

Organisationsnummer 769639-4506

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKEPPSKLOCKAN
VÄNERSBORGS KOMMUN

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10-11
G. Ekonomisk prognos	sid. 12
H. Känslighetsanalys	sid. 13

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

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan, Vänersborgs kommun, med org. nummer 769639-4506, registrerades hos Bolagsverket 2021-01-07. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen uppför ett lamellhus med garage inom fastigheten Galeasen 2, Vänersborgs kommun.

Huset innefattar 45 lägenheter, på två till fyra rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 3 714 m². I markplan/källarplan finns lokalyta för föreningslokal om ca 25 m² samt 32 st garageplatser.

En avsiktsförklaring mellan Peab Bostad AB och Bostadsrättsföreningen har tecknats där Peab Bostad AB kommer att lämna en likviditetsgaranti under respektive låns första bindningstid. Se avsnitt D, not****.

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

I anslutning till föreningen planeras ytterligare två bostadsrättsföreningar. Under och mellan dessa föreningars hus finns ett gemensamt garage som planeras att byggas ut etappvis. Mellan husen finns en gemensam gård som kommer att nyttjas av samtliga bostadsrättsföreningar. Även gården planeras att byggas ut etappvis.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena oktober 2022.

Erforderliga myndighetsbeslut som exempelvis bygglov har erhållits. Startbesked erhöles 2022-10-24 och bygglov erhöles i 2021-10-26.

Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal under kvartal 1 2024 och inflyttningen planeras till kvartal 3 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2§ Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

Peab Bostad AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt att förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Galeasen 2, Vänersborgs kommun
Adress:	Brogatan 3A-3C
Tomtareal:	ca 1 440 m ²
Bostadsarea i Skeppsklockan, BOA:	ca 3 714 m ²
Antal parkeringsplatser:	32 parkeringar varav 1 kommer att vara avsatt för bilpoolsbil.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 45 lägenheter inrymda i ett lamellhus på 9 våningar. Under bostadsvåningarna finns en källare som är ovan mark, innehållande förråd, teknikutrymmen, föreningslokal samt garageplatser.

Grunden består av en pålad betongplatta. Stominnerväggar utförs med element av betong och stombjälklaget utförs med platsgjuten betong med kvarsittande form (plattbärlag). Fasaden består på våning 1 av skärmtegel på massiv betongvägg. Våning 2–9 har en fasad av ventilerat putssystem samt träpartier vid balkonger.

Yttertaket består av bandtäckningsplåt.

Innerväggar byggs upp av stålreglar och gips. Byggnaden har både fasta och öppningsbara fönster och fönsterdörrar med aluminiumbeklädd utsida och insida i trä.

Byggnadens balkonger är av betong som är helt eller delvis inglasade. Terrasserna på våning 6,8 och 9 är belagda med trägolv och innanför inglasningarna klinkergolv. Uteplatserna är belagda med marksten.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Till- och frånluftsventilation sker med FTX- system. Spiskåpa med frånluft.

Kostnaden för hushållsel och kall- samt varmvatten ingår ej i redovisad månadsavgift och kommer att debiteras av bostadsrättsföreningen, via undermätning, för respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Fastigheten ansluts till Telias fibernät och föreningen tecknar ett kollektivt avtal för bredband, fast telefoni och TV, som ingår i månadsavgiften.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Cykelförråden är placerade i markplan/källaren och där det finns en enkel cykelverkstad. Cykelparkering finns även utanför entréerna.

I markplan/källaren finns miljörum för boende i huset samt barnvagns- och rullstolsförråd samt lägenhetsförråd där varje lägenhet förfogar över 1st förråd. En föreningslokal med egen entré finns också på detta plan.

Gemensamhetsanläggningar, rättigheter och ledningsrätt

Gemensamhetsanläggningar för gård och garage kan eventuellt komma att skapas när framtida bostadsfastigheter byggs.

Servitut: In- och utfartsväg till förmån för Galeasen 1 och belastar Galeasen 2.

Verkan på ledningsrätt: Starkström till förmån för Vattenfall Bohus-Dal Elnät AB och belastar Galeasen 2.

Övrigt

Utrymningsmöjligheter vid ev översvämning av fastigheten vid extremväder kommer att möjliggöras under byggnation av etapp ett och två och lösningen att kommer permanentas när sista etappen bostäder byggs.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 9 våningar och källare

Grundläggning: Betongplatta

Stomme: Betong

Lägenhetsskiljande väggar: Betong samt gips

Ytterväggar: Ventilerad putsad fasad med inslag av skärmtegel och träpanel

Yttertak: Bandtäckningsplåt

Balkonger/uteplatser/terrasser: Balkonger av betong. Balkongräcken utgörs av glas- och aluminiumprofiler. Uteplatser och altaner har trätrall.

Fönster: Trä med aluminiumbeklädd utsida.

TV/telefon/bredband: Telia 100/100

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme

Ventilation: FTX-system

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt i bostaden: parkett, målade väggar och tak

Badrum/WC: Vitvaror från Electrolux, Badrumsmöbler Vedum, kakel och klinker

Kök: Vedum

Sovrum/vardagsrum: Målade väggar och tak, golv av parkett.

Klädkammare/förråd: Klädkammare finns i vissa lägenheter. Förråd är placerat i källare.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

Digitala ritningar finns tillgängliga genom föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens bostäder grundad på offererad köpeskilling och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)	201 837 000
Avdrag för avdragsgill moms, garagebyggnation*	-4 012 000
Startkassa	100 000
	Summa kronor 197 925 000
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	74 200 000 :- för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	1 279 000 :- för garagedelen

D. Preliminär finansieringsplan

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflöde).

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering. Ränteffert erhållen från 2024-01-18 från Handelsbanken som slutfinansierar föreningen.

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta*** %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1** tkr
Lån 1	12 875	Pantbrev	4,35% (1 år)	4,50	579	84
Lån 2	12 875	Pantbrev	3,80% (2 år)	3,95	509	84
Lån 3	12 875	Pantbrev	3,65% (3 år)	3,80	489	84
Lån 4	12 875	Pantbrev	3,60% (5 år)	3,75	483	84
Summa lån	51 500				2 060	336
Insatser	131 783					
Upplåtelseavgifter	14 642					
Summa finansiering	197 925					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna kalkyl.

* Blir den återbetalda momsen lägre eller högre så förändras anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen med motsvarande summa. Föreningen blir återbetalningsskyldiga till Skatteverket för moms om man hyr ut till en ej momspliktig verksamhet under de första 10 åren från uthyrningsdatum.

** Amortering sker enligt följande: 0,65% år 1-10, 0,8% år 11-19, 1% år 20-39, 1,10% år 40-49 och 1,20% år 50-96.

*** Prel har snitträntan beräknats till 4% över hela prognosperioden. Överskott mellan kalkylränta och faktisk ränta bör nyttjas till amortering.

**** Peab Bostad AB har i en avsiktsförklaring daterad 2024-01-26 erbjudit sig att ersätta föreningen för dess kraftigt ökade årliga utgifter i förhållande till tidigare upprättad kostnadskalkyl. Ersättningens storlek beräknas som skillnaden mellan föreningens räntekostnader överstigande ränta om 3,3%, dock max 4,5%, under respektive låns första bindningstid. Garantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långsiktiga lån. Beloppet erläggs som ett engångsbelopp senast 2 månader efter att lånen placerats.

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	2 060 000	
Avskrivningar**	1 413 000	3 473 000

Föreningens löpande kostnader

Fastighetskötsel inklusive gård, städning, jour mm,	250 000	
Driftkostnad hissar	25 000	
Uppvärmning av byggnader	200 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	190 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	170 000	
Vattenkostnad för brf	20 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	200 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	200 000	
Avfallshantering	90 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	96 000	
Mättjänst	24 000	
Löpande underhåll	60 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	95 000	
Ekonomisk förvaltning mm	85 000	
Försäkringar	40 000	
Bilpool 1 bil	100 000	
		1 845 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Fastighetskatt garage	13 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	13 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **Resultat exkl. avsättning och amortering** **Kronor** **5 331 000**

Minimikravet på avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar 30 kr/m ² BOA 40 kr/m ² BOA för avsättning till underhåll	149 000	149 000
---	---------	---------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND* **Kronor** **5 480 000**

Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering **0**

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel (inkl. el-förbrukning vid motorvärmare och eventuell laddningsplats för elbil) och tappvatten samt uppvärmning av tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong, terrass och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är entreprenadkostnaden om 173 522 000 kr reducerat med avdrag för bedömd investeringsmoms. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2025 - 2039.

Årsavgifter* 3 289 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Ovriga intäkter

Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten 360 000
Debitering hushållsel *** 200 000

Garageintäkter ** 193 000
Likviditetsgranti 361 000
Intäktsräntor, netto 0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 4 403 000

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT **** Kronor -1 077 000

KASSAFLÖDE ***** Kronor 149 000

* Med årlig löpande kostnad avser i denna kostnadskalkyl drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

** 31 st garageplatser som blockuthyrs till ett parkeringsbolag som tar 7% av intäkterna för uthyrning och köhantering. Medlemmarna betalar 700 kr/månad inklusive moms.

*** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare respektive laddningsplats för elbil

**** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

***** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 149 000 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad inkl. kassa	53 292 kr per m ² BOA
Insats och upplåtelseavgift	39 425 kr per m ² BOA
Totalt lån	13 866 kr per m ² BOA
Belåningsgrad	26%
Årsavgift bostäder	886 kr per m ² BOA
Driftskostnad exkl. tappvatten och hushållsel	346 kr per m ² BOA
Driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning såsom hushållsel och Kassaflöde	151 kr per m ² BOA 40 kr per m ² BOA
Amortering samt avsättning underhåll	131 kr per m ² BOA
Genomsnittlig avsättning yttre underhåll och amortering under 20 år	151 kr per m ² BOA

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån	2 060 000		2 060 000	
Amortering av lån			336 000	
Avskrivning	1 413 000	3 473 000		2 396 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	1 565 000		1 565 000	
Löpande underhåll	60 000		60 000	
Avsättningar till yttre underhåll	149 000		149 000	
Administration	220 000		220 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	13 000	2 007 000	13 000	2 007 000
<u>Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar</u>		5 480 000		4 403 000
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgifter</i>		3 289 000		3 289 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	360 000		360 000	
Debitering hushållsel	200 000		200 000	
Garageintäkter	193 000		193 000	
Likviditetsgaranti	361 000		361 000	
Intäktsräntor, netto	0	1 114 000	0	1 114 000
<u>Summa intäkter respektive inbetalningar</u>		4 403 000		4 403 000
Bokföringsmässigt resultat		-1 077 000		
Kassaflöde inkl. avsättning till underhåll				149 000

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Antal	Vänings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelstal *	Insats	Upplåtelse- avgift	Totalt pris	Total Årsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten**	Preliminär avgift för hushållsel**	Total beläning Per lägenhet***
	st.	nr	c:a		%	kr	kr	kr	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
1-1101	1	2	81	3 RKIBBF	2,1904	2 655 000	295 000	2 950 000	72 042	6 004	660	370	1 128 060
1-1102	1	2	81	3 RKIBBU	2,1904	2 767 500	307 500	3 075 000	72 042	6 004	660	370	1 128 060
1-1103	1	2	64	2 RKIUUF	1,8441	2 115 000	235 000	2 350 000	60 652	5 054	560	310	949 710
1-1201	1	3	81	3 RKIBBF	2,1904	2 678 000	297 000	2 975 000	72 042	6 004	660	370	1 128 060
1-1202	1	3	95	4 RKIBB	2,4806	2 992 500	332 500	3 325 000	81 587	6 799	750	420	1 277 510
1-1203	1	3	65	2 RKIBBF	1,8628	2 070 000	230 000	2 300 000	61 267	5 106	560	320	959 340
1-1301	1	4	81	3 RKIBBF	2,1904	2 700 000	300 000	3 000 000	72 042	6 004	660	370	1 128 060
1-1302	1	4	95	4 RKIBB	2,4806	3 082 500	342 500	3 425 000	81 587	6 799	750	420	1 277 510
1-1303	1	4	65	2 RKIBBF	1,8628	2 115 000	235 000	2 350 000	61 267	5 106	560	320	959 340
1-1401	1	5	81	3 RKIBBF	2,1904	2 722 500	302 500	3 025 000	72 042	6 004	660	370	1 128 060
1-1402	1	5	95	4 RKIBB	2,4806	3 172 500	352 500	3 525 000	81 587	6 799	750	420	1 277 510
1-1403	1	5	65	2 RKIBBF	1,8628	2 160 000	240 000	2 400 000	61 267	5 106	560	320	959 340
1-1501	1	6	101	4 RKIBTF	2,5929	4 477 500	497 500	4 975 000	85 280	7 107	780	440	1 335 340
1-1502	1	6	77	3 RKIBBF	2,1155	2 722 500	302 500	3 025 000	69 579	5 798	640	360	1 089 480
1-1601	1	7	101	4 RKIBBF	2,5929	3 712 500	412 500	4 125 000	85 280	7 107	780	440	1 335 340
1-1602	1	7	77	3 RKIBBF	2,1155	2 812 500	312 500	3 125 000	69 579	5 798	640	360	1 089 480
1-1701	1	8	101	4 RKIBBF	2,5929	3 802 500	422 500	4 225 000	85 280	7 107	780	440	1 335 340
1-1702	1	8	77	3 RKIBBF	2,1155	2 902 500	322 500	3 225 000	69 579	5 798	640	360	1 089 480
1-1801	1	9	128	4 RKIBB	3,0984	4 905 000	545 000	5 450 000	101 906	8 492	930	520	1 593 680
2-1101	1	2	80	3 RKIUB	2,1717	2 722 500	302 500	3 025 000	71 427	5 952	660	370	1 118 430
2-1102	1	2	52	2 RKIU	1,6194	1 687 500	187 500	1 875 000	53 262	4 439	490	270	833 990
2-1103	1	2	68	2 RKIUB	1,9189	2 272 500	252 500	2 525 000	63 113	5 259	580	320	988 230
2-1104	1	2	76	3 RKIBBF	2,0968	2 542 500	282 500	2 825 000	68 964	5 747	630	350	1 079 850
2-1201	1	3	80	3 RKIBB	2,1717	2 677 500	297 500	2 975 000	71 427	5 952	660	370	1 118 430
2-1202	1	3	52	2 RKIB	1,6194	1 642 500	182 500	1 825 000	53 262	4 439	490	270	833 990
2-1203	1	3	78	3 RKIBB	2,1342	2 542 500	282 500	2 825 000	70 194	5 850	650	360	1 099 110
2-1204	1	3	76	3 RKIBBF	2,0968	2 587 500	287 500	2 875 000	68 964	5 747	630	350	1 079 850
2-1301	1	4	80	3 RKIBB	2,1717	2 722 500	302 500	3 025 000	71 427	5 952	660	370	1 118 430
2-1302	1	4	52	2 RKIB	1,6194	1 687 500	187 500	1 875 000	53 262	4 439	490	270	833 990
2-1303	1	4	78	3 RKIBB	2,1342	2 587 500	287 500	2 875 000	70 194	5 850	650	360	1 099 110
2-1304	1	4	76	3 RKIBBF	2,0968	2 632 500	292 500	2 925 000	68 964	5 747	630	350	1 079 850
2-1401	1	5	80	3 RKIBB	2,1717	2 767 500	307 500	3 075 000	71 427	5 952	660	370	1 118 430
2-1402	1	5	52	2 RKIB	1,6194	1 732 500	192 500	1 925 000	53 262	4 439	490	270	833 990
2-1403	1	5	78	3 RKIBB	2,1342	2 632 500	292 500	2 925 000	70 194	5 850	650	360	1 099 110
2-1404	1	5	76	3 RKIBBF	2,0968	2 722 500	302 500	3 025 000	68 964	5 747	630	350	1 079 850



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Antal	Vänings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelstal *	Insats	Upplåtelse- avgift	Totalt pris	Total Årsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten**	Preliminär avgift för hushållsel**	Total belåning Per lägenhet***
	st.	nr	c:a		%	kr	kr	kr	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
2-1501	1	6	107	4 RKIBBF	2,7052	3 577 500	397 500	3 975 000	88 974	7 415	820	460	1 393 180
2-1502	1	6	97	4 RKIBB	2,5180	3 667 500	407 500	4 075 000	82 817	6 901	760	420	1 296 770
2-1503	1	6	76	3 RKIBBF	2,0968	2 812 500	312 500	3 125 000	68 964	5 747	630	350	1 079 850
2-1601	1	7	107	4 RKIBBF	2,7052	3 802 500	422 500	4 225 000	88 974	7 415	820	460	1 393 180
2-1602	1	7	97	4 RKIBB	2,5180	3 757 500	417 500	4 175 000	82 817	6 901	760	420	1 296 770
2-1603	1	7	76	3 RKIBBF	2,0968	2 902 500	322 500	3 225 000	68 964	5 747	630	350	1 079 850
2-1701	1	8	108	4 RKIBBF	2,7240	3 892 500	432 500	4 325 000	89 592	7 466	820	460	1 402 860
2-1702	1	8	97	4 RKIBT	2,5180	4 680 000	520 000	5 200 000	82 817	6 901	760	420	1 296 770
2-1801	1	9	117	4 RKIB2B	2,8924	4 410 000	490 000	4 900 000	95 131	7 928	870	490	1 489 590
2-1802	1	9	87	3 RKIBB	2,3027	3 555 000	395 000	3 950 000	75 736	6 311	700	390	1 185 890
					-0,0001				0	-6	-200	-213	-50
	45	lgh	3 714		100,000	131 783 000 kr	14 642 000 kr	146 425 000 kr	3 289 000 kr	274 083 kr	30 000 kr	16 667 kr	51 500 000 kr

Lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = balkong, IB = inglasad balkong, 2B = 2 balkonger, U = uteplats, IU = inglasad uteplats, F = fransk balkong, T = terrass. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc. Uteplats till lägenheter i markplan upplåts med nyttjanderätt.

- * Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som respektive lägenhet bör belastas med. Årsavgifter beror därmed av både lägenheternas storlek och antal rum.
- ** Kostnad för hushållsel, elförbrukning av elbilsuttag, samt kall- och varmvatten ingår ej i månadsavgiften. I kalkylen är kostnaderna antagna utifrån antagande om taxa och förbrukning. Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnad för el-förbrukning vid motorvärmare respektive laddningsplats för elbil ingår ej i redovisad kostnad.
- *** Belåning per lägenhet utgörs av lägenhetens andel av de totala lånen.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	10	20
<u>Kostnader respektive utbetalningar</u>									
Samtliga kostnader avser kkr. om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kk.	2 060	2 047	2 034	2 020	2 005	1 992	1 939	1 778
amortering	kk.	336	336	336	336	336	336	336	516
<i>Avskrivning</i>	kk.	1 413	1 413	1 413	1 413	1 413	1 413	1 413	1 413
<i>Driftskostnader*</i>	kk.	1 565	1 596	1 628	1 661	1 694	1 728	1 870	2 280
<i>Ovriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kk.	149	152	155	158	161	165	178	217
Löpande underhåll*	kk.	60	61	62	64	65	66	72	87
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kk.	13	13	13	14	14	14	15	163
Övrigt, administration och försäkring*	kk.	220	224	229	233	238	243	263	320
Summa utbetalningar och avsättning	kk.	4 403	4 430	4 458	4 486	4 513	4 544	4 673	5 362
<u>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER</u>	kk.	5 480	5 507	5 535	5 563	5 590	5 621	5 750	6 259
<u>Intäkter</u>									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.***	kk.	3 289	3 355	3 422	3 490	3 560	3 631	3 931	4 791
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E	kr/m ² , år	886	903	921	940	959	978	1058	1290
<i>Ovriga intäkter*</i>									
Debitering vatten	kk.	360	367	375	382	390	397	430	524
Debitering hushållsel	kk.	200	204	208	212	216	221	239	291
Garageintäkter	kk.	193	197	201	205	209	213	231	281
Likviditetsgaranti	kk.	361	268	266	176	87			
<u>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</u>	kk.	4 403	4 391	4 471	4 465	4 462	4 463	4 831	5 888
Bokföringsmässigt resultat	kk.	-1 077	-1 116	-1 063	-1 098	-1 128	-1 158	-919	-370
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kk.	149	113	169	137	110	84	336	744
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kk.	249	362	531	668	778	862	1 819	7 576
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kk.	149	301	456	614	775	940	1 632	3 620
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kk.	336	672	1 008	1 344	1 680	2 016	3 360	7 584
Ränteantagande		4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2025 - 2039.
Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F. Prognosen har beräknats för kommande år ökat med en inflationstakt om 2%.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	10	20
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----

(Genomsnittsbelopp i kr/m² lgh)

Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	kr/m ²	886	903	921	940	959	978	1058	1290
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	1024	1041	1058	1076	1094	1179	1254	1529
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1163	1179	1195	1212	1229	1313	1385	1649
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	747	765	784	804	824	911	993	1290

Antagen räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	886	912	939	968	997	1027	1155	1553
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	886	921	958	996	1036	1077	1260	1866
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	886	894	903	912	922	931	969	1070

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Antagen inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%



Enligt digital signering

BRF SKEPPSKLOCKAN

.....
Conny Josefsson

.....
Peter Wipp

.....
Klas Rudhag



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Skeppsklockan med org.nr 769639-4506, får härmed avge följande intyg.

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

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

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

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

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

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

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

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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



Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2021-01-07
Registreringsbevis	
Bygglov	2021-10-26
Startbesked	2022-10-24
Totalentreprenadkontrakt	2022-10-03
Tillägg till ovan totalentreprenadkontrakt	2024-01-26
Köpekontrakt Galeasen 2	2022-10-03
Köpebrev Galeasen 2	
Offert för finansieringen av föreningen	2021-11-01
Accept av bankoffert	
Uppdaterade räntor	2024-01-18
Underhållsplan	2024-02-02
Utdrag ur fastighetsregistret	
Beräkning av taxeringsvärde	



Verifikat

Transaktion 09222115557510102785

Dokument

Brf Skeppsklockan ek plan inkl intyg

Huvuddokument

47 sidor

Startades 2024-02-06 13:08:28 CET (+0100) av Per Envall (PE)

Färdigställt 2024-02-06 18:16:58 CET (+0100)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.ennvall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2024-02-06 17:09:41 CET (+0100)

Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2024-02-06 18:16:58 CET (+0100)

Conny Josefsson (CJ)

cos.josefsson@hotmail.com

Signerade 2024-02-06 17:08:57 CET (+0100)

Peter Wipp (PW)

peter@bostfast.se

Signerade 2024-02-06 13:13:57 CET (+0100)

Klas Rudhag (KR)

Claes.rudhag@telia.com

Signerade 2024-02-06 13:42:38 CET (+0100)

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



Brf. Skeppsklockan

UNDERHÅLLSPLAN 2024

Aareon REPAB

Underhållsplanering &

Skötselplanering med

Xpand och REPAB FAKTA

{ 1 }



Brf. Skeppsklockan

UNDERHÅLLSPLAN 2024

Underhållsplanering för benämnd fastighet gjord av Aareon REPAB med syfte att påvisa åtgärder och kostnader över tid för att vidmakthålla BRF. den funktion och återställa teknisk livslängd



Förutsättningar	1
Objekt- och byggnadsförteckning	2
Underhållsprognos, 30 & 50 år Sammandrag Per byggdel	3
Besiktningsrapport	4
Mängdförteckning	5
Övrigt	6

FÖRUTSÄTTNINGAR PRISER

Observera att priserna i underhållsplanen anger *bruttopriser*.

Brutto-priset avser entreprenadkostnader, inkl. entreprenörsarvode, 25 % moms, en viss form av projekteringshandläggning - upphandling - byggledning mm samt finansiella kostnader.

Beträffande tilläggets storlek se under rubriken "*kostnadsfaktor*" på respektive rapport.

När det gäller åtgärder vars koder börjar på 5 (VVS) och 9 (Utrustning) och avser utbyte, kan utförandeåren flyttas både framåt och bakåt, åtgärderna byts som regel ej förrän de är helt obrukbara. De intervall som är valda är medelvärde av livslängden, för t.ex. en pump stämmer valt intervall ytterst sällan med verkligheten. Därför bör hänsyn tas till detta när planen analyseras. Om t.ex. kostnaderna ett visst år, innehåller höga kostnader inom huvudgrupp 5 eller 9, kan man förutsätta att dessa kostnader kommer att spridas över åren. Anledningen att åtgärderna ändå planeras med ett intervall, är att man vill ha med kostnaden i nyckeltalsberäkningen, kostnad per år och BRA = UBA (Uthyrningsbar yta).

Priserna är budgetpriser och skall ses som en ungefärlig storlek av kostnaden. Anledningen är de mycket stora prisvariationerna som ofta råder inom byggbranschen, därför kan exakta priser endast erhållas vid en aktuell anbudsförfrågan och upphandling. Då det gäller å-priserna så anges datum för aktuellt prisläge under rubriken "*kostnadsläge*".

Göteborg 2024-02-02

Aareon

BYGGNADSFÖRTECKNING

Byggnadsförteckningen beskriver hur underhållsplanen är strukturerad. Vanligen sker uppdelningen efter befintlig situationsplan och numreras på liknande sätt.

Förklaringar:

Byår Anger byggnadsår för respektive byggnad

BOA Anger bostadsarea (lägenhetsyta)

LOA Anger lokal area

UBA Anger m² uthyrningsbar yta.
LOA + BOA = UBA = BRA

UNDERHÅLLSPROGNOS 30 ÅR

Denna prognos avspeglar det periodiska underhållet under en 30-års period, och redovisas som:

- Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. Kr/år/UBA

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (30 år)

I det här fallet **50,00** Kr/år/UBA.

2. Evig kostn./år/UBA

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från innevarande år och framåt)

Det är de verkliga genomsnittliga kostnaderna för underhållet under fastighetens livslängd.

I det här fallet **237,00** Kr/år/UBA

För att ha ett långsiktigt perspektiv på underhållet bör alternativ nr 2 användas för att få rätt avsättning till underhållet.

Kostnaderna för underhållet redovisas per år i 1000-tal kronor

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 3-årsperioder t ex 24-26 avser kostnaderna för underhåll under åren 2024, 2025 och 2026.

Kostnadsläge

Beräkningsunderlagets prisläge

UNDERHÅLLSPROGNOS 50 ÅR

Denna prognos avspeglar det periodiska underhållet under en 50-års period, och redovisas som:

- Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. Kr/år/UBA

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)
I det här fallet **129,00** Kr/år/UBA.

2. Evig kostn./år/UBA

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från innevarande år och framåt)

Det är de verkliga genomsnittliga kostnaderna för underhållet under fastighetens livslängd.

I det här fallet **237,00** Kr/år/UBA

För att ha ett långsiktigt perspektiv på underhållet bör alternativ nr 2 användas för att få rätt avsättning till underhållet.

Kostnaderna för underhållet redovisas per år i 1000-tal kronor

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder t ex 24-28 avser kostnaderna för underhåll under åren 2024, 2025, 2026, 2027 och 2028.

Kostnadsläge

Beräkningsunderlagets prisläge

BESIKTNINGSRAPPORT

Besiktningssrapporten är en komplett sammanställning av de underhållsåtgärder som ligger till grund för samtliga rapporter i underhållsplaneringen.

Här kan man utläsa, mängder på de olika åtgärderna avgivna i st., m., Kkr. eller m². Vidare kan man se tidsuppgifter, när underhåll skall göras, med vilka intervall, när det senast utfördes. Dessutom framgår kostnaden för åtgärderna.

Sortering är gjord enligt underhållsplanens struktur.

Förklaringar:

Kostnadsläge	Beräkningsunderlagets prisläge
Åtgärd (t ex 31117)	Koden för den specifika åtgärden
Mängd	Åtgärdens mängd i st., m., Kkr. eller m ² .
Nästa år	När åtgärden skall utföras
Intervall	Med vilket intervall åtgärden utförs (år)
Föreg. år:	Senast åtgärden utfördes
Kostnad kr:	Åtgärdens budgeterade kostnad

I vissa fall finns åtgärder som ej kan beräknas utifrån mängder, s.k. schablonkostnader. Dessa anges istället i s.k. kilokronor åtgärder (Kkr.) och är en bedömning av hur mycket en åtgärd kommer att kosta i tusental kronor.

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

MÄNGDFÖRTECKNING

Mängdförteckningen anger summerade mängder för samtliga åtgärder som ingår i det periodiska underhållet för objektet.

Sortering är uppdelad efter byggdelar för att lättare hitta de mängder som efterfrågas.

Förklaringar:

Åtgärd (t ex 12111)

Åtgärds-koden för den specifika åtgärden

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

I vissa fall finns åtgärder som ej kan beräknas utifrån mängder, s.k. schablonkostnader. Dessa anges istället i s.k. kilokronor åtgärder (Kkr.) och är en bedömning av hur mycket en åtgärd kommer att kosta i tusental kronor.

Rapporтер



Förvaltningseenhet, lista

Sida 1 (1)
ENFN - 2024-01-16 14:16:37

Urval:

Företag: Företag lika med 47

Förvaltningseenhet: Förvaltningseenhet lika med 2402

Förvaltningseenhet

Förvaltningseenhetstyp

BTA

UBA

LOA

BOA

Företag

47 - PEAB

2402

Bt/Skeppsklockan

3715,00

3715,00

Summa

1,00 st

3715,00

3715,00



Byggnad, lista bostäder

Sida 1 (1)
ENFN - 2024-01-16 14:19:46

Urval: Företag: Företag lika med 47
Förvaltningsenhet: Förvaltningsenhet:lika med 2402

Byggnad	Byggn. år/Ombyggn. år	BOA	LOA	UBA	Antal lgh.	Antal lokaler
Företag						
47 - PEAB						
Förvaltningsenhet						
2402 Bf Skeppsklockan						
01	Hus 1	3715,00	3715,00		45,00	
Summa:		3715,00	3715,00		45,00	



Underhållsprognos 30 år - Sammandrag

Sida 1 (1)
ENFN - 2024-02-02 09:04:34

Urval:

Egenskaper: Kostnadsfaktorlika med 1,35
Egenskaper: Kostnadsstrukturen lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper: Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Förslag: Förslag lika med 47
Förvaltningsenhet: Förvaltningsenhetlika med 2402

Startår:

2024

Antal år:

30

Utskriftsiva:

Förvaltningsenhet

Gruppering:

Sammandrag

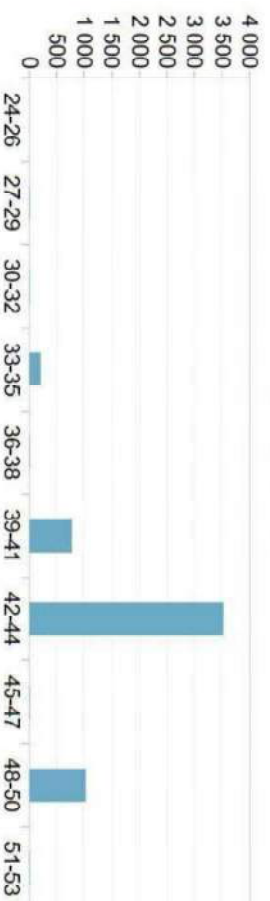
Kostnadsfaktor

1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsstige 2402

Förvaltningsenhet	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	51-53	Kr/år/UBA	Evtig kostn./år/UBA
2402 Brf Sjöspishökan			2	2	200	2	768	3 533	2	1 028	2	237

Underhållskostnad



Underhållsprognos 30 år - Sammandrag



Underhållsplan

Underhållsprognos 30 år - Per byggdal

Sida 1 (2)
ENRN - 2024.10.02 09:04:57

Urväl:

Egenstyper Kostnadsfaktor likartad 1,35
Egenstyper Kostnadsfaktoroliktlikartad med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenstyper Använd kostnadsfaktor på parameter: underhållsplan med 46
Foretag Foretaglikartad med 47
Foretag Foretagoliktlikartad med 2402

Startår:

2024

Antal år:

30

Utskriftsiv:

Foretag Foretagoliktlikartad med 2402

Gruppering:

Foretag Foretagoliktlikartad med 2402

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsfaktorn: 2402

Bygdal

24-26

27-29

30-32

33-35

36-38

39-41

42-44

45-47

48-50

51-53

Kritik/UBA

Evtig

kostn./år/UBA

Foretag

47 - PEAB

Foretag Foretagoliktlikartad med 2402

2402 - Bif Skeppsklockan

	1	2	19	2	37	19	2	20	2	1	1
1 Mark											
12 Hårfjordavägar	2		19	2	37	19	2	20	2	1	1
15 Markkonstruktioner						14				0	0
16 Markkompletteringar			2		42	125		27		2	3
2 Utvändig											
21 Fasad			118			1 350				13	20
22 Fasadkompletteringar			1			1				0	7
23 Balkonger/skärmak						159				1	53
24 Fönster											35
25 Dörrar/entrepard/porrar			4			4				0	7
26 Yttertak								205		2	7
27 Entveter på tak								3		0	2
29 Utvändig/tövrigt								812		7	12
3 Invändig											
30 Invändig						19		754		7	12
31 Golv			56			43		55		1	10
33 Takinvändig											2

Incl: Xpand

Underhållsprognos 30 år - Per byggdal



Underhållsprognos 30 år - Per byggdelt

Sida 2 (2)
ENIN - 2024-02-02 09:04:57

Startår: 2024
 Antal år: 30
 Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
 Gruppning:
 Kostnadsfaktor: 1,35 inkl moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Bygdelt	24-25	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	51-53	Kr/år/UBA Ewig kostn./år/UBA	
35 Dörrar invändigt						414			63		4	8
5 WVS												
52 Vatten och avlopp							13				0	14
56 Värmeanläggningar							197				2	3
57 Luftbehandling							15				0	5
6 EI												
60 EI									709		6	8
63 Belysning						13	15				0	0
64 Tele												0
7 Transportanordningar												
71 Hissar												12
8 Stryk och övervakning												
83 Stryksystem						200					2	4
Summa:	0	2	2	200	2	768	3 533	2	1 028	2	50	237

InctXpand

Underhållsprognos 30 år - Per byggdelt



Underhållsprognos 50 år - Sammandrag

Unval:

Egenskaper: Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper: Kostnadsfaktorering lika med nkl_moms_obyggherrekostnad
Egenskaper: Användkostnadsfaktor på planerat underhåll likamed ja
Företag: Företag lika med 47
Förvaltningsenhet: Förvaltningsenhet lika med 2402

Startår:

2024

Antal år:

50

Uskiftsnivå: Förvaltningsenhet

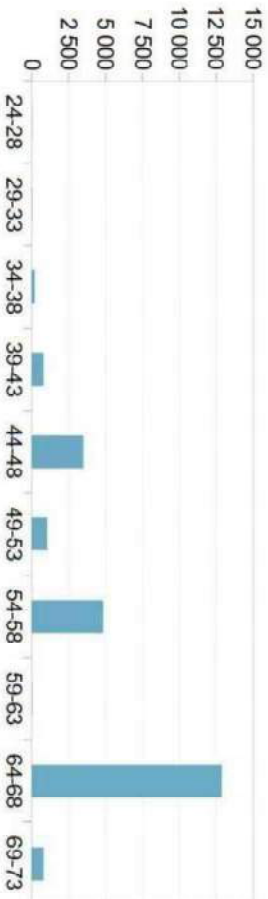
Gruppering: Sammandrag

Kostnadsfaktor 1,35 inkl moms o byggherrekostnad

Kostnadsfaktorn 2402

Förvaltningsenhet	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kr/år/UBA	EVlg Kostn./år/UBA
47 - PEAB												
2402 Brf Skeppsbrokan	2	3	200	789	3 535	1 028	4 835	3	12 808	789	129	237

Underhållskostnad



Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Sida 1 | 2
ENFN - 2024.02.02 09:05:44

Ursal: Egenheter Kostnadsfaktor likamed 1,35
Egenskaper Kostnadsfaktor likamed inkl momsobyggheterkostnad
Egenskaper Arvans kostnadsfaktor på planerat underhåll likamed 54
Förslag Förslag likamed 47
Förvaltningsenhet Förvaltningsenhet likamed 2402

Startår: 2024
Antal år: 50
Utskriftsnytt: Förvaltningsenhet
Gruppering: Kostnadsfaktor: 1,35 inkl momsobyggheterkostnad

Kostnadsfaktor 2402

Byggsedel 24-26 29-33 34-38 39-43 44-48 49-53 54-58 59-63 64-68 69-73 KriånUBA Ewig kostn./år/UBA

Förslag
47 - PEAB

Förvaltningsenhet
2402 - BT Skeppskiockan

	1	2	3	19	39	21	20	56	3	19	38	1	1
1 Mark													
12 Hårdgordaylor		2											
15 Markkonstruktioner						14				14		0	0
16 Markkompletteringar				2	42	125	27	44		125	42	2	3
2 Urvändigt													
21 Fasad				118		1 350		118		1 350		16	20
22 Fasadkompletteringar				1		1		710		228		5	7
23 Balkonger/skarnak						158		185		7 517		42	53
24 Fönster													35
25 Dörrar/entréar/portar				4		4		817		4		4	7
26 Yttertak							205					1	7
27 Entréer på tak							3					0	2
29 Urvändigt övrigt							812			812		9	12
3 Invändigt													
30 Invändigt													
31 Golv				55		754		201		754		9	12
33 Takinvändigt						55		115		55		2	10
								231				1	2

Incl:Kpand Underhållsprognos 50 år - Per byggsedel



Underhållsplan

Underhållsprognos 50 år - Per byggdelt

Sida 2 (2)
EMFN - 2024-02-02 09:05:04

Startår: 2024
Ansl år: 50
Utskriftsvå: Förhållingsenhet
Gruppering: Inkl. inomso bygglänskostnad
Kostnadsfaktor: 1,35

Kostnadsstige 2402

Bygdelt	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	KritärUBA	Evig kostn. årUBA
35 Dörrar invändigt				414		63	414			414	7	8
5 VVS												
52 Vatten och avlopp					13		23		13		0	14
56 Värmeanläggningar					197		9		197		2	3
57 Luftbehandling					15		565		15		3	5
6 EI												
60 EI							1 153				6	10
63 Belysning						709					4	8
64 Tele				13	15		13		15	13	0	0
7 Transportanordningar												
71 Hisar									1 790		10	12
8 SVT och övervakning												
83 SV-system				200			200			200	3	4
Summa:	2	3	200	769	3 535	1 028	4 835	3	12 908	769	129	237

Incl: Xoand

Underhållsprognos 50 år - Per byggdelt



09222115557510102785

Besiktningssrapport

09222115557510102785



Besiktningssrapport

ENFN - 2024-02-02 09:05:19

Sida 1 (6)

Urval: Egenskaper. Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper. Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper. Kostnadsfaktormotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Företag. Företag lika med 47
Förvaltningsenhet. Förvaltningsenhet lika med 2402

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad	
Företag						
47 - PEAB						
Förvaltningsenhet						
2402 - Brf Skeppsklockan						
Markyta: MARK -						
12155	Asfaltytor, lagning, 10 % av bruttoyten Köryta	94,0m ²	2049	25	2024	9 898
12155	Asfaltytor, lagning, 10 % av bruttoyten Gångyta	78,0m ²	2049	25	2024	8 213
12266	Stenmjölsytor, lagning, 20 % av bruttoyten	61,0m ²	2027	3	2024	1 729
12345	Betongplattor, justering 10 % av bruttoyten	234,0m ²	2039	15	2024	18 322
12375	Betongmarksten, justering 10 % av bruttoyten	114,0m ²	2039	15	2024	16 929
15232	Stödmur knäcksten, lagning 10 % av bruttoyten	50,0m ²	2044	20	2024	14 310
16231	Träplank, byte skärplank	10,0m ²	2044	20	2024	11 880
16235	Träplank, målning plank	10,0m ²	2034	10	2024	2 187
16441	Belysningspollare, stälstolpe inklusive armatur	10,0 st	2044	20	2024	110 700
16511	Sittmöbler, byte soffa	3,0 st	2039	15	2024	31 307
16513	Sittmöbler, byte bänkbord l=1.8 m	1,0 st	2039	15	2024	10 630
16593	Diverse markutrustning, byte cykelställ 15 st pollare	15,0 m	2049	25	2024	27 135
22842	Smidestrappor, byte trapplopp, bredd >1.2 m	6,0 m	2064	40	2024	110 322
22844	Smidestrappor, byte vilplan, bredd >1.2 m	2,2 m	2064	40	2024	11 524
System: 35 - LÅS						
35952	Låssystem, byte cylinder >10 st	37,0 st	2049	25	2024	51 449
Övriga gemensamma lås						
35953	Låssystem, byte cylinder och kista Entréer	4,0 st	2049	25	2024	12 042
64711	Kodsystem, byte kodlås, tablå	4,0 st	2044	20	2024	14 688
64712	Kodsystem, byte kodcentral, < 4 lås	1,0 st	2039	15	2024	13 163
System: 52 - STAMMAR						
52504	Stammar, renovering massa, >2 våningar	45,0 st	2084	60	2024	3 143 813
System: 56 - VÄRME						
52212	Cirkulationspump, vatten, byte 0.10 kW / G1 1/2" VVC01-P1	1,0 st	2044	20	2024	12 906
56251	Värmeväxlare, byte < 150 kW VVX-VV	1,0 st	2044	20	2024	65 543
56251	Värmeväxlare, byte < 150 kW VVX-VS	1,0 st	2044	20	2024	65 543
56361	Motoriserad ventil, värme, byte DN 25 SV	1,0 st	2044	20	2024	6 602
56361	Motoriserad ventil, värme, byte DN 25 SV	1,0 st	2044	20	2024	6 602
56361	Motoriserad ventil, värme, byte DN 25 SV201	1,0 st	2044	20	2024	6 602
56381	Cirkulationspump, värme, byte < 0.2 kW / DN 32 KV01-P1	1,0 st	2044	20	2024	13 068
56381	Cirkulationspump, värme, byte < 0.2 kW / DN 32 VS01-P1	1,0 st	2044	20	2024	13 068
56872	Expansionskärl, slutet, byte < 200 liter VS01-EXP1	1,0 st	2054	30	2024	8 735
83222	Styr- o reglerenhet datorisera, byte vattenb. värme, stor fast	1,0 st	2039	15	2024	140 535
System: 57 - VENT						
56361	Motoriserad ventil, värme, byte DN 25 LB01-SHG01	1,0 st	2044	20	2024	6 602
56381	Cirkulationspump, värme, byte < 0.2 kW / DN 32 LB01-SHG01	1,0 st	2044	20	2024	13 068

Inciit Xpand

Besiktningssrapport



Besiktningrapport

Sida 2 (6)

ENFN - 2024-02-02 09:05:19

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad	
Förvaltningsenhet						
2402 - Brf Skeppsklockan						
57228	Fläktaggregat, komplett, byte < 3.0 m3/s med plattvax LB01	1,0 st	2054	30	2024	565 313
57831	Kanalläkt, byte Ø 100-160 mm FF01	1,0 st	2044	20	2024	5 144
57831	Kanalläkt, byte Ø 100-160 mm FF02	1,0 st	2044	20	2024	5 144
57831	Kanalläkt, byte Ø 100-160 mm FF03	1,0 st	2044	20	2024	5 144
83224	Styr- o reglerenhet datorisera, byte luftbehandling <3 funkt.	1,0 st	2039	15	2024	59 454
System: 71 - HISSAR						
71012	Hissarkomplett, byte hydraulhiss	2,0 st	2064	40	2024	1 789 696
Förvaltningsenhet Byggnad						
2402 - Brf Skeppsklockan 01 - Hus 1						
Byggnadsdel: F1 - Fasad mot söder						
21111	Träpanel, byte 5 % av ytan	155,0m²	2044	20	2024	25 947
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	155,0m²	2034	10	2024	64 888
21511	Slätputs, ompputsning 10 % av ytan	493,0m²	2044	20	2024	101 164
21516	Slätputs, 2 ggr strykning	493,0m²	2044	20	2024	115 140
21611	Betongfasad, lagning 5 % av ytan	163,0m²	2044	20	2024	30 387
21921	Fasadtvätt, putsfasad	493,0m²	2044	20	2024	62 582
22211	Stuprör, byte galvflack	60,0 m	2054	30	2024	153 698
22221	Hängrännor, byte galvflack	24,0 m	2054	30	2024	26 244
22331	Fönsterbleck, byte galvflack	136,0 m	2054	60	2024	62 424
23131	Skärmtak plåt, byte Över entréer	2,5m²	2054	30	2024	7 425
23131	Skärmtak plåt, byte Över balkong högstupp	34,0m²	2054	30	2024	100 980
23212	Balkongplatta betong, lagning ovsida	282,0m²	2064	40	2024	331 209
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	282,0m²	2064	40	2024	449 226
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	282,0m²	2044	20	2024	75 379
23352	Balkongräcken skivor, byte plexiglas	256,0 m	2064	40	2024	860 544
23411	Balkonginglasning, byte halv väningshöjd	58,0 m	2064	40	2024	360 180
23412	Balkonginglasning, byte hel väningshöjd	127,0 m	2064	40	2024	1 515 618
23531	Balkongskärmaraluminium, byte	41,0m²	2064	40	2024	87 453
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	77,0 st	2084	60	2024	1 539 500
24352	Fönsterdörraraluminium, byte komplett 3-glas	27,0 st	2084	60	2024	752 328
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	33,0 st	2084	60	2024	490 941
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	2,0 st	2054	30	2024	81 621
29114	Fasadställningar, målarställning	1.008,0m²	2044	20	2024	285 788
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	29,0 st	2049	25	2024	239 207
Byggnadsdel: F2 - Fasad mot väster						
21111	Träpanel, byte 5 % av ytan	49,0m²	2044	20	2024	8 203
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	49,0m²	2034	10	2024	20 507
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	42,0m²	2044	20	2024	16 216
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	42,0m²	2044	20	2024	17 010
21511	Slätputs, ompputsning 10 % av ytan	245,0m²	2044	20	2024	50 274
21516	Slätputs, 2 ggr strykning	245,0m²	2044	20	2024	57 220
21611	Betongfasad, lagning 5 % av ytan	30,0m²	2044	20	2024	5 589
21921	Fasadtvätt, putsfasad	245,0m²	2044	20	2024	31 091
21923	Fasadtvätt, tegelfasad	42,0m²	2044	20	2024	7 995
22211	Stuprör, byte galvflack	20,0 m	2054	30	2024	44 550
22221	Hängrännor, byte galvflack	15,0 m	2054	30	2024	16 403
22331	Fönsterbleck, byte galvflack	42,0 m	2054	60	2024	19 278
22681	Luckor övriga < 1 m2, byte plåt	1,0 st	2084	60	2024	2 309
22686	Luckor övriga < 1 m2, 2 ggr strykning	1,0 st	2034	10	2024	554
23131	Skärmtak plåt, byte Över balkong högstupp	15,0m²	2054	30	2024	44 550
23212	Balkongplatta betong, lagning ovsida	192,0m²	2064	40	2024	225 504
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	106,0m²	2064	40	2024	168 858
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	106,0m²	2044	20	2024	28 334
23352	Balkongräcken skivor, byte plexiglas	120,0 m	2064	40	2024	403 380
23411	Balkonginglasning, byte halv väningshöjd	50,0 m	2064	40	2024	310 500

Inci Xpand

Besiktningrapport



Besiktningrapport

ENFN - 2024-02-02 09:05:19

Sida 3 (6)

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd	Byggnad	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet						
2402 - Brf Skeppsklockan						
Byggnad		01 - Hus 1				
23412	Balkonginglasning, byte hel väningshöjd	25,0 m	2064	40	2024	298 350
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	17,0 st	2084	60	2024	339 890
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	8,0 st	2084	60	2024	222 912
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	1,0 st	2084	60	2024	9 005
Över dörr						
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	13,0 st	2084	60	2024	193 401
25141	Dörrar aluminium, komplett byte	1,0 st	2054	30	2024	29 930
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	1,0 st	2054	30	2024	40 811
25644	Vipportar aluminium, komplett byte isolerad	10,0m ²	2054	30	2024	92 340
20114	Fasadställningar, målarställning	411,0m ²	2044	20	2024	116 519
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	9,0 st	2049	25	2024	74 237
Byggnadsdel: F3 - Fasad mot norr						
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	131,0m ²	2044	20	2024	50 579
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	131,0m ²	2044	20	2024	53 055
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	797,0m ²	2044	20	2024	163 544
21516	Slätputs, 2 ggr strykning	797,0m ²	2044	20	2024	186 139
21921	Fasadvätt, putsfasad	797,0m ²	2044	20	2024	101 139
21923	Fasadvätt, tegelfasad	131,0m ²	2044	20	2024	24 936
22211	Stuprör, byte galv/lack	105,0 m	2054	30	2024	233 888
22221	Hängrännor, byte galv/lack	45,0 m	2054	30	2024	49 208
22331	Fönsterbleck, byte galv/lack	110,0 m	2054	60	2024	50 490
22631	Ventilationsgaller, byte plåt	1,0 st	2074	50	2024	2 957
23131	Skärmtak plåt, byte	4,0m ²	2054	30	2024	11 880
Över entréer						
23212	Balkongplatta betong, lagning ovsida	54,0m ²	2064	40	2024	63 423
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	54,0m ²	2064	40	2024	86 022
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	54,0m ²	2044	20	2024	14 434
23352	Balkongräcken skivor, byte plexiglas	110,0 m	2064	40	2024	369 785
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	94,0 st	2084	60	2024	1 879 389
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	28,0 st	2084	60	2024	780 192
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	34,0 st	2084	60	2024	306 153
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	34,0 st	2084	60	2024	505 818
25711	Entréparti trä, komplett byte ca 4.5 m2	2,0 st	2054	30	2024	149 877
25716	Entréparti trä, 2 ggr strykning utsida	2,0 st	2034	10	2024	4 320
25741	Entréparti aluminium, komplett byte ca 4.5 m2	3,0 st	2054	30	2024	317 520
29114	Fasadställningar, målarställning	1.036,0m ²	2044	20	2024	293 706
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	33,0 st	2049	25	2024	272 201
Byggnadsdel: F4 - Fasad mot öster						
21111	Träpanel, byte 5 % av ytan	78,0m ²	2044	20	2024	13 057
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	78,0m ²	2034	10	2024	32 643
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	31,0m ²	2044	20	2024	11 969
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	31,0m ²	2044	20	2024	12 555
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	128,0m ²	2044	20	2024	26 286
21516	Slätputs, 2 ggr strykning	128,0m ²	2044	20	2024	29 894
21611	Betongfasad, lagning 5 % av ytan	40,0m ²	2044	20	2024	7 452
21921	Fasadvätt, putsfasad	128,0m ²	2044	20	2024	16 243
21923	Fasadvätt, tegelfasad	31,0m ²	2044	20	2024	5 901
22221	Hängrännor, byte galv/lack	30,0 m	2054	30	2024	32 805
22331	Fönsterbleck, byte galv/lack	44,0 m	2054	60	2024	20 196
22681	Luckor övriga < 1 m2, byte plåt	1,0 st	2084	60	2024	2 309
22686	Luckor övriga < 1 m2, 2 ggr strykning	1,0 st	2034	10	2024	554
22842	Smidestrappor, byte trapplop, bredd > 1.2 m	5,0 m	2064	40	2024	91 935
22844	Smidestrappor, byte vilplan, bredd > 1.2 m	2,5 m	2064	40	2024	13 095
23212	Balkongplatta betong, lagning ovsida	276,0m ²	2064	40	2024	324 162
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	152,0m ²	2064	40	2024	242 136
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	152,0m ²	2044	20	2024	40 630
23352	Balkongräcken skivor, byte plexiglas	153,0 m	2064	40	2024	514 310
23411	Balkonginglasning, byte halv väningshöjd	52,0 m	2064	40	2024	322 920
23412	Balkonginglasning, byte hel väningshöjd	32,0 m	2064	40	2024	381 888
23531	Balkongskärmar aluminium, byte	20,0m ²	2064	40	2024	42 660
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	8,0 st	2084	60	2024	159 948
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	11,0 st	2084	60	2024	306 504
24362	Fönsterdörr aluminium dubbel, byte komplett 3-glas	1,0 st	2084	60	2024	39 771

Inciit Xpand

Besiktningrapport



Besiktningsrapport

ENFN - 2024-02-02 09:05:19

Sida 4 (6)

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, å	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet		Byggnad			
2402 - Brf Skeppsklockan		01 - Hus 1			
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas Över dörrar	2,0 st	2084	60	2024 18 009
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	23,0 st	2084	60	2024 342 171
25141	Dörrar aluminium, komplett byte	2,0 st	2054	30	2024 59 859
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	1,0 st	2054	30	2024 40 811
29114	Fasadställningar, målarställning	410,0m ²	2044	20	2024 116 235
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	15,0 st	2049	25	2024 123 728
Byggnadsdel: TAK - Yttertak					
26263	Takplåt galv/lack bandtäckt, byte 100 % av ytan	562,0m ²	2074	50	2024 1 175 985
26266	Takplåt galv/lack bandtäckt, 2 ggr strykning	562,0m ²	2049	50	2024 204 849
27012	Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	596,0m ²	2074	50	2024 257 472
27241	Takluckor, byte galv/lack 60x60 cm	2,0 st	2074	50	2024 20 655
27246	Takluckor, 2 ggr strykning	2,0m ²	2049	50	2024 1 728
27251	Rökluckor, byte ca 1 m2	2,0 st	2074	50	2024 59 184
27256	Rökluckor, 2 ggr strykning	2,0m ²	2049	50	2024 1 728
29123	Takställningar, takställning bredd 0,6 m	596,0m ²	2074	50	2024 107 816
Våning/TRH					
TRH1 - Trapphus 1					
Rum: 1001 - Korridor		NTA: 13,00 m²			
30576	Korridor centrum, målning exkl. tak	13,0m ²	2044	20	2024 6 669
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte	13,0m ²	2074	50	2024 39 663
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	13,0m ²	2054	30	2024 10 706
35971	Dörr/portautomatik, byte komplett	1,0 st	2039	15	2024 31 833
60574	Korridor centrum, byte elinstall. led med sensor	13,0m ²	2054	30	2024 15 444
Rum: 1002 - Cykelförråd 57 st		NTA: 54,00 m²			
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	54,0m ²	2054	30	2024 21 870
31116	Betonggolv, 2 ggr strykning	54,0m ²	2039	15	2024 7 727
35971	Dörr/portautomatik, byte komplett	2,0 st	2039	15	2024 63 666
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	54,0m ²	2054	30	2024 44 469
Rum: 1003 - Cykelverkstad		NTA: 13,00 m²			
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	13,0m ²	2054	30	2024 5 265
31116	Betonggolv, 2 ggr strykning	13,0m ²	2039	15	2024 1 860
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	13,0m ²	2054	30	2024 10 706
Rum: 1004 - Teknik		NTA: 7,50 m²			
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	7,5m ²	2054	30	2024 4 860
31116	Betonggolv, 2 ggr strykning	7,5m ²	2039	15	2024 1 073
60474	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	7,5m ²	2054	30	2024 8 910
Rum: 1005 - Föreningslokal		NTA: 19,50 m²			
30126	Rum h < 2.75 m yta 10-20 m2, målning exkl. tak	19,5m ²	2039	15	2024 13 689
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	19,5m ²	2054	30	2024 16 058
60111	Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	19,5m ²	2054	30	2024 28 958
Rum: 1006 - RWC/D		NTA: 4,90 m²			
30622	Våtrum yta 3-5 m2, byte kakelvägg	4,9m ²	2054	30	2024 57 617
30628	Våtrum yta 3-5 m2, kompl. målning exkl. vägg	4,9m ²	2039	15	2024 5 027
31221	Klinkerplattor på golv (VT), byte	4,9m ²	2054	30	2024 17 199
52822	Tvättställ, porslin, byte vitt 560x430 mm	1,0 st	2054	30	2024 6 345
52831	WC-stolar, byte vit	1,0 st	2054	30	2024 7 263
60624	Våtrum 3-5 m2, byte elinstall. led med sensor	4,9m ²	2054	30	2024 11 907
Rum: 1007 - Städ		NTA: 3,10 m²			
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	3,1m ²	2054	30	2024 2 009
31116	Betonggolv, 2 ggr strykning	3,1m ²	2039	15	2024 444
52851	Rostfri utrustning, byte utslagsback 490x400 mm	1,0 st	2054	30	2024 9 248
60474	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	3,1m ²	2054	30	2024 3 683
Rum: 1008 - Garage		NTA: 730,00 m²			
12164	Linjemärkning, parkeringsplatser	32,0 st	2034	10	2024 17 280
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	730,0m ²	2044	20	2024 295 650
31115	Betonggolv, dammbindning/hårdning	730,0m ²	2034	10	2024 55 188

Inci Xpand

Besiktningsrapport



Besiktningssrapport

Sida 5 (6)

ENFN - 2024-02-02 09:05:19

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet		Byggnad			
2402 - Brf Skeppsklockan		01 - Hus 1			
Våning/TRH					
TRH1 - Trapphus 1					
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	730,0m ²	2054	30	2024 150 289
Rum:	1101 - Korridor	NTA: 21,00	m²		
30576	Korridor centrum, målning exkl. tak	21,0m ²	2044	20	2024 10 773
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte	21,0m ²	2074	50	2024 64 071
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	21,0m ²	2054	30	2024 17 294
35071	Dörr/portautomatik, byte komplett	1,0 st	2039	15	2024 31 833
60574	Korridor centrum, byte elinstall. led med sensor	21,0m ²	2054	30	2024 24 948
Rum:	TRH1 - Trapphus 1	NTA: 139,00	m²		
30535	Trapphus h < 2.7 m, helmålning	139,0m ²	2044	20	2024 193 280
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte	106,0m ²	2074	50	2024 323 406
31821	Trappor av klinker, byte klinker, stegdjup < 0.4 m	130,0 st	2074	50	2024 212 355
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	82,0m ²	2054	30	2024 67 527
35071	Dörr/portautomatik, byte komplett	1,0 st	2039	15	2024 31 833
60534	Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	139,0m ²	2054	30	2024 287 105
Våning/TRH					
TRH2 - Trapphus 2					
Rum:	1001 - Korridor	NTA: 12,00	m²		
30576	Korridor centrum, målning exkl. tak	12,0m ²	2044	20	2024 6 156
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte	12,0m ²	2074	50	2024 36 612
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	12,0m ²	2054	30	2024 9 882
35071	Dörr/portautomatik, byte komplett	1,0 st	2039	15	2024 31 833
60574	Korridor centrum, byte elinstall. led med sensor	12,0m ²	2054	30	2024 14 256
Rum:	1002 - Lägenhetsförråd	NTA: 81,00	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	81,0m ²	2054	30	2024 32 805
31116	Betonggolv, 2 ggr strykning	81,0m ²	2039	15	2024 11 591
35071	Dörr/portautomatik, byte komplett	2,0 st	2039	15	2024 63 666
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	81,0m ²	2054	30	2024 66 704
Rum:	1003 - Teknik	NTA: 46,00	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	46,0m ²	2054	30	2024 18 630
31116	Betonggolv, 2 ggr strykning	46,0m ²	2039	15	2024 6 583
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	46,0m ²	2054	30	2024 37 881
Rum:	1004 - Lägenhetsförråd	NTA: 54,00	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	54,0m ²	2054	30	2024 21 870
31116	Betonggolv, 2 ggr strykning	54,0m ²	2039	15	2024 7 727
35071	Dörr/portautomatik, byte komplett	1,0 st	2039	15	2024 31 833
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	54,0m ²	2054	30	2024 44 469
Rum:	1005 - Cykelförråd 29 st	NTA: 20,50	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	20,5m ²	2054	30	2024 8 303
31116	Betonggolv, 2 ggr strykning	20,5m ²	2039	15	2024 2 934
35071	Dörr/portautomatik, byte komplett	1,0 st	2039	15	2024 31 833
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	20,5m ²	2054	30	2024 16 882
Rum:	1006 - Miljörum	NTA: 21,50	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	21,5m ²	2054	30	2024 8 708
31116	Betonggolv, 2 ggr strykning	21,5m ²	2039	15	2024 3 077
35071	Dörr/portautomatik, byte komplett	1,0 st	2039	15	2024 31 833
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	21,5m ²	2054	30	2024 17 705
Rum:	1101 - Korridor	NTA: 23,50	m²		
30576	Korridor centrum, målning exkl. tak	23,5m ²	2044	20	2024 12 056
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte	23,5m ²	2074	50	2024 71 699
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	23,5m ²	2054	30	2024 19 352
35071	Dörr/portautomatik, byte komplett	1,0 st	2039	15	2024 31 833
60574	Korridor centrum, byte elinstall. led med sensor	23,5m ²	2054	30	2024 27 918

Incit Xpand

Besiktningssrapport



Besiktningssrapport

Sida 6 (6)

ENFN - 2024-02-02 09:05:19

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad	
Förvaltningsenhet	Byggnad					
2402 - Brf Skeppsklockan	01 - Hus 1					
Våning/TRH	TRH2 - Trapphus 2					
Rum:	TRH2 - Trapphus 2	NTA:	165,00	m ²		
30535	Trapphus h <2.7 m, helmålning	165,0m ²	2044	20	2024	229 433
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte	132,0m ²	2074	50	2024	402 732
31821	Trappor av klinker, byte klinker, stegdjup <0.4 m	130,0 st	2074	50	2024	212 355
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	110,0m ²	2054	30	2024	90 585
35971	Dörr/portautomatik, byte komplett	1,0 st	2039	15	2024	31 833
60534	Trapphus h <2.7 m, byte elinstall, led med sensor	165,0m ²	2054	30	2024	340 808

Incit Xpand

Besiktningssrapport



09222115557510102785

Mängdförteckning

09222115557510102785



Mängdförteckning

Sida 1 (3)
ENFN - 2024-02-02 09:04:45

Urval: Egenskaper. Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper. Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper. Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Företag. Företag lika med 47
Förvaltningsenhet. Förvaltningsenhet lika med 2402

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Gruppering: Byggdel

Utskriftsnivå: Företag

Åtgärd	Mängd	Kostnad	
Företag			
47 PEAB			
Fastighet			
Fastighet			
Arrendeobjekt			
12 Hårdgjorda ytor			
12155	Asfaltytor, lagning, 10 % av bruttoyten	172,00 m ²	18111,80
12164	Linjemarkering, parkeringsplatser	32,00 st	17280,00
12208	Stenmjölsytter, lagning, 20 % av bruttoyten	81,00 m ²	1729,35
12345	Betongplattor, justering 10 % av bruttoyten	234,00 m ²	18322,20
12375	Betongmarksten, justering 10 % av bruttoyten	114,00 m ²	16929,00
15 Markkonstruktioner			
15232	Stödmurknäcksten, lagning 10 % av bruttoyten	50,00 m ²	14310,00
16 Markkompletteringar			
16231	Träplank, byte skärmplank	10,00 m ²	11880,00
16235	Träplank, målning plank	10,00 m ²	2187,00
16441	Belysningspollare, stälstolpe inklusive armatur	10,00 st	110700,00
16511	Sittmöbler, byte soffa	3,00 st	31306,50
16513	Sittmöbler, byte bänkbord l=1.8 m	1,00 st	10530,00
16593	Diverse markutrustning, byte cykelställ	15,00 m	27135,00
21 Fasader			
21111	Träpanel, byte 5 % av ytan	282,00 m ²	47206,80
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	282,00 m ²	118017,00
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	204,00 m ²	78764,40
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	204,00 m ²	82620,00
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	1663,00 m ²	341247,80
21516	Slätputs, 2 ggr strykning	1663,00 m ²	388393,85
21611	Betongfasad, lagning 5 % av ytan	233,00 m ²	43407,90
21921	Fasadtvätt, putsfasad	1663,00 m ²	211034,70
21923	Fasadtvätt, tegelfasad	204,00 m ²	38831,40
22 Fasadkompletteringar			
22211	Stuprör, byte galv/lack	194,00 m	432135,00
22221	Hängrännor, byte galv/lack	114,00 m	124659,00
22331	Fönsterbleck, byte galv/lack	332,00 m	152388,00
22631	Ventilationsgaller, byte plåt	1,00 st	2958,50
22681	Luckor övriga < 1 m ² , byte plåt	2,00 st	4617,00
22686	Luckor övriga < 1 m ² , 2 ggr strykning	2,00 st	1107,00
22842	Smidestrappor, byte trapplopp, bredd > 1.2 m	11,00 m	202257,00
22844	Smidestrappor, byte vilplan, bredd > 1.2 m	4,70 m	24618,80
23 Balkonger/skärmtak			
23131	Skärmtak plåt, byte	55,50 m ²	164835,00
23212	Balkongplatta betong, lagning ovsida	804,00 m ²	944298,00
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	594,00 m ²	948242,00
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	594,00 m ²	158778,20
23352	Balkongräcken skivor, byte plexiglas	639,00 m	2147998,50
23411	Balkong inglasning, byte halv väningshöjd	180,00 m	993600,00
23412	Balkong inglasning, byte hel väningshöjd	184,00 m	2195856,00
23531	Balkongskärmar aluminium, byte	61,00 m ²	130113,00
24 Fönster			
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m ² , byte komplett 3-glas	196,00 st	3918726,00
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	74,00 st	2061936,00
24362	Fönsterdörr aluminium dubbel, byte komplett 3-glas	1,00 st	39771,00
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m ² , byte komplett 3-glas	37,00 st	333166,50
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m ² , byte komplett 3-glas	103,00 st	1532331,00

Inoit.Xpand

Mängdförteckning



Mängdförteckning

Sida 2 (3)
ENFN - 2024-02-02 09:04:45

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Gruppering: Bygghel

Utskriftsnivå: Företag

Åtgärd	Mängd	Kostnad	
25 Dörrar entreparti/portar			
25141	Dörrar aluminium, komplett byte	3,00 st	89788,50
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	4,00 st	163242,00
25644	Vippor aluminium, komplett byte isolerad	10,00 m ²	92340,00
25711	Entréparti trä, komplett byte ca 4.5 m2	2,00 st	149877,00
25716	Entréparti trä, 2 ggr strykning utsida	2,00 st	4320,00
25741	Entréparti aluminium, komplett byte ca 4.5 m2	3,00 st	317520,00
26 Yttertak			
26263	Takplåt galv/lack bandtäckt, byte 100 % av ytan	562,00 m ²	1175985,00
26266	Takplåt galv/lack bandtäckt, 2 ggr strykning	562,00 m ²	204849,00
27 Enheter på tak			
27012	Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	596,00 m ²	257472,00
27241	Takluckor, byte galv/lack 60x80 cm	2,00 st	20655,00
27246	Takluckor, 2 ggr strykning	2,00 m ²	1728,00
27251	Rökluckor, byte ca 1 m2	2,00 st	59184,00
27256	Rökluckor, 2 ggr strykning	2,00 m ²	1728,00
29 Utvändigt övrigt			
29114	Fasadställningar, målarställning	2865,00 m ²	812227,50
29123	Takställningar, takfotställning bredd 0,6 m	596,00 m ²	107816,40
30 Invändigt			
30126	Rum h < 2.75 m yta 10-20 m2, målning exkl. tak	19,50 m ²	13689,00
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	10,60 m ²	6868,80
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	1020,00 m ²	413100,00
30535	Trapphus h < 2.7 m, helmålning	304,00 m ²	422712,00
30576	Korridor centrum, målning exkl. tak	69,50 m ²	35653,50
30622	Våtrum yta 3-5 m2, byte kakel/vägg	4,90 m ²	57616,65
30628	Våtrum yta 3-5 m2, kompl. målning exkl. vägg	4,90 m ²	5027,40
31 Golv			
31115	Betonggolv, dammbindning/hårdning	730,00 m ²	55188,00
31116	Betonggolv, 2 ggr strykning	300,60 m ²	43015,86
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte	307,50 m ²	938182,50
31221	Klinkerplattor på golv (VT), byte	4,90 m ²	17199,00
31821	Trappor av klinker, byte klinker, stegdjup < 0.4 m	260,00 st	424710,00
33 Tak invändigt			
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	281,00 m ²	231403,50
35 Dörrar invändigt			
35952	Låssystem, byte cylinder > 10 st	37,00 st	51448,50
35953	Låssystem, byte cylinder och kista	4,00 st	12042,00
35971	Dörr/portautomatik, byte komplett	13,00 st	413829,00
52 Vatten och avlopp			
52212	Cirkulationspump, vatten, byte 0.10 kW / G1 1/2"	1,00 st	12906,00
52504	Stammar, renovering massa, > 2 våningar	46,00 st	3143812,50
52822	Tvättställ, porslin, byte vitt 560x430 mm	1,00 st	6345,00
52831	WC-stolar, byte vit	1,00 st	7263,00
52851	Rostfri utrustning, byte utslagsback 490x400 mm	1,00 st	9247,50
56 Värmeanläggningar			
56251	Värmeväxlare, byte < 150 kW	2,00 st	131085,00
56361	Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	4,00 st	26406,00
56381	Cirkulationspump, värme, byte < 0.2 kW / DN 32	3,00 st	39204,00
56872	Expansionskärl, slutet, byte < 200 liter	1,00 st	8734,50
57 Luftbehandling			
57226	Fläktaggregat, komplett, byte < 3.0 m3/s med plattvax	1,00 st	565312,50
57831	Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm	3,00 st	15430,50
60 EI			
60111	Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	19,50 m ²	28957,50
60474	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	10,60 m ²	12592,80
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall. led med sensor	1020,00 m ²	389103,75
60534	Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	304,00 m ²	627912,00
60574	Korridor centrum, byte elinstall. led med sensor	69,50 m ²	82566,00
60624	Våtrum 3-5 m2, byte elinstall. led med sensor	4,90 m ²	11907,00

Inciit Xpend

Mängdförteckning



Mängdförteckning

Sida 3 (3)
ENFN - 2024-02-02 09:04:45

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherkostnad

Gruppering: Byggedel

Utskriftsnivå: Företag

Åtgärd	Mängd	Kostnad
63 Belysning		
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	86,00 st	709371,00
64 Tele		
64711 Kodsystm, byte kodlås, tablå	4,00 st	14688,00
64712 Kodsystm, byte kodcentral, < 4 lås	1,00 st	13162,50
71 Hissar		
71012 Hissarkomplett, byte hydraulhiss	2,00 st	1789695,00
83 Styrssystem		
83222 Styr- o reglerenhet datorisera, byte vattenb. värme, stor fast	1,00 st	140535,00
83224 Styr- o reglerenhet datorisera, byte luftbehandling <3 funkt.	1,00 st	59454,00



Övrigt:

Aareon Sverige AB har utfört denna underhållsplan enl. tider och kostnader som finns publicerade i REPAB Faktaboken "Underhållskostnader" och enl. Aareons "Best Practise" för underhållsplanering.

Aareon Sverige

Odinsgatan 13
411 03 Göteborg
info@aareon.se
031-725 43 00

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Maximilian Eldberg, Gar-Bo Besiktning AB, och Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, som intygsgivare för Brf Skeppsklockan, organisationsnummer 769639-4506.

Ärendet

Brf Skeppsklockan har den 18 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Maximilian Eldberg och Per Envall som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 22 januari 2024.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Maximilian Eldberg och Per Envall har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Skeppsklockans ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Frida Jonsson
enhetschef

Hans Lindgren
utredare

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....

.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....

.....
.....