EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

OLYMPIA SBF1

Innehållsförteckning

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 3

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA 3

3 TAXERINGSVÄRDE 6

4 KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV 7

5 FINANSIERINGSPLAN 7

6 BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 7

6.1 KAPITALKOSTNADER 7
6.2 DRIFTKOSTNADER 8
6.3 SKATTER 9
6.4 FONDAVSÄTTNING 9
6.5 AVSKRIVNINGAR 9

7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER 10

8 NYCKELTAL 10

9 RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS 10

10 LÄGENHETSFÖRTECKNING 11

11 EKONOMISK PROGNOS 12

12 KÄNSLIGHETSANALYS 13

Bilagor:

1. Intyg.
2. Underhållsplan.

Dokument-ID 09222115557562941619 Signerat DL, SS, JL2, DA, LF

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Olympia SBF1, 769642–4881, nedan kallad föreningen, registrerades 2024-06-04 och har enligt stadgarna registrerade 2025-11-18 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostanden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske från och med kvartal 4 2025. Tillträde beräknas ske från och med kvartal 4 2025.

På fastigheterna återfinns totalt 3 flerfamiljshus om 3-4 våningar med 19 bostadslägenheter och 8 lokaler. Av bostadslägenheterna är idag 16 upplåtna med hyresrätt. Lägenheterna 1001, 1102 och 1201 på Mellersta Stenbocksgatan 5 är vakanta. Av 8 lokaler är 7 st vakanta (lokal 2-8), Salus Bostad Fastighetsutveckling AB, 559488-3752, lämnar en hyresgaranti för de i planen upptagna hyrorna för dessa 7 lokaler. Bostadslägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och lokalerna ska upplåtas med hyresrätt.

Om någon av bostadslägenheterna inte upplåts med bostadsrätt, har projektets initiativtagare åtagit sig att finansiera det bortfall av insatser som uppstår genom säljarrevers. En sådan säljarrevers löper med en årlig ränta som motsvarar skillnaden mellan lägenhetens årshyra och den årsavgift som skulle ha gällt om lägenheten varit upplåten med bostadsrätt.

Salus Bostad Fastighetsutveckling AB, 559488-3752, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter som omfattar att Salus Bostad Fastighetsutveckling AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa de lägenheter som inte sålts senast den 30 juni 2026.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Äganderätten till fastigheterna Helsingborg Vipan 2, Staren 11 och Lärkan 2.
Adress:	Mellersta Stenbocksgatan 5, Hövitsmansgatan 6A-D och Hövitsmansgatan 3.
Areal:	2 504 kvm.
Antal bostadslägenheter:	19 st, varav 3 är vakanta.
Bostadsarea (BOA):	2 861 kvm.
Lokalarea:	442 kvm.
Antal lokaler:	8 st, varav 7 är vakanta.

Dokument-ID 09222115557562941619 Signerat DL, SS, JL2, DA, LF

Antal p-platser i garage:	5 st, ca 135 kvm.
Antal p-platser utomhus:	18 st.
Byggnadsår:	Vipan 2 och Lärkan 2, 1910. Staren 11, 1929.
Byggnadernas utformning:	Stadsvillor i 3-4 våningar.

Servitut och gemensamhetsanläggningar
Enligt fastighetsregistret belastas fastigheten Vipan 2 av avtalsservitut (last) avseende fjärrvärmeledning.

Beskrivning av föreningens hus

Källare:	Ja.
Grundläggning:	Murad källare med platta på mark.
Stomme:	Sten/tegel.
Fasader:	Putsad.
Tak:	Plåt.
Balkonger/terrasser:	Ja. Konstruktionen varierar mellan betong, frihängande, integrerade med pelare eller murade. 21 st.
Fönster:	Trä.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Portar i trä. Lägenhetsdörrar i original, ej säkerhetsdörrar.
Allmänna ytor:	Stengolv, målad puts på vägg och tak.
Sophantering:	Gemensamma sopkärl utomhus.
Förråd:	Beläget i källare.
Tvättstuga:	Beläget i källare.

Installationer

Vatten/avlopp:	Fastigheterna är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme i Staren 11. Fjärrvärme och luft-vattenvärmepumpar (Nibe F2120) i Vipan 2 och Lärkan 2. Vattenburen värme med radiatorer i lägenheter, enstaka lägenheter har elgolvvärme i badrum. Luft-vattenvärmepumparna medför en besparing av uppvärmningen.
Ventilation:	Självdrag.
El:	Elcentral för fastighetsel beläget i källare. Elcentraler i lägenheterna. I lägenheterna har Staren 11 porslinsäkringar medan Vipan 2 och Lärkan 2 har automatiska säkringar.

Dokument-ID 09222115557562941619 Signerat DL, SS, JL2, DA, LF

TV/tele/bredband:	Staren 11 har bredband via coax-uttag via Tele2. Vipan 2 och Lärkan 2 är anslutna till fibernät via Telia.

Beskrivning av bostadslägenheter

Golv:	Parkett i de flesta rum.
Kök:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt, kyl och frys, DM i vissa.
Badrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kaklade väggar, målade tak eller undertak. Duschväggar eller badkar, wc-stol, tvättställ. TM / TT i många.
Invändiga väggar:	Målade/tapetserade.
Invändiga tak:	Målade tak.

Beskrivning av lokaler

Lokal 1:	Massagesalong ca 120 kvm, Hövitsmansgatan 6B. 120 kvm lokal som hyrs utav externt företag. Tillträde skedde 1 maj 2024. Hyresavtalet löper på obestämd tid med 9 månaders uppsägningstid. Hyresgästen har 3 månaders uppsägningstid. Total årshyra 97 284 kr.
Lokal 2:	Kontor om ca 50 kvm, Hövitsmansgatan 6D. Hyresgästen avflyttade under våren 2025, hyrde lokalen med en årshyra om 62 940 kr. Denna hyra är upptagen som vakanshyra.
Lokal 3:	Förråd om ca 25 kvm, Mellersta Stenbocksgatan 5. Hyrs utav privatperson. Tillträde skedde 6 april 2023. Hyresgästen har sagt upp avtalet för avflyttning till den 31 januari 2026. Vakans hyra antagen om 14 400 kr.
Lokal 4:	Förrådslokal om ca 50 kvm, innehållandes pentry och wc, Mellersta Stenbocksgatan 5. Vakant. Ingen antagen vakanshyra.
Lokal 5:	Förråd ca 30 kvm, Mellersta Stenbocksgatan 5. Vakant. Ingen antagen vakanshyra.
Lokal 6:	Kontor ca 85 kvm, Hövitsmansgatan 3. Vakant. Ingen antagen vakanshyra.
Lokal 7:	Kontor ca 52 kvm, Hövitsmansgatan 3. 52 Vakant. Ingen antagen vakanshyra.
Lokal 8:	Förråd ca 30 kvm, Hövitsmansgatan 3. Vakant. Ingen antagen vakanshyra.
Garage:	Garage om ca 25 kvm, Hövitsmansgatan 6B. Vakant. Antagen vakanshyra om 14 400 kr. Garage om ca 85 kvm, Mellersta Stenbocksgatan 5. Vakant. Antagen vakanshyra om 48 960 kr.

Dokument-ID 092221155557562941619 Signerat DL, SS, JL2, DA, LF

Garage ca 25 kvm, Hövitsmansgatan 3. Hyrs utav privatperson. Tillträde skedde 1 januari 2015. Hyresavtalet löper på obestämd tid med 9 månaders uppsägningstid. Hyresgästen har 3 månaders uppsägningstid. Årshyra 25 860 kr.

Underhållsbehov
Föreningen har låtit genomföra en teknisk statusbesiktning av föreningens hus och mark inför framtagandet av denna ekonomiska plan. I samband med att föreningens hus och mark besiktigades togs även fram en 50-årig teknisk underhållsplan av vilket föreningens kommande underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren framgår.

Som följer av den tekniska statusbesiktningen tillika 50-åriga underhållsplanen återfinns större underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 10 åren till en investering om 14 789 000 kr. Föreningen har en fond/kassa avsatt för att täcka detta underhåll.

Försäkring
Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3 TAXERINGSVÄRDE

Fastighetstaxering har skett år 2025 och bestämts till följande:

Vipan 2	
Varav mark bostäder	7 000 000: -
Varav byggnad bostäder	10 400 000: -
Summa	**17 400 000: -**
Staren 11	
Varav mark bostäder	8 600 000: -
Varav byggnad bostäder	13 400 000: -
Varav mark lokal	207 000: -
Varav byggnad lokal	897 000: -
Summa	**23 104 000: -**
Lärkan 2	
Varav mark bostäder	7 200 000: -
Varav byggnad bostäder	10 600 000: -
Varav mark lokal	42 000: -
Varav byggnad lokal	117 000: -
Summa	**17 959 000: -**

Dokument-ID 09222115557562941619 Signerat DL, SS, JL2, DA, LF

4 KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Salus Bostad SBF1 AB, 559523-9947, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Helsingborg Vipan 2, Staren 11 och Lärkan 2. Fastigheterna har transportöverlåtits till föreningen. Dotterbolaget kommer att likvideras. I tiden efter ovanstående transaktioners genomförande har föreningen omregistrerats till en bostadsrättsförening.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det skattemässiga restvärdet uppgår till 61 000 000 kr.

Anskaffningskostnad	
Köpeskilling fastighet och aktier	83 181 497: -
Fond för underhåll	14 789 000: -
Lagfart	2 592 500: -
Kassa	300 000: -
Pantbrev	292 378: -
Övriga kostnader	212 500: -
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	**101 367 875: -**

5 FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser och upplåtelseavgifter	75 904 975: -
• Föreningslån	25 462 900: -
Summa finansiering	**101 367 875: -**

6 BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

6.1 Kapitalkostnader

Finansieringsoffert har erhållits med en genomsnittlig ränta om 2,90% avseende bindningstiderna rörligt 3 månader, 2 år och 5 år. Räntan kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Sett till att föreningens finansiering inom en överskådlig framtid kommer att slutplaceras bedöms det saknas behov av någon räntebuffert.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1% per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheterna.

Dokument-ID 09222115557562941619 Signerat DL, SS, JL2, DA, LF

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	8 487 633	Rörligt, 3 mån	2,46%	208 796 kr
Lån 2	8 487 633	2 år	2,94%	249 536 kr
Lån 3	8 487 633	5 år	3,31%	280 941 kr
Summa	25 462 900		2,90%	739 273 kr

Räntekostnad, år 1	739 273 kr
Amortering, år 1	254 629 kr
Summa beräknad kapitalkostnad	**993 902 kr**

6.2 Driftkostnader

Bedömning av de löpande driftkostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter och uppgifter från tidigare fastighetsägare. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftkostnader har beräknats efter normal förbrukning och uppgifter från tidigare ägare enligt nedan:

Driftkostnader	
Värme och fastighetsel*	626 138
Vatten och avlopp	139 388
Sophämtning	40 500
Kameral förvaltning	42 500
Revision	20 000
Försäkring	57 492
Fastighetsskötsel	154 875
Diverse	15 000
Summa driftkostnader	**1 095 892**

*Tidigare ägare till fastigheterna Vipan 2 och Lärkan 2 har år 2021 låtit installera luft-vattenvärmepumpar (2×16 kW Nibe F2120 per fastighet) vilka minskar uppvärmningskostnaden genom att återvinna värme ur det utgående fjärrvärmevattnet. Värmepumparna värmer upp returvattnet innan det lämnar byggnaden, vilket minskar temperaturskillnaden (deltat) mellan inkommande och utgående fjärrvärme. Eftersom fjärrvärmekostnaden baseras på detta delta, sjunker förbrukningen kraftigt. Detta har enligt tidigare ägare gett en årlig besparing på omkring 160 000 kr, beroende på elpriset.

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaderna avseende:	
- Hushållsel	Från ca 700 kr/månad
- TV/Bredband/telefoni	Från ca 500 kr/månad
- Hemförsäkring	Från ca 450 kr/månad

Dokument-ID 09222115557562941619 Signerat DL, SS, JL2, DA, LF

6.3 Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgifter för 2025 uppgår till 1 724 kr per lägenhet och år, totalt 32 756 kronor.
För Staren 11 och Lärkan 2 utgår fastighetsskatt med en procent av respektive fastighets taxeringsvärde för lokaler (byggnad och mark), totalt 12 630 kr.

Summa Fastighetsavgift/Fastighetsskatt **45 386: -**

6.4 Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter boarea (BOA). Styrelsen avser att avsätta ett högre belopp om 50 kr/kvm BOA. Det åligger styrelsen att på längre sikt anpassa underhållsavsättningen så att erforderliga medel finns för att säkerställa fastigheternas funktion. Framtida underhållsbehov från år 2035 kan även komma att lånefinansieras.

Summa fondavsättning, år 1 **143 050: -**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **2 278 230 kr**

6.5 Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa **komponentavskrivning** i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivningsbelopp	**52 020 154: -**
Avskrivningsbelopp beräknas uppgå till ca 1,5%	**781 603: -**
Kr/kvm/år	**273: -**

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande föreningens avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Dokument-ID 09222115557562941619 Signerat DL, SS, JL2, DA, LF

7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	1 809 186: -
Hyresintäkter lokaler*	174 624: -
Hyresintäkter parkeringsplatser*	205 200: -
Hyresintäkter garage*	89 220: -

* Föreningens 18 parkeringsplatser utomhus avses hyras ut för 950 kr/månad/plats. Se beskrivning och antagande om hyra för lokaler och garage på sida 5 under rubriken ”**Beskrivning av lokaler**”.

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER **2 278 230 kr**

8 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm (BOA)	**35 431**	**kr/kvm**
- Varav insats och upplåtelseavgift per kvm (BOA)	26 531	kr/kvm
- Varav belåning per kvm (BOA)	8 900	kr/kvm
Driftkostnad (BOA)	**383**	**kr/kvm**
Genomsnittlig Årsavgift (BOA)	**632**	**kr/kvm**
Avsättning till fond för yttre underhåll per kvm (BOA)	**50**	**kr/kvm**
Avskrivningar per kvm (BOA)	**273**	**kr/kvm**

9 RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos, år 1	**Belopp**
Årsavgift bostäder	1 809 186
Hyresintäkter lokal, parkering och garage	469 044
Summa intäkter	**2 278 230**
Drift- och underhållskostnader	1 095 892
Fastighetsavgift bostäder	32 756
Fastighetsskatt	12 630
Avskrivningar	781 603
Räntekostnader	739 273
Summa kostnader	**2 662 154**
Årets resultat	**-383 924**
Avsättning underhållsfond	143 050
Kassaflödesprognos	
Summa intäkter	2 278 230
Summa kostnader	-2 662 154
Återföring avskrivningar	781 603
Kassaflöde från löpande drift	**397 679**
Amorteringar	**-254 629**
Summa kassaflöde	**143 050**

Dokument-ID 09222115557562941619 Signerat DL, SS, JL2, DA, LF

10 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Adress	Yta	Andelstal Insats	Andelstal Årsavgift	Insats	Upplåtelseavgift	Månadsavgift	Årsavgift
	Mellersta Stenbocksgatan 5							
1001		147	5,0892%	5,4435%	3 627 225	1 554 525	8 207	98 483
1002		157	5,4354%	5,8138%	3 873 975		8 765	105 183
1101		156	5,4008%	5,7768%	3 849 300		8 709	104 513
1102		156	5,4008%	5,7768%	3 849 300	1 649 700	8 709	104 513
1201		135	4,6737%	4,9991%	3 331 125	1 427 625	7 537	90 444
1202		173	5,9893%	6,4063%	4 268 775		9 659	115 902
	Hövitsmansgatan 6A-D							
1001		169	5,9338%	5,6204%	4 229 225		8 474	101 684
1002		139	4,8805%	4,6227%	3 478 475		6 969	83 634
1101		169	5,9338%	5,6204%	4 229 225		8 474	101 684
1102		139	4,8805%	4,6227%	3 478 475		6 969	83 634
1201		159	5,5827%	5,2879%	3 978 975		7 972	95 667
1202		134	4,7049%	4,4564%	3 353 350		6 719	80 625
1301		96	3,3707%	3,1927%	2 402 400		4 813	57 761
	Hövitsmansgatan 3							
1001		156	5,4774%	5,4165%	3 903 900		8 166	97 995
1002		158	5,5476%	5,4860%	3 953 950		8 271	99 252
1101		158	5,5476%	5,4860%	3 953 950		8 271	99 252
1102		156	5,4774%	5,4165%	3 903 900		8 166	97 995
1201		152	5,3369%	5,2777%	3 803 800		7 957	95 483
1202		152	5,3369%	5,2777%	3 803 800		7 957	95 483
Summa		**2 861**	**100,0000%**	**100,0000%**	**71 273 125**	**4 631 850**	**150 765**	**1 809 186**

Lägenheterna är inte uppmätta. Uppgift kommer från hyresavtal.

Dokument-ID 092221155557562941619 Signerat DL, SS, JL2, DA, LF

11 EKONOMISK PROGNOS

Ekonomisk prognos	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2041	2045
År	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**10**	**16**	**20**
Resultatprognos									
Årsavgift bostäder*	1 809 186	1 845 370	1 882 277	1 919 923	1 958 321	1 997 487	2 162 145	2 434 926	2 635 642
Hyresintäkter lokal, parkering och garage	469 044	478 425	487 993	497 753	507 708	517 862	560 551	631 271	683 309
Summa intäkter	**2 278 230**	**2 323 794**	**2 370 270**	**2 417 676**	**2 466 029**	**2 515 350**	**2 722 696**	**3 066 197**	**3 318 951**
Drift- och underhållskostnader	1 095 892	1 117 810	1 140 166	1 162 969	1 186 229	1 209 953	1 309 692	1 474 926	1 596 508
Fastighetsavgift bostäder	32 756	33 411	34 079	34 761	35 456	36 165	39 146	44 085	47 719
Fastighetsskatt	12 630	12 883	13 140	13 403	13 671	13 945	15 094	16 998	18 400
Avskrivningar	781 603	781 603	781 603	781 603	781 603	781 603	781 603	781 603	781 603
Räntekostnader	739 273	731 880	724 487	717 095	709 702	702 309	672 738	628 382	598 811
Summa kostnader	**2 662 154**	**2 677 587**	**2 693 476**	**2 709 831**	**2 726 661**	**2 743 975**	**2 818 274**	**2 945 995**	**3 043 040**
Årets resultat	**-383 924**	**-353 792**	**-323 206**	**-292 155**	**-260 632**	**-228 625**	**-95 578**	**120 203**	**275 910**
Avsättning underhållsfond	143 050	143 050	143 050	143 050	143 050	143 050	143 050	143 050	143 050
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	2 278 230	2 323 794	2 370 270	2 417 676	2 466 029	2 515 350	2 722 696	3 066 197	3 318 951
Summa kostnader	-2 662 154	-2 677 587	-2 693 476	-2 709 831	-2 726 661	-2 743 975	-2 818 274	-2 945 995	-3 043 040
Återföring avskrivningar	781 603	781 603	781 603	781 603	781 603	781 603	781 603	781 603	781 603
Kassaflöde från löpande drift	**397 679**	**427 811**	**458 397**	**489 448**	**520 971**	**552 978**	**686 024**	**901 806**	**1 057 513**
Amorteringar**	**-254 629**	**-254 629**	**-254 629**	**-254 629**	**-254 629**	**-254 629**	**-254 629**	**-254 629**	**-254 629**
Summa kassaflöde	**143 050**	**173 182**	**203 768**	**234 819**	**266 342**	**298 349**	**431 395**	**647 177**	**802 884**
Ackumulerat kassaflöde	143 050	316 232	520 000	754 819	1 021 161	1 319 510	2 842 960	6 176 668	9 151 521
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	924 653	924 653	924 653	924 653	924 653	924 653	924 653	924 653	924 653
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2%.
** Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1% av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

Dokument-ID 09222115557562941619 Signerat DL, SS, JL2, DA, LF

12 KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Enligt ekonomisk prognos									
Årsavgift, totalt	1 809 186	1 845 370	1 882 277	1 919 923	1 958 321	1 997 487	2 162 145	2 434 926	2 635 642
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	632	645	658	671	684	698	756	851	921
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1% (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 063 815	2 105 091	2 147 193	2 190 137	2 233 940	2 278 618	2 466 450	2 777 623	3 006 589
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	721	736	751	766	781	796	862	971	1 051
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	89	91	93	94	96	98	106	120	130
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2% (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 318 444	2 364 813	2 412 109	2 460 351	2 509 558	2 559 749	2 770 755	3 120 320	3 377 535
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	810	827	843	860	877	895	968	1 091	1 181
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	178	182	185	189	193	197	213	240	259
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1%									
Årsavgift, totalt	1 809 186	1 863 461	1 919 365	1 976 946	2 036 255	2 097 342	2 360 577	2 818 653	3 172 418
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	632	651	671	691	712	733	825	985	1 109
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	6	13	20	27	35	69	134	188
Nettoutbetalningar +/-	0	18 092	37 088	57 024	77 934	99 855	198 433	383 727	536 776
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +2%									
Årsavgift, totalt	1 809 186	1 881 553	1 956 815	2 035 088	2 116 492	2 201 151	2 575 036	3 258 242	3 811 682
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	632	658	684	711	740	769	900	1 139	1 332
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	13	26	40	55	71	144	288	411
Nettoutbetalningar +/-	0	36 184	74 538	115 166	158 171	203 664	412 891	823 316	1 176 040

Dokument-ID 09222115557562941619 Signerat DL, SS, JL2, DA, LF

Stockholm samma dag som vår elektroniska signatur

Bostadsrättsföreningen Olympia SBF1

David Lefevre

Jonas Lindström

Simon Sjöö

Dokument-ID 09222115557562941619 Signerat DL, SS, JL2, DA, LF

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2025-11-21	3.5.3.4	9774/2025

David Paul Christian Lefevre
david@lefevre.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Albrektson, ALFE Invest AB, och Lennart Fällström, L Fällström AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Olympia SBF1, organisationsnummer 769642-4881.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Olympia SBF1 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Albrektson och Lennart Fällström som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

Fastställd: dnr 3009/2024

Dokument-ID 092221155557562941619 Signerat DL, SS, JL2, DA, LF

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Daniel Albrektson och Lennart Fällström har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Olympia SBF1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Olympia, Helsingborg

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Brf Olympia (769642-4881) och får i anledning härav avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheterna genom köp av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheterna och därefter transportera fastigheterna till föreningen och likvidera bolaget. Föreningen består av tre huskroppar med totalt 19 bostadslägenheter, 8 lokaler, 3 garage med 5 parkeringsplatser och 18 p-platser utomhus. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Planen, som redovisar den slutliga kostnaden, framstår som hållbar samt är redovisade beräkningar vederhäftiga och planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som har lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och planen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

dag enligt digitalsignering

Daniel Albrektson Lennart Fällström

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-10-20
Stadgar	2024-11-06
Nya Sradgar	2025-11-06
Protokoll x-stämma	2025-11-06
Fastighetsdata	2025-10-15
Teknisk underhållsbesiktning	2025-11-05
Finansieringsoffert	2025-11-07
Försäkringsoffert	2025-10-21
Aktieöverlåtelseavtal	2025-11-04
Transportöverlåtelse	2025-11-05
Avstående från förköp	2025-10-22
Köpebrev fast. Staren 11	2025-10-31
Köpebrev fast. Vipan 2 o Lärkan 2	2025-11-03
Registreringsbevis säljande bolag	2025-09-02
Förvaltningsoffert	2025-11-07
Värderingsutlåtande	2025-09-15
Avskrivningsberäkning K3	odaterad

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562941619

Dokument

251121 Ekonomisk plan Brf Olympia
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2025-11-21 15:19:46 CET (+0100) av Johan Lefèvre (JL1)
Färdigställt 2025-11-21 16:27:42 CET (+0100)

Initierare

Johan Lefèvre (JL1)
johan@salusbostad.se

Signerare

David Lefevre (DL)
david@lefevre.se
Signerade 2025-11-21 15:20:32 CET (+0100)

SImon Sjöö (SS)
simon.sjoo@gmail.com
Signerade 2025-11-21 15:43:19 CET (+0100)

Jonas Lindström (JL2)
jonas@jalinvest.se
Signerade 2025-11-21 15:22:57 CET (+0100)

Daniel Albrektsson (DA)
daniel@alfe.se
Signerade 2025-11-21 16:27:42 CET (+0100)

Lennart Fällström (LF)
lennart@lfallstrom.se
Signerade 2025-11-21 16:12:57 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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