

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Kv. Glömskan

Organisationsnummer: 769643-4864



Följande huvudrubriker ingår:

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

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Besiktningsprotokoll
- C. Underhållsplan
- D. Avskrivningsunderlag

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kv. Glömskan, org.nr. 769643-4864, registrerades hos Bolagsverket 2025-12-09 och har sitt säte i Göteborg. Enligt stadgar registrerade 2025-12-09 har föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten Göteborg Majorna 329:16 belägen i Göteborgs kommun.

Fastigheten omfattar per dagen för denna ekonomiska plans upprättande 18 bostadslägenheter. Bygglov har beviljats den 20 februari 2026 för inredning och uppförande av fem vindslägenheter. Fastigheten kommer efter färdigställd byggnation bestå av 23 lägenheter där inflyttning i vissa av lägenheterna redan skett. Upplåtelse och tillträde av bostadsrättslägenheterna beräknas ske med start från och med april 2026.

Föreningen avser att upplåta berörd råvindsyta med bostadsrätt för inrättande av nämnda vindslägenheter. Säljaren garanterar att upplåtelse av råvindsyta sker med bostadsrätt samt att samtliga byggnadsarbeten hänförliga till uppförandet av vindslägenheterna färdigställs i sin helhet och utan kostnad eller ekonomiskt åtagande för föreningen.

Förvärvet av fastigheten sker genom köp av samtliga aktier i Rio Kville AB, org.nr 559530-8700. Köpeskillingen för aktierna uppgår till summan av fastigheternas överenskomna marknadsvärde med avdrag för dels det bokförda värdet på fastigheterna och dels de beräknade projektomkostnaderna samt med tillägg för bolagets egna kapital. Fastigheterna kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas skattemässiga restvärde i bolaget. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheterna kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell framtida försäljning av fastighet beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens skattemässiga restvärde och framtida försäljningspris. Det slutliga skattemässiga restvärdet beräknas uppgå till cirka 5 500 000 kronor inklusive projekt- och utbildningskostnader. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till cirka 10 218 630 kronor.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar samt innefatta styrelseansvarsförsäkring. Brf-tillägg bekostas individuellt av medlem.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Besiktning av fastigheten har utförts av Johan Lundborg Projektledning AB som även tagit fram en 50-årig underhållsplan för föreningen. Besiktningsprotokoll och underhållsplan återfinns som bilagor till denna ekonomiska plan.

Anskaffningsvärdet för föreningens fastighet är slutligt fastställt då säljaren har åtagit sig att i samband med fastighetsförvärvet genomföra och bekosta projekt- och utbildningsåtgärder. Säljaren har åtagit sig att i samband med fastighetsombyggnaden genomföra bland annat:

- Måla träfasad, puts och spritputs
- Måla entrédörrar
- Se över entrétak/kupa
- Taktvätt
- Anläggning av gemensam social yta/grillplats
- Ny belysning utemiljö
- Trädgårdsöversyn, växter, häck
- Nya maskiner till tvättstuga
- Nytt låssystem
- Bygga gallerförråd i källare
- Ommålning trapphus och uppfräschning källare
- Nya mattor trapphus
- Nya belysningsarmaturer i trapphus
- Justering och genomsyn av samtliga fönster samt byte av fönsterkassett där behov föreligger
- Underhållsspolning av stammar
- Elmätare uppgraderas till trefas. Stam till lägenheter byts.
- Översyn av fjärrvärmecentral
- Nya säkerhetsdörrar till lägenheter installeras

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan baseras på de förhållanden och den information som var kända vid tidpunkten för planens upprättande. Alla belopp anges i svenska kronor.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Majorna 329:16		
Adress	Klareborgsgatan 36A-C, 414 67 Göteborg		
Fastighetens areal m ²	1 164		
Bostadsarea ca m ²	1 048		
Lokalarea ca m ²	70		
Total area ca m ²	1 118		
Husets utformning	Ett flerbostadshus i tre våningar samt vind- och källarplan.		
Byggnadsår	1936		
Värdeår	1960		
Taxeringsvärde	Bostäder:	20 200 000 kr	
	Lokaler:	- kr	
	Totalt:	20 200 000 kr	Varav byggnad: 11 200 000 kr
	Taxeringsvärde åsatt 2025 och väntas uppdateras 2027 genom särskild fastighetstaxering efter nybyggda vindslägenheter.		
Typkod fastighet	320, hyreshusenhet bostäder		
Servitut/GA	Ej aktuellt		
Planbestämmelser	Stadsplan 1480K-II-1790. Tomtindelning 1480K-III-1813		
Skyddsrum	Ej aktuellt		
Energideklaration	Energiklass D. Utförd 2023-10-09, giltig till och med 2033-10-09		
OVK	Utförd 2021-12-14, nästa gång 2027-12-14		

Gemensamma utrymmen

Gård	Mot gata gräsbelagd yta samt asfalterad yta för parkeringsplatser. Baksida gräsbelagd yta och asfalterade gångar.
Källare	Källarvåning innehållande förråd, tvättstuga, fjärrvärmecentral, elcentral samt cykel- och barnvagnsförvaring.
Avfallsstation	Avfallsstation för rest-, mat- och sorterat avfall finns utanför port A.
Parkering	12 parkeringsplatser på asfalterad yta på framsida.
Tvätt	Tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare, mangel och torkskåp.

Kortfattad byggnadsbeskrivning efter genomförda ombildningsåtgärder

Grundläggning	Betongplatta på mark/källare
Stomme	Betong/trä
Fasader	Trä med betongsockel
Yttertak	Betongtakpannor
Dörrar	Säkerhetsdörrar
Fönster	Treglas i plastram
Trapphus	Trapplopp och vilplan stenbelagda upp till våning 2, därefter trä. Målade väggar och tak.
Balkonger/terrasser	Finns ej
Hiss	Finns ej
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Självdrag. Nya vindslägenheter antingen mekanisk frånluft eller FTX.
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- och VA-nät
TV/bredband	Fiber indraget till fastighet och coax till lägenheter. Koaxnätet kommer ersättas med ethernetkablar och Telias öppna fibernät.
Porttelefon	Portkod med knappsats

Kortfattad rumsbeskrivning befintliga lägenheter

Lägenheternas skick och utformning varierar. Nedan anges de vanligast förekommande.

Rum	Golv	Väggar
Rum	Furuplank/plastmatta/laminat	Målat
Kök	Furuplank/plastmatta/laminat	Målat
Badrum	Klinker/våtrumsmatta	Kakel/våtrumstapet
Utrustning i kök	Skåpsinredning, spis och kyl/frys. Varierande standard och skick lägenheterna emellan.	
Utrustning i badrum	Badrummen har dusch, tvättställ, wc-stol och i vissa fall badkar. Varierande standard och skick lägenheterna emellan.	
Förråd	Lägenhetsförråd i källare ingår för respektive lägenhet.	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Kv. Glömskan förvärvar fastigheterna inklusive projekt för en summa om 55 105 000 kronor. Den totala kostnaden för föreningens fastighetsförvärv är slutligt känd men omfördelning kan komma att ske mellan posterna nedan. Den totala anskaffningskostnaden garanteras av säljaren.

Köpeskilling fastighet och andelar	51 288 760 kr
Stämpelskatt fastighetsförvärv*	303 825 kr
Stämpelskatt pantbrev	- kr
Projektkostnader	3 512 415 kr
Kassa	50 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	55 155 000 kr

*Stämpelskatt om 1,5% (+825 kr adm. avgift) är beräknad på fastighetens taxeringsvärde 20 200 000 kronor.

4. Finansieringsplan

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella. Fram till dess att föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning säkerställs finansiering av säljare där föreningen erlägger ränta enligt ekonomisk plan till säljare.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Nuvarande pantbrev uttagna på fastigheten uppgår till 23 725 000 kronor.

	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	12 000 000 kr	3,00%	360 000 kr	120 000 kr	Rörlig 3 mån
Summa lån	12 000 000 kr				
Insatser	31 815 000 kr				
Upplåtelseavgifter	11 340 000 kr				
Summa	43 155 000 kr				
Totalt	55 155 000 kr		360 000 kr	120 000 kr	

*Amortering om 1% avseende år 1. Den totala amorteringstiden överstiger inte byggnadskomponenternas bedömda genomsnittliga livslängd.

Sammanställning år 1-3	Lån (kr)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Avskrivning (kr)
År 1	12 000 000 kr	360 000 kr	120 000 kr	490 000 kr
År 2	11 880 000 kr	356 400 kr	121 200 kr	490 000 kr
År 3	11 758 800 kr	352 764 kr	122 412 kr	490 000 kr

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Driftkostnader

Föreningens driftkostnader uppskattas utifrån uppgifter från säljare, inkomna offerter samt efter jämförelse med andra fastigheter och föreningars driftkostnader. Fastighetsavgift uppgår till 1 784 kronor per lägenhet årligen (2026). Fastighetsskatt utgår med 1% av lokaltaxeringsvärde.

Fondavsättning, avskrivningar och likviditet

Årliga avsättningar till fond för yttre underhåll ska ske enligt antagen underhållsplan alternativt med belopp motsvarande minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde.

Beräkning av årliga utgifter utgår från föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och avsättning till underhållsfond kan detta komma att leda till ett högre bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnad	kr	kr/kvm*
Kapitalkostnader enligt punkt 4	480 000 kr	429 kr
Driftkostnader		
Löpande reparationer	30 000 kr	27 kr
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr	36 kr
Revisor	20 000 kr	18 kr
Fastighetsskötsel	40 000 kr	36 kr
Städ	24 000 kr	21 kr
Försäkring	24 000 kr	21 kr
Avfallshantering	22 000 kr	20 kr
Fastighetsel	<i>Cirka 8 000 kWh/år</i> 20 000 kr	18 kr
Vatten och avlopp	<i>Cirka 1 500 kbm/år</i> 70 000 kr	63 kr
Uppvärmning	<i>Cirka 110 000 kWh/år</i> 125 000 kr	112 kr
Tv/bredband**	- kr	- kr
Fastighetsavgift/fastighetsskatt***	42 000 kr	38 kr
Övrigt	10 000 kr	9 kr
Summa	467 000 kr	418 kr
Underhållsfond		
Avsättning underhållsfond	50 000 kr	45 kr
Totalt	997 000 kr	892 kr

*Beräknad på total area.

**Idag via Tele2 där säljaren bekostar kvarvarande avtalsperiod. Kommer ersättas med Telia öppen fiber där grundutbud av tv-kanaler ingår.

***Beräknad utifrån 23 lägenheter även om 2026 års utfall kommer baseras på 18 lägenheter.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs 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.

Årsavgift	803 648 kr
Intäkt parkeringsplatser*	140 000 kr
Intäkt lokaler/förråd**	53 352 kr
Totalt	997 000 kr

* Avtal med Apcoa Parking Sverige AB avseende uthyrning av samtliga 12 parkeringsplatser som löper t.o.m. 2028-05-31. Avtalet garanterar intäkter om 94 000 kr årligen men prognos utifrån tidigare utfall visar cirka 140 000 kr årligen.

** Förteckning över lokalintäkter enligt nedan.

Lokalnr	Yta m ²	Årshyra	Kontraktslängd	Uppsägningstid	Förlängning
202	70	53 352 kr	2027-02-28	3 månader	1 år

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 23 stycken till antalet där lägenheterna på vinden som upplåts som råvindsyta utgör lägenheterna numrerade 7, 8, 15, 22 och 23. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Uppgång	Lgh nr SKV	Vån plan	Antal rum	Boarea ca (m ²) ¹	Extra golvyta ca (m ²) ¹	Total area ca (m ²) ¹	Andelstal (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavgift (kr)	Insats- och upplåtelseavgift (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift (kr/mån)	Brutto-kostnad (kr/mån) ²	Varav 2% amortering (kr/mån)	Netto-kostnad (kr/mån) ³	Nuv hyra (kr/mån)
1	A	1101	1	2 rok	56		56	5,14%	1 820 000	780 000	2 600 000	41 343	3 445	14 279	4 333	7 995	6 180
2	A	1102	1	2 rok	54		54	4,99%	1 820 000	780 000	2 600 000	40 116	3 343	14 176	4 333	7 893	6 322
3	A	1201	2	2 rok	59		59	5,37%	1 855 000	-	1 855 000	43 183	3 599	11 328	3 092	6 845	6 371
4	A	1202	2	2 rok	57		57	5,22%	1 820 000	780 000	2 600 000	41 956	3 496	14 330	4 333	8 046	6 611
5	A	1301	3	2 rok	59		59	5,37%	1 890 000	810 000	2 700 000	43 183	3 599	14 849	4 500	8 324	6 733
6	A	1302	3	2 rok	57		57	5,22%	1 890 000	810 000	2 700 000	41 956	3 496	14 746	4 500	8 221	8 311
7	A	1401	4	1 rok	35	7	42	3,54%	245 000	105 000	350 000	28 460	2 372	3 830	583	2 984	6 635
8	A	1402	4	1 rok	35	10	45	3,54%	245 000	105 000	350 000	28 460	2 372	3 830	583	2 984	6 635
9	B	1101	1	2 rok	51		51	4,76%	1 785 000	765 000	2 550 000	38 275	3 190	13 815	4 250	7 652	7 190
10	B	1102	1	2 rok	47		47	4,46%	1 750 000	750 000	2 500 000	35 821	2 985	13 402	4 167	7 360	5 863
11	B	1201	2	2 rok	53		53	4,92%	1 820 000	-	1 820 000	39 502	3 292	10 875	3 033	6 477	5 995

¹ Areauppgifter enligt lägenhetsförteckning från fastighetsägaren. Extra golvyta avser golvyta som inte klassificeras som BOA enligt konventionell uppmätning.

² Bruttokostnad är beräknad på insats och upplåtelseavgift multiplicerat med snittränta om 3% och 2% amortering samt årsavgiften.

³ Bruttokostnad enligt ovan med avdrag för amortering samt justering för 30% ränteavdrag.

Lgh nr	Uppgång	Lgh nr SKV	Vån plan	Antal rum	Boarea ca (m ²) ¹	Extra golvyta ca (m ²) ¹	Total area ca (m ²) ¹	Andelstal (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavgift (kr)	Insats- och upplåtelseavgift (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift (kr/mån)	Brutto-kostnad (kr/mån) ²	Varav 2% amortering (kr/mån)	Netto-kostnad (kr/mån) ³	Nuv hyra (kr/mån)
12	B	1202	2	2 rok	49		49	4,61%	1 750 000	750 000	2 500 000	37 048	3 087	13 504	4 167	7 462	5 838
13	B	1301	3	2 rok	53		53	4,92%	1 820 000	780 000	2 600 000	39 502	3 292	14 125	4 333	7 842	6 315
14	B	1302	3	2 rok	49		49	4,61%	1 680 000	-	1 680 000	37 048	3 087	10 087	2 800	6 027	5 743
15	B	1401	4	1 rok	35	7	42	3,54%	245 000	105 000	350 000	28 460	2 372	3 830	583	2 984	6 635
16	C	1101	1	1 rok	37		37	3,69%	1 400 000	600 000	2 000 000	29 687	2 474	10 807	3 333	5 974	4 804
17	C	1102	1	1 rok	37		37	3,69%	1 435 000	615 000	2 050 000	29 687	2 474	11 016	3 417	6 061	5 159
18	C	1201	2	1 rok	39		39	3,85%	1 505 000	645 000	2 150 000	30 914	2 576	11 534	3 583	6 339	5 065
19	C	1202	2	1 rok	39		39	3,85%	1 540 000	660 000	2 200 000	30 914	2 576	11 743	3 667	6 426	5 067
20	C	1301	3	1 rok	39		39	3,85%	1 505 000	645 000	2 150 000	30 914	2 576	11 534	3 583	6 339	4 827
21	C	1302	3	1 rok	39		39	3,85%	1 505 000	645 000	2 150 000	30 914	2 576	11 534	3 583	6 339	4 799
22	C	1401	4	1 rok	35	5	40	3,54%	245 000	105 000	350 000	28 460	2 372	3 830	583	2 984	6 635
23	C	1402	4	1 rok	34	8	42	3,46%	245 000	105 000	350 000	27 846	2 321	3 779	583	2 933	6 446
Totalt					1 048	37	1 085	100%	31 815 000	11 340 000	43 155 000	803 648	66 971	140 182			

¹ Areauppgifter enligt lägenhetsförteckning från fastighetsägaren. Extra golvyta avser golvyta som inte klassificeras som BOA enligt konventionell uppmätning.

² Bruttokostnad är beräknad på insats och upplåtelseavgift multiplicerat med snittränta om 3% och 2% amortering samt årsavgiften.

³ Bruttokostnad enligt ovan med avdrag för amortering samt justering för 30% ränteavdrag.

8. Kostnader utöver årsavgift

Fastigheten är idag ansluten till Tele2 där basutbud av tv-kanaler ingår vilket kommer ersättas med Telia öppen fiber där basutbud av tv-kanaler ingår. Medlemmarna kan utöver basutbud av tv-kanaler välja att bekosta önskad hastighet på bredband samt önskat tv-kanalpaket.

Varje medlem ska teckna abonnemang för hushållsel. Kostnaden för hushållsel beror på flera variabler så som personer i hushållet samt konsumtionsmönster. Uppskattningsvis uppgår detta till cirka 150–350 kr/månad.

Varje medlem ska även teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Kostnaden beror på flera variabler men uppskattas till cirka 100–200 kr/månad.

9. Nyckeltal

Nyckeltalen avser år 1 och är baserade på bostadsarea och lokalarea om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningsvärde*	52 581
Insatser och upplåtelseavgifter*	41 178
Årsavgifter*	767
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81
Skuldsättning	10 733
Sparande	152
Energikostnad (el, vatten & värme)	192
Driftkostnader	418
Hysesintäkter	173
Kassaflöde	45

* Beräknad på bostadsarea.

10. Ekonomisk prognos

Likviditetsprognos (kr)								
År	År1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År10	År 20
Bedömd snittränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgift	803 648	819 721	836 115	852 838	869 894	887 292	960 434	1 170 763
Övriga intäkter	193 352	197 219	201 163	205 187	209 290	213 476	231 074	281 677
Summa	997 000	1 016 940	1 037 279	1 058 024	1 079 185	1 100 769	1 191 507	1 452 441
Driftkostnader								
Löpande reparationer	- 30 000	- 30 600	- 31 212	- 31 836	- 32 473	- 33 122	- 35 853	- 43 704
Driftkostnader	- 395 000	- 402 900	- 410 958	- 419 177	- 427 561	- 436 112	- 472 062	- 575 440
Fastighetsavgift/skatt	- 42 000	- 42 840	- 43 697	- 44 571	- 45 462	- 46 371	- 50 194	- 61 186
Summa	- 467 000	- 476 340	- 485 867	- 495 584	- 505 496	- 515 606	- 558 108	- 680 331
Finansiella poster								
Ränteintäkter	-	1 000	989	1 761	2 676	3 737	9 206	25 993
Räntekostnader	- 360 000	- 356 400	- 352 764	- 349 092	- 345 383	- 341 636	- 326 273	- 285 081
Amorteringar*	- 120 000	- 121 200	- 122 412	- 123 636	- 124 872	- 126 121	- 131 242	- 144 973
Summa	- 480 000	- 476 600	- 474 187	- 470 966	- 467 579	- 464 020	- 448 310	- 404 061
Kassaflöde								
Ingående kassa	50 000	100 000	98 924	176 149	267 623	373 733	920 569	2 599 256
Kassaflöde	50 000	64 000	77 225	91 474	106 110	121 143	185 089	368 049
Investerings/underhåll**	-	- 65 076	-	-	-	-	- 51 320	- 957 186
Utgående kassa	100 000	98 924	176 149	267 623	373 733	494 876	1 054 339	2 010 118
Ackumulerat kassaflöde	50 000	114 000	191 225	282 699	388 809	509 952	1 152 438	3 948 295

* Amortering sker progressivt med uppräkningsfaktor på 1% år 1-20 och 2% därefter. Den totala amorteringstiden överstiger inte byggnadskomponenternas bedömda genomsnittliga livslängd.

** Återinvesteringar och planerat underhåll är för år utifrån 50-årig underhållsplan, uppräknade 2% årligen.

Resultatprognos (kr)								
Rörelseintäkter	997 000	1 016 940	1 037 279	1 058 024	1 079 185	1 100 769	1 191 507	1 452 441
Rörelsekostnader	- 467 000	- 476 340	- 485 867	- 495 584	- 505 496	- 515 606	- 558 108	- 680 331
Avskrivningar	- 490 000	- 490 000	- 490 000	- 490 000	- 490 000	- 490 000	- 490 000	- 490 000
Finansiella poster	- 360 000	- 355 400	- 351 775	- 347 330	- 342 706	- 337 899	- 317 068	- 259 088
Resultat	- 320 000	- 304 800	- 290 363	- 274 890	- 259 017	- 242 736	- 173 669	23 022

Förutsättningar för likviditets- och resultatprognos:

- Intäkter och kostnader indexeras enligt bedömd inflation om inget annat anges.
- Räntekostnader beräknas på bedömd snittränta 3% år 1-20.
- Ränteintäkter beräknas på årets ingående kassa och till bedömd snittränta minus 2% med start år 2.
- Avskrivningar enligt komponentavskrivning K3, beräknad till cirka 1,6% årligen.

11. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 767 kr/kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvadratmeter om räntekostnaderna för de totala lånen skulle höjas med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvadratmeter om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvadratmeter om kostnaderna för el, värme och vatten/avlopp skulle höjas med 25%.

Känslighetsanalys	kr/m ²	Ökning
Dagens avgiftsnivå	767 kr	
Ränta +2%	229 kr	29,86%
Hyresintäkter -30%	55 kr	7,22%
El, värme & VA + 25%	51 kr	6,69%

Tabellen nedan visar förändring av föreningens lån och räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% innebär att 90% upplåts osv. Räntekostnader är beräknade utifrån genomsnittsräntan om 3%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade andelen av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyror för 23 lägenheter uppgår till 1 682 181 kronor årligen där hyresvärdet för de nybyggda vindslägenheterna beräknats till 2275 kr/kvm.

Kostnadsförändringen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet som erhålls i skillnaden mellan hyror och årsavgifter.

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning	Räntekostnad	Skillnad hyror/avgifter	Kostnads- förändring	Kostnadsökning (kr/kvm)
100%	12 000 000 kr	22%	360 000 kr	- kr	- kr	- kr
90%	16 315 500 kr	30%	489 465 kr	87 853 kr	41 612 kr	40 kr
85%	18 473 250 kr	34%	554 198 kr	131 780 kr	62 418 kr	60 kr
80%	20 631 000 kr	37%	618 930 kr	175 707 kr	83 223 kr	79 kr

Känslighetsanalys, fortsättning

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

Känslighetsanalys inflation (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Inflation +1%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Driftkostnader & avsättning fond	493	508	523	539	555	572	644	865
Finansiella poster	458	455	452	449	446	443	428	386
Övriga intäkter	184	190	196	202	208	214	241	324
Årsavgift	767	773	780	787	794	801	831	927

Känslighetsanalys inflation (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Inflation +2%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Driftkostnader & avsättning fond	493	513	534	555	577	600	702	1 039
Finansiella utgifter	458	455	452	449	446	443	428	386
Övriga intäkter	184	192	200	208	216	224	263	389
Årsavgift	767	776	786	797	807	818	867	1 036

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 på 1% respektive 2%.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Låneränta +1%	3,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Driftkostnader & avsättning fond	493	503	513	524	534	545	590	719
Finansiella poster	458	568	565	560	556	551	532	476
Övriga intäkter	184	188	192	196	200	204	220	269
Årsavgift	767	883	886	888	890	892	901	926

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Låneränta +2%	3,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Driftkostnader & avsättning fond	493	503	513	524	534	545	590	719
Finansiella poster	458	681	677	671	666	660	635	567
Övriga intäkter	184	188	192	196	200	204	220	269
Årsavgift	767	996	998	999	1 000	1 001	1 004	1 017

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

1. Bostadsrättshavarna ska 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 för årsavgift.
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 och lokaler är cirka-uppgifter samt befintliga hyresavtal är baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna elnäts- och elhandelsabonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
8. Säljaren åtar sig att å föreningens vägnar genomföra markerade åtgärder som framgår enligt bifogat fastighetsbesiktningsprotokoll samt angivna projekt- och utbildningsåtgärder där säljaren garanterar kostnader för dess genomförande.

Ekonomisk plan har undertecknats med sådan avancerad elektronisk signatur som avses i EU-förordningen 910/2014 artikel 3. Datum för undertecknande framgår av signeringscertifikatet.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Kv. Glömskan

Magnus Hellberg

Linda Ögren

Camilla Darholm

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kv. Glömskan med organisationsnummer 769643-4864. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 23 bostadsrätter. 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 slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen, då det inte bedömts nödvändigt för granskningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande 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. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Kv. Glömskan, enligt digital signering.
- Stadgar för Brf Kv. Glömskan, daterade 2025-12-09.
- Registreringsbevis för Brf Kv. Glömskan, daterat 2026-03-11.
- FDS-utdrag för Göteborg Majorna 329:16, daterat 2026-02-20.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2026-01-16.
- Protokoll från teknisk besiktning, daterat 2025-11-24.
- Underhållsplan 50 år, daterad 2025-11-24.
- Avsiktsförklaring från Kville Holding AB, daterad 2026-03-02.
- Utkast aktieöverlåtelseavtal mellan Kville Holding AB och Brf Kv. Glömskan gällande Rio Kville AB, odaterat.
- Utkast köpeavtal fastighet, odaterat.
- Registreringsbevis för MSK Landshövdingefastigheter AB, daterat 2026-02-16.
- Bygglov från Göteborgs kommun, daterat 2026-02-20.
- Offert finansiering SEB, daterad 2026-02-18.
- Offert ekonomisk förvaltning, daterad 2025-12-12.
- Offert försäkring, daterad 2026-01-14.
- Avtal fastighetsskötsel, daterat 2026-02-06.
- Avtal inre städning, daterat 2026-02-06.
- Avtal p-platser, daterat 2022-12-22.
- Hyresavtal lokal, daterat 2013-03-21.
- Objektlista, odaterad.
- Värdering av lägenheter, daterad 2026-02-16.
- Energideklaration för Göteborg Majorna 329:16, daterad 2023-10-09.
- Protokoll från Obligatorisk Ventilationskontroll, daterat 2021-12-14.
- Komponentindelning Göteborg Majorna 329:16, odaterad.
- Ritningar, olika dateringar.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Göteborgs kommun, daterad 2026-03-06.

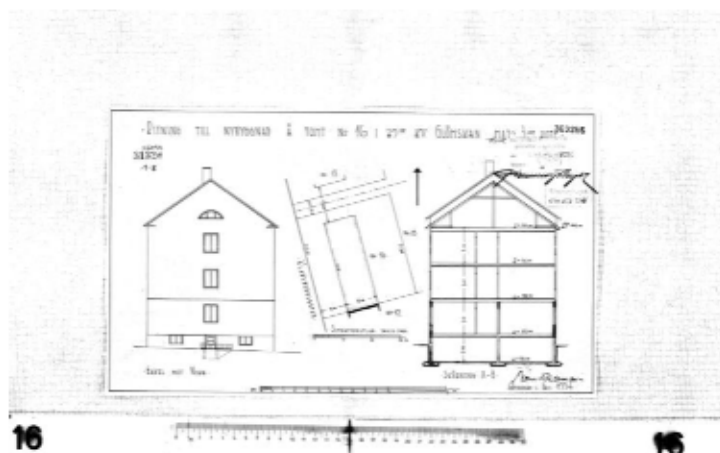
Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf

Daniel Karlsson

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

BESIKTNINGSRAPPORT TILL UNDERHÅLLSPLAN



2026-2075

BRF Kv Glömskan
Klareborgsgatan 36
414 67 Göteborg

**INNEHÅLL:****1 OBJEKT****2 SYFTE OCH OMFATTNING****3 UNDERLAG****4 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING****5 SAMMANFATTNING AV UNDERHÅLLSBEHOV OCH AVSÄTTNING**

5.1	GEMENSAMMA UTRYMMEN/LOKALER
5.2	YTTERTAK
5.3	FASADER
5.4	FÖNSTER,DÖRRAR
5.5	UTEMILJÖER/DRÄNERING
5.6	VENTILATION
5.7	VATTEN OCH AVLOPP
5.8	ELANLÄGGNING
5.9	VÅTRUM
5.10	VÄRMESYSTEM
5.11	ENERGIDEKLARATION/RADON

BILAGA 1 TEKNISKA LIVSLÄNGDER



1 Objekt

Brf Kv Glömskan
Klareborgsgatan 36 414 67 Göteborg
Belägen i Göteborgs kommun
Föreningen består av 19 st befintliga lägenheter och 4 st tillkommande vindslägenheter
Föreningens bostadsrättsyta är 874 m² befintliga ytor samt 175 m² tillkommande, totalt 1.049 m²
Byggnadsåret är 1933
Fastighetsbeteckning: Göteborg Majorna 329:16

2 Syfte och omfattning

Underhållsplanen utgör underlag för vilka underhållsåtgärder och utgifter för detta som kan bli aktuella för Brf Kv Glömskan. Genom att årligen avsätta pengar för dessa åtgärder skapar föreningen förutsättningar för att kunna genomföra renoveringar utan att behöva höja månadsavgifterna för förutsedda utgifter.

Driftskostnader ingår inte i denna plan.

Aktuell underhållsperiod är för de kommande 50 åren, men även underhållsbehov längre fram i tiden kan ha uppskattats.

Besiktningen innehåller uppgifter om byggnadernas yttre delar, (yttertak, utvändiga fasader inkl. fönster och markplanering) samt bedömning av skicket på våtutrymmen inne i lägenheterna. Dessutom bedöms ventilations-, rör- och elanläggningarna samt trapphus.

Endast underhållsåtgärder som erfordras för att bibehålla byggnadernas standard och beständighet har noterats. Energisparåtgärder eller ev. andra standardhöjande åtgärder förutsätts genomföras i samband med behov av underhållsåtgärder. Samtliga angivna uppskattningar av tider är ca tider.

3 Underlag

Byggnaden är byggd år 1933, år 1976 utfördes en större ROT renovering.

Genomgång av fastigheten har gjorts i november 2025 med noteringar enligt nedan.

Bedömning av behov av underhåll har utgått från besiktning och nyckeltal i REPABs Fakta Underhållskostnader.

Vidare underlag är ritningar och energideklaration.

De i underhållsplanen redovisade investeringskostnaderna måste ses som riktvärden inklusive moms, då det är svårt att exakt bedöma vad kostnaderna blir då arbetena skall utföras.

Konjunkturläget kan påverka kostnaderna avsevärt både positivt och negativt.

4 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark/källare
Stomme	Betong/trä
Fasad	Trä med betongsockel
Fönster fönsterdörrar	Isolerglasrutor
Yttertak	Betongtakpannor
Hängrännor m.m	Plåt
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
Vatten och avlopp	Kommunalt



5 Sammanfattning av underhållsbehov och avsättning

5.1 GEMENSAM UTRYMMEN/LOKALER

Gemensamma utrymmen finns i källaren med bla förråd, tvättstuga, pannrum.

Det finns 3 st trapphus.

Trapphusen och källardelen är nyrenoverade.

Dom behöver underhålla/målas var 10:e år.

Nästa gång förslagsvis år 2036.

Maskiner i tvättstugan är nya, den tekniska livslängden för dessa är 15 år, de behöver bytas nästa gång år 2041.



5.2 YTTERTAK

Yttertaket består av betongtakpannor.

Taket byttes år 2005.

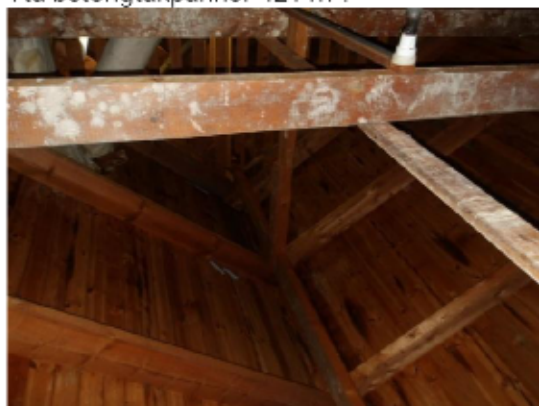
Tekniska livslängden för denna typ av tak är 45 år.

Nästa gång taket byts är år 2050.

Plåtdetaljer och taket har setts över och kompletterats år 2025.

Taket ses över var 10:e år då man byter skadade delar och tvättar taket mm.

Yta betongtakpannor 421 m².





5.3 FASADER

Fasader består av trä med en betongsockel.

Fasaden mot gatan målades år 2023 övriga fasader är målade år 2026.

Fasaderna behöver en översyn, lagas/målas/tvättas var 10:e år.

Tekniska livslängden för träfasad är 45 år och den är i behov av byte/renovering år 2050.

Yta träfasad är 444 m² och sockel 200 m².



5.4 FÖNSTER, DÖRRAR

Det finns:

87 fönster varav 17 st är källarfönster och det finns 3 st entrédörrar.

Invändigt finns det 23 st lägenhetsdörrar och 8 st ytterligare dörrar.

Totalt 138 st enheter som behöver justeras, oljas, ses över var 10:e år.

17 st källarfönster är äldre och har målats år 2025.

Övriga fönster, 52 st är plastfönster från år 1984, skicket på dessa är gott.

Samtliga fönster förutom 18 st på plan 4 byts år 2045.

De 18 fönsterna byts år 2071.

Lägenhetsdörrar har bytts till nya säkerhetsdörrar år 2026.

Den tekniska livslängden för utvändiga fönster är 45-55 år.

Invändiga Säkerhetsdörrar/lägenhetsdörrar 23 st är nya från 2026, 3 st entrédörrar är totalrenoverade.

Dessa ses över var 10:e år, den tekniska livslängden för invändiga dörrar är + 70 år.





5.5 UTEMILJÖER/DRÄNERING

Föreningen har utemiljö i form av gräsmatta och gångar och en nyanlagd grillplats.

Vidare förfogar man över 12 st p-platser.

Vid besiktningstillfället noterades inga förhöjda värden i källaren vilket indikerar att dräneringen fungerar tillfredsställande.

Dräneringen har en teknisk livslängd om +50 år.

Eventuella växter, häckplanter mm byts succesivt, kostnad för detta ingår inte i underhållet utan i driften.

P-platser och utemiljön renoveras var 50:e år, nästa gång är 2055.



5.6 VENTILATION

Husen har självdrag.

Avsättning rengöring av kanaler görs var 6:e år i samband med OVK.

OVK gjordes senast år 2024 och nästa gång i år 2030.

5.7 VATTEN OCH AVLOPP

KV- och VV- ledningarna och avloppsstammar bedöms ha en livslängd om + 50 år.

Stammar bedöms ha bytts i samband med ROT renovering år 1976 och har spolats år 2026.

Nästa byte av KV och VV ledningar och relining av avlopp bedöms ske år 2046 upp till plan 4.

Avsättning för spolning av ledningar görs i underhållsplanen och skall göras var 5:e till var 10:e år.

5.8 ELANLÄGGNING

En elanläggning har en beräknad teknisk livslängd om ca 60 år.

Ny el installerades i huset år 1978 då den stora renoveringen gjordes.

Elstammar utanför lägenheterna byts år 2026.

5.9 VÅTRUM

Besiktning av dessa bör göras löpande för kontroll av tätt ytskikt, läckande golvbrunnar, blandare etc.

Åtgärder t.o.m tätskikt finansieras av respektive lägenhetsinnehavare, rör inom lägenheterna finansieras av bostadsrättsinnehavaren.

Vi byte av badrum är det lämpligt att även byta/se över vatten och avloppsrör.

5.10 VÄRMESYSTEM

Värmesystemet är vattenburen fjärrvärme.

Den tekniska livslängden för fjärrvärmecentralen är 35 år.

Fjärrvärmecentralen byttes år 2015.

Värmestammar har en teknisk livslängd om +60 år.

Byte av värmestammar och radiatorer för 18 st lägenheter år 2048.

Värmestammar och radiatorer för lägenheter på plan 4 byts år 2086.

Termostatventiler motioneras/byts var 10:e år med start i år 2036.



5.11 ENERGIDEKLARATION/RADON

Energideklaration skall göras var 10:e år.

Energideklarationen är från år 2023

Radonmätning är inte gjord.

Majorna 2025-11-24

Johan Lundborg

Johan Lundborg
JL Projektledning



JL PROJEKTLEDNING

BILAGA 1

Adress
Monsungatan 22

Telefon
031-229150
0708136908

Org nr
556889-8091

E-post
info@jlprojektledning.se



UNGEFÄRLIGA TEKNISKA LIVSLÄNGDER FÖR OLIKA BYGGNADSDELAR

Fasader	År	Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor	År
Träpanel (utbyte)	40	Tätskikt (asfalts baserade tätskikt)	35
Träpanel (intervallmålning)	10	Plåt	35
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	Yttertakskonstruktioner	
Fönster/dörrar		Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Byte fönster	40	Takpapp under takpannor av betong, tegel	35
Byte dörrar (inne/ute)	35	Takpannor av betong/tegel	40
Målning fönster/dörrar	10	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
Dränering/ utvändigt fuktskydd		Bandfälsad plåt, fälsad plåt med underliggande papp.35	
		Böjprov på plåten kan alltid beställas	
Dräneringsledning och utvändigt fuktisolering.	30	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
		Hängrännor/stuprör	25
Dagvattenledning utanför fastighet	50	Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning 40	
		rökanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	
Vitvaror		Uppvärmningskällor	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.	10	Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpar	20-
Övriga installationer		Bergvärmepump Oljepanna	30
Avloppsledningar	50	Sanitetsgods, wc, badkar	30
Avloppstank	30	Badkar bubbel	10
Värmeledningar kall Varmvattenledningar	50	Värmegolv	
		Elvärmeslingor i våtutrymme	30
Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl	20	Elvärmeslingor i golv	25
Våtrum samt tvätt		Vattenburna slingor i golv	30
Förväntad livslängd för pvc mattor samt underliggande rollat tätskikt under kakel och klinkers. Kvalitetsdokument skall överlämnas av entreprenör som är certifierad av branschorganisationerna, efter avslutat arbete. Våtrum kan även utföras i egen regi och i de fallen är det av vikt att man som köpare före förvärvet förhör sig om hur utrymmet är utfört.	20-30		

Förening:		Brf Kv Glömskan														
Fastighetens storlek (BOA) i kvm:		1049														
Datum för besiktning/UH-plan		2025-11-24														
Besiktning utförd av:		Johan Lundborg		UH-åtgärd		Mängd (st, kvm, lpm)						Ommålning etc		Enhet= st/m2		
				Renovering		Skriv antal st, kvm, lpm etc.						Injustering		Skriv om du anger kvm, lpm, st, osv.		
										Åtgärdsår		Mängder och kostnader				
AFF-kod	Objekt	0	År 1-5	År 6-10	År 11-15	År 16-20	År 21-30	År 31-40	År 41-50	Mängd (st, kvm, lpm)	Intervall	Enhet st/m2	Å-pris kr	Kostnad i kr	Avsättning per år	Avsättning per år och m2
SC2.1	Yttertak															
SC2.11	Yttertak och plåtdetaljer	Översyn/laga/måla plåtdetaljer/tvätta	X		X			X	X	10 år	421	m2	102 kr	42 942 kr	4 294 kr	4 kr
SC2.11	Yttertak betongtakpannor och plåtdetaljer	Byte					X			45 år	421	m2	1 950 kr	820 950 kr	18 243 kr	17 kr
SC2.2	Fasader, fönster, FD,portar, entrédörrar															
	Fasad	Tvätt/komplettering/målning			X		X	X	X	10 år	644	m2	450 kr	289 800 kr	28 980 kr	28 kr
	Fasad/trä	Byte/totalrenovering					X			45 år	444	m2	1 875 kr	832 500 kr	18 500 kr	18 kr
	Fönster dörrar fönsterdörrar	Underhåll/justering/oljning mm	X			X	X	X		10 år	138	st	150 kr	20 700 kr	2 070 kr	2 kr
	Fönster	Byte				X				50 år	69	st	8 500 kr	586 500 kr	11 730 kr	11 kr
	Fönster plan 4	Byte								50 år	18	st	8 500 kr	153 000 kr	3 060 kr	3 kr
SC3	Byggnad övrigt															
	Trapphus och källardel	Målning lagning			X		X	X	X	10 år	3	st	35 000 kr	105 000 kr	10 500 kr	10 kr
	Maskiner i tvättstugan	Byte					X		X	15 år	1	enh	75 000 kr	75 000 kr	5 000 kr	5 kr
	Utemiljö/murar/gångar/uteplats	Renovering					X			50 år	300	m2	210 kr	63 000 kr	1 260 kr	1 kr
SC4	VA-, VVS-, VENT, EL															
	Ventilation	OVK rengöring kanaler	X	X	X	X	X	X	X	6 år	23	lgh	1 200 kr	27 600 kr	4 600 kr	4 kr
	Stigarledningar el	Byte								60 år	1	st	92 000 kr	92 000 kr	1 533 kr	1 kr
SC4.11	Elsystemet	Uppgradering	X		X		X	X	X	10 år	23	lgh	1 400 kr	32 200 kr	3 220 kr	3 kr
	Avloppsledningar	Spolning		X		X	X	X	X	10 år	23	lgh	1 200 kr	27 600 kr	2 760 kr	3 kr
	KV VV ledningar och avlopp	Byte				X				70 år	23	lgh	16 500 kr	379 500 kr	5 421 kr	5 kr
	Avloppsledningar	Relining				X				70 år	23	lgh	11 000 kr	253 000 kr	3 614 kr	3 kr
SC5																
	Energideklaration	Deklarera		X		X	X	X	X	10 år	1	st	7 500 kr	7 500 kr	750 kr	1 kr
	Värmesystemet															
	Fjärrvärmecentral	Översyn		X		X	X	X	X	10 år	1	st	4 000 kr	4 000 kr	400 kr	0 kr
	Fjärrvärmecentral	Byte						X		35 år	1	st	78 000 kr	78 000 kr	2 229 kr	2 kr
	Termostatventiler	Byte motionering/byte	X		X		X	X		10 år	23	lgh	1 400 kr	32 200 kr	3 220 kr	3 kr
	Värmeledningar och radiatorer	Byte					X			60 år	18	lgh	22 500 kr	405 000 kr	6 750 kr	6 kr
	Radiatorer plan 4	Byte								60 år	4	lgh	22 500 kr	90 000 kr	1 500 kr	1 kr
	Summa													4 417 992 kr	139 635 kr	133 kr

Avskrivningsunderlag Brf Kv. Glömskan

Förutsättningar:		
Byggår	1936	
Värdeår eller större ombyggnadsår	1976	
Nuvarande år	2026	
Fastighetsförvärv (kr)		55 105 000 kr
-varav mark		24 551 733 kr
-varav byggnader m.m.		30 553 267 kr

Taxering:	
Taxeringsvärde fastighet	20 200 000 kr
-varav byggnad	11 200 000 kr
-varav mark	9 000 000 kr

Komponent	Andel av byggnad	Teoretiskt fördelat anskaffningsvärde	Total nyttjandeperiod, år	Bedömd kvarstående nyttjandeperiod, år	Teoretisk ackumulerad avskrivning	Teoretiskt restvärde	Andel av anskaffningsvärde	Nytt fördelat anskaffningsvärde	Avskrivningstid år	Årlig avskrivning
Stomme och grund	66%	20 060 226 kr	100	100	- kr	20 060 226 kr	78%	23 836 316 kr	100	238 363 kr
Yttertak	4%	1 234 475 kr	40	24	- 493 790 kr	740 685 kr	3%	880 110 kr	24	36 671 kr
Fasader	5%	1 543 094 kr	40	24	- 617 238 kr	925 857 kr	4%	1 100 138 kr	24	45 839 kr
Fönster	4%	1 234 475 kr	60	19	- 843 558 kr	390 917 kr	2%	464 503 kr	19	24 448 kr
Stamledningar VA	6%	1 851 713 kr	50	12	- 1 407 302 kr	444 411 kr	2%	528 066 kr	12	44 006 kr
Stamledningar värme	6%	1 851 713 kr	80	22	- 1 342 492 kr	509 221 kr	2%	605 076 kr	22	27 503 kr
El	8%	2 468 951 kr	50	50	- kr	2 468 951 kr	10%	2 933 700 kr	50	58 674 kr
Styrning & övervakning	1%	308 619 kr	25	14	- 135 792 kr	172 827 kr	1%	205 359 kr	14	14 669 kr
Summa	100%	30 553 267 kr			- 4 840 172 kr	25 713 095 kr	100%	30 553 267 kr		490 172 kr
										Avskrivning, %
										1,60%

Deltagare

TAPAJOS AB 559426–8038 Sverige

LINDA ÖGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-16 18:26:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA ÖGREN

Linda Ögren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.252.54.74

CAMILLA DARHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-17 07:45:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAMILLA DARHOLM

Camilla Darholm

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.177.242.191

MAGNUS HELLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-16 18:35:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS HELLBERG

Magnus Hellberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.230.25.242

FREDRIK WIRF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-17 14:53:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK WIRF

Fredrik Wirf

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.11.175.62

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-17 08:28:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL KARLSSON

Daniel Karlsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.22.29.190

Joakim Gustaf Addén

joakim@tapajos.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Kv. Glömskan, organisationsnummer 769643-4864.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Kv. Glömskan har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Fredrik Wirf som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Fredrik Wirf har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Kv. Glömskan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare