser vilka 17 st hyrs ut à 1 000 kr/mån, 18 st (”med laddbox”) à 1 200 kr/mån
**Avser långtidsförhyrning, 25 år, av 7 st p-tillstånd i parkeringshuben à 800 kr/ månad
***Antagande att övernattningslägenhet hyrs ut 100 nätter à 250 kr samt att markparkeringen ger 800 kr/månad. Totalsumman på fastigheten fördelas i enlighet med andelstalet 46,2 % då objekten kommer att tjäna och nyttjas av båda fastigheterna.

7. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea (BOA).

Nyckeltal	(kr/m2)
1. Anskaffningsvärde BOA	63 475 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	49 810 kr
3. Lån per kvm	13 704 kr
4. Årsavgift	741 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	151 kr
6. Driftskostnader	455 kr
7. Hyresintäkter	173 kr
8. Kassaflöde	40 kr
9. Avsättning till underhållsfond, löpande underhåll och avskrivningar	1 233 kr

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (9 av 40)

8. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 52 stycken till antalet.
Beräknade kostnader utöver avgift kan variera beroende på hushållens sammansättning och konsumtionsmönster samt förändringar på elprismarknaden. Köpare bör därför tillåta avvikelser. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

Lgh-nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Boarea ca (m2)	Totalarea ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr/år)	Årsavg (kr/mån)	Uppskattad avgift media (kr/mån)	Uppskattad avgift varmvatten (kr/mån)	Uppskattad avgift hushållsel kr/mån
B1001*	bv	5	rok	100	100	2,63%	4 195 000	69 136	5 761	239	460	459
B1101*	1	4	rok	86	86	2,32%	3 670 000	61 087	5 091	239	363	408
B1102*	1	2	rok	61	61	1,76%	2 795 000	46 291	3 858	239	225	265
B1103	1	2	rok	50	50	1,51%	2 245 000	39 781	3 315	239	225	265
B1104	1	3	rok	69	69	1,94%	3 245 000	51 026	4 252	239	296	337
B1105	1	3	rok	68	68	1,92%	3 345 000	50 434	4 203	239	296	337
B1106*	1	2	rok	52	52	1,56%	2 345 000	40 965	3 414	239	225	265
B1201	2	4	rok	85	85	2,30%	3 670 000	60 495	5 041	239	363	408
B1202	2	3	rok	72	72	2,01%	3 195 000	52 802	4 400	239	296	337
B1203	2	2	rok	49	49	1,49%	2 245 000	39 189	3 266	239	225	265
B1204	2	3	rok	69	69	1,94%	3 295 000	51 026	4 252	239	296	337
B1205	2	3	rok	68	68	1,92%	3 395 000	50 434	4 203	239	296	337
B1206	2	2	rok	52	52	1,56%	2 345 000	40 965	3 414	239	225	265
B1301	3	4	rok	85	85	2,30%	3 745 000	60 495	5 041	239	363	408
B1302	3	3	rok	72	72	2,01%	3 245 000	52 802	4 400	239	296	337
B1303	3	2	rok	49	49	1,49%	2 295 000	39 189	3 266	239	225	265
B1304	3	3	rok	69	69	1,94%	3 345 000	51 026	4 252	239	296	337
B1305	3	3	rok	68	68	1,92%	3 445 000	50 434	4 203	239	296	337
B1306	3	2	rok	52	52	1,56%	2 395 000	40 965	3 414	239	225	265
B1401	4	4	rok	85	85	2,30%	3 820 000	60 495	5 041	239	363	408
B1402	4	3	rok	72	72	2,01%	3 295 000	52 802	4 400	239	296	337

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KONINGSBAKKAE HUS B
Organisationsnummer: 769641-9212

Lgh-nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Boarea ca (m2)	Totalarea ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr/år)	Årsavg (kr/mån)	Uppskattad avgift media (kr/mån)	Uppskattad avgift varmvatten (kr/mån)	Uppskattad avgift hushållsel kr/mån
B1403	4	2	rok	49	49	1,49%	2 345 000	39 189	3 266	239	225	265
B1404	4	3	rok	69	69	1,94%	3 395 000	51 026	4 252	239	296	337
B1405	4	3	rok	68	68	1,92%	3 495 000	50 434	4 203	239	296	337
B1406	4	2	rok	52	52	1,56%	2 445 000	40 965	3 414	239	225	265
B1501	5	4	rok	85	85	2,30%	3 895 000	60 495	5 041	239	363	408
B1502	5	3	rok	72	72	2,01%	3 345 000	52 802	4 400	239	296	337
B1503	5	2	rok	49	49	1,49%	2 395 000	39 189	3 266	239	225	265
B1504	5	3	rok	69	69	1,94%	3 495 000	51 026	4 252	239	296	337
B1505	5	3	rok	68	68	1,92%	3 595 000	50 434	4 203	239	296	337
B1506	5	2	rok	52	52	1,56%	2 495 000	40 965	3 414	239	225	265
B1601	6	4	rok	85	85	2,30%	3 995 000	60 495	5 041	239	363	408
B1602	6	3	rok	72	72	2,01%	3 420 000	52 802	4 400	239	296	337
B1603	6	2	rok	49	49	1,49%	2 445 000	39 189	3 266	239	225	265
B1604	6	3	rok	69	69	1,94%	3 595 000	51 026	4 252	239	296	337
B1605	6	3	rok	68	68	1,92%	3 695 000	50 434	4 203	239	296	337
B1606	6	2	rok	52	52	1,56%	2 545 000	40 965	3 414	239	225	265
B1701	7	4	rok	85	85	2,30%	4 095 000	60 495	5 041	239	363	408
B1702	7	3	rok	72	72	2,01%	3 495 000	52 802	4 400	239	296	337
B1703	7	2	rok	49	49	1,49%	2 495 000	39 189	3 266	239	225	265
B1704	7	3	rok	69	69	1,94%	3 695 000	51 026	4 252	239	296	337

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3EIvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (10 av 40)

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KONINGSBAKKAE HUS B
Organisationsnummer: 769641-9212

Lgh-nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Boarea ca (m2)	Totalarea ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr/år)	Årsavg (kr/mån)	Uppskattad avgift media (kr/mån)	Uppskattad avgift varmvatten (kr/mån)	Uppskattad avgift hushållsel kr/mån
B1705	7	3	rok	68	68	1,92%	3 795 000	50 434	4 203	239	296	337
B1706	7	2	rok	52	52	1,56%	2 595 000	40 965	3 414	239	225	265
B1801	8	4	rok	85	85	2,30%	4 195 000	60 495	5 041	239	363	408
B1802	8	3	rok	72	72	2,01%	3 570 000	52 802	4 400	239	296	337
B1803	8	2	rok	49	49	1,49%	2 570 000	39 189	3 266	239	225	265
B1804	8	3	rok	69	69	1,94%	3 795 000	51 026	4 252	239	296	337
B1805	8	3	rok	68	68	1,92%	3 895 000	50 434	4 203	239	296	337
B1806	8	2	rok	52	52	1,56%	2 670 000	40 965	3 414	239	225	265
B1901	9	5	rok	114	114	2,95%	7 995 000	77 659	6 472	239	460	459
B1902	9+loft	3	rok	99	99	2,62%	5 795 000	68 900	5 742	239	296	337
B1903	9+loft	2	rok	86	86	2,32%	5 995 000	61 087	5 091	239	296	337
Totalt lgh				**3 550**	**3 550**	**100,00%**	**176 815 000**	**2 630 745**	**219 229**	**12 428**	**15 049**	**17 112**

- Boarea, totalarea - Arearnätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.
- Beräkning av andelstal - Baserat på en basfaktor om 49 kvm med en marginaliseringseffekt om 74 %.
* Uteplats på marknivå tillhör/ disponeras av innehavare av respektive lägenhet

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (11 av 40)

9. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 10 och 20, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 3,50%.

Likviditetsprognos (kr)									
År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bedömd snittränta	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Intäkter									
Årsavgifter	2 630 745	2 683 360	2 737 027	2 791 767	2 847 603	2 904 555	2 962 646	3 206 863	3 909 148
Övriga intäkter	1 148 413	1 171 381	1 194 809	1 218 705	1 243 079	1 267 941	1 293 300	1 399 909	1 706 482
Summa	3 779 158	3 854 741	3 931 836	4 010 473	4 090 682	4 172 496	4 255 946	4 606 772	5 615 630
Drift/underhållskostnader									
Drift/uh	1 661 458	1 694 687	1 728 581	1 763 153	1 798 416	1 834 384	1 871 072	2 025 308	2 468 839
Fastighetsskatt-/avgift*	30 300	30 906	31 524	32 155	32 798	33 454	34 123	36 936	138 606
Summa	1 691 758	1 725 593	1 760 105	1 795 307	1 831 213	1 867 838	1 905 194	2 062 244	2 607 445
Finansiella utgifter									
Låneräntor	1 702 225	1 693 714	1 685 203	1 676 692	1 668 181	1 651 158	1 634 136	1 566 047	1 395 825
Amorteringar	243 175	243 175	243 175	243 175	243 175	486 350	486 350	486 350	486 350
Summa	1 945 400	1 936 889	1 928 378	1 919 867	1 911 356	2 137 508	2 120 486	2 052 397	1 882 175
Ingående kassa	125 000								
Kassaflöde	142 000	192 259	243 353	295 299	348 113	167 150	230 265	492 132	1 126 010
Ackumulerat kassaflöde	142 000	334 259	577 612	872 911	1 221 024	1 388 173	1 618 439	3 189 370	4 315 380
Likviditet	267 000	459 259	702 612	997 911	1 346 024	1 513 173	1 743 439	3 314 370	11 611 064

Resultatprognos									
Rörelseintäkter	3 779 158	3 854 741	3 931 836	4 010 473	4 090 682	4 172 496	4 255 946	4 606 772	5 615 630
Rörelsekostnader exkl avskrivning	1 691 758	1 725 593	1 760 105	1 795 307	1 831 213	1 867 838	1 905 194	2 062 244	2 607 445
Avskrivningar**	4 189 142	4 189 142	4 189 142	4 189 142	4 189 142	4 189 142	4 189 142	4 189 142	4 189 142
Räntekostnader	1 702 225	1 693 714	1 685 203	1 676 692	1 668 181	1 651 158	1 634 136	1 566 047	1 395 825
Resultat	-3 803 967	-3 753 708	-3 702 614	-3 650 668	-3 597 854	-3 535 642	-3 472 527	-3 210 660	-2 576 782

*Kommunal fastighetsavgift från och med år 2041

**Komponentavskrivning K3 i enlighet med SABO företagens modell. Bokfört värde beräknas uppgå till 186 737 400 kr som fördelas på ett antal komponenter som skrivs av i olika avskrivningstakt. Avskrivningen påverkar resultatet men inte föreningens likviditet.

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (12 av 40)

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 741 kr per kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m2)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	741 kr	0,00%
Hyresintäkt - 30%	52 kr	6,99%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	133 kr	17,96%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt.
En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter.
Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20 vid en inflationstakt på 3, 4 och 5 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m2)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	532	548	564	581	599	617	635	715	961
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	548	546	543	541	538	602	597	578	530
Övriga intäkter	333	343	354	364	375	386	398	448	602
Avgift	747	750	754	758	762	833	835	845	889

Känslighetsanalys Inflation (kr/m2)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
Inflation + 2%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Avgift	749	754	760	767	773	846	851	875	970

Känslighetsanalys Inflation (kr/m2)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
Inflation + 3%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Avgift	751	758	767	776	785	861	869	908	1068

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (13 av 40)

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta.
Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20 vid en ökad ränta med 1, 2 och 3 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m2)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	517	527	537	548	559	570	582	630	768
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	685	682	679	676	673	735	729	704	643
Övriga intäkter	324	330	337	343	350	357	364	394	481
Avgift	878	879	880	881	882	948	946	940	929

Känslighetsanalys låneränta (kr/m2)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
Låneränta + 2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%
Avgift	1015	1015	1015	1016	1016	1081	1078	1066	1042

Känslighetsanalys låneränta (kr/m2)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
Låneränta + 3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%
Avgift	1152	1152	1151	1151	1150	1214	1209	1192	1154

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (14 av 40)

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade på ritningar.

5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

6. Media debiteras med fast avgift separat

7. Hushållsel debiteras medlemmarna efter egen förbrukning.

8. Varmvatten debiteras medlemmarna efter egen förbrukning.

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

Ort och datum enligt digital signering

_____
/ Björn Sahlin /

_____
/ Johan Lundborg /

_____
/ Måns Norving /

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (15 av 40)

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ Bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Koningsbakkae Hus B med organisationsnummer 769641–9212. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 52 lägenheter. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ Bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte bedömts nödvändigt i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpnade kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar. Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig.

Datum enligt digital signering

Linköping	Åkarp
.....	.....
Daniel Karlsson	**Hannes Persson**
Civilekonom	Ek. kand Ekonomi. Fil. Kand. Fastighetsvetenskap

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utlärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna innehar ansvarsförsäkring

Granskade handlingar, sid 2

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (16 av 40)

Utöver Den Ekonomiska planen (digitalt signerad april 2025) har tagits del av följande handlingar

1. Registreringsbevis för Brf Koningsbakkae Hus B, 2025-03-03
2. Stadgar för Brf Koningsbakkae Hus B, 2023-09-05
3. Fastighetsdatautdrag avseende Kungsbacka Skårby 6:29, 2025-03-24
4. Programhandling, byggnadsbeskrivning, ritningar och tomtkarta, 2021-09-08
5. Beräkning taxeringsvärde via Skatteverket, 2025-03-03
6. Räntesäkrad finansiering Handelsbanken, 2024-12-24
7. Underhållsplan, Sustend, 2025-03-07
8. Entreprenadavtal, Byggnadsaktiebolaget Tornstaden, 2023-06-02 och 2024-03-26
9. Startbesked, 2022-10-12, 2023-03-18, 2023-12-20
10. Utlåtande från KA avseende färdigställande, 2025-03-25
11. Aktieöverlåtelseavtal mellan Trollängen Franshill Holding AB och Bostadsrättsföreningen Koningsbakkae Hus B avseende samtliga aktier i Koningsbakkae Fastighets AB och därmed indirekt fastigheten Kungsbacka Skårby 6:29, 2024-06-01
12. Köpebrev avseende Kungsbacka Skårby 6:29, 2024-06-02
13. Offerter/avtal avseende fastighetsskötsel, försäkring och ekonomisk förvaltning, div datum
14. Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, 2024-02-19

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3EIvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (17 av 40)



Underhållsplan

År 2026 till 2075

Brf Koningsbakkae hus B

Skårby 6:29

Datum för utskrift: 2025-03-06

SUSTEND

Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.
Läs mer på www.planima.se

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (18 av 40)

Innehållsförteckning

Översikt 2
Om fastigheten 4
Åtgärder per år 6
Åtgärder per kategori 21
Ekonomisk analys 26

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (19 av 40)

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3EIvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (20 av 40)

Underhållsplanens inställningar

Namn	Sustend Underhållsplan Brf Koningsbakkae hus B
Startår	2026
Slutår	2075
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräkning (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• **År:** 2026 - 2075 • **Utgiftstyp:** Alla åtgärder

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (21 av 40)

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3EIvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (22 av 40)

Skårby 6:29



Adress	Vargagårdsvägen 59 434 61 Kungsbacka
Boarea (BOA)	3550 m²
Byggår	2025

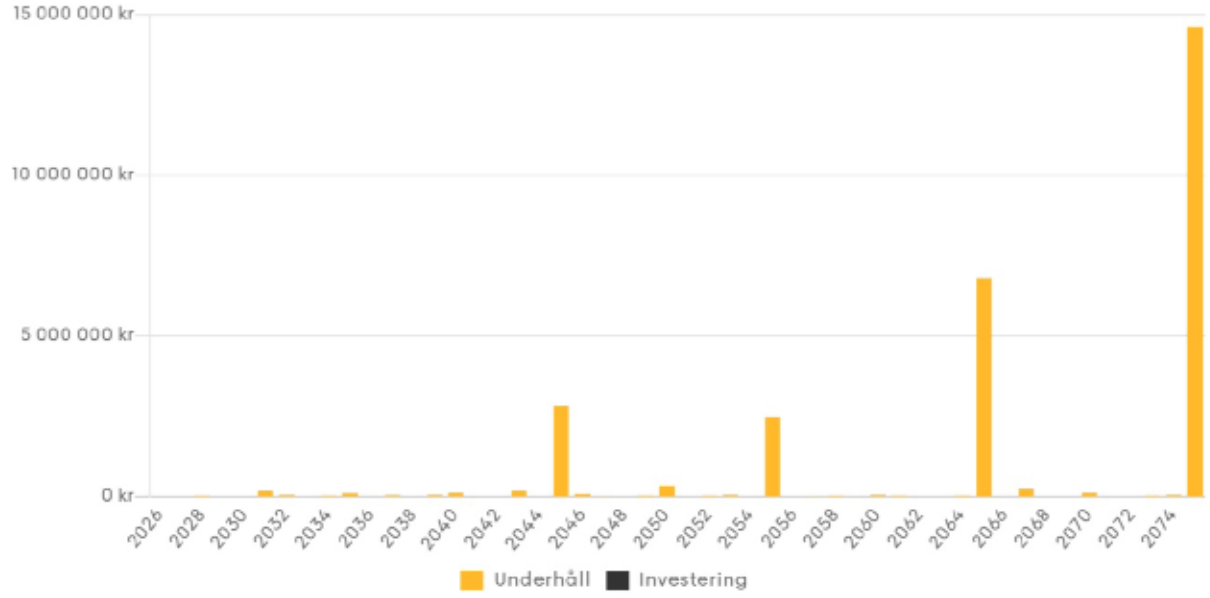
Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (23 av 40)

Åtgärder per år

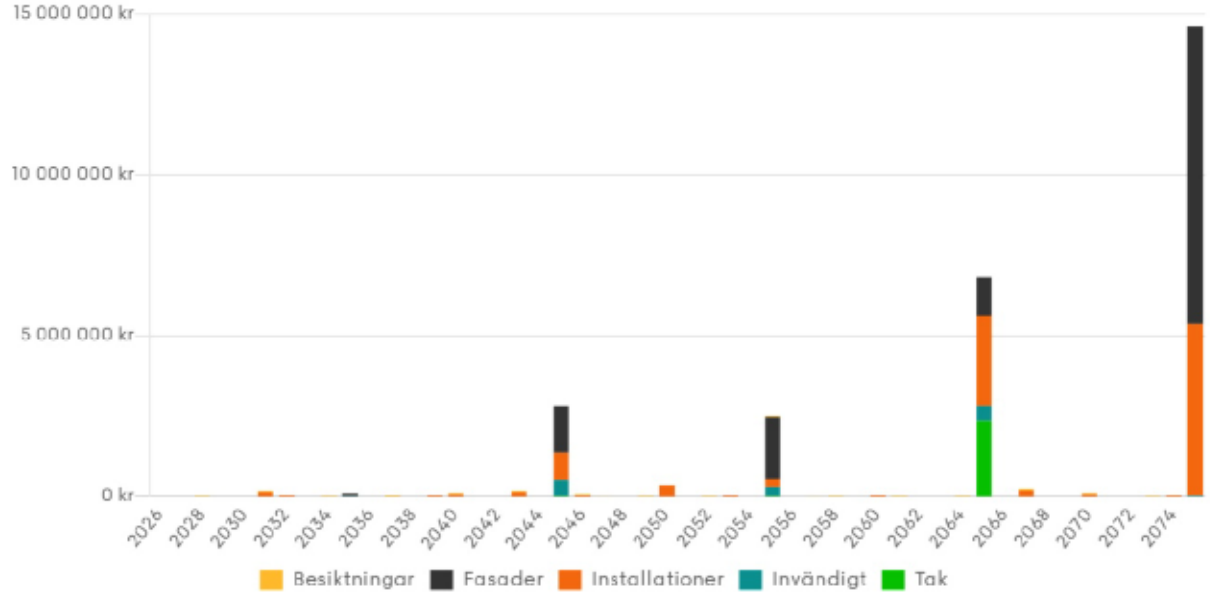
Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3EIvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (24 av 40)

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (25 av 40)

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	34 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

34 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr

0 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	34 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	146 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

181 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	50 000 kr

50 000 kr

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (26 av 40)

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	34 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

34 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	8 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	10 år	Planerad	8 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	10 år	Planerad	800 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	12 000 kr
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	5 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	72 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr

107 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	12 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	34 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

46 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	50 000 kr

50 000 kr

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (27 av 40)

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	**13 000 kr**
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	**39 000 kr**
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	**10 000 kr**
Byte tryckstegringspump	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	**21 000 kr**
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	**34 000 kr**
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	**0 kr**
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	**0 kr**

118 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	**34 000 kr**
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	**146 000 kr**
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	**0 kr**

181 000 kr

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3EIvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (28 av 40)

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte automatiska dörröppnare	Installationer	El	20 år	Planerad	**154 000 kr**
Byte porttelefon	Installationer	Tele	20 år	Planerad	**36 000 kr**
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	**429 000 kr**
Byte tätningslister fönster	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	**215 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	10 år	Planerad	**8 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	10 år	Planerad	**800 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	10 år	Planerad	**2 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	**8 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral/elrum	20 år	Planerad	**2 000 kr**
Fasadställning vid åtgärder av fönster och balkonger	Fasader	Bostadshus		Planerad	**626 000 kr**
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	**86 000 kr**
Målning balkongplattor	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	**495 000 kr**
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	**45 000 kr**
Målning plåtdetaljer	Tak	Bostadshus	10 år	Planerad	**28 000 kr**
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	**12 000 kr**
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	**5 000 kr**
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus och entré	20 år	Planerad	**316 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Städ	20 år	Planerad	**4 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Lägenhetsförråd	20 år	Planerad	**38 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Passage källarplan	20 år	Planerad	**19 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelrum	20 år	Planerad	**40 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	20 år	Planerad	**8 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Fläktrum	30 år	Planerad	**22 000 kr**
Målning väggar och tak entré	Invändigt	Trapphus och entré	20 år	Planerad	**13 000 kr**
Renovering ventilationsaggregat	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	**122 000 kr**
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	**72 000 kr**
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	**0 kr**
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	**29 000 kr**

2 833 000 kr

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (29 av 40)

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	**34 000 kr**
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	**50 000 kr**
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	**0 kr**

84 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	**12 000 kr**

12 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	**34 000 kr**
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	**0 kr**

34 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte belysning LED allmänna utrymmen	Installationer	El	25 år	Planerad	**137 000 kr**
Byte belysning trapphus och entréer	Installationer	El	25 år	Planerad	**197 000 kr**
Byte fasadbelysningar LED	Installationer	El	25 år	Planerad	**16 000 kr**
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	**0 kr**

350 000 kr

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3EIvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (30 av 40)

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	**34 000 kr**
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	**0 kr**

34 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	**50 000 kr**

50 000 kr

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (31 av 40)

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Passage källarplan	30 år	Planerad	**36 000 kr**
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Trapphus och entré	30 år	Planerad	**22 000 kr**
Byte akustikplattor tak våningsplan	Invändigt	Trapphus och entré	30 år	Planerad	**101 000 kr**
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	**13 000 kr**
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	**39 000 kr**
Byte entrépartier	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	**213 000 kr**
Byte expansionskärl	Installationer	Värme undercentral	30 år	Planerad	**7 000 kr**
Byte plastmatta golv	Invändigt	Fläktrum	30 år	Planerad	**41 000 kr**
Byte postboxar	Invändigt	Trapphus och entré	30 år	Planerad	**25 000 kr**
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	**10 000 kr**
Byte ståldörrar	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	**28 000 kr**
Byte tryckstegringspump	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	**21 000 kr**
Byte utslagsback och blandare	Invändigt	Städ	30 år	Planerad	**12 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	10 år	Planerad	**2 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	10 år	Planerad	**8 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	**8 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	10 år	Planerad	**800 kr**
Fasadställning vid åtgärder av tegel	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	**626 000 kr**
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	**45 000 kr**
Målning plåtdetaljer	Tak	Bostadshus	10 år	Planerad	**28 000 kr**
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	**12 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral/elrum	30 år	Planerad	**13 000 kr**
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	**34 000 kr**
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	**146 000 kr**
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	**72 000 kr**
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	**0 kr**
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	**0 kr**
Översyn och komplettering fogar tegel 25%	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	**938 000 kr**

2 501 000 kr

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (32 av 40)

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	12 000 kr

12 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	34 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

34 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	50 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr

50 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	34 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

34 000 kr

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (33 av 40)

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	**34 000 kr**
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	**0 kr**

34 000 kr

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (34 av 40)

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte automatiska dörröppnare	Installationer	El	20 år	Planerad	**154 000 kr**
Byte hängrännor	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	**48 000 kr**
Byte komplett linhiss	Installationer	Hiss	40 år	Planerad	**1 554 000 kr**
Byte plåtdetaljer	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	**103 000 kr**
Byte porttelefon	Installationer	Tele	20 år	Planerad	**36 000 kr**
Byte röklucka	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	**39 000 kr**
Byte solcellsanläggning	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	**928 000 kr**
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	**340 000 kr**
Byte taklucka	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	**11 000 kr**
Byte takpannor inkl papp och läkt	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	**706 000 kr**
Byte taksäkerhet	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	**179 000 kr**
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	**429 000 kr**
Byte tätningslister fönster	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	**215 000 kr**
Byte tätskikt terrass	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	**361 000 kr**
Byte ventilationsaggregat	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	**358 000 kr**
Byte värmeväxlare	Installationer	Värme undercentral	40 år	Planerad	**165 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	10 år	Planerad	**2 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	10 år	Planerad	**8 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	**8 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	10 år	Planerad	**800 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral/elrum	20 år	Planerad	**2 000 kr**
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	**86 000 kr**
Målning balkongplattor	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	**495 000 kr**
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	**45 000 kr**
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	**12 000 kr**
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	**5 000 kr**
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus och entré	20 år	Planerad	**316 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelrum	20 år	Planerad	**40 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	20 år	Planerad	**8 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Lägenhetsförråd	20 år	Planerad	**38 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Städ	20 år	Planerad	**4 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Passage källarplan	20 år	Planerad	**19 000 kr**
Målning väggar och tak entré	Invändigt	Trapphus och entré	20 år	Planerad	**13 000 kr**
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	**72 000 kr**

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (35 av 40)

Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	**0 kr**
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	**29 000 kr**

6 816 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	**12 000 kr**
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	**34 000 kr**
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	**146 000 kr**
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	**50 000 kr**
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	**0 kr**

242 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	**13 000 kr**
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	**39 000 kr**
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	**10 000 kr**
Byte tryckstegringspump	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	**21 000 kr**
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	**34 000 kr**
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	**0 kr**
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	**0 kr**

118 000 kr

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3EIvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (36 av 40)

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	**34 000 kr**
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	**0 kr**

34 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	**50 000 kr**

50 000 kr

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3EIvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (37 av 40)

2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte balkongräcken	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	**1 188 000 kr**
Byte belysning LED allmänna utrymmen	Installationer	El	25 år	Planerad	**137 000 kr**
Byte belysning trapphus och entréer	Installationer	El	25 år	Planerad	**197 000 kr**
Byte fasadbelysningar LED	Installationer	El	25 år	Planerad	**16 000 kr**
Byte fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	**6 409 000 kr**
Byte räcke terrasser	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	**63 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	**8 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	10 år	Planerad	**2 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	10 år	Planerad	**8 000 kr**
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	10 år	Planerad	**800 kr**
Elstambyte	Installationer	El	50 år	Planerad	**1 073 000 kr**
Fasadställning vid åtgärder av tegel	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	**626 000 kr**
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	**12 000 kr**
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	**5 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Fläktrum	30 år	Planerad	**22 000 kr**
Relining avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp		Planerad	**3 575 000 kr**
Relining avloppsstammar i bottenplattan	Installationer	Vatten och avlopp		Planerad	**344 000 kr**
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	**0 kr**
Översyn och komplettering fogar tegel 25%	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	**938 000 kr**

14 622 000 kr

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (38 av 40)

Boverket

Myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-02-19	3.5.3.4	712/2024

Carmen Barbero
carmen@braboende.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Hannes Persson, Hannes Fastighetskonsult AB, som intygsgivare för Brf Koningsbakkae hus B, organisationsnummer 769641-9212.

Ärendet

Brf Koningsbakkae hus B har den 30 januari 2024 och i komplettering den 14 februari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Hannes Persson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 8 februari 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) 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.

Fastställd: dnr 4658/2022 A

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (39 av 40)

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen 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 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Hannes Persson har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Koningsbakkae hus B ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare

Dokumentnummer: 2y10R6kNQRDO3ElvDpvtaBzu0WRnHA - Sida (40 av 40)

Dokument

EP hus B för signering

Antal sidor:	40
Verifikationsdatum:	Apr 16 2025 10:32AM
Tidszon:	Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
2Y10R6KNQRDO3ELVDPVTABZU0WRNHA
APR 16 2025 10:32AM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB

info@braboende.se

004631205044

Skickades: Apr 15 2025 08:02PM

Johan Lundborg (Esignatur)

196112211633
johan@jlprojektledning.se

Signerad: Apr 16 2025 09:08AM

Måns Norving (Esignatur)

198606115593
mans.norving@trollangenbostad.se

Signerad: Apr 16 2025 10:10AM

Björn Sahlin (Esignatur)

195210075031
bjorn.sahlin@wahlinlaw.se

Signerad: Apr 16 2025 10:18AM

Daniel Karlsson (Esignatur)

198006262037
daniel.karlsson@hsb.se

Signerad: Apr 16 2025 10:27AM

Hannes Persson (Esignatur)

198110023911
hfastighetskonsult@gmail.com

Signerad: Apr 16 2025 10:32AM

Registrerade händelser

Apr 15 2025 08:02PM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 83.255.41.108
Apr 16 2025 09:07AM	Johan Lundborg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2881699/2y10OdO7bcJ2hmV1ktd9dbKnSuYthp	IP ADDRESS 94.234.70.245
Apr 16 2025 09:08AM	JOHAN LUNDBORG signerade dokumentet *GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967* *Signerad med: BankID (01963d6d-13b5-7ff1-bf2c-d563a22d38b8)*	IP-ADRESS 94.234.70.245
Apr 16 2025 10:05AM	Måns Norving granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2881700/2y10JoWQzWDDOqSWDeXWnBkz86M4oF	IP ADDRESS 82.197.232.123
Apr 16 2025 10:10AM	Måns Victor Werner Norving signerade dokumentet *GPS koordinater: Lat 56.8805 Long 14.8092* *Signerad med: BankID (01963da6-3771-7951-8ba7-a6cfbe585567)*	IP-ADRESS 82.197.232.123
Apr 16 2025 10:15AM	Björn Sahlin granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2881701/2y10XKsm8dY4xqFbPXA3gGLdO1jypO	IP ADDRESS 109.228.181.49
Apr 16 2025 10:18AM	Björn Arne Sahlin signerade dokumentet *GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967* *Signerad med: BankID (01963daa-0dc7-71fd-965a-674ea318d611)*	IP-ADRESS 109.228.181.49
Apr 16 2025 10:26AM	Daniel Karlsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2881702/2y1061jZlYBvafsAanpVuwf0RutN7Q	IP ADDRESS 51.124.61.85
Apr 16 2025 10:27AM	DANIEL KARLSSON signerade dokumentet *GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653* *Signerad med: BankID (01963db5-2f38-7874-b479-5e64ab398020)*	IP-ADRESS 95.193.144.53
Apr 16 2025 10:31AM	Hannes Persson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2881703/2y100oUaQxNMqsJWQcBa1vMlrOKiVZ	IP ADDRESS 81.236.141.211
Apr 16 2025 10:32AM	Hannes Mattias Persson signerade dokumentet *GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982* *Signerad med: BankID (01963dba-18b8-70b2-b884-dc28fe133cd5)*	IP-ADRESS 81.236.141.211
Apr 16 2025 10:32AM	Dokumentet har signerats	