

EKONOMISK PLAN

BRF BJÖRNSKÖLDEN
769615-5014

december 2008

Registrerades av Bolagsverket 2008-12-23

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Teknisk status.....</i>	<i>5</i>
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens utgifter	6
7.1	<i>Drifts- och underhållskostnader.....</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Historiska driftkostnader.....</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	<i>7</i>
8	Föreningens inkomster	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
9.1	<i>Ekonomisk prognos.....</i>	<i>9</i>
9.2	<i>Känslighetsanalys I.....</i>	<i>10</i>
9.3	<i>Känslighetsanalys II.....</i>	<i>11</i>
10	Lägenhetsredovisning.....	11
10.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler.....</i>	<i>13</i>
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	14

BILAGA: BESIKTNINGSPROTOKOLL
 INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN BRF BJÖRNSKÖLDEN

1 Allmänt

Brf Björnskölden med org.nr. 769615-5014 har registrerats hos Bolagsverket 2006-11-21. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nystartat aktiebolag, NYAB. Bolagets enda tillgång kommer att vara fastigheten Helsingborg Sköldenborg 7. Brf Björnskölden förvärvar sedan Fastigheten (interntransaktion) från NYAB. Detta sker efter tillträdet av aktierna. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. NYAB kommer därefter att avvecklas.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter planens registrering och efter det att föreningen har tillträtt fastigheten. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Sköldenborg 7
Kommun	Helsingborg
Församling	Helsingborgs Maria
Adress/belägenhet	Björnmarcksgatan 4, Sköldenborgsgatan 3, 5 A-C
Tomtareal	3 627 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1982-06-17

Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Avloppsledning, väg.
Försäkring	Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1957
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 5 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	4 722 m ² .
Bostadslägenheter	55 lägenheter om sammanlagt 4 026 m ² .
Lokaler	4 lokaler om sammanlagt 696 m ² .
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, källare
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Hiss	Finns i varje trapphus
Grundläggning	Betongplatta och bärande källaryttväggar av betong
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Betong- respektive tegeltakpannor
Fasader	Tegel

Fönster	Trä / aluminium
Trapphus, entré	Målade väggar och golvbeläggning av terazzo
Tvättstuga	Finns i källaren
Sophantering	Sopkärl i sophus på gård

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Anders Granlund, den 2008-05-26. Bristerna på kort sikt enligt besiktningsutlåtandet uppgår till ca 10 973 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 11 000 000 kr inkl moms. I underhållsfonden finns pengar avsatta för att renovera samtliga badrum i fastigheten. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2008 är 33 258 000, fördelat på bostäder 30 000 000 kr och lokaler 3 258 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna/ fastighetstaxeringen 2007. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2010.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	59 000 000	kr	12 495	kr/kvm
Lagfartskostnad ¹	885 825	kr		
Pantbrevskostnad	496 510	kr	Befintliga pantbrev:	2 246 700
Ombildningskostnad	500 000	kr		
Reparationsfond	11 000 000	kr		
Övriga fonder	500 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	124 307	kr		
Anskaffningskostnad	72 506 642	kr		

Genom att affären sker genom en bolagstransaktion så kommer lagfartskostnaden att bli lägre än vad som redovisas ovan och överskottet kommer då att tillföras reparationsfonden.

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet för fastigheten.

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	5 150 000	ca 2 år	3,60	185 400	8 976	194 376	4,50
Bottenlån 2	5 150 000	ca 3 år	3,80	195 700	8 976	204 676	4,50
Bottenlån 3	5 150 000	ca 5 år	4,20	216 300	8 976	225 276	4,20
Lån vilande insatser 1	11 603 682	ca 5 år	4,00	464 147	0	464 147	4,40
Summa lån år 1	27 053 682	Snittränta:	3,92	1 061 547	26 927	1 088 474	
Insatser:	43 623 300						
Upplåtelseavgifter:	1 829 660						
Summa finansiering år 1	72 506 642						

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drifts- och underhållskostnader

Styrelse/revision	25 000	kr	5	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	80 000	kr	17	kr/kvm
Vatten	120 000	kr	25	kr/kvm
Värme	425 000	kr	90	kr/kvm
El	175 000	kr	37	kr/kvm
Renhållning	60 000	kr	13	kr/kvm
Trappstädning	75 000	kr	16	kr/kvm
Fast skötsel	125 000	kr	26	kr/kvm
Försäkring	75 000	kr	16	kr/kvm
Kabel TV	40 000	kr	8	kr/kvm
Löpande underhåll	100 000	kr	21	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	1 300 000	kr	275	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	118 050	kr	25	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt normala kostnader för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

	2007	Budg 2008	
Vatten	92 000	117 000	kr
Värme	332 000	406 000	kr
El	128 000	172 000	kr
Renhållning	55 000	56 000	kr

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	30 000 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	66 000	kr
Taxeringsvärde lokaler	3 258 000	kr
Fastighetsskatt	32 580	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften för bostadsdelen är dock begränsad till maximalt 1 200 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	1 442 692	kr	454	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	690 740	kr	816	kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	340 884	kr	490	kr/kvm
Parkering, garage mm	88 800	kr		
Årlig höjning av avgifter (snitt):	3	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

Årsavgiften antas öka med 3 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 90 % anslutning att 90 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet².

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 10 973 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 11 000 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

² Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 79% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

	1	2	3	4	5	6	11
År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
Ränta	1 061 547	1 060 506	1 105 564	1 140 101	1 138 608	1 183 411	1 169 189
Avskrivningar	69 709	75 285	81 308	87 813	94 838	102 425	150 496
Drift	1 300 000	1 326 000	1 352 520	1 379 570	1 407 162	1 435 305	1 584 693
Fastighetsskatt/avgift	98 580	100 552	102 563	104 614	106 706	108 840	120 168
S:a kostnader	2 529 836	2 562 343	2 641 955	2 712 098	2 747 314	2 829 982	3 024 546
Årsavgift/kvm (bostäder)	454	465	477	489	501	513	581
Årsavgifter bostäder	1 442 692	1 478 759	1 515 728	1 553 621	1 592 462	1 632 273	1 846 767
Hysesintäkter bostäder	690 740	708 009	725 709	743 851	762 448	781 509	884 206
Hysesintäkter lokaler	340 884	347 702	354 656	361 749	368 984	376 363	415 536
Parkering	88 800	90 576	92 388	94 235	96 120	98 042	108 247
"Renoveringshöjning hr"	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200
S:a intäkter	2 606 316	2 668 245	2 731 680	2 796 657	2 863 213	2 931 388	3 297 955
Årets resultat	76 480	105 902	89 725	84 559	115 899	101 406	273 410
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	76 480	105 902	89 725	84 559	115 899	101 406	273 410
Återföring avskrivningar	69 709	75 285	81 308	87 813	94 838	102 425	150 496
Amorteringar	-26 927	-29 081	-31 408	-33 920	-36 634	-39 565	-85 648
Amortering i % per år	0,10	0,11	0,12	0,13	0,14	0,15	0,32
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	119 261	152 106	139 626	138 451	174 103	164 267	338 258
Avsättning till yttre underhåll	-118 050	-120 411	-122 819	-125 276	-127 781	-130 337	-143 902
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	1 211	31 695	16 807	13 176	46 322	33 930	194 356
Ingående saldo kassa	124 307						
Ackumulerat saldo kassa	243 568	395 675	535 301	673 752	847 855	1 012 122	2 306 970
Ack avs underhåll enl ek plan	118 050	238 461	361 280	486 556	614 337	744 674	1 436 517

Kalkylen bygger på att föreningen renoverar samtliga badrum, både för bostadsrätter och hyresrätter. Hyreshöjningen för hyresrätterna har uppskattats till 300 kr/månad och lägenhet vilket redovisas under posten "Renoveringshöjning hr" i tabellen ovan.

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	3,9%	3,9%	4,1%	4,3%	4,3%	4,9%	4,9%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	1 061 547	1 060 506	1 110 695	1 160 584	1 159 047	1 324 396	1 308 544
Avskrivningar	69 709	75 285	81 308	87 813	94 838	102 425	150 496
Drift- och underhållskostnader	1 300 000	1 339 260	1 379 706	1 421 373	1 464 298	1 508 520	1 750 487
Fastighetsskatt/avgift	98 580	101 557	104 624	107 784	111 039	114 392	132 741
Summa kostnader	2 529 836	2 576 609	2 676 333	2 777 554	2 829 222	3 049 733	3 342 267
Återföring avskrivningar	-69 709	-75 285	-81 308	-87 813	-94 838	-102 425	-150 496
Amorteringar	26 927	29 081	31 408	33 920	36 634	39 565	85 648
Fond för yttre underhåll	118 050	121 615	125 288	129 072	132 970	136 985	158 958
Summa utgifter och avsättningar	2 605 104	2 652 020	2 751 720	2 852 733	2 903 987	3 123 858	3 436 376
Hysesintäkter mm	1 163 624	1 200 690	1 238 990	1 278 563	1 319 453	1 361 704	1 595 016
Avgifter	1 441 480	1 451 329	1 512 731	1 574 170	1 584 534	1 762 155	1 841 360
- förändring mot prognos	-0,1%	-1,9%	-0,2%	1,3%	-0,5%	8,0%	-0,3%
Summa intäkter	2 605 104	2 652 020	2 751 720	2 852 733	2 903 987	3 123 858	3 436 376

9.3 Känslighetsanalys II

Förändrad anslutningsgrad enligt nedan.

	100%	90%	80%	70%	60%	50%
	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	597 400	818 308	1 039 216	1 260 124	1 481 032	1 701 940
Avskrivningar	69 709	69 709	69 709	69 709	69 709	69 709
Drift- och underhållskostnader	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000
Fastighetsskatt/avgift	98 580	98 580	98 580	98 580	98 580	98 580
Summa kostnader	2 065 689	2 286 597	2 507 505	2 728 413	2 949 320	3 170 228
Återföring avskrivningar	-69 709	-69 709	-69 709	-69 709	-69 709	-69 709
Amorteringar	26 927	26 927	26 927	26 927	26 927	26 927
Fond för yttre underhåll	118 050	118 050	118 050	118 050	118 050	118 050
Summa utgifter och avsättningar	2 140 957	2 361 865	2 582 773	2 803 681	3 024 589	3 245 497
Hysesintäkter m.m.	472 884	795 220	1 117 555	1 439 891	1 762 226	2 084 562
Årsavgifter år 1	1 668 073	1 566 645	1 465 218	1 363 790	1 262 362	1 160 935
Summa inkomster	2 140 957	2 361 865	2 582 773	2 803 681	3 024 589	3 245 497
Årsavgifter år 1 kr/kvm	414	432	455	484	523	577
- erforderlig förändring / år 1	-8,9%	-5,0%	0,0%	6,4%	14,9%	26,8%

Känslighetsanalysen förutsätter att de lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt har samma insats och hyra per kvadratmeter som genomsnittet i fastigheten. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden såvida det inte är tanken att även dessa ska upplåtas med bostadsrätt (d v s att lokalerna har fått ett andelstal).

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Upplåtelse		Hyra kr/år
							Vilande insats	- avgift	
1	Bv	5 rok	111	2,7085			1 462 894		91 089
2	Bv	3 rok	76	1,8841	2,3923	1 017 638		34 514	
3	Bv	4 rok	98	2,4023	3,0503	1 297 513		44 006	
4	Bv	3 rok	76	1,8841	2,3923	1 017 638		34 514	
5	Bv	4 rok	98	2,4023	3,0503	1 297 513		44 006	
6	Bv	3 rok	75	1,8606	2,3624	1 004 917		34 083	
7	2	1 rok	29	0,7771			399 015		25 239

Lgh			Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Upplåtelse		Avgift kr/år	Hyra kr/år
nr	Våning	Beskr					Vilande insats	- avgift		
8	2	2 rok	56	1,4131	1,7942	771 009		180 991	25 885	
101	2	5 rok	111	2,7085	3,4391	1 477 848			49 615	
102	2	3 rok	76	1,8841	2,3923	1 028 042		263 958	34 514	
103	2	4 rok	98	2,4023			1 310 777			77 203
104	2	3 rok	76	1,8841	2,3923	1 028 042			34 514	
105	2	4 rok	98	2,4023	3,0503	1 310 777			44 006	
106	2	3 rok	75	1,8606			1 015 190			60 512
107	3	1 rok	29	0,7771	0,9867	403 305			14 235	
108	3	2 rok	56	1,4131	1,7942	778 810		173 190	25 885	
109	2	1 rok	29	0,7771	0,9867	399 015			14 235	
110	2	2 rok	56	1,4131			771 009			46 115
111	3	1 rok	31	0,8242			429 269			26 291
112	3	2 rok	56	1,4131	1,7942	778 810			25 885	
201	3	5 rok	111	2,7085	3,4391	1 492 794			49 615	
202	3	3 rok	76	1,8841			1 038 441			61 199
203	3	4 rok	98	2,4023	3,0503	1 324 035			44 006	
204	3	3 rok	76	1,8841			1 038 441			61 190
205	3	4 rok	98	2,4023	3,0503	1 324 035			44 006	
206	3	3 rok	75	1,8606	2,3624	1 025 460			34 083	
207	4	1 rok	29	0,7771	0,9867	407 595		85 405	14 235	
208	4	2 rok	56	1,4131	1,7942	786 608			25 885	
209	4	1 rok	29	0,7771			407 595			25 239
210	4	2 rok	56	1,4131	1,7942	786 608		165 392	25 885	
301	4	5 rok	111	2,7085	3,4391	1 507 732			49 615	
302	4	3 rok	76	1,8841			1 048 837			59 798
303	4	4 rok	98	2,4023	3,0503	1 337 286			44 006	
304	4	3 rok	76	1,8841	2,3923	1 048 837			34 514	
305	4	4 rok	98	2,4023	3,0503	1 337 286			44 006	
306	4	3 rok	75	1,8606	2,3624	1 035 726		239 274	34 083	
307	5	1 rok	29	0,7771			411 885			25 239
308	5	2 rok	56	1,4131	1,7942	794 404		157 596	25 885	
309	5	1 rok	29	0,7771			411 885			25 239
310	5	2 rok	56	1,4131	1,7942	794 404		157 596	25 885	
401	5	5 rok	111	2,7085	3,4391	1 522 662			49 615	
402	5	3 rok	76	1,8841	2,3923	1 059 229			34 514	
403	5	4 rok	98	2,4023	3,0503	1 350 531			44 006	
404	5	3 rok	76	1,8841	2,3923	1 059 229			34 514	
405	5	4 rok	98	2,4023	3,0503	1 350 531			44 006	
406	5	3 rok	75	1,8606	2,3624	1 045 988			34 083	
407	6	1 rok	55	1,3895			788 827			45 276
501	6	5 rok	111	2,7085	3,4391	1 537 584			49 615	
502	6	3 rok	76	1,8841			1 069 617			61 111
503	6	4 rok	98	2,4023	3,0503	1 363 770			44 006	
504	6	3 rok	76	1,8841	2,3923	1 069 617			34 514	
505	6	4 rok	98	2,4023	3,0503	1 363 770		302 230	44 006	
506	6	3 rok	75	1,8606	2,3624	1 056 246			34 083	
601	7	1 rok	47	1,2011	1,5250	688 482			22 002	
602	7	1 rok	38	0,9891	1,2559	541 973		104 027	18 118	

Lgh nr	Våning Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Upplåtelse - avgift	Avgift kr/år	Hyra kr/år
Lokaler									
L9	Bv	165							80 460
L10	Bv	408							202 224
L12	Bv	91							55 800
L13	Kv	32							2 400
Parkeringsplatser, garage mm									
15 parkeringsplatser/garage									88 800
Tot:		4 722	100,0000	100,0000	43 623 300	11 603 682	1 829 660	1 442 692	1 120 424

Andelstalen och insatserna är baserade på en linjär anpassning av lägenheternas nuvarande hyror och boarea.

Av den totala boarean är 3 180 kvm upplåten med bostadsrätt och 846 kvm upplåten med hyresrätt. Av den totala lokalarean är 0 kvm upplåten med bostadsrätt och 696 kvm upplåten med hyresrätt.

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

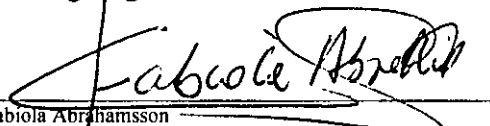
Lokal nr	Vånings- plan	Läge	Typ	Lokal- area	Hyres- gäst	Hyra 2008 kr/år	Kr/ kvm	Löptid	Index	Tillägg f skatt	Förläng- ning
L9	Bv		Butik	165	Hbg	80 460	488	08-12-31			
L10	Bv		Butik/Vård	408	Smådjursmott. Aktiv Rehab AB	202 224	496	14-09-30			
L12	Bv		Butik	91	Dragica Miovic	55 800	613	09-09-30			
L13	Kv		Förråd	32	ROFAST i Helsingborg AB	2 400	75	08-09-30			

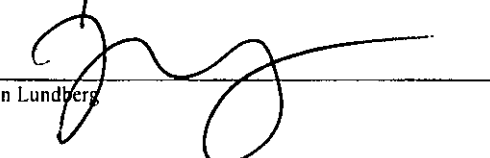
11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll

- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Helsingborg 2008-12-04


Fabiola Abrahamsson


Jan Lundberg


Mikael Björnvik

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 4 december 2008 för bostadsrättsföreningen Björnskölden, org. nr. 769615-5014.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

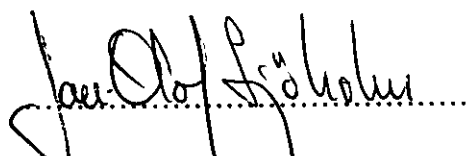
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

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

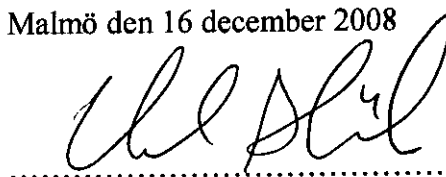
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm den 15 december 2008



Jan Olof Sjöholm

Malmö den 16 december 2008



Urban Blücher

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg, 2008-12-15 och 2008-12-16, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Björnskölden

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2008-06-19
- Stadgar, 2006-11-20
- Besiktningsprotokoll Helsingborg Sköldenborg 7, 2008-05-26
- Teknisk beskrivning, Helsingborg Sköldenborg 7
- Allmän fastighetsinformation för Helsingborg Sköldenborg 7, 2008-10-20
- Offert finansiering, daterad 2008-11-18 samt uppdatering per 2008-12-12

Sköldenborg 7 i Helsingborg

Teknisk beskrivning



ALLMÄNNA UPPGIFTER

Fastighetsbeteckning: Sköldenborg 7 i Helsingborg

Gatuadress: Björnmarcksgatan 4, Sköldenborggatan 3 och 5 A-C

Byggår: 1957 Ombyggd: Nej

Lgh: 55 st 4.026 m² Lokaler/lager: 5 st 728 m²

GRUND, STOMME, YTTERTAK

Bärande väggar i betong. Gavlar jämte fasader av tegel. Trätakstolar, råspont, underlagspapp, läkt och betong- respektive tegeltakpannor omlagda ca 1995.

FASAD, FÖNSTER, BALKONGER

Tegelfasad. Nya trä/aluminiumfönster utom på balkonger. Indragna balkonger i betong med smidesräcken från byggåret.

INSTALLATIONER

Konventionellt vattenburet värmesystem från byggåret anslutet till fjärrvärme.

Tappvattensystem av förmodligen galvaniserade stålrör från byggåret.

Avlopp av gjutjärn och el-ledningar från byggåret

Ventilation mekanisk frånluft jämte till-/frånluft i lokal.

ÖVRIG INFORMATION

Sopkärl i sophus på gård, tvättstuga i källare.

Lägenheter i originalskick när det gäller golv, badrum och kök.

Stora delar av källaren är utgrävd. Hissarna utbytta ca 1995.

Anders Granlund



EVU Energi & VVS Utveckling AB

Sköldenborg 7



Björnmarcksgatan 4, Sköldenborgsgatan 3 & 5A-C, Helsingborg

Anders Granlund

Direkt tel 046 - 19 28 04

EVU Energi & VVS Utveckling AB

Annedalsvägen 9

227 64 Lund

Tel 046-19 28 00

Fax 046-32 00 39

Organisationsnummer 556471-0423

www.evu.se

EVU Energi & VVS Utveckling AB

SAMMANFATTNING

Sköldenborg 7 står inför ett vägskäl. Ska fastigheten bli föremål för en större modernisering i form av nya tidsenliga och funktionella badrum eller inte? Svaret lyfter fram nästa fråga. Ska tappvatten- och avloppsledningarna bytas samtidigt? Samtliga delar har uppnått förväntad livslängd och är lämpliga att byta i ett sammanhang av flera skäl. Det blir i all fall mycket dyrare att byta avloppen efter det att alla badrum blivit renoverade.

Underhållsplanen är inte någon lagbok utan den ska fungera som ett **hjälpmedel** för de som ska fatta beslut i ett eller annat sammanhang.

01 Mark

Asfaltsytorna utgör en stor del av underhållet när det gäller markytorna. Och lappa kan man göra hur länge som helst i praktisk mening. Men i en Bostadsrättsförening finns i regel andra synsätt.

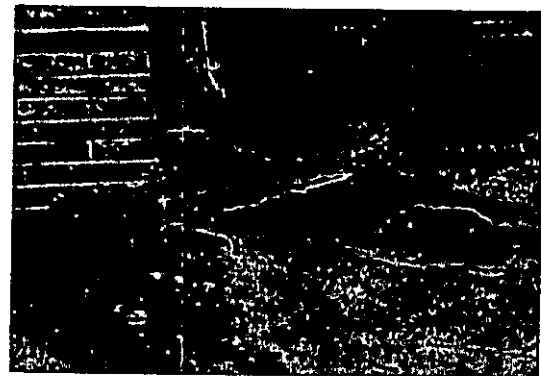
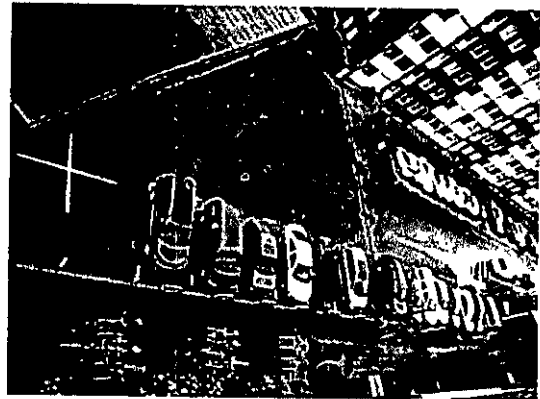
Det är bra om man vet var gränsen går så att inte grannen får ny asfalt.

Den röda linjen ska symbolisera asfaltsytan enligt uppgift som lämnades på besiktningen.

Asfalten ska även vara så utformad så att vatten leds bort till strategiskt placerade brunnar.

Bristerna kan man ju rätta till i samband med att man lägger ny asfalt.

Det måste finnas ledningar mellan husen och som bör bytas ut innan de börjar läcka = dyrt. Här kan man samtidigt fixa till beläggningen så att den blir som man önskar. Se även 10 Installationer på sidan 8.



EVU Energi & VVS Utveckling AB

02 Fasader

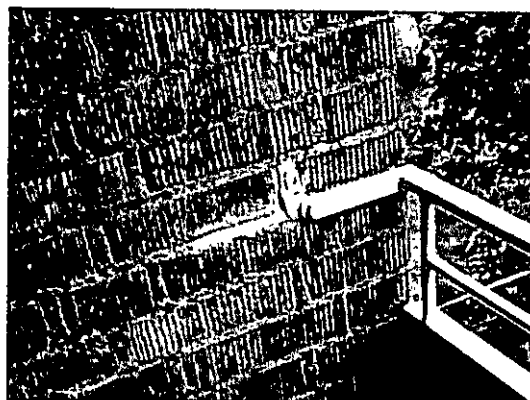
I det stora hela är väl fasaden OK, men visst finns det några problem.

Tegelbalkarna på gaveln är ett exempel, inte så många men långa = dyra.



Murningen in på balkongerna är mindre lyckad. Här borde man gjort en rörelsefog och kanske ska man göra en sådan? Nu kan man se sprickor på flera ställen varav några är vidgjorda.

Infästningen av balkongräcken m.m. är också något som bör ses över innan olyckan är framme.



03 Balkonger

Balkongerna blir förstörade i många föreningar och är en åtgärd som ligger utanför underhållsplanen. Tillsvidare kan man dock säkerställa att fronterna är hela, förankrade och målade.

Insidan får var och en sköta, det samma gäller golvet.

Undersidan av balkongerna får dock föreningen svara för om stadgarna säger så.

Några balkonger bör få nytt tätskikt och klinker.



EVU Energi & VVS Utveckling AB

04 Fönster och Dörrar

Alla fönster utom på balkongerna är utbytta.

Byte av balkongfönster och balkongdörrar är inte med i underhållsplanen, men kan hamna där med tiden.

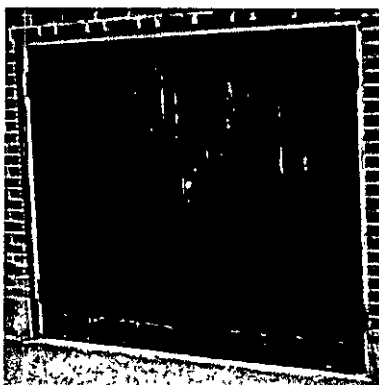
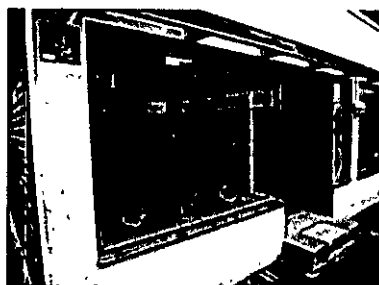
De gamla entrépartierna kan vara värda en omsorgsfull behandling och här kanske Ni väljer att olja dem med typ Jotun Benar UVR?



www.jotun.se

Lokalerna blir oftast styvmoderligt behandlade och här finns det skäl att diskutera isolerrutor och solavskärmning. Vem som ska stå för kostnaden är en bra fråga som kanske försvinner när man pratar underhåll av badrum och installationer, se sid 6 och 8.

Garageportarna är säkert original varför de är med i underhållsplanen. Hyran av garage bör klara underhållet av garaget.



EVU Energi & VVS Utveckling AB

05 Yttertaket

Båda taken är vidgjorda. Det stora taket har dock betongtakpannor medan det lilla taket har fått tegelpannor som kom från det stora taket. Båda taken har, enligt uppgift, ny underlagspapp och nya läkt samt nya häng-rännor och nya stuprör.

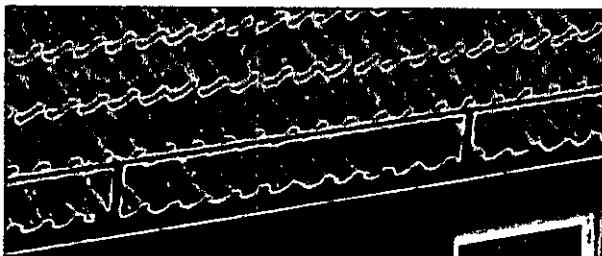


Taksäkerheten på det lilla taket uppfyller inte gällande krav.

På det stora taket ser det bättre ut.

I båda fallen saknas det gångbrygga inock.

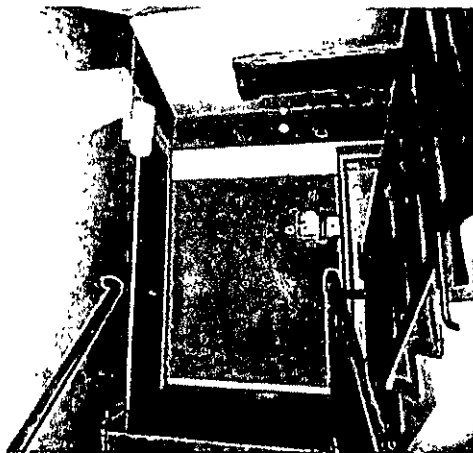
Riktiga uppstigningsluckor bör monteras.



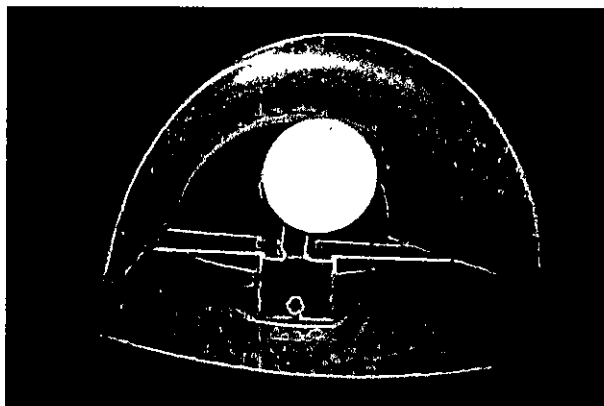
06 Trapphus och Entréer

Om man gör vid badrummen och byter stammarna så brukar man även måla trapphusen.

Gör akustikskivan i taket någon större nytta, vore det inte bättre med akustikskivor över hela ytan?



När man gör vid trapphusen så kan man med fördel ändra belysningen som inte verkar vara särskilt genomtänkt. Här finns det 4 glödlampor per våningsplan som kan gå sönder. Det finns energisnålare alternativ.

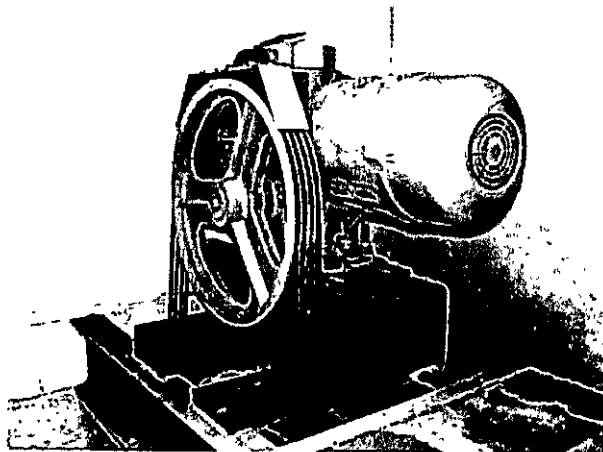


EVU Energi & VVS Utveckling AB

07 Hissar



Apparatskåp

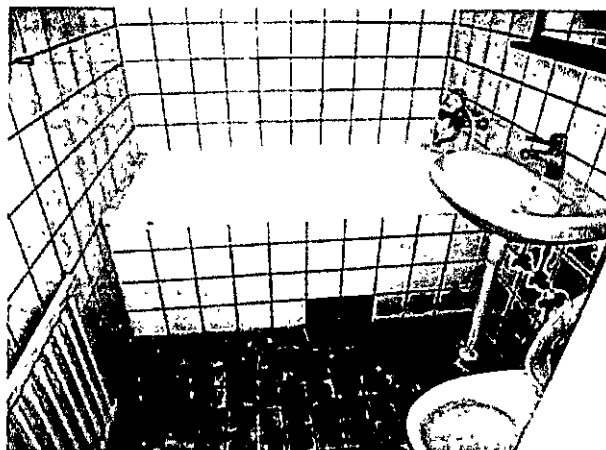


Hissarna är utbytta vid olika årtal. Hissar kostar dock ständigt och jämt en del pengar och utgifterna kan vara svåra att förutsäga.

08 Lägenheterna

Badrummen är i huvudsak från byggåret och här blir det säkert många som låter renovera sina badrum, om det blir en bostadsrättsförening vill säga.

Ska man följa gällande bestämmelser så ska golvbrunnen bytas. Se www.bkr.se.



Det finns inga krav på nya ledningar om man renoverar kök. Här brukar det däremot finnas flest problem med avloppet.

Med andra ord, det finns stora samordningsmöjligheter när man talar om badrumsrenoveringar, kök och byte av vatten- och avloppsledningar. Även ventilationen bör vara med i bilden – nu är spisen långt ifrån utsuget.



EVU Energi & VVS Utveckling AB

09 Gemensamheter

Tvättstugarna lämnar en del att önska, samtidigt finns det goda förutsättningar för väl fungerande tvättstugor.

Dela upp någon tvättstuga så det får plats med en tvättpelare för snabbtvätt?



Det borde även finnas en tvättstuga i det lilla huset så att man slipper gå ut i den rälga skånska vintern med en tung tvättkorg.

Alla föreningar bör ha ett rum för styrelsen och gärna en gemensamhetslokal. Här kan det bli plats för båda delarna.

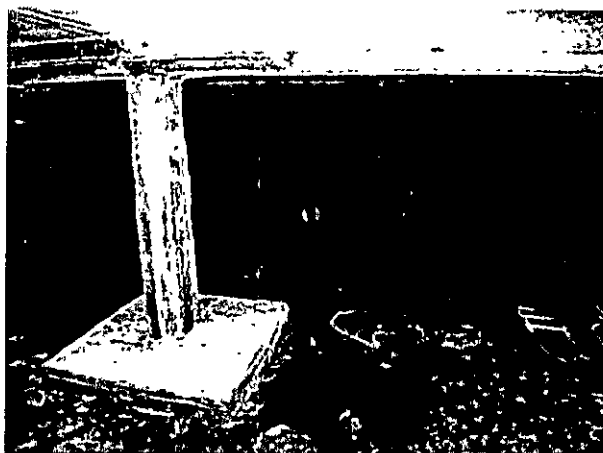
Tänk på akustiken.



Det finns en källare under källaren där det förekommer en hel del vatten som sedan pumpas upp i avloppet.

Utrymmet ventileras med fläktar med ett övertryck, när det borde vara tvärt om.

På lång sikt är situationen inte bra i de fall pelarna tar skada – armeringen rostar sönder. Är det regnvatten som syns? Se i så fall 01 Mark sid 2. Är det avloppsvatten, se sid 8



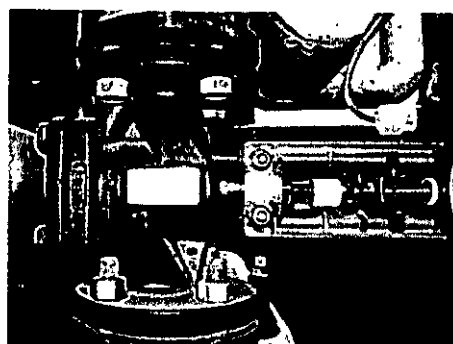
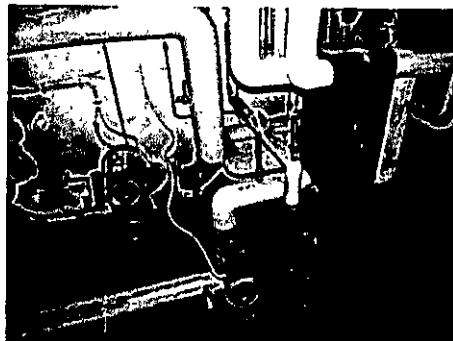
EVU Energi & VVS Utveckling AB

10 Installationer

Värmeväxlarna blir smutsiga med åren och särskilt den för tappvarmvatten. Dålig avkylning av fjärrvärmen är ett tecken på dåliga värmeväxlare. Dålig injustering eller för hög framledningstemperatur ger också dålig avkylning. Hög tappvarmvattenförbrukning ger bra avkylning, fast det är ju inte bra.

Bytet av pumpar betalar sig fort om och när man har termostatventiler, dvs. variabelt flöde.

Ni har för stor styrventil för tappvarmvattnet vilket gör att ventilen reglerar i nästan stängt läge. Risk för pendlande tappvarmvattentemperatur.

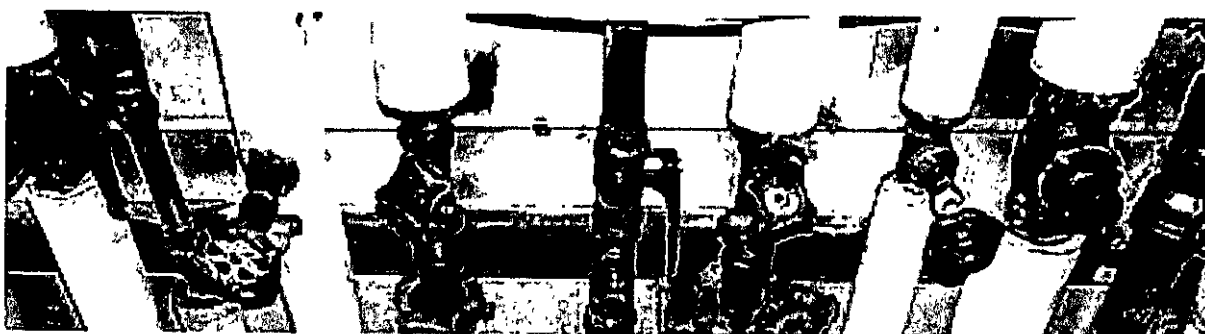


Reglercentralen hör till 80-talet till. Varför används inte den datoriserade nya reglercentralen från Bastec?

www.bastec.se



Expansionskärl kan gå sönder i den meningen att gummiblåsan inne i kärlet spricker (punkteras). Kontrollera förtrycket i kärlet, det ser ut att behövas.



Tappvattenledningar ska normalt hålla 40-50 år. Många gånger blir endast dessa ledningar utbytta vilket utesluter olika lösningar när det sedan blir dags för byte avloppsledningarna.

EVU Energi & VVS Utveckling AB

Värmesystemet kan bli riktigt gammalt om man det sköts på rätt sätt – har koll på förtyck och påfyllningar etc. Av värmeförbrukningen att döma så kanske det finns anledning att lägga pengar på en översyn av systemet. Först bör man dock låta utföra en analys (Energideklaration) under vintern så att man ser vad som bör rättas till.

Radiatorventilerna är utbytta för inte så länge sedan.

Mellan byggnaderna så måste det finns ledningar i marken som kan kosta pengar i form av värmeförluster. Börjar de sedan läcka så blir ekvationen ännu sämre. Det är alltid svårt att veta när man ska byta saker innan de går sönder. Men vart 50:e år är inte särskilt ofta.

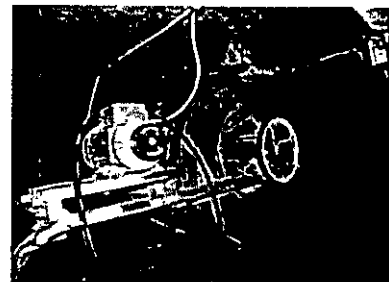
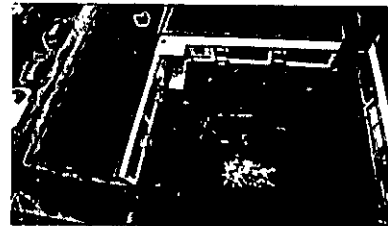
Fläktarna och ventilationen behöver nog moderniseras och någon godkänd OVK fanns inte vid besiktningstillfället.

Ventilationen till lokalen är från 1999 och godkänd 2007. Hyresgästen var dock inte belåten. Och samma aggregat skapar ett övertryck i källaren med risk att dålig lukt kan leta sig in i lokalen som ska ha ett undertryck.

Hur länge avloppsledningar håller är en bra fråga och 50-60 år säger vissa undersökningar med tillägget att det inte alltid är livslängden som leder till byten utan behovet av badrumsrenoveringar och så kallade standardförbättringar och därmed högre hyra. Se Bygg & Teknik nr 2 årgång 1996.

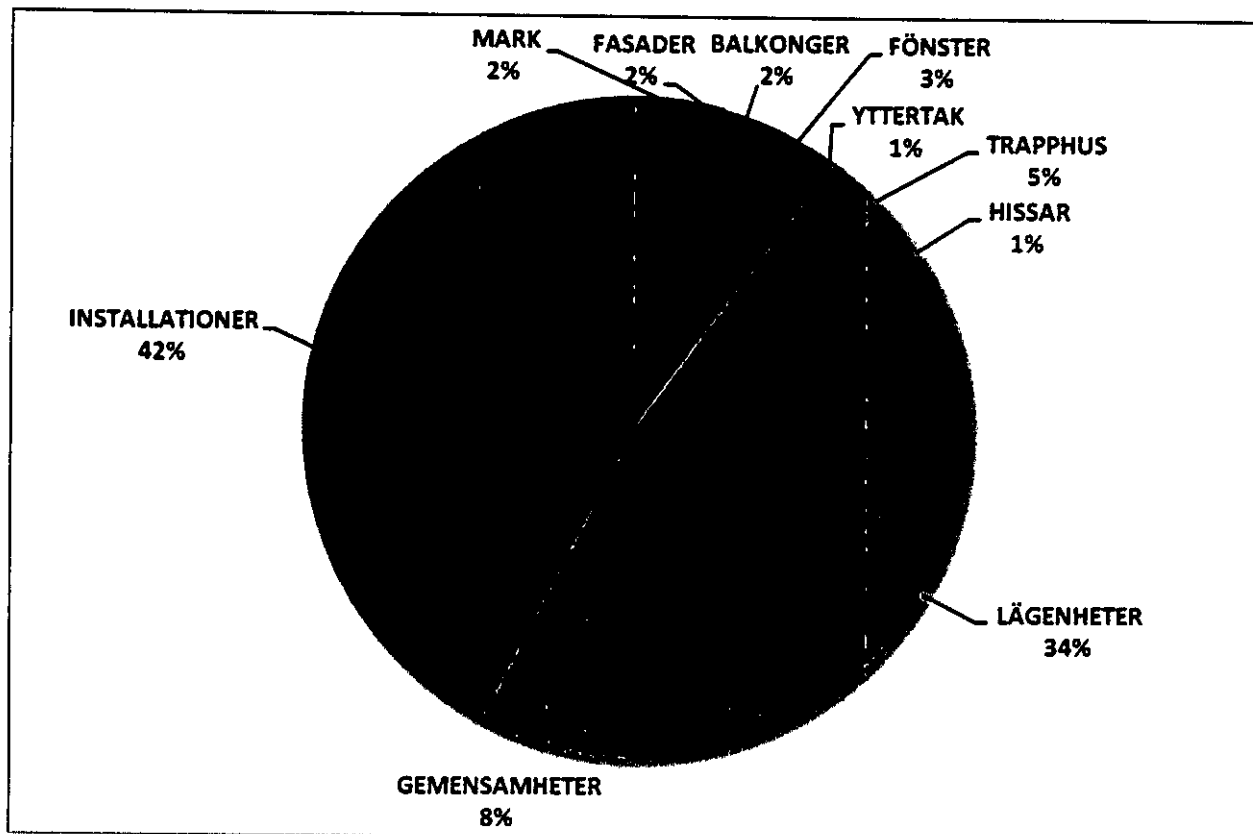
En avloppsledning under Rehab-lokalen läcker och det kan vara en bidragande anledning till att det finns vatten i källaren som sedan pumpas upp tillbaka in i avloppet, se även sid 7.

El-ledningarna behöver delvis förnyas i samband med renovering av badrum typ jordning och ny belysning och jordfelsbrytare vid val av elektriska handdukstorkar.



EVU Energi & VVS Utveckling AB

Avslutande kommentarer



Av diagrammet framgår att det är Installationerna och underhållet av Lägenheterna (badrummen) som är de stora frågorna.

Med stigande priser så kan det vara svårt att veta vad saker och ting kostar. Det blir nog inte billigare än vad underhållsplanen säger.

Anders Granlund

Direkt tel 046 - 19 28 04

Sködenborg 7

Underhållsplan för perioden

2008

2027

Upprättad: 2008-05-26

Konsumentprisindex (KPI): 299,67

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a*-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET Utfört Utföras	INTER- VALL	Notering kr/år
0	ALLMÄNNA UPPGIFTER Namn: Sködenborg 7 Byggår/Ombyggd: 1957 Lägenheter (BRA) 4 026 m ² Lokaler: 728 m ² Markyta: 3 627 m ² Byggnadsarea (BYA) 1 212 m ²									
	Kontaktperson: Jan Olof Lundberg Gatuadress: Björnmarcksgatan 5 C Postnummer: 254 37 Postadress: HELSINGBORG Telefon: Telefax: Mobiltelefon: 070 171 21 06 e-post: janne_lundberg@telia.com									
	Moms: 25%									
1	MARK									
	Asfaltsytor, körbara ytor	Toppbeläggning m.m.	100	350	m2	200	70 000	2008	30 år	
	Asfaltsytor, gångbara ytor	Toppbeläggning m.m.	100	200	m2	200	40 000	2008	30 år	
	Betongplattor	Justering	10	300	m2	500	15 000	2008	21 år	
	Lek och Fritid	Förnyelse	100	55	lgh	1 000	55 000	2008	10 år	
2	FASADER									
	Sockel, trappor	Målning, lagning	10	200	m1	800	16 000	2008	25 år	
	Tegel	Lagning etc.	5	3 073	m2	1 156	178 000	2008	30 år	
	Takfot	Målning m.m.	100	200	m1	300	60 000	2008	25 år	
	Stuprör	Byte	100	211	m1	350	74 000	2035	40 år	
3	BALKONGER									
	Balkongfronter	Lagning/Målning	100	44	st	2 500	110 000	2008	15 år	
	Balkongtak	Lagning/Målning	100	44	st	2 000	88 000	2013	15 år	
	Balkonggolv	Nytt	100	2	st	8 000	16 000	2008	40 år	
	Franska balkonger	Målning	100	24	st	1 700	41 000	2008	15 år	
4	FÖNSTER/DÖRRAR									
	Fönster/Fönsterdörrar, trä/aluminium	Översyn	100	55	lgh	500	28 000	2008	15 år	
	Entrepertier, trä	Renovering	100	3	st	7 000	21 000	2008	15 år	
	Butikspartier, aluminium	Byte	100	3	st	10 000	30 000	2040	40 år	
	Butikspartier	Byte glas	100	11	st	10 000	110 000	2008	40 år	
	Garageportar	Byte	100	10	st	12 000	120 000	2008	51 år	
	Låssystem (dörrar)	Byte	100	55	lgh	1 500	83 000	2008	30 år	

Sködenborg 7

Underhållsplan för perioden

2008

--- 2027

Upprättad: 2008-05-26

Konsumentprisindex (KPI): 299,67

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a - PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL	Notering kr/år
								Utfört	Utföras		
5	YTTERTAK Betongtakpannor m.m. Tegeltakpannor m.m. Papptak Taksäkerhet (lilla huset) Hängrännor, inkl fotplåt	Översyn m.m.	1	728	BYA	1 200	9 000		2008	5 år	
		Översyn m.m.	1	228	BYA	1 200	3 000		2008	5 år	
		Byte	100	452	BYA	300	136 000		2035	30 år	
		Byte	100	57	m1	800	46 000		2008	40 år	
		Byte	100	200	m1	800	160 000		2035	40 år	
6	TRAPPHUS Entré (och utsatta ställen) Trapphus	Målning m.m.	100	4	st	15 000	60 000		2008	15 år	
		Målning m.m.	100	23	vån	15 000	345 000		2008	25 år	
7	HISSAR Detaljer Apparatskåp m.m. Hissmaskin, hydraulisk Korg	Byte/Renovering	100	4	st	30 000	120 000		2008	15 år	
		Byte/Renovering	100	4	st	100 000	400 000	1995	2020	25 år	
		Byte/Renovering	100	4	st	100 000	400 000	1995	2025	30 år	
		Byte/Renovering	100	4	st	50 000	200 000	1995	2025	30 år	
8	LÄGENHETER Badrum Kök	Renoveringar	100	55	st	65 000	3 575 000	1957	2008	51 år	
		Demont/återmontering	100	55	st	5 000	275 000	1957	2008	51 år	
9	GEMENSAMHETER Tvättmaskiner Torktumlare Torkaggregat Tvättstuga i lilla huset Mangel Tvättstugor/torkrum, golv, väggar o tak Gemensamhetslokal, Styrelserum	Byte m.m.	100	4	st	30 000	120 000		2008	15 år	
		Byte m.m.	100	2	st	60 000	120 000		2008	17 år	
		Byte m.m.	100	2	st	30 000	60 000		2008	17 år	
		Installation	100	1	st	300 000	300 000	1957	2008	51 år	
		Byte m.m.	100	2	st	12 000	24 000		2008	20 år	
		Kakel, klinker, målning	100	3	st	70 000	210 000	1957	2008	51 år	
		Renovering	100	1	st	30 000	30 000		2008	25 år	

Sköldenborg 7

Underhållsplan för perioden

2008

--- 2027

Upprättad: 2008-05-26

Konsumenprisindex (KPI): 299,67

NR	BYGGDEL	ATGÅRD	ANDEL %	MÅNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL	Notering kr/år
								Utfört	Utföras		
10	INSTALLATIONER Värmeväxlare, värme Värmeväxlare, varmvatten Pump för VVC Pump för värme DUC värme, vatten, ventilation m.m. Ställdon och ventiler, värme Ställdon och ventiler, varmvatten Expansionskärl Kulvert mellan husen Kall-, Varmvatten-, VVC-ledningar Ventiler till d:o Värmeledningar Ventiler till d:o Värmeelement Ventiler till d:o Frånluftsfläktar bostäder TA/FA Lokal Ventilationssystem, F Ventilationssystem, F Ventilationssystem, FTX (Lokalen) Avloppsledningar Avlopps, dagvattenledningar Einstallationer	Byte	100	1	st	20 000	20 000	1995	2016	21 år	
		Byte	100	1	st	20 000	20 000		2008	12 år	
		Byte	100	1	st	6 000	6 000		2008	10 år	
		Byte	100	1	st	75 000	75 000		2008	15 år	
		Byte	100	1	st	75 000	75 000		2020	15 år	
		Byte	100	1	st	12 000	12 000		2008	15 år	
		Byte	100	2	st	12 000	24 000		2008	15 år	
		Byte	100	1	st	25 000	25 000	1995	2020	25 år	
		Byte	100	1	x	70 000	70 000	1957	2008	51 år	
		Byte	100	55	lgh	40 000	2 200 000	1957	2008	51 år	
		Byte/injustering	100	55	lgh	1 200	66 000		2008	25 år	
		Byte	100	55	lgh	30 000	1 650 000	1957	2027	70 år	
		Byte/injustering	100	55	lgh	3 000	165 000		2008	25 år	
		Byte	100	55	lgh	30 000	1 650 000	1957	2027	70 år	
		Byte/injustering	100	55	lgh	6 000	330 000		2027	25 år	
		Byte	100	1	st	3 500	4 000		2008	17 år	
		Byte	100	1	st	150 000	150 000	1999	2024	25 år	
		Rengöring m.m.	100	55	lgh	1 000	55 000		2008	9 år	
		OVK, injustering m.m.	100	55	lgh	400	22 000		2008	6 år	
		OVK, injustering m.m.	100	1	x	10 000	10 000	2007	2010	3 år	
		Byte	95	55	lgh	35 000	1 829 000	1957	2008	51 år	
		Rensning m.m.	100	55	lgh	1 125	62 000		2028	20 år	
		Modernisering	100	55	lgh	3 000	165 000	1957	2008	51 år	

Sköldenborg 7

Underhållsplan

5-årsplan

Nr	BYGGDEL	ÅTGÄRD	2008	2009	2010	2011	2012
1	MARK Asfaltsytor, körbara ytor Asfaltsytor, gångbara ytor Betongplattor Lek och Fritid	Toppbeläggning m.m. Toppbeläggning m.m. Justering Fömyelse	70 40 15 55				
2	FASADER Sockel, trappor Tegel Takfot	Målning, lagning Lagning etc. Målning m.m.	16 178 60				
3	BALKONGER Balkongfronter Balkonggolv Franska balkonger	Lagning/Målning Nytt Målning	110 16 41				
4	FÖNSTER/DÖRRAR Fönster/Fönsterdörrar, trä/aluminium Entrepertier, trä Butlkspartier Garageportar Låssystem (dörrar)	Översyn Renovering Byte glas Byte Byte	28 21 110 120 83				
5	YTTERTAK Betongtakpannor m.m. Tegeltakpannor m.m. Taksäkerhet (lilla huset)	Översyn m.m. Översyn m.m. Byte	9 3 46				
6	TRAPPHUS Entré (och utsatta ställen) Trapphus	Målning m.m. Målning m.m.	60 345				
7	HISSAR Detaljer	Byte/Renovering	120				
8	LÄGENHETER Badrum Kök	Renoveringar Demont/återmontering	3 575 275				
9	GEMENSAMHETER Tvättmaskiner Torktumlare Torkaggregat Tvättstuga i lilla huset Mangel Tvättstugor/torkrum, golv, väggar o tak Gemensamhetslokal, Styrelserum	Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Installation Byte m.m. Kakel, klinker, målning Renovering	120 120 60 300 24 210 30				
10	INSTALLATIONER Värmeväxlare, varmvatten Pump för VVC Pump för värme DUC värme, vatten, ventilation m.m. Ställdon och ventiler, värme Ställdon och ventiler, varmvatten Kulvert mellan husen Kall-, Varmvatten-, VVC-ledningar Ventiler till d:o Värmeledningar Ventiler till d:o Frånluftsfläktar bostäder Ventilationssystem, F Ventilationssystem, F Ventilationssystem, FTX (Lokalen) Avloppsledningar Einstallationer	Byte Byte Byte Byte Byte Byte Byte Byte/injustering Byte Byte/injustering Byte Rengöring m.m. OVK, injustering m.m. OVK, injustering m.m. Byte Modernisering	20 6 75 75 12 24 70 2 200 66 165 4 55 22 1 829 165				
	SUMMA: Beräknad kostnad		(10 973)	0	(10)	0	0
	AVSÄTTNING: Sparande enligt 20-årsplanen		860	860	860	860	860
	FOND: Behållning vid årets slut		-10 113	-9 253	-8 403	-7 543	-6 683

Sköldenborg 7

Underhållsplan

11-årsplan

Nr	BYGGDEL	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totalt
1	MARK	180										55	235
2	FASADER	254											254
3	BALKONGER	167					88						255
4	FÖNSTER	362											362
5	YTTERTAK	58					12					12	82
6	TRAPPHUS	405											405
7	HISSAR	120											120
8	LÄGENHETER	3 850											3 850
9	GEMENSAMHETER	864											864
10	INSTALLATIONER	4 713		10			10	22		30	55	6	4 846
Σ	TOTALT	10 973	0	10	0	0	110	22	0	30	55	73	11 273

INGÅENDE SALDO:	0	(9 953)	(8 933)	(7 923)	(6 903)	(5 883)	(4 973)	(3 975)	(2 955)	(1 965)	(1 000)	
AVSÄTTNING:	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	
KOSTNAD FÖR ÅRET:	(10 973)	0	(10)	0	0	(110)	(22)	0	(30)	(55)	(73)	
UTGÅENDE SALDO:	(9 953)	(8 933)	(7 923)	(6 903)	(5 883)	(4 973)	(3 975)	(2 955)	(1 965)	(1 000)	(53)	

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

11 273 000 kr inkl moms

Index: 299,67

204 964 kr per lgh

2 371 kr/m2

GENOMSnitt(AVSÄTTNING PER ÅR)

1 020 000 kr/år 215 kr/m2 och år

Sköldenborg 7

Underhållsplan

20-årsplan

Nr	BYGGDEL	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2026	2026	2027	Totalt
1	MARK	180										55										235
2	FASADER	254																				254
3	BALKONGER	167					88										151					406
4	FÖNSTER	362															49					411
5	YTTERTAK	58					12					12					12					94
6	TRAPPHUS	405															60					465
7	HISSAR	120												400			120		600			1 240
8	LÄGENHETER	3 850																				3 850
9	GEMENSAMHETER	864															120		180			1 164
10	INSTALLATIONER	4 713		10			10	22	30		55	6	10	142		10	111	150	14	77	3 630	8 990
Σ	TOTALT	10 973	0	10	0	0	110	22	0	30	55	73	10	542	0	10	623	150	794	77	3 630	17 109

INGÅENDE SALDO:	0	(10 113)	(9 253)	(8 403)	(7 543)	(6 683)	(5 933)	(5 095)	(4 235)	(3 405)	(2 600)	(1 813)	(963)	(645)	215	1 065	1 302	2 012	2 078	2 861		
AVSÄTTNING:	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860	860		
KOSTNAD FÖR ÅRET:	(10 973)	0	(10)	0	0	(110)	(22)	0	(30)	(55)	(73)	(10)	(542)	0	(10)	(623)	(150)	(794)	(77)	(3 630)		
UTGÅENDE SALDO:	(10 113)	(9 253)	(8 403)	(7 543)	(6 683)	(5 933)	(5 095)	(4 235)	(3 405)	(2 600)	(1 813)	(963)	(645)	215	1 065	1 302	2 012	2 078	2 861	91		

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

17 109 000 kr inkl moms

Index: 299,67

BASUPPGIFTER

Byggar: 1957

Bostäder:

4 026 m2

55 st

85%

GENÖMSNITT

860 000 kr/år 181 kr/m2 och år

Lokaler:

728 m2

5 st

15%

Totalt:

4 754 m2

100%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 4 december 2008 för bostadsrättsföreningen Björnskölden, org. nr. 769615-5014.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

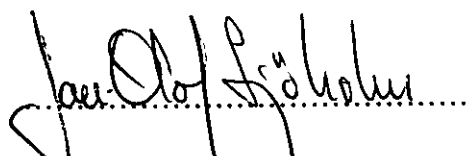
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

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

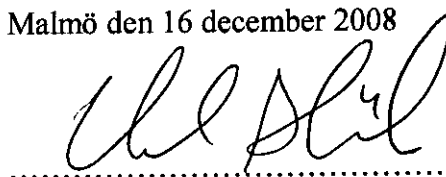
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm den 15 december 2008



Jan Olof Sjöholm

Malmö den 16 december 2008



Urban Blücher

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg, 2008-12-15 och 2008-12-16, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Björnskölden

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2008-06-19
- Stadgar, 2006-11-20
- Besiktningsprotokoll Helsingborg Sköldenborg 7, 2008-05-26
- Teknisk beskrivning, Helsingborg Sköldenborg 7
- Allmän fastighetsinformation för Helsingborg Sköldenborg 7, 2008-10-20
- Offert finansiering, daterad 2008-11-18 samt uppdatering per 2008-12-12

Sköldenborg 7 i Helsingborg

Teknisk beskrivning



ALLMÄNNA UPPGIFTER

Fastighetsbeteckning: Sköldenborg 7 i Helsingborg

Gatuadress: Björnmarcksgatan 4, Sköldenborggatan 3 och 5 A-C

Byggår: 1957 Ombyggd: Nej

Lgh: 55 st 4.026 m² Lokaler/lager: 5 st 728 m²

GRUND, STOMME, YTTERTAK

Bärande väggar i betong. Gavlar jämte fasader av tegel. Trätakstolar, råspont, underlagspapp, läkt och betong- respektive tegeltakpannor omlagda ca 1995.

FASAD, FÖNSTER, BALKONGER

Tegelfasad. Nya trä/aluminiumfönster utom på balkonger. Indragna balkonger i betong med smidesräcken från byggåret.

INSTALLATIONER

Konventionellt vattenburet värmesystem från byggåret anslutet till fjärrvärme.

Tappvattensystem av förmodligen galvaniserade stålrör från byggåret.

Avlopp av gjutjärn och el-ledningar från byggåret

Ventilation mekanisk frånluft jämte till-/frånluft i lokal.

ÖVRIG INFORMATION

Sopkärl i sophus på gård, tvättstuga i källare.

Lägenheter i originalskick när det gäller golv, badrum och kök.

Stora delar av källaren är utgrävd. Hissarna utbytta ca 1995.

Anders Granlund



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 4 december 2008 för bostadsrättsföreningen Björnskölden, org. nr. 769615-5014.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

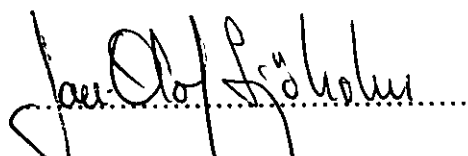
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

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

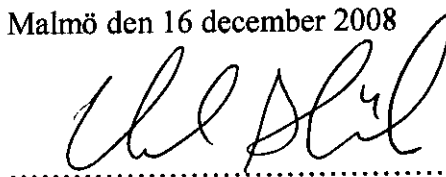
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm den 15 december 2008



Jan Olof Sjöholm

Malmö den 16 december 2008



Urban Blücher

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg, 2008-12-15 och 2008-12-16, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Björnskölden

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2008-06-19
- Stadgar, 2006-11-20
- Besiktningsprotokoll Helsingborg Sköldenborg 7, 2008-05-26
- Teknisk beskrivning, Helsingborg Sköldenborg 7
- Allmän fastighetsinformation för Helsingborg Sköldenborg 7, 2008-10-20
- Offert finansiering, daterad 2008-11-18 samt uppdatering per 2008-12-12