Upprättad 2024-06-25

# EKONOMISK PLAN

## Bostadsrättsföreningen Linnégatan 58

**Org.nr 716444-6317**

## Kommun: Göteborg

Upprättad i samarbete med

Svensk Borätt



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING


Sida

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 3

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN 4

Gällande planer och bestämmelser 4

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter 4

Gemensamma utrymmen och anordningar 5

Byggnadsbeskrivning 5

Lägenhetsbeskrivning 5

FASTIGHETENS SKICK 6

Fastighetens underhållsbehov 6

TAXERINGSVÄRDE/FASTIGHETSSKATT 7

Taxeringsvärde 7

Beräknad kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt 7

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV 8

FINANSIERINGSPLAN 8

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER 8

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER 9

Avskrivningar och avsättning fond för yttre underhåll 9

Årsavgifter 9

Föreningens lån 9

Försäkring 9

Nyckeltal 9

LÄGENHETSFÖRTECKNING 10

LOKALFÖRTECKNING 10

EKONOMISK PROGNOS 11

KÄNSLIGHETSANALYS 11

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN 12

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 13

BILAGOR

Teknisk besiktning med 50-årig underhållsplan

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare


## Kontaktuppgifter


Svensk Borätt AB

Drakegatan 10

212 50 Göteborg

Tel. 040-611 99 60




Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Linnégatan 58, organisationsnummer 716444-6317, i Göteborg har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1989-05-25.

Fastighetsägaren till fastigheten Kommendantsängen 4:12 i Göteborg kommun har genom hembud erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet, med adress Linnégatan 58 i Göteborg, nedan kallad fastigheten.

Byggnaden uppfyller kravet avseende att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning alternativt schablonkostnader enligt REPAB 2024, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadernas skick och reparationsbehov har fastställts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de första tio verksamhetsåren.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Upplåtelse och tillträde planeras till augusti 2024

Teknisk statusbesiktning har utförts av Morgan Westlund, WBK, 2023-11-10. Besiktningsprotokollet inklusive 50-årig underhållsplan utgör en bilaga till den ekonomiska planen.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|---|---|
| Fastighetsbeteckning: | Göteborg Kommendantsängen 4:12 |
| Adress: | Linnégatan 58 |
| Ägandeform: | Äganderätt |
| Markareal: | 731 m² |
| Byggnadsår: | 1931 |
| Värdeår: | 1931 |
| Antal bostadslägenheter: | 11 st |
| Lägenhetsarea: | 965 m² |
| Antal lokaler: | 3 st |
| Lokalarea: | 197 m² |
| Total area: | 1 162 m²<br>*Areorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.* |
| Byggnader: | En huskropp i fem våningsplan med vind och delvis källare. Drygt halva vinden är konverterad till en lägenhet. I gatuplan finns en restaurang. |

## Gällande planer och bestämmelser

| Plantyp | Beslutsdatum | Akt |
|---|---|---|
| Stadsplan | 1893-09-15 | 1480K-II-303 |
| Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått | | |
| Detaljplan | 1894-12-08 | 1480K-III-2060 |

Tomtindelning: 2-murbräckan, 3-vaktposten, 4-karl xii, 5-utanverket, 6-kastellanen, 8-skansen i kommendantsängen.

Anmärkning: Avvikelse enligt 3:2 1 st fbl, akt 1480k-1996f190

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggning
Göteborg Kommendantsängen GA:14

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|---|---|---|
| Tomtmätning | 1921-03-04 | 1480K-IV-35/1921 |
| Anläggningsåtgärd | 2018-07-23 | 1480K-2018F174 |

| Tekniska åtgärder | | |
|---|---|---|
| Nybyggnadskarta | 1926-11-04 | 1480K-IX-2232 |
| Övriga åtgärder Utstakning | 1926-11-17 | 1480K-VIII-4938 |
| Övriga åtgärder Kontroll | 1927-07-28 | 1480K-VIII-5258 |
| Nybyggnadskarta | 1986-01-31 | 1480K-IX-25404-PM |
| Övriga åtgärder Utstakning, fix | 1988-05-19 | 1480K-VIII-70575 |
| Övriga åtgärder Lägesbesiktning | 1989-07-27 | 1480K-VIII-81491 |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

## Gemensamma utrymmen och anordningar

| | |
|---|---|
| Vatten/avlopp: | Kommunalt VA |
| Uppvärmning/värmedistribution: | Fjärrvärme |
| Undercentral: | Undercentral i källare |
| Ventilation: | Självdrag, mekanisk frånluft |
| Sophantering: | Kommunal sophämtning |
| Elinstallationer: | Har passerat teknisk livslängd, delvis utbytta |
| Skyddsrum: | Ja, del av samfälligheten |
| Tomt/mark: | Äganderätt |
| Tvättstugor: | Ja, del av samfälligheten |
| Kabel-TV och bredband: | Fiber |
| OVK: | Skall genomföras |
| Energideklaration: | Utförd 2018-11-23, giltig till 2028-11-23 |

## **Byggnadsbeskrivning** (se även bilaga 1, Teknisk besiktning)

| | |
|---|---|
| Källare: | Delvis källare. Vissa utrymmen är uthyrda. |
| Vind: | Ja |
| Antal våningar: | Fem våningar samt delvis konverterad vind. |
| Grundläggning: | Platta på mark, källarmurar i betong/natursten. Enligt uppgift, grundförstärkt 2018. |
| Stomme: | Troligtvis betong |
| Fasadbehandling: | Fasad i puts första våningsplanet samt i tegel i övriga våningsplan. På innergården är fasaden putsad i sin helhet. |
| Yttertak: | Tak av tvåkupigt betongpannor mot Linnégatan bandtäckt plåt mot innegården. |
| Balkonger: | Nej |
| Fönster: | Troligtvis i original. |
| Portar/dörrar: | Entredörr till fastigheten i trä. Lägenhetsdörrar troligen original. |
| Trapphus: | Stengolv, målade putsade väggar och målade tak. |

## **Lägenhetsbeskrivning** (avvikelser kan förekomma)

| | |
|---|---|
| Inv. väggar: | Målade eller tapetserade. |
| Inv. tak: | Målade. |
| Golv: | Plast/linoliumgolv eller trägolv |
| Köksinredning: | Diskbänk, elspisar, spiskåpa, kyl- och frys. Skåpinredning i huvudsak från byggnadsåret. Kolfilterfläktar i vissa. Vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerade diskmaskiner i några. |
| Badrum: | Plastmatta eller klinker på golv, kakel på vägg i varierande omfattning, målad väv på resterande väggdel, målade tak, badkar eller duschplats, WC-stol, tvättställ. |
| Förvaring: | Klädkammare eller förråd. |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# FASTIGHETENS SKICK

Byggnader med nybyggnadsår 1931 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder nedan är att betrakta som led i normalt periodiskt underhåll.

I närtid ligger en del större renoveringar såsom byte av elstammar (1 938 000 kr), stamrenovering (1 951 000 kr) och fönsterbyte (1 574 000 kr). Dessa åtgärder bedöms vara nödvändiga inom de första tre åren.

## Fastighetens underhållsbehov

I den ekonomiska planen ska det enligt bostadsrättslagen ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren. Finansiering av underhållsbehov ska redovisas mer detaljerat och specifikt ju närmare i tid en planerad åtgärd ligger.

Enligt bostadsrättsförordningen ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos som avser de sex första verksamhetsåren samt det tionde och det tjugonde verksamhetsåret. I denna ekonomiska plan finansieras vid förvärvet underhållsbehovet till och med det tionde verksamhetsåret. Underhållsbehov därefter finansieras genom löpande avsättningar, upplåtelse av eventuella återstående hyresrätter samt vid behov upptagande av nya lån.

För att täcka fastighetens kända underhålls- och investeringsbehov till och med de tio första verksamhetsåren sätter föreningen av 9 082 818 kr. Därutöver görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll.

| | |
|---|---|
| Inom 3 år | 7 053 636 kr |
| År 4-6 | 35 000 kr |
| År 7-10 år | 1 994 182 kr |
| **Totalt** | **9 082 818 kr** |

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se teknisk besiktning.

Den tekniska besiktning som tagits fram inför beslut om köp av fastigheten för ombildning till bostadsrätt omfattar ett åtgärdsbehov de första tio åren motsvarande 8 640 000 kr. Utöver detta belopp bedöms badrum och kök behöva renoveras i samband med stambyte till en total kostnad av 4 871 000 kr, något som tillhör bostadsrättshavarnas inre underhåll och därmed ej upptas i renoveringsfonden. För att ta höjd för att ett kök och ett badrum renoveras på föreningens bekostnad, har till renoveringsfonden adderats ett belopp om 442 818 kr.

Föreningen tar utöver avsättningen till renoveringsfonden vid förvärvet ut årsavgift för avskrivning samt avsättning till yttre underhåll och amortering utöver dessa avsättningar motsvarande 87 513 kr per år.

På längre sikt ska styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick och ha en plan för hur underhållsbehovet ska finansieras.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

## TAXERINGSVÄRDE/FASTIGHETSSKATT

Typkod: 321

### Taxeringsvärde

| | Totalt | Bostad | Lokal |
|---|---|---|---|
| Mark | 20 834 000 kr | 20 200 000 kr | 634 000 kr |
| Byggnad | 12 656 000 kr | 11 400 000 kr | 1 256 000 kr |
| **Summa** | **33 490 000 kr** | **31 600 000 kr** | **1 890 000 kr** |

### Beräknad kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Antal lägenheter | 11 st | 1 630 kr | per lägenhet (2024) | 17 930 kr |
| Taxeringsvärde, lokaler | | 1 890 000 kr | (beskattas 1% fastighetsskatt) | 18 900 kr |
| **Summa** | | | | **36 830 kr** |

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

| | |
|---|---|
| Köpeskilling | 38 300 000 kr |
| Lagfart [1] | 575 325 kr |
| Pantbrevskostnad [2] | 0 kr |
| Ombildningskostnader | 718 125 kr |
| **Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad** | **39 593 450 kr** |
| | |
| Renoveringsfond [3] | 9 082 818 kr |
| Kassa och reserv | 500 000 kr |
| **Summa fonder, kassa och reserv** | **9 582 818 kr** |
| | |
| **Summa anskaffningskostnad, fonder, kassa och reserv** | **49 176 268 kr** |

*[1] Då transaktionen är en fastighetsaffär så utgår lagfartskostnad baserat på köpeskillingen för fastigheten.*

*[2] Befintliga pantbrev om 14 000 000 kr, varav inga ytterligare pantbrev krävs vid lån understigande detta belopp.*

*[3] Renoveringsfonden täcker av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de första tio åren.*

## FINANSIERINGSPLAN

| | Ränta (%) | Ränta (kr) | Belopp |
|---|---|---|---|
| Ny belåning i kreditinstitut | 4,00% | 350 051 kr | 8 751 268 kr |
| **Summa lån** | | **350 051 kr** | **8 751 268 kr** |
| | | | |
| Medlemmars insatser | | | 40 425 000 kr |
| **Summa insatser** | | | **40 425 000 kr** |
| | | | |
| **Summa finansiering** | | | **49 176 268 kr** |

Finansieringen är baserad på att 100% (11 st, 965 m²) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att inga hyresrätter kvarstår. Detta kan komma att förändras.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittlig kapitalutgift om 5%, vilket överstiger räntenivån/amorteringen för av långivare offererad bindningstid. Kredittid understiger ej bindningstid. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

| | |
|---|---|
| **Kapitalkostnader** | |
| Räntekostnader | 350 051 kr |
| **Summa kapitalkostnader** | **350 051 kr** |
| | |
| **Driftskostnader** | |
| Administration (exkl. eventuellt styrelsearvode och extern revisor) | 35 000 kr |
| Fastighetsskötsel, byggnad och mark | 50 000 kr |
| Löpande underhåll och reparationer | 40 000 kr |
| Fastighetsförsäkring | 35 000 kr |
| Energianvändning, fjärrvärme | 175 000 kr |
| Elförbrukning, exkl. hushållsel | 24 000 kr |
| Vattenförbrukning | 65 000 kr |
| Städning, gemensamma utrymmen | 20 000 kr |
| Samfällighetsavgift | 95 000 kr |
| Övrigt | 35 000 kr |
| **Summa driftskostnader** | **574 000 kr** |
| | |
| **Skatter/avgifter** | |
| Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt | 36 830 kr |
| **Summa skatter/avgifter** | **36 830 kr** |
| | |
| **Avskrivningar/amorteringar** | |
| Avskrivning, för vilken avgift tas ut * | 54 023 kr |
| Fond yttre underhåll 0,10% taxv * | 33 490 kr |
| **Summa avskrivningar/amorteringar** | **87 513 kr** |
| | |
| **Summa kostnader** | **1 048 393 kr** |

** Kassaflöde som genererar amorteringsutrymme motsvarande totalt 1,00% av föreningslånet*

| | |
|---|---|
| **Intäkter** | |
| Hyresintäkter, lokaler | 256 740 kr |
| Hyresintäkter, bostäder | 0 kr |
| Fastighetsskatt, lokaler | 18 900 kr |
| **Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler** | **275 640 kr** |
| | |
| **Årsavgift från medlemmar** | **772 753 kr** |
| | |
| **Summa intäkter** | **1 048 393 kr** |
| | |
| Kostnad för lån per 3 år | 1 050 152 kr |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER

**Avskrivningar och avsättning fond för yttre underhåll**
Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1% av byggnadsvärdet (ca 146 911 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10) eller K3 (BFNAR 2012:2).

Till fonden för yttre underhåll ska föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan, alternativt ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,10% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader får avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår minskas i motsvarande mån. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivningar och avsättning till yttre fond motsvarande ca 76 kr/m².

**Årsavgifter**
Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt del av avskrivningar och avsättning till renoveringsfond. Detta kan komma att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

## Föreningens lån
Föreningen har erbjudits bankräntor i linje med de i planen antagna. Dessutom finns möjlighet till amorteringsfrihet vilket förbättrar föreningens kassaflöde om man väljer att utnyttja det.

**Försäkring**
Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

**Nyckeltal**

| | |
|---|---|
| Anskaffningskostnad (BOA) | 41 029 kr/m² |
| Anskaffningskostnad (BOA+LOA) | 34 085 kr/m² |
| Anskaffningskostnad inklusive fonder, kassa och reserv (BOA) | 50 960 kr/m² |
| Anskaffningskostnad inklusive fonder, kassa och reserv (BOA & LOA) | 42 335 kr/m² |
| Insatser för med bostadsrätt upplåten lägenhetsarea (BOA) | 42 013 kr/m² |
| Belåning år 1 (BOA) | 9 069 kr/m² |
| Belåning år 1 (BOA & LOA) | 7 534 kr/m² |
| Årsavgift år 1 (BOA) | 801 kr/m² |
| Driftskostnader år 1 (BOA & LOA) | 494 kr/m² |
| Kassaflöde kronor per kvadratmeter total lägenhetsarea (BOA+LOA) | 0 kr/m² |
| Avsättning till underhållsfond + avskrivningar år 1 (BOA) | 75 kr/m² |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# LÄGENHETSFÖRTECKNING

| Lägen-hetsnr. | Area | Adress | Insats | Andelstal insats 100% | Andelstal avgift 100% | Årsavgift |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 89 m² | Linnégatan 58 | 3 465 000 kr | 8,5714% | 9,2228% | 71 269 kr |
| 2 | 89 m² | Linnégatan 58 | 3 500 000 kr | 8,6580% | 9,2228% | 71 269 kr |
| 3 | 89 m² | Linnégatan 58 | 3 640 000 kr | 9,0043% | 9,2228% | 71 269 kr |
| 4 | 89 m² | Linnégatan 58 | 3 570 000 kr | 8,8312% | 9,2228% | 71 269 kr |
| 5 | 89 m² | Linnégatan 58 | 3 640 000 kr | 9,0043% | 9,2228% | 71 269 kr |
| 6 | 89 m² | Linnégatan 58 | 3 640 000 kr | 9,0043% | 9,2228% | 71 269 kr |
| 7 | 89 m² | Linnégatan 58 | 3 675 000 kr | 9,0909% | 9,2228% | 71 269 kr |
| 8 | 89 m² | Linnégatan 58 | 3 675 000 kr | 9,0909% | 9,2228% | 71 269 kr |
| 9 | 89 m² | Linnégatan 58 | 4 060 000 kr | 10,0433% | 9,2228% | 71 269 kr |
| 10 | 89 m² | Linnégatan 58 | 3 780 000 kr | 9,3506% | 9,2228% | 71 269 kr |
| 11 | 75 m² | Linnégatan 58 | 3 780 000 kr | 9,3506% | 7,7720% | 60 059 kr |
| | **965 m²** | | **40 425 000 kr** | **100,00%** | **100,00%** | **772 753 kr** |

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

När lägenheterna köps med bostadsrätt får dessa ett andelstal. Andelstalen kan variera utifrån om färre än samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal. Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring med bostadsrättstillägg, kabel-TV och Internetanslutning.

# LOKALFÖRTECKNING

| Lokalnr. | Lokalslag | Kvm | Årshyra |
|---|---|---|---|
| Lokal | Restaurang | 182 m² | 249 540 kr |
| Förråd | Förråd | 9 m² | 6 000 kr |
| Förråd | Förråd | 6 m² | 1 200 kr |
| | | **197 m²** | **256 740 kr** |

Avseende restauranglokalen löper nuvarande avtal till och med den 30 september 2026 med uppsägningstid om nio månader. Sägs avtalet ej upp förlängs det med tre år. Avtalet är indexerat enligt KPI per oktober månad året innan. I hyran ingår värme, kallvatten, snöröjning och sandning samt avtalad del av fastighetsskatt.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# EKONOMISK PROGNOS

| | År 1<br>År 2024 | År 2<br>År 2025 | År 3<br>År 2026 | År 4<br>År 2027 | År 5<br>År 2028 | År 6<br>År 2029 | År 10<br>År 2033 | År 20<br>År 2043 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Taxeringsvärde | 33 490 000 kr | 34 159 800 kr | 34 842 996 kr | 35 539 856 kr | 36 250 653 kr | 36 975 666 kr | 40 023 650 kr | 48 788 606 kr |
| Föreningslån | 8 751 268 kr | 8 663 755 kr | 8 576 243 kr | 8 488 730 kr | 8 401 217 kr | 8 313 705 kr | 7 963 654 kr | 7 321 337 kr |
| | | | | | | | | |
| **Kassaflödesanalys** | | | | | | | | |
| Räntekostnad | -350 051 kr | -346 550 kr | -343 050 kr | -339 549 kr | -336 049 kr | -332 548 kr | -318 546 kr | -292 853 kr |
| Amortering | -87 513 kr | -87 513 kr | -87 513 kr | -87 513 kr | -87 513 kr | -87 513 kr | -87 513 kr | -90 023 kr |
| Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt | -36 830 kr | -37 567 kr | -38 318 kr | -39 084 kr | -39 866 kr | -40 663 kr | -44 015 kr | -53 654 kr |
| Driftskostnad | -574 000 kr | -585 480 kr | -597 189 kr | -609 133 kr | -621 316 kr | -633 742 kr | -685 983 kr | -836 209 kr |
| Hyresintäkter, lokaler inkl. fastighetsskatt | 275 640 kr | 281 153 kr | 286 776 kr | 292 511 kr | 298 362 kr | 304 329 kr | 329 415 kr | 401 555 kr |
| **Erforderlig årsavgift** | **772 753 kr** | **775 956 kr** | **779 294 kr** | **782 768 kr** | **786 382 kr** | **790 137 kr** | **806 642 kr** | **871 184 kr** |
| | | | | | | | | |
| **Föreningens årliga intäkter** | | | | | | | | |
| Hyresintäkter, lokaler | 256 740 kr | 261 875 kr | 267 112 kr | 272 455 kr | 277 904 kr | 283 462 kr | 306 828 kr | 374 022 kr |
| Fastighetsskatt, lokaler | 18 900 kr | 19 278 kr | 19 664 kr | 20 057 kr | 20 458 kr | 20 867 kr | 22 587 kr | 27 534 kr |
| Årsavgift enligt kassaflödesanalys | 772 753 kr | 775 956 kr | 779 294 kr | 782 768 kr | 786 382 kr | 790 137 kr | 806 642 kr | 871 184 kr |
| **Summa intäkter** | **1 048 393 kr** | **1 057 109 kr** | **1 066 070 kr** | **1 075 279 kr** | **1 084 743 kr** | **1 094 466 kr** | **1 136 057 kr** | **1 272 740 kr** |
| | | | | | | | | |
| **Föreningens årliga kostnader** | | | | | | | | |
| Räntekostnad | -350 051 kr | -346 550 kr | -343 050 kr | -339 549 kr | -336 049 kr | -332 548 kr | -318 546 kr | -292 853 kr |
| Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt | -36 830 kr | -37 567 kr | -38 318 kr | -39 084 kr | -39 866 kr | -40 663 kr | -44 015 kr | -53 654 kr |
| Avskrivning | -146 911 kr | -146 911 kr | -146 911 kr | -146 911 kr | -146 911 kr | -146 911 kr | -146 911 kr | -146 911 kr |
| Driftskostnad | -574 000 kr | -585 480 kr | -597 189 kr | -609 133 kr | -621 316 kr | -633 742 kr | -685 983 kr | -836 209 kr |
| **Summa kostnader** | **-1 107 792 kr** | **-1 116 508 kr** | **-1 125 468 kr** | **-1 134 678 kr** | **-1 144 142 kr** | **-1 153 865 kr** | **-1 195 456 kr** | **-1 329 629 kr** |
| | | | | | | | | |
| **Resultat** | **-59 399 kr** | **-59 399 kr** | **-59 399 kr** | **-59 399 kr** | **-59 399 kr** | **-59 399 kr** | **-59 399 kr** | **-56 889 kr** |
| **Balanserat överskott/underskott** | **-59 399 kr** | **-118 797 kr** | **-178 196 kr** | **-237 595 kr** | **-296 993 kr** | **-356 392 kr** | **-593 987 kr** | **-1 167 273 kr** |
| | | | | | | | | |
| Kassaflöde | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr |
| Ackumulerat kassaflöde | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr |
| | | | | | | | | |
| **Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning** | **801 kr/m²** | **804 kr/m²** | **808 kr/m²** | **811 kr/m²** | **815 kr/m²** | **819 kr/m²** | **836 kr/m²** | **903 kr/m²** |
| **Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning** | **862 kr/m²** | **866 kr/m²** | **869 kr/m²** | **873 kr/m²** | **876 kr/m²** | **880 kr/m²** | **897 kr/m²** | **962 kr/m²** |
| | | | | | | | | |
| **Bostadsrättsyta** | **965 m²** | **965 m²** | **965 m²** | **965 m²** | **965 m²** | **965 m²** | **965 m²** | **965 m²** |

**Övriga upplysningar om den ekonomiska prognosen**

| | | |
|---|---|---|
| Antagen genomsnittsränta enl. ek. plan | 4,00% | |
| Inflationsantagande | 2,00% | (avser driftskostnader, lokalhyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader) |
| Hyresutveckling bostäder | 2,00% | |

**Känslighetsanalys 1**

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationtakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter.

Ingen hänsyn har tagits till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 10 | År 20 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå | 801 kr/m² | 804 kr/m² | 808 kr/m² | 811 kr/m² | 815 kr/m² | 819 kr/m² | 836 kr/m² | 903 kr/m² |
| | | | | | | | | |
| **Årsavgifter om:** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Dagens inflationsnivå och genomsnittsräntenivå +1% | 891 kr/m² | 894 kr/m² | 896 kr/m² | 899 kr/m² | 902 kr/m² | 905 kr/m² | 918 kr/m² | 979 kr/m² |
| Dagens inflationsnivå och genomsnittsräntenivå +2% | 982 kr/m² | 984 kr/m² | 985 kr/m² | 987 kr/m² | 989 kr/m² | 991 kr/m² | 1 001 kr/m² | 1 055 kr/m² |
| Dagens inflationsnivå och genomsnittsräntenivå - 1% | 710 kr/m² | 714 kr/m² | 719 kr/m² | 723 kr/m² | 728 kr/m² | 733 kr/m² | 753 kr/m² | 827 kr/m² |
| | | | | | | | | |
| Dagens räntenivå och inflationsnivå +1% | 802 kr/m² | 809 kr/m² | 816 kr/m² | 823 kr/m² | 831 kr/m² | 839 kr/m² | 875 kr/m² | 995 kr/m² |
| Dagens räntenivå och inflationsnivå -1% | 802 kr/m² | 802 kr/m² | 802 kr/m² | 802 kr/m² | 802 kr/m² | 802 kr/m² | 802 kr/m² | 805 kr/m² |

**Känslighetsanalys 2**

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad med utgångspunkt i en anslutningsgrad om 100%.

Uteblivna insatser lånefinansieras. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

| | Föreningens skulder (år 1) | Skuldsättning % | Kostnader (år 1) | Kostnadsförändring |
|---|---|---|---|---|
| Dagens ränte-, och inflationsnivå samt anslutningsgrad -5% | 10 772 518 kr | 22% | 1 188 642 kr | 80 850 kr |
| Dagens ränte-, och inflationsnivå samt anslutningsgrad -10% | 12 793 768 kr | 26% | 1 269 492 kr | 161 700 kr |

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

## SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift och hemförsäkring skall medlemmarna betala hushållsel. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring och hushållsel för en lägenhet om 89 m² är ca 8 100 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör ca 2 700 kr/år och hushållsel ca 5 400 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka det bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Linnégatan 58

Ort och datum enligt elektronisk signering

| | |
|---|---|
| ..... | ..... |
| *Per Månson* | *Jesper Vagnelind* |
| ..... | ..... |
| *Maria Liritsi* | *Johann Wahlström* |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen avseende den slutliga kostnaden för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 58, org.nr 766444–6317, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss.

I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert. Ett högre ränteläge eller andra amorteringskrav i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar/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 att uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planens upprättande inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt innan en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga.

Norrköping, datum enl digital signering

*signeras digitalt*

…….

**Fredrik Wirf**
Byggnadsingenjör

Åkarp, datum enligt digital signering

*signeras digitalt*

…….

**Hannes Persson**
Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap

*Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring*

Granskade Bilagor sida 2



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

**Vi har utöver planen daterad 2024-06-25 (med datum enligt digital signering) tagit del av följande handlingar:**

a) Registreringsbevis Brf Linnégatan 58, 2024-04-25
b) Stadgar samt protokoll från extra föreningsstämma, Brf Linnégatan 58, 2024-06-03
c) Fastighetsdatautdrag avseende Göteborg Kommendantsängen 4:12, 2024-06-05
d) Teknisk statusbesiktning och underhållsplan, WBK, besiktigat 2023-11-23
e) Resultat- och balansrapport, Astrid Smith Wang, 2023-01-01 – 2023-12-31
f) Ränteoffert Solifast, 2024-07-02
g) Lägenhetsförteckning/förhandlingsöverenskommelse, odat
h) Tomtkarta
i) Hyresavtal restaurang, 2013-03-04 m.fl. datum
j) Offert SBC, 2024-06-26
k) Köpeavtal från Hyresnämnden, 2024-02-16
l) Protokoll Hyresnämnden med bilagor, 2024-03-15
m) Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# Underhållsplan

## År 2024 till 2073

## PLANIMA EXEMPEL

Kommendantängen 4:12

Datum för utskrift: 2024-05-13

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# Innehållsförteckning

Översikt 2
Om fastigheten 6
Åtgärder per år 8
Åtgärder per kategori 16
Åtgärdsbeskrivningar och bilder 20
Kommentarer 24
Åtgärdshistorik 26
Ekonomisk analys 28



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# Underhållsplanens inställningar

| | |
|---|---|
| Namn | Kommendantängen 4:12 |
| Startår | 2023 |
| Slutår | 2072 |
| Moms på kostnadssummor | 25.0% |
| Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%) | 0.0% |
| Årlig uppräkning (%) | 2.0% |
| Basår för indexering | 2023 |
| Filter | • **År:** 2024 - 2073<br>• **Åtgärdstyp:** Alla åtgärder |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

**Bakgrund**

WBK har utfört en översiktlig teknisk besiktning av rubricerad fastighet den 10 november 2023, som inkluderar inventering och bedömning av byggnadens konstruktion, tekniska installationer och bedömning av miljötekniska risker kopplade till byggnader och mark. 7 av 10 lgh var tillgängliga för besiktning. Fastigheten innehåller även 1 lokal som vad tillgänglig vid besiktningstillfället.

**Fastighetsdata**

Adress: Linnégatan 58

Lagfaren ägare: XX

Byggår: XX

Objektet är i 1 huskropp i 5 våningsplan plus vindsplan samt delvis källare, som består av 10 lägenheter samt 1 lokal. Platta på mark, källarmurar i betong/Natursten. Fasad i puts första våningsplanet samt i tegel i övriga våningsplan. Innegården är fasaden putsad i sin helhet. Tak av tvåkupigt betongpannor mot Linnégatan bandtäckt plåt mot innegården.

Fastigheten är kraftigt eftersatt i sitt underhåll och de flesta lägenheterna är i stort behov av renovering. Fastigheten bedöms ha en väldigt låg standard även i sina tekniska installationer.

Den finns en sättningsskada i samtliga av fastighetens lägenheter som ligger över Entréportiken. Fastigheten är enligt uppgift grundförstärkt 2018, PM från WSP, daterat 2020-10-21 påvisar att sättningarna har avtagit och ytterligare avtagande i sättningshastighet är att förvänta, Dock rekommenderas att en uppföljande avvägning utförs. Sprickorna i fasaden är genomgående och syns även invändigt.

Fastigheten har öppna spisar, Dock har alla eldningsförbud. Eventuellt återställande av dessa är ej med i underhållskalkylen. Fastigheten är i behov av en RoT renovering som omfattar byte av värme, vatten och avloppsstammar, även ny inkommande el service samt el-stam är nödvändig.

**Uppdragets omfattning:**

Den tekniska besiktningen är av okulär art inkl inventering och bedömningar av byggnadens konstruktion, tekniska installationer och bedömning av miljötekniska risker kopplade till byggnader och mark. Besiktningen är av sådan art att den inte uppfyller Jordabalken 4 kap 19§. Några provtagningar, mätningar eller analyser förutom de som redovisats i denna rapport har inte utförts.

Syftet med besiktningen är att utreda vilket underhåll och reparationer som fastigheten är i behov av, samt där till hörande kostnader, som kan tänkas uppstå inom en 10-årsperiod. De slutsatser, rekommendationer och kostnadsberäkningar som presenteras är relaterade till tidpunkten för när besiktningen genomfördes. Avvikelser kan förekomma i framtiden beroende på t.ex. Vilken arbetsmetodik som kommer att användas, marknadsläge samt tekniska föreskrifter och normer.

Tekniska och miljömässiga ämnesområden och dokument som har inventerats är ventilation, värme, vatten och avlopp. Kvicksilver i termometrar förekommer.

Inga kända faktorer om förekomst av föroreningar i mark. Markradonrisk klassas som normal.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

**Allmänt**

För att på ett överskådligt sätt lyfta fram de brister och fel som finns i fastigheten presenteras rapporten i tabellform.

**Uppdragets omfattning**

WBK AB har endast utfört en teknisk och miljömässig granskning, varvid andra frågor såsom exempelvis legala, finansiella och affärsmässiga frågor inte beaktats.

Granskningen inom ramen för detta uppdrag är begränsad till en sk. Fas 1 utredning, dvs. några provtagningar, mätningar eller analyser förutom de som är redovisade i denna rapport har inte utförts.

Resultatet av granskningen, såsom det presenteras i denna rapport, baserar sig på den fackkunskap och expertis som finns inom WBK AB med hänsyn till den tekniska kunskap och de svenska tekniska föreskrifter och normer som gäller per oktober 2023.

Denna rapport utgör ingen garanti om att egendomen som granskats inte har några tekniska, eller miljömässiga brister eller risker annat än vad som framgår i denna rapport.

Denna rapport och dess innerhåll är avsedd för uppdragsgivaren och omfattningen av deras uppdrag, vid överlåtelse av ovan angiven fastighet, och får inte användas på annat sätt utan WBK AB:s godkännande.

De slutsatser, rekommendationer, kostnadsuppskattningar och beräkningar som redogörs för i denna rapport relaterar till den granskade fastighetens status vid den tidpunkt som granskningen genomfördes. De metoder eller rekommendationer som presenteras i denna rapport skall inte anses vara uttömmande. Ytterligare alternativa metoder eller rekommendationer och därmed kostnadsuppskattningar och beräkningar kan inte uteslutas.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# Kommendantängen 4:12

| | |
|---|---|
| Adress | Linnégatan 58<br>41308 Göteborg |
| Boarea (BOA) | 1 m² |
| Byggår | 1930 |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

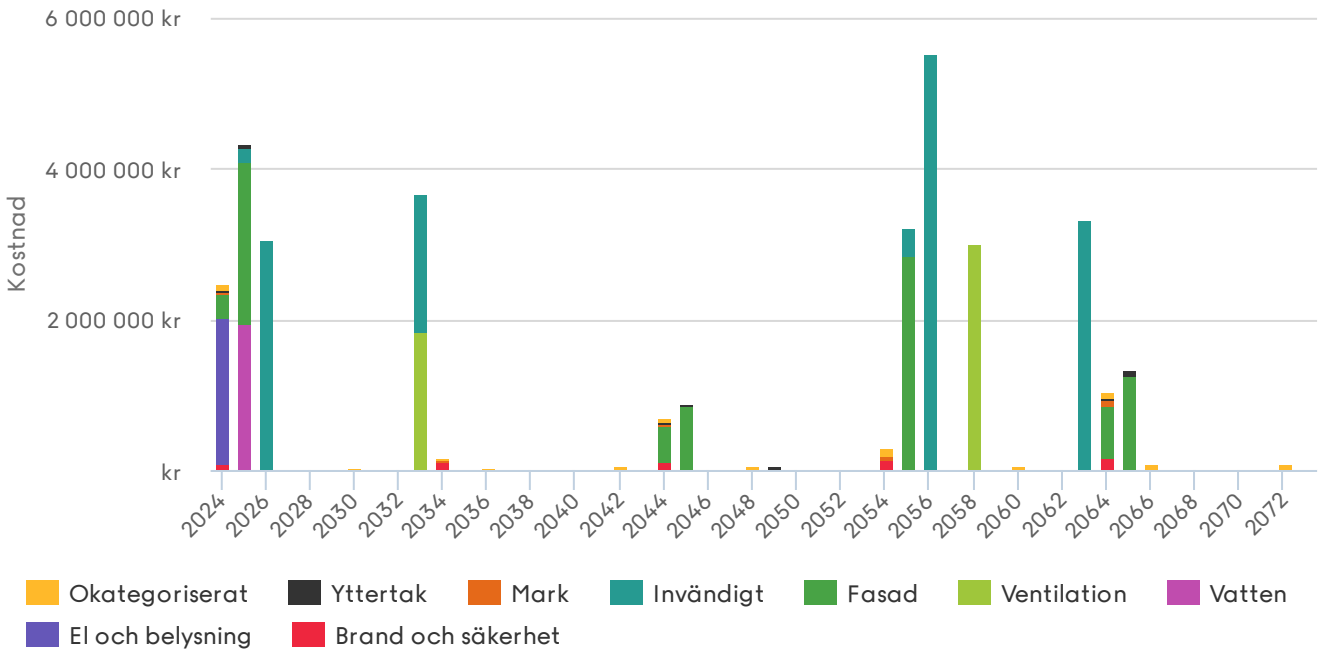
# Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

## Total kostnad planerat underhåll per år




## 2024

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| Brandskyddsåtgärder | Brand och säkerhet | | 10 år | Planerad | **77 000 kr** |
| Byta elstammar (elstambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet) | El och belysning | | 50 år | Planerad | **1 938 000 kr** |
| Byte takfönster | Yttertak | | 25 år | Planerad | **26 000 kr** |
| Energideklaration mindre byggnad (0-5000 m2) Energideklaration flerbostadshus | | | 10 år | Planerad | **28 000 kr** |
| Laga sockel tunnputs | Fasad | | 20 år | Planerad | **309 000 kr** |
| Målning av takhuvar | Yttertak | | 20 år | Planerad | **19 000 kr** |
| Ny undersökning gällande sättningar | Mark | | 10 år | Planerad | **32 000 kr** |
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system) | | | 6 år | Planerad | **31 000 kr** |

**2 459 000 kr**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

## 2025

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| Byta avloppsstammar/avloppsrör och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet) | Vatten | | 60 år | Planerad | **1 951 000 kr** |
| Fönsterbyte | Fasad | | 30 år | Planerad | **1 574 000 kr** |
| Omfogning av tegelfasad | Fasad | | 20 år | Planerad | **566 000 kr** |
| Putslagning invändigt | Invändigt | | 30 år | Planerad | **195 000 kr** |
| Reparation av läckande yttertak | Yttertak | | 20 år | Planerad | **33 000 kr** |

**4 318 000 kr**

## 2026

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| Renovera komplett badrum (ca 10 m2) Investering | Invändigt | | 30 år | Planerad | **3 043 000 kr** |

**3 043 000 kr**

## 2030

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system) | | | 6 år | Planerad | **35 000 kr** |

**35 000 kr**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

## 2033

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| byte av kök Investering | Invändigt | | 30 år | Planerad | **1 828 000 kr** |
| Ny ventilation till Restaurangen Investering | Ventilation | | 25 år | Planerad | **1 828 000 kr** |

**3 657 000 kr**

## 2034

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| Brandskyddsåtgärder | Brand och säkerhet | | 10 år | Planerad | **93 000 kr** |
| Energideklaration mindre byggnad (0-5000 m2) Energideklaration flerbostadshus | | | 10 år | Planerad | **34 000 kr** |
| Ny undersökning gällande sättningar | Mark | | 10 år | Planerad | **39 000 kr** |

**166 000 kr**

## 2036

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system) | | | 6 år | Planerad | **40 000 kr** |

**40 000 kr**

## 2042

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system) | | | 6 år | Planerad | **45 000 kr** |

**45 000 kr**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

## 2044

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| Brandskyddsåtgärder | Brand och säkerhet | | 10 år | Planerad | **114 000 kr** |
| Energideklaration mindre byggnad (0-5000 m2) Energideklaration flerbostadshus | | | 10 år | Planerad | **41 000 kr** |
| Laga sockel tunnputs | Fasad | | 20 år | Planerad | **460 000 kr** |
| Målning av takhuvar | Yttertak | | 20 år | Planerad | **28 000 kr** |
| Ny undersökning gällande sättningar | Mark | | 10 år | Planerad | **47 000 kr** |

**690 000 kr**

## 2045

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| Omfogning av tegelfasad | Fasad | | 20 år | Planerad | **841 000 kr** |
| Reparation av läckande yttertak | Yttertak | | 20 år | Planerad | **48 000 kr** |

**889 000 kr**

## 2048

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system) | | | 6 år | Planerad | **50 000 kr** |

**50 000 kr**

## 2049

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| Byte takfönster | Yttertak | | 25 år | Planerad | **42 000 kr** |

**42 000 kr**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

## 2054

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| Brandskyddsåtgärder | Brand och säkerhet | | 10 år | Planerad | **139 000 kr** |
| Energideklaration mindre byggnad (0-5000 m2) Energideklaration flerbostadshus | | | 10 år | Planerad | **50 000 kr** |
| Ny undersökning gällande sättningar | Mark | | 10 år | Planerad | **58 000 kr** |
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system) | | | 6 år | Planerad | **57 000 kr** |

**303 000 kr**

## 2055

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| Fönsterbyte | Fasad | | 30 år | Planerad | **2 850 000 kr** |
| Putslagning invändigt | Invändigt | | 30 år | Planerad | **353 000 kr** |

**3 204 000 kr**

## 2056

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| Renovera komplett badrum (ca 10 m2) Investering | Invändigt | | 30 år | Planerad | **5 512 000 kr** |

**5 512 000 kr**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

## 2058

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| Ny ventilation till Restaurangen Investering | Ventilation | | 25 år | Planerad | **3 000 000 kr** |

**3 000 000 kr**

## 2060

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system) | | | 6 år | Planerad | **64 000 kr** |

**64 000 kr**

## 2063

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| byte av kök Investering | Invändigt | | 30 år | Planerad | **3 312 000 kr** |

**3 312 000 kr**

## 2064

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| Brandskyddsåtgärder | Brand och säkerhet | | 10 år | Planerad | **169 000 kr** |
| Energideklaration mindre byggnad (0-5000 m2) Energideklaration flerbostadshus | | | 10 år | Planerad | **61 000 kr** |
| Laga sockel tunnputs | Fasad | | 20 år | Planerad | **683 000 kr** |
| Målning av takhuvar | Yttertak | | 20 år | Planerad | **42 000 kr** |
| Ny undersökning gällande sättningar | Mark | | 10 år | Planerad | **70 000 kr** |

**1 025 000 kr**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

## 2065

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| Omfogning av tegelfasad | Fasad | | 20 år | Planerad | **1 249 000 kr** |
| Reparation av läckande yttertak | Yttertak | | 20 år | Planerad | **72 000 kr** |

**1 321 000 kr**

## 2066

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system) | | | 6 år | Planerad | **72 000 kr** |

**72 000 kr**

## 2072

| Åtgärd | Kategori | Läge | Intervall | Status | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system) | | | 6 år | Planerad | **81 000 kr** |

**81 000 kr**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

## Brand och säkerhet

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Ospecificerat läge*** | | | | | | | |
| Brandskyddsåtgärder | 2024 | 10 år | | 1 | st | 60 000 kr | **77 000 kr** |

## El och belysning

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Ospecificerat läge*** | | | | | | | |
| Byta elstammar (elstambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet) | 2024 | 50 år | | 1 | st | 1 550 000 kr | **1 938 000 kr** |

## Fasad

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Ospecificerat läge*** | | | | | | | |
| Fönsterbyte | 2025 | 30 år | | 1 | st | 1 210 000 kr | **1 574 000 kr** |
| Laga sockel tunnputs | 2024 | 20 år | | 550 | m2 | 450 kr | **309 000 kr** |
| Omfogning av tegelfasad | 2025 | 20 år | | 1 | st | 435 000 kr | **566 000 kr** |

## Invändigt

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Ospecificerat läge*** | | | | | | | |
| byte av kök Investering | 2033 | 30 år | | 10 | st | 120 000 kr | **1 828 000 kr** |
| Putslagning invändigt | 2025 | 30 år | | 1 | st | 150 000 kr | **195 000 kr** |
| Renovera komplett badrum (ca 10 m2) Investering | 2026 | 30 år | | 9 | st | 260 000 kr | **3 043 000 kr** |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

## Mark

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Ospecificerat läge*** | | | | | | | |
| Ny undersökning gällande sättningar | 2024 | 10 år | | 1 | st | 25 000 kr | **32 000 kr** |

## Vatten

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Ospecificerat läge*** | | | | | | | |
| Byta avloppsstammar/avloppsrör och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet) | 2025 | 60 år | | 9 | st | 170 000 kr | **1 951 000 kr** |

## Ventilation

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Ospecificerat läge*** | | | | | | | |
| Ny ventilation till Restaurangen Investering | 2033 | 25 år | | 1 | st | 1 200 000 kr | **1 828 000 kr** |

## Yttertak

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Ospecificerat läge*** | | | | | | | |
| Byte takfönster | 2024 | 25 år | | 1 | st | 20 000 kr | **26 000 kr** |
| Målning av takhuvar | 2024 | 20 år | | 1 | st | 15 000 kr | **19 000 kr** |
| Reparation av läckande yttertak | 2025 | 20 år | | 1 | st | 25 000 kr | **33 000 kr** |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# Okategoriserat

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Total kostnad Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Ospecificerat läge*** | | | | | | | |
| Energideklaration mindre byggnad (0-5000 m2) Energideklaration flerbostadshus | 2024 | 10 år | | 1 | st | 22 000 kr | **28 000 kr** |
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus, per lägenhet (S/F/FX-system) | 2024 | 6 år | | 11 | st | 2 270 kr | **31 000 kr** |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# Åtgärdsbeskrivningar och bilder

Denna del beskriver åtgärder som har bilder och beskrivningar kopplade till sig.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

## Brandskyddsåtgärder

**Förekommer år**: 2024, 2034, 2044, 2054, 2064, 2074, 2084, 2094, 2104, 2114, 2124, 2134, 2144, 2154, 2164, 2174, 2184, 2194, 2204, 2214, 2224, 2234, 2244, 2254, 2264, 2274, 2284, 2294, 2304, 2314, 2324, 2334, 2344, 2354, 2364, 2374, 2384, 2394, 2404, 2414, 2424, 2434, 2444, 2454, 2464, 2474, 2484, 2494, 2504, 2514, 2524, 2534, 2544, 2554, 2564, 2574, 2584, 2594, 2604, 2614, 2624, 2634, 2644, 2654, 2664, 2674, 2684, 2694, 2704, 2714, 2724, 2734, 2744, 2754, 2764, 2774, 2784, 2794, 2804, 2814, 2824, 2834, 2844, 2854, 2864, 2874, 2884, 2894, 2904, 2914, 2924, 2934, 2944, 2954, 2964, 2974, 2984, 2994, 3004, 3014
**Total kostnad**: 77 000 kr inkl. moms
**Intervall:** 10 år
**Kategori:** Brand och säkerhet
**Läge:** -
**Märkning:** -
**Styckpris**: 60 000 kr exkl. moms
**Antal**: 1
**Enhet**: st

Övriga år skall dessa åtgärder ingå i löpande förvaltning

## Byta elstammar (elstambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)

**Förekommer år**: 2024, 2074, 2124
**Intervall:** 50 år
**Kategori:** El och belysning
**Läge:** -
**Märkning:** -
**Total kostnad**: 1 938 000 kr inkl. moms
**Styckpris**: 1 550 000 kr exkl. moms
**Antal**: 1
**Enhet**: st

Åtgärd inom 2-5 år

## Ny undersökning gällande sättningar

**Förekommer år**: 2024, 2034, 2044, 2054, 2064, 2074, 2084, 2094, 2104, 2114, 2124, 2134, 2144, 2154, 2164, 2174, 2184, 2194, 2204, 2214, 2224, 2234, 2244, 2254, 2264, 2274, 2284, 2294, 2304, 2314, 2324, 2334, 2344, 2354, 2364, 2374, 2384, 2394, 2404, 2414, 2424, 2434, 2444, 2454, 2464, 2474, 2484, 2494, 2504, 2514, 2524, 2534, 2544, 2554, 2564, 2574, 2584, 2594, 2604, 2614, 2624, 2634, 2644, 2654, 2664, 2674, 2684, 2694, 2704, 2714, 2724, 2734, 2744, 2754, 2764, 2774, 2784, 2794, 2804, 2814, 2824, 2834, 2844, 2854, 2864, 2874, 2884, 2894, 2904, 2914, 2924, 2934, 2944, 2954, 2964, 2974, 2984, 2994, 3004, 3014, 3024
**Total kostnad**: 32 000 kr inkl. moms
**Intervall:** 10 år
**Kategori:** Mark
**Läge:** -
**Märkning:** -
**Styckpris**: 25 000 kr exkl. moms
**Antal**: 1
**Enhet**: st

Åtgärd beroende på resultat av undersökning



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

## Byta avloppsstammar/avloppsrör och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)

**Förekommer år**: 2025, 2085
**Intervall:** 60 år
**Kategori:** Vatten
**Läge:** -
**Märkning:** -

**Total kostnad**: 1 951 000 kr inkl. moms
**Styckpris**: 170 000 kr exkl. moms
**Antal**: 9
**Enhet**: st

inom 2-5 år

## Fönsterbyte

**Förekommer år**: 2025, 2055, 2085, 2115
**Intervall:** 30 år
**Kategori:** Fasad
**Läge:** -
**Märkning:** -

**Total kostnad**: 1 574 000 kr inkl. moms
**Styckpris**: 1 210 000 kr exkl. moms
**Antal**: 1
**Enhet**: st

Ställning samnyttjas med omfogning av fasad Åtgärd 2-5år

## Omfogning av tegelfasad

**Förekommer år**: 2025, 2045, 2065, 2085, 2105
**Intervall:** 20 år
**Kategori:** Fasad
**Läge:** -
**Märkning:** -

**Total kostnad**: 566 000 kr inkl. moms
**Styckpris**: 435 000 kr exkl. moms
**Antal**: 1
**Enhet**: st

Åtgäd2-5 år

## Putslagning invändigt

**Förekommer år**: 2025, 2055, 2085, 2115
**Intervall:** 30 år
**Kategori:** Invändigt
**Läge:** -
**Märkning:** -

**Total kostnad**: 195 000 kr inkl. moms
**Styckpris**: 150 000 kr exkl. moms
**Antal**: 1
**Enhet**: st

Åtgärd 2-5 år



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

## Reparation av läckande yttertak

**Förekommer år**: 2025, 2045, 2065, 2085, 2105
**Intervall:** 20 år
**Kategori:** Yttertak
**Läge:** -
**Märkning:** -

**Total kostnad**: 33 000 kr inkl. moms
**Styckpris**: 25 000 kr exkl. moms
**Antal**: 1
**Enhet**: st

Åtgärd 2-5 år

## Renovera komplett badrum (ca 10 m2)

**Förekommer år**: 2026, 2056, 2086, 2116
**Intervall:** 30 år
**Kategori:** Invändigt
**Läge:** -
**Märkning:** -

**Total kostnad**: 3 043 000 kr inkl. moms
**Styckpris**: 260 000 kr exkl. moms
**Antal**: 9
**Enhet**: st

Åtgärd inom 2-5 år. Investering!

## byte av kök

**Förekommer år**: 2033, 2063, 2093, 2123
**Intervall:** 30 år
**Kategori:** Invändigt
**Läge:** -
**Märkning:** -

**Total kostnad**: 1 828 000 kr inkl. moms
**Styckpris**: 120 000 kr exkl. moms
**Antal**: 10
**Enhet**: st

Investering!



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

| Skribent och tidpunkt | Kommentar |
| --- | --- |

Ännu inga skapade kommentarer.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# Åtgärdshistorik

Denna del visar alla åtgärder i underhållsplanen som markerats som genomförda och sparats i åtgärdshistoriken.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

| År | Namn | Planerad kostnad | Faktisk kostnad | Kommentar |
|---|---|---|---|---|

Ännu inga skapade historiska underhållsåtgärder.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# Ekonomisk analys

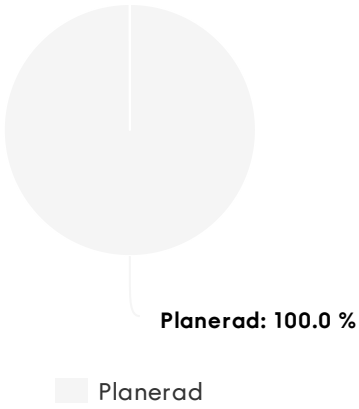
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.



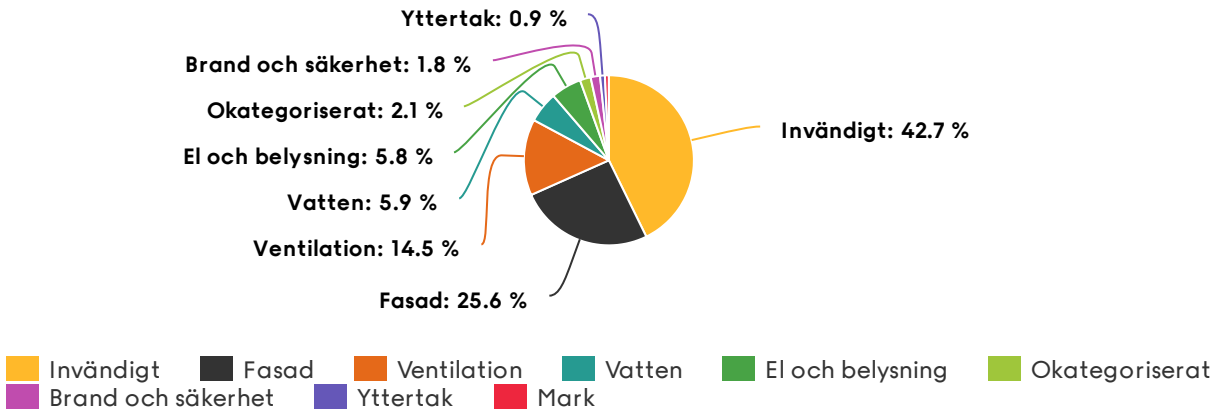
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

| | |
|---|---|
| Total kostnad | 33 325 306 kr |
| Kostnad per år | 666 506 kr |
| Kostnad per år och m² | 666506 kr / m² |
| Underhållsskuld | 0 kr |
| Underhållsskuld per m² | 0 kr / m² |

## Kostnad per status




## Kostnad per kategori






Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

Boverket

Beslut

| Datum | Processnummer | Diarienummer |
|---|---|---|
| 2024-06-18 | 3.5.3.4 | 3862/2024 |

Henric Johansson
henric.johansson@svenskboratt.se

# Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

## Beslut

Boverket beslutar att godkänna Hannes Persson, Hannes fastighetskonsult AB & Ombildningskons och Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 58, organisationsnummer 716444-6317.

## Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Linnégatan 58 har den 2024-06-12 ansökt om godkännande av intygsgivarna Hannes Persson, Hannes fastighetskonsult AB & Ombildningskons och Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 2024-06-13.

## Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Fastställd: dnr 3009/2024



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
    a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
    b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

## Skäl för beslutet

Hannes Persson, Hannes fastighetskonsult AB & Ombildningskons och Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Linnégatan 58 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Marita Alvsund.

Joacim Möhlnhoff
Enhetschef

Marita Alvsund
handläggare

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
**Ekonomisk plan_Brf Linnégatan 58_20240625_INTYG_EXKL_BILAGOR**

Unikt dokument-id:
**007828a8-c977-44b1-a309-76e2a2540142**

Dokumentets fingeravtryck:
d60829eac091d847f5f57173e057030ba1c748ff31f56f2be510ac246b8c3c08d1712d985a8bc8231f3850
e7b60d44e52756956a74b26841de351ab27b4f0ae9

**Undertecknare**

## Jesper Vagnelind
**Bostadsrättsföreningen Linnégatan 58 (716444-6317)**

E-post: jesper.vagnelind@aros.se
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 90.129.223.162

Signerad med BankID: Lars Jesper Vagnelind (197003085037)

Betrodd tidsstämpel:
2024-07-10 12:23:07 UTC

## Johann Wahlström
**Bostadsrättsföreningen Linnégatan 58 (716444-6317)**

E-post: johannes.wahlstrom@gmail.com
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartphone)
IP nummer: 83.185.241.235

Signerad med BankID: JOHANN WAHLSTRÖM (198109146590)

Betrodd tidsstämpel:
2024-07-10 12:39:58 UTC

## Per Månson
**Bostadsrättsföreningen Linnégatan 58 (716444-6317)**

E-post: per.manson@gu.se
Enhet: Firefox 115.0 on Unknown macOS 10.14 (desktop)
IP nummer: 2.70.217.243

Signerad med BankID: PER MÅNSON (194609082112)

Betrodd tidsstämpel:
2024-07-10 13:30:40 UTC

## Maria Liritsi
**Bostadsrättsföreningen Linnégatan 58 (716444-6317)**

E-post: maria.liritsi@outlook.com
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartphone)
IP nummer: 90.224.143.59

Signerad med BankID: MARIA LIRITSI (196103283583)

Betrodd tidsstämpel:
2024-07-10 14:36:31 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

## Hannes Persson

Intygsgivare

**Hannes Fastighetskonsult AB**

E-post: hfastighetskonsult@gmail.com
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartphone)
IP nummer: 104.28.31.63

Signerad med BankID: Hannes Mattias Persson (198110023911)

Betrodd tidsstämpel:
2024-07-10 14:48:49 UTC

## Fredrik Wirf

Intygsgivare

**Pöyry Sweden AB**

E-post: fredrik.wirf@afry.com
Enhet: Edge 126.0.2592.86 on iPhone iOS 17.5 (smartphone)
IP nummer: 82.209.143.243

Signerad med BankID: FREDRIK WIRF (197703231956)

Betrodd tidsstämpel:
2024-07-10 15:46:58 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2024-07-10 15:46:58 UTC**

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

| Betrodd tidsstämpel | Aktivitet med insamlade uppgifter |
|---|---|
| 2024-07-10 15:46:58 UTC | Dokumentet signerades av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)<br>Enhet: Edge 126.0.2592.86 on iPhone iOS 17.5 (smartmobil)<br>IP nummer: 82.209.143.243 |
| 2024-07-10 15:46:52 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)<br>Enhet: Edge 126.0.2592.86 on iPhone iOS 17.5 (smartmobil)<br>IP nummer: 82.209.143.243 |
| 2024-07-10 15:46:18 UTC | Dokumentet lästes igenom av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)<br>Enhet: Edge 126.0.2592.86 on iPhone iOS 17.5 (smartmobil)<br>IP nummer: 82.209.143.243 |
| 2024-07-10 15:45:13 UTC | Dokumentet öppnades av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)<br>Enhet: Edge 126.0.2592.86 on iPhone iOS 17.5 (smartmobil)<br>IP nummer: 82.209.143.243 |
| 2024-07-10 14:48:49 UTC | Dokumentet signerades av Hannes Persson (hfastighetskonsult@gmail.com)<br>Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)<br>IP nummer: 104.28.31.63 - IP Plats: Stockholm, Sweden |
| 2024-07-10 14:48:43 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Hannes Persson (hfastighetskonsult@gmail.com)<br>Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)<br>IP nummer: 104.28.31.63 - IP Plats: Stockholm, Sweden |
| 2024-07-10 14:48:19 UTC | Dokumentet lästes igenom av Hannes Persson (hfastighetskonsult@gmail.com)<br>Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)<br>IP nummer: 104.28.31.63 - IP Plats: Stockholm, Sweden |
| 2024-07-10 14:48:00 UTC | Dokumentet öppnades av Hannes Persson (hfastighetskonsult@gmail.com)<br>Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)<br>IP nummer: 104.28.31.63 - IP Plats: Stockholm, Sweden |
| 2024-07-10 14:36:35 UTC | Dokumentet skickades till Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)<br>Enhet: () |
| 2024-07-10 14:36:34 UTC | Dokumentet skickades till Hannes Persson (hfastighetskonsult@gmail.com)<br>Enhet: () |
| 2024-07-10 14:36:31 UTC | Dokumentet signerades av Maria Liritsi (maria.liritsi@outlook.com)<br>Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)<br>IP nummer: 90.224.143.59 - IP Plats: Mölndal, Sweden |
| 2024-07-10 14:36:26 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Maria Liritsi (maria.liritsi@outlook.com)<br>Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)<br>IP nummer: 90.224.143.59 - IP Plats: Mölndal, Sweden |

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

| | |
|---|---|
| 2024-07-10 14:35:30 UTC | Dokumentet öppnades av Maria Liritsi (maria.liritsi@outlook.com)<br>Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)<br>IP nummer: 90.224.143.59 - IP Plats: Mölndal, Sweden |
| 2024-07-10 13:30:40 UTC | Dokumentet signerades av Per Månson (per.manson@gu.se)<br>Enhet: Firefox 115.0 on Unknown macOS 10.14 (dator)<br>IP nummer: 2.70.217.243 - IP Plats: Bandhagen, Sweden |
| 2024-07-10 13:30:35 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Per Månson (per.manson@gu.se)<br>Enhet: Firefox 115.0 on Unknown macOS 10.14 (dator)<br>IP nummer: 2.70.217.243 - IP Plats: Bandhagen, Sweden |
| 2024-07-10 13:29:56 UTC | Dokumentet öppnades av Per Månson (per.manson@gu.se)<br>Enhet: Firefox 115.0 on Unknown macOS 10.14 (dator)<br>IP nummer: 2.70.217.243 - IP Plats: Bandhagen, Sweden |
| 2024-07-10 13:29:56 UTC | Dokumentet öppnades av Per Månson (per.manson@gu.se)<br>Enhet: Firefox 115.0 on Unknown macOS 10.14 (dator)<br>IP nummer: 2.70.217.243 - IP Plats: Bandhagen, Sweden |
| 2024-07-10 13:29:56 UTC | Dokumentet öppnades av Per Månson (per.manson@gu.se)<br>Enhet: Firefox 115.0 on Unknown macOS 10.14 (dator)<br>IP nummer: 2.70.217.243 - IP Plats: Bandhagen, Sweden |
| 2024-07-10 13:29:56 UTC | Dokumentet öppnades av Per Månson (per.manson@gu.se)<br>Enhet: Firefox 115.0 on Unknown macOS 10.14 (dator)<br>IP nummer: 2.70.217.243 - IP Plats: Bandhagen, Sweden |
| 2024-07-10 12:39:58 UTC | Dokumentet signerades av Johann Wahlström (johannes.wahlstrom@gmail.com)<br>Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)<br>IP nummer: 83.185.241.235 - IP Plats: Gothenburg, Sweden |
| 2024-07-10 12:39:52 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Johann Wahlström (johannes.wahlstrom@gmail.com)<br>Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)<br>IP nummer: 83.185.241.235 - IP Plats: Gothenburg, Sweden |
| 2024-07-10 12:39:28 UTC | Dokumentet lästes igenom av Johann Wahlström (johannes.wahlstrom@gmail.com)<br>Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)<br>IP nummer: 83.185.241.235 - IP Plats: Gothenburg, Sweden |
| 2024-07-10 12:30:51 UTC | Dokumentet öppnades av Johann Wahlström (johannes.wahlstrom@gmail.com)<br>Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)<br>IP nummer: 83.185.241.235 - IP Plats: Gothenburg, Sweden |
| 2024-07-10 12:23:07 UTC | Dokumentet signerades av Jesper Vagnelind (jesper.vagnelind@aros.se)<br>Enhet: Chrome 126.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)<br>IP nummer: 90.129.223.162 - IP Plats: Stockholm, Sweden |
| 2024-07-10 12:23:02 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Jesper Vagnelind (jesper.vagnelind@aros.se)<br>Enhet: Chrome 126.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)<br>IP nummer: 90.129.223.162 - IP Plats: Stockholm, Sweden |

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

| | |
|---|---|
| 2024-07-10 12:21:37 UTC | Dokumentet öppnades av Jesper Vagnelind (jesper.vagnelind@aros.se)<br>Enhet: Chrome 126.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)<br>IP nummer: 90.129.223.162 - IP Plats: Stockholm, Sweden |
| 2024-07-10 12:21:20 UTC | Dokumentet skickades till Per Månson (per.manson@gu.se)<br>Enhet: Edge 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)<br>IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden |
| 2024-07-10 12:21:19 UTC | Dokumentet skickades till Maria Liritsi (maria.liritsi@outlook.com)<br>Enhet: Edge 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)<br>IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden |
| 2024-07-10 12:21:17 UTC | Dokumentet skickades till Johann Wahlström (johannes.wahlstrom@gmail.com)<br>Enhet: Edge 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)<br>IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden |
| 2024-07-10 12:21:16 UTC | Dokumentet skickades till Jesper Vagnelind (jesper.vagnelind@aros.se)<br>Enhet: Edge 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)<br>IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden |
| 2024-07-10 12:21:13 UTC | Dokumentet förseglades av Sebastian Gustafson (sebastian.gustafson@svenskboratt.se)<br>Enhet: Edge 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)<br>IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden |
| 2024-07-10 10:36:54 UTC | Dokumentet skapades av Sebastian Gustafson (sebastian.gustafson@svenskboratt.se)<br>Enhet: Edge 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)<br>IP nummer: 151.236.206.108 - IP Plats: Stockholm, Sweden |

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.