

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Kulissen

Org. Nr 769642-5524

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	3
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	5
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
2.6	Försäkring	5
2.7	Taxeringsvärde	6
3	Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten	6
4	Finansiering	6
4.1	Finansieringsplan	6
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
5	Löpande kostnader och intäkter - likviditetsbudget	7
5.1	Kapital - och driftskostnader	7
5.2	Föreningens intäkter	8
5.3	Kassaflödesprognos	8
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	9
6.1	Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften	9
6.2	Nyckeltal	10
7	Särskilda förhållanden	11

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
Bilaga 2	Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kulissen, org. nr 769642-5524 med säte i Norrköpings kommun registrerades hos Bolagsverket 2024-08-20. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Bygglov är beviljade och byggstart har skett. Bostadsrättsföreningen har för avsikt att på föreningens fastighet uppföra 3 radhuslängor om vardera 6-9 lägenheter. Totalt 21 bostadsrättslägenheter med en area om 3 114 m². Föreningen har tecknat ett totalentreprenadavtal med NBE Gruppen AB. För detta avtal gäller ABT 06. Planlösningen i lägenheterna varierar något, lägenheter om 136 kvm består av två våningar medan lägenheter om 179 kvm består av tre våningar varav ett plan i suterräng. Samtliga lägenheter kommer ha egen uteplats och möjlighet till två parkeringsplatser. Solceller kommer att installeras på samtliga tak vilket beräknas innebära en lägre energiförbrukning.

Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad till kvartal 3 2025 och inflyttningen beräknas ske under kvartal 4 2025. Tidpunkt för upplåtelse och tillträde beror på i vilken byggnad lägenheten är belägen i.

Byggnaderna kommer att ligga i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Solvinkeln Invest 11 AB, org. nr 559408-6174 har genom en garantiutfästelse garanterat föreningens totala anskaffningskostnad för fastighet och entreprenad, samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter. Bolaget har även garanterat föreningen de årliga tillskott som tas upp i denna ekonomiska plan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden är beräknad men garanterad. Inför upplåtelse kommer föreningen att teckna en insatsgarantiförsäkring samt inhämta tillstånd till upplåtelse från Bolagsverket.

Föreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Kulissen 1
Adress:	Ridåstigen 1 A – H, J, 3 A – F samt 5 A – F, 603 83 Norrköping
Kommun:	Norrköping
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Markareal:	5 748 m ²

Lägenhetsarea:	3 114 m ²
Antal lägenheter:	21 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2025-2026
Byggnadstyp:	Radhus, 3 längor
GA:	Saknas
Servitut:	Saknas
Detaljplan:	Sankt Johannes 2:1 (akt 0581K-P12/22)
Bygglov:	Beviljat 2024-08-15, diarienummer BMN 2024- 001197
Startbesked:	Erhållits 2025-01-08 samt 2025-02-27 diarienummer BMN 2024-001197

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Träpanel, stående
Yttertak:	Svart plåttak (huvudbyggnad). Solceller. Förråden har papptak
Fönster:	Vridfönster av trä/aluminium, fasta respektive öppningsbara
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Frånluftvärmepump
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Media:	Tv, telefoni och data via fiber
El:	Elcentral med automatsäkringar, jordfelsbrytare. Enskild mätning.
Lägenhetsförråd:	Utomhus, ett per lägenhet.
Parkering:	I anslutning till respektive lägenhet. Plats för 2 bilar.
Sophantering:	Gemensamt på föreningens mark.

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

21 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum.

Gemensamt båda lägenhetstyperna

Tak:	Målat tak
Väggar:	Målade väggar
Innerdörrar:	Vita innerdörrar, fabriksmålade
Foder och lister:	Vita släta, fabriksmålade
Golv:	Enstavigt, härdat trägolv. I hall och badrum läggs klinker

Förvaring: Garderober till förvaring placeras enligt ritning

136 kvm, hus 1 - 9, 16-21

Nedre plan

Entré/hall: Avhängning i garderober

Badrum: Kakel på väggar samt spotlights i tak. Wc, takdusch och duschvägg i glas. Tvättställskommod, spegel med belysningsarmatur. Tvättmaskin, torktumlare samt frånluftsvärmepanna.

Förråd: Vid trappa till övre plan

Kök: Kökssnickerier från HTH med släta luckor med ledbelysning under köksskåp. Bänkskiva och stänkskydd i kvartskomposit. Induktionshäll, fläkt, inbyggnadsugn, mikrovågsugn. Integrerade kyl och frys. Integrerad diskmaskin. Rostfria vitvaror som standard.

Vardagsrum: Öppen planlösning mot kök. Utgång till uteplats

Övre plan

Hall: Trappa från nedre plan

Sovrum, 3 st: Ett sovrum har angränsande klädkammare

Allrum:

Förråd: Oinrett

Badrum: Kakel på väggar samt spotlights i tak. Tvättställskommod, wc, spegel med belysningsarmatur. Badkar med dusch och badkarsblandare.

Övrigt

Utomhusförråd på framsidan.

179 kvm, hus 10 - 15

Nedre plan, suterräng

Entré/hall: Avhängning i garderober

Badrum: Kakel på väggar samt spotlights i tak. Wc, takdusch och duschvägg i glas. Tvättställskommod, spegel med belysningsarmatur.

Teknik och tvättrum: Tvättmaskin, torktumlare samt frånluftsvärmepanna.

Rum:

Förråd: I anslutning till trappa till ovanvåning

Mellanplan

WC: Kakel på väggar samt spotlights i tak. Wc, takdusch och duschvägg i glas. Tvättställskommod, spegel med belysningsarmatur. Tvättmaskin, torktumlare samt frånluftsvärmepanna.

Förråd: Vid WC.

Kök:	Kökssnickerier från HTH med släta luckor med ledbelysning under köksskåp. Bänkskiva och stänkskydd i kvartskomposit. Induktionshäll, fläkt, inbyggnadsugn, mikrovågsugn. Integrerade kyl och frys. Integrerad diskmaskin. Rostfria vitvaror som standard.
Vardagsrum:	Öppen planlösning mot kök. Utgång till uteplats
<u>Övre plan</u>	
Hall:	Trappa till nedre våningar
Sovrum, 3 st:	Ett sovrum har utgång till balkong
Allrum:	Utgång till balkong
Badrum:	Kakel på väggar samt spotlights i tak. Tvättställskommod, wc, spegel med belysningsarmatur. Badkar med dusch och badkarsblandare.
<u>Övrigt</u>	
Utomhusförråd på framsidan.	

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Byggnaderna är helt nya och något periodiskt underhållsbehov bedöms därför inte föreligga under de första 10 åren. Föreningen har låtit ta fram bifogad underhållsplan, se bilaga 2. Av underhållsplanen framgår föreningens underhålls- och återinvesteringsbehov för de kommande 50 åren.

Underhållsplanen är inte statiskt utan kommer att uppdateras löpande under åren i den takt styrelsen finner lämpligt. För framtida renoveringar och underhållsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan. Av underhållsplanen framgår att föreningen bör avsätta 274 kr per kvm för att undvika underskott. Större renoveringar och ombyggnationer, t ex del av de som är inplanerade år 2045, kommer sannolikt att behöva lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna ansvarar även för skötsel och underhåll av den uteplats och det förråd som tillhör lägenheten.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår även försäkring mot skadedjur.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde för fastigheten med färdigställda byggnader har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2024-2026, beräknats till 44 610 000 kr, varav 9 198 000 kr avser mark och 35 412 000 kr avser byggnad. Typkod 220.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägna inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske.

Statlig fastighetsskatt erläggs för byggnaderna fram till den tidpunkt då fastigheten omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheten slutbesiktats. Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, bilaga 1.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen, av Solvinkeln Invest 11 AB, förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Norrköping Kulissen 1. Föreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjats som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastigheten kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	45 085 011
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	74 944 759
Lagfart & Pantbrev	<u>934 230</u>
Summa	120 964 000
Kassa	<u>50 000</u>
Summa	121 014 000

*Varav det skattemässiga värdet är 5 500 000 kr

**Entreprenadform: Totalentreprenadavtal har tecknats med NBE Gruppen AB. ABT 06 gäller.

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	34 254 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	78 084 000
Upplåtelseavgifter	<u>8 676 000</u>
Summa	121 014 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna ekonomiska plan räknat med att amortera 0,5 % per år, motsvarande 171 270 kr, de första 5 åren, därefter sker amorteringen enligt en 95-årig serieplan, se närmare i prognos och känslighetsanalysen, bilaga 1.

Av den ränteovert föreningen fått från Solifast per 2025-06-04 framgår att räntenivån ligger på mellan 3,18 – 3,38 % beroende på bindningstid. Föreningen avser att uppta föreningslånet när byggnationen är klar och tillträden skett så det är först då räntenivån bestäms. Avsikten är att föreningslånet ska delas upp i flera delar för att få en bra spridning på lånet. Vilka bindningstider som kommer att väljas beror dock på ränteläget vid den aktuella tidpunkten. Om det bedöms mer fördelaktigt kan räntan bindas på kortare tid eller längre tid alternativt läggas rörligt.

Solvinkeln Invest 11 AB kommer att erlagga ett tillskott till Föreningen de första 3 åren. Kompensationen uppgår till 265 000 kr per år och gäller oberoende av räntenivå vid tidpunkten för upptagande av föreningslån.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Vid komponentavskrivning har de olika komponenterna i byggnaden olika livslängd. Kostnaden för respektive komponent är inte känd vid tidpunkten för planens upprättande varför den årliga avskrivningen i bilagd prognos är beräknad till 1 119 038 kr vilket motsvarar 1,4 % av angiven entreprenadkostnad. Med största sannolikhet kommer den framtida avskrivningen innebära att det årliga avskrivningsbeloppet kommer att justeras. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 3,25 %	1 113 255
Amortering, 0,5%	171 270

Driftskostnader¹

	337 000
Administrativ förvaltning	50 000
Försäkring	32 000
Löpande underhåll	21 000
Sophantering	71 000
Vatten, vidaredebiteras	153 000
Övrigt	10 000

Kommunal fastighetsavgift ²	0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm) ³	124 560
Summa kostnader	1 746 085

- 1) Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet. Nivån på driftkostnaderna förutsätter att medlemmarna tar en aktiv del i föreningens fastighetsskötsel, inkl snöröjning.
- 2) Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk
- 3) Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	1 328 085
Vatten, vidaredebiterat	153 000
Tillskott utvecklare	<u>265 000</u>
Summa intäkter	1 746 085

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde	
Intäkter ¹	1 746 085
Kostnader	-2 569 293
Återinförda avskrivningar	1 119 038
Kassaflöde för löpande drift	295 830
Amorteringar	-171 270
Summa kassaflöde	124 560

- 1) I summan intäkter ingår tillskottet om 265 000 kr. Intäkterna exklusive tillskott uppgår till 1 481 085 kr vilket innebär att kassaflödet för löpande drift uppgår till 30 830 kr och summa kassaflöde efter amortering uppgår till - 140 440 kr

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Area	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift	Årsavgift
nr	m ²	%	kr	kr	kr	kr/år	kr/mån
1	136	4,5086	3 775 500	419 500	4 195 000	59 878	4 990
2	136	4,5086	3 505 500	389 500	3 895 000	59 878	4 990
3	136	4,5086	3 505 500	389 500	3 895 000	59 878	4 990
4	136	4,5086	3 415 500	379 500	3 795 000	59 878	4 990
5	136	4,5086	3 325 500	369 500	3 695 000	59 878	4 990
6	136	4,5086	3 415 500	379 500	3 795 000	59 878	4 990
7	136	4,5086	3 505 500	389 500	3 895 000	59 878	4 990
8	136	4,5086	3 505 500	389 500	3 895 000	59 878	4 990
9	136	4,5086	3 685 500	409 500	4 095 000	59 878	4 990
10	179	5,3953	4 185 000	465 000	4 650 000	71 654	5 971
11	179	5,3953	4 045 500	449 500	4 495 000	71 654	5 971
12	179	5,3953	3 865 500	429 500	4 295 000	71 654	5 971
13	179	5,3953	3 865 500	429 500	4 295 000	71 654	5 971
14	179	5,3953	4 005 000	445 000	4 450 000	71 654	5 971
15	179	5,3953	4 135 500	459 500	4 595 000	71 654	5 971
16	136	4,5086	3 865 500	429 500	4 295 000	59 878	4 990
17	136	4,5086	3 685 500	409 500	4 095 000	59 878	4 990
18	136	4,5086	3 595 500	399 500	3 995 000	59 878	4 990
19	136	4,5086	3 595 500	399 500	3 995 000	59 878	4 990
20	136	4,5086	3 685 500	409 500	4 095 000	59 878	4 990
21	136	4,5086	3 915 000	435 000	4 350 000	59 878	4 990
	3 114	100,0	78 084 000	8 676 000	86 760 000	1 328 085	110 674

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, hushållsel, vatten, TV/bredband samt hemförsäkring ingår inte i angiven årsavgift ovan. Bostadsrättshavaren måste ha hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

6.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSAVGIFTEN

Area m ²	Hushållsel, inkl uppvärmning kr/mån	Vatten kr/mån	Tv/Bredband kr/mån	Hemförsäkring kr/mån
136	1 495 kr	608 kr	350 kr	400 kr
179	1 676 kr	608 kr	350 kr	500 kr

Kostnaden för hushållsel och uppvärmning är baserad på en förbrukning om mellan 11 och 12 000 kwh. I beräkningen har vi utgått från att

- lägenhet om 136 kvm förbrukar 11 000 kwh
- lägenhet om 179 kvm 12 000 kwh

Installationen av solceller beräknas minska energiförbrukningen med ca 3 920 kwh per år vilket under de förutsättningarna innebär att en lägenhet om 136 kvm förbrukar 7 080 kwh och en lägenhet om 179 kwh 8 080 kwh.

Nätavgift (säkringsavgift), överföringsavgift samt energiskatt betalas till Eon, se Bolagets hemsida för aktuell information. I beräkningen har vi utgått från att lägenheterna har en säkring om 16 A vilket innebär en säkringsavgift om 2 580 kr/år. Därtill kommer överföringsavgift om 87,15 öre/kwh samt energiskatt om 54,875 öre/kwh. Elleverantör väljs fritt. I beräkningen har vi utgått från en förbrukningskostnad om 75 öre/kwh. Detta belopp varierar från tid till annan och är även beroende av val av leverantör och abonnemang.

Exempel; $7\,080\text{ kwh} \times (87,15\text{ öre} + 54,875\text{ öre} + 75\text{ öre}) = 15\,365\text{ kr} + 2\,580\text{ kr} = 17\,945\text{ kr}/12 = 1\,495\text{ kr}$
 $8\,080\text{ kwh} \times (87,15\text{ öre} + 54,875\text{ öre} + 75\text{ öre}) = 17\,536\text{ kr} + 2\,580\text{ kr} = 20\,116\text{ kr}/12 = 1\,676\text{ kr}$

Föreningen tecknar ett gemensamt abonnemang för vatten med Nodra. Varje lägenhet har undermätare och kommer att vidaredebiteras vatten efter förbrukning. Utöver kostnad för förbrukning betalar varje lägenhets-havare sin del av de fasta avgifterna. Inledningvis kommer debitering ske efter schablon. Avläsning görs initialt årsvis i efterskott. Den rörliga avgiften uppgår f n till 30,85 kr/m³. Därtill kommer en fast avgift som enligt uppgift uppgår till 3 129 kr/år samt en dagvattenavgift på ca 3 300 kr/år vilken delas på samtliga lägenheter. För mer information om kostnader och pris per kubikmeter se www.nodra.se. Kostnaden för vatten är uppskattad och beräknad på en årsförbrukning om 130 m³. Verklig kostnad är beroende av konsumtion. Notera att det initialt kan gå åt mer vatten eftersom gräsmattan behöver vattnas för att den ska ta sig ordentligt.

Uträkning exempel; $130\text{ m}^3 \times 30,85\text{ kr/m}^3 = 4\,010\text{ kr} + 3\,129\text{ kr} + 157\text{ kr} = 7\,296\text{ kr}/12 = 608\text{ kr/mån}$

Kostnaden för TV/bredband är uppskattad och beroende av leverantör, hastighet mm.

Kostnaden för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är beroende av bl a det försäkrades värde, antal personer i hushållet och eventuella rabatter.

6.2 NYCKELTAL (beräknat på totalarea)

Anskaffningskostnad per m ²	38 845 kr
Föreningslån per m ²	11 000 kr
Insats/upplåtelse i snitt per m ²	27 861 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	426 kr (beräknad årsavgift med hänsyn tagen till tillskott)
Tillskott från utvecklare per m ²	85 kr
Driftkostnad i snitt per m ² (inkl vatten)	108 kr
Amortering m ²	55 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	359 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna ska betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastigheter betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas uppförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande.
- F. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenhetens inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- G. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheterna i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Kulissen

Christine Hallberg

Roberth Wallin

Mikael Wiklund

Brf Kulissen Ekonomisk plan

Bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys

PROGNOS ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Kapitalkostnader (kr)									
Räntor	1 113 255	1 107 689	1 102 122	1 096 556	1 090 990	1 085 271	1 061 602	1 023 602	996 496
Avskrivningar	1 119 038	1 119 038	1 119 038	1 119 038	1 119 038	1 119 038	1 119 038	1 119 038	1 119 038
Driftkostnader (kr)									
Driftkostnader	337 000	343 740	350 615	357 627	364 780	372 075	402 746	453 558	490 945
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	284 724	308 194
Intäkter exkl årsavgifter									
Vatten	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	168 924	182 849	205 918	222 892
Tillskott utvecklare	265 000	265 000	265 000	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/ Avsättningar									
Avsättning underhåll	124 560	127 051	129 592	132 184	134 828	137 524	148 861	167 641	181 460
Amortering	171 270	171 270	171 270	171 270	171 270	175 979	185 788	201 536	212 770
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 328 085	1 328 690	1 329 418	1 595 273	1 596 255	1 601 924	1 616 147	1 925 143	1 966 973
Årsavgift kr/ kvm/ år	426	427	427	512	513	514	519	618	632
Bokfört resultat	- 823 208	- 820 717	- 818 176	- 815 584	- 812 940	- 805 535	- 784 389	- 951 397	- 937 578
Nödvändig nivå på årsavgifter									
Årsavgifter medlemmar	1 328 085	1 328 690	1 329 418	1 595 273	1 596 255	1 601 924	1 616 147	1 925 143	1 966 973
Kassaflöde									
Intäkter	1 746 085	1 749 750	1 753 599	1 757 637	1 761 867	1 770 849	1 798 997	2 131 061	2 189 866
Kostnader	- 2 569 293	- 2 570 467	- 2 571 775	- 2 573 221	- 2 574 808	- 2 576 384	- 2 583 386	- 2 880 922	- 2 914 673
Aterinförda avskrivningar	1 119 038	1 119 038	1 119 038	1 119 038	1 119 038	1 119 038	1 119 038	1 119 038	1 119 038
Kassaflöde för löpande drift	295 830	298 321	300 862	303 454	306 098	313 503	334 649	369 178	394 230
Amorteringar	- 171 270	- 171 270	- 171 270	- 171 270	- 171 270	- 175 979	- 185 788	- 201 536	- 212 770
Summa kassaflöde	124 560	127 051	129 592	132 184	134 828	137 524	148 861	167 641	181 460
Akkumulerat kassaflöde	124 560	251 611	381 203	513 387	648 215	785 739	934 600	1 102 241	1 283 701
Prognosförutsättningar									
Ränteantagande	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Inflationsantagande	2,0%	Höjning per år. Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, kommunal fastighetsavgift och fondsavsättning							
Taxeringsvärde	44 610 000	45 502 200	46 412 244	47 340 489	48 287 299	49 253 045	53 313 079	60 039 187	64 988 346
Föreningslån	34 254 000	34 082 730	33 911 460	33 740 190	33 568 920	33 392 941	32 664 670	31 495 447	30 661 408

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1-31/12.

Avskrivning sker enligt K3 med ett belopp uppgående till 1 119 038 kr, se dock punkten 5 i den ekonomiska planen. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott (se bokfört resultat) som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta är inget som påverkar föreningens likviditet.

Prognosen visar på oförändrade årsavgifter de tre första åren och en höjning år 4 då tillskottet från utvecklaren upphör. Observera att det är kommande styrelse som beslutar om eventuella avgiftsförändringar och att verklig avgiftsnivå kan bli en annan.

KÄNSLIGHETSANALYS									
ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå. Årsavgift kr/ kvm/ å (enl ovan prognos).									
	426	427	427	512	513	514	519	618	632
Årsavgifter om:									
Dagens inflationsnivå och									
1. Dagens räntenivå + 1%	536	536	536	621	620	622	624	719	730
2. Dagens räntenivå + 2%	646	646	645	729	728	729	729	821	829
3. Dagens räntenivå + 3%	756	755	754	837	836	836	834	922	927
1. Dagens räntenivå - 1%	316	317	318	404	405	407	414	517	533
2. Dagens räntenivå - 2%	206	208	209	296	297	300	309	416	435
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå + 1%	426	428	429	515	517	520	530	657	688
2. Dagens inflationsnivå + 2%	426	429	431	519	521	526	542	694	740
3. Dagens inflationsnivå + 3%	426	430	433	522	526	531	554	741	810
1. Dagens inflationsnivå - 1%	426	426	425	509	508	509	509	587	590
2. Dagens inflationsnivå - 2%	426	425	423	506	504	504	500	560	555



Underhållsplan

Brf Kulissen

Upprättad maj 2025
© Sefast

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: f8b28977d2ca151dd970923d2e8f43a0a1a9b9bd1e9b435c50970d850297ca4a861b36720f42252c3f2fa9edfa03ef19918118b1415863e7c9e2002bafed3d26

Inledning

Underhållsplanen ni läser innehåller samtliga underhållsåtgärder för fastighetens inom föreningens underhållsansvar. Genom att aktivt arbeta med er underhållsplan kan fastighetens välmående säkras över tid.

Planen är framtagen genom det digitala planeringsverktyget **Planima**, vilken listar aktuellt och framtida underhållsbehov på er fastighet.



Underhållsplanen ger er svar på



Vad som behöver göras



När det behöver göras



Vad det kommer att kosta

Underhållsplanen beskriver de kommande årens underhållskostnader och nödvändiga underhållsåtgärder. Utifrån denna information kan ni göra korrekta avsättningar för kommande underhåll och därmed sätta avgifter i nivå med fastighetens kostnader.

Riskerna för dyra akuta åtgärder och ogenomtänkta upphandlingar minskar om projekten planeras i god och i enlighet med underhållsplanen.

Har ni frågor kring underhållsplanen tveka inte på att höra av er till oss för rådgivning – det är **naturligtvis helt kostnadsfritt**.

Innehåll

Vad är underhållsplanering?	4
Underhållsplanens omfattning.....	6
Fastighetsinformation	7
Sammanställning	8
Underhållsplan.....	11

Vad är underhållsplanering?

Genom aktiv underhållsplanering kan ni som fastighetsägare planera långsiktigt och kostnadseffektivt. Genom att skapa en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande får ni lägre och planerbar underhållskostnad. Underhåll är grunden för fastighetsägande och är det som har störst påverkan på såväl ekonomi som verksamhet och funktioner. Fastigheten kommer må bättre och personalen som ska förvalta fastigheten kommer kunna arbeta mer strukturerat - om planen efterföljs.

Definitioner

> Underhåll

Underhåll definierar vi som återställande av en funktion. Underhåll kan vara planerat, förebyggande eller felavhjälpande. Underhållsåtgärder har ett återkommande underhållsintervall som överstiger ett år. Underhållsplanens huvudsyfte är att minimera akuta och felavhjälpande åtgärder och i stället arbeta planerat och förebyggande. Genom planerat underhåll minskar såväl kostnader som påverkan på boende och hyresgäster. Därutöver hantearas problemen innan kostsamma följdskador uppstår.

> Drift

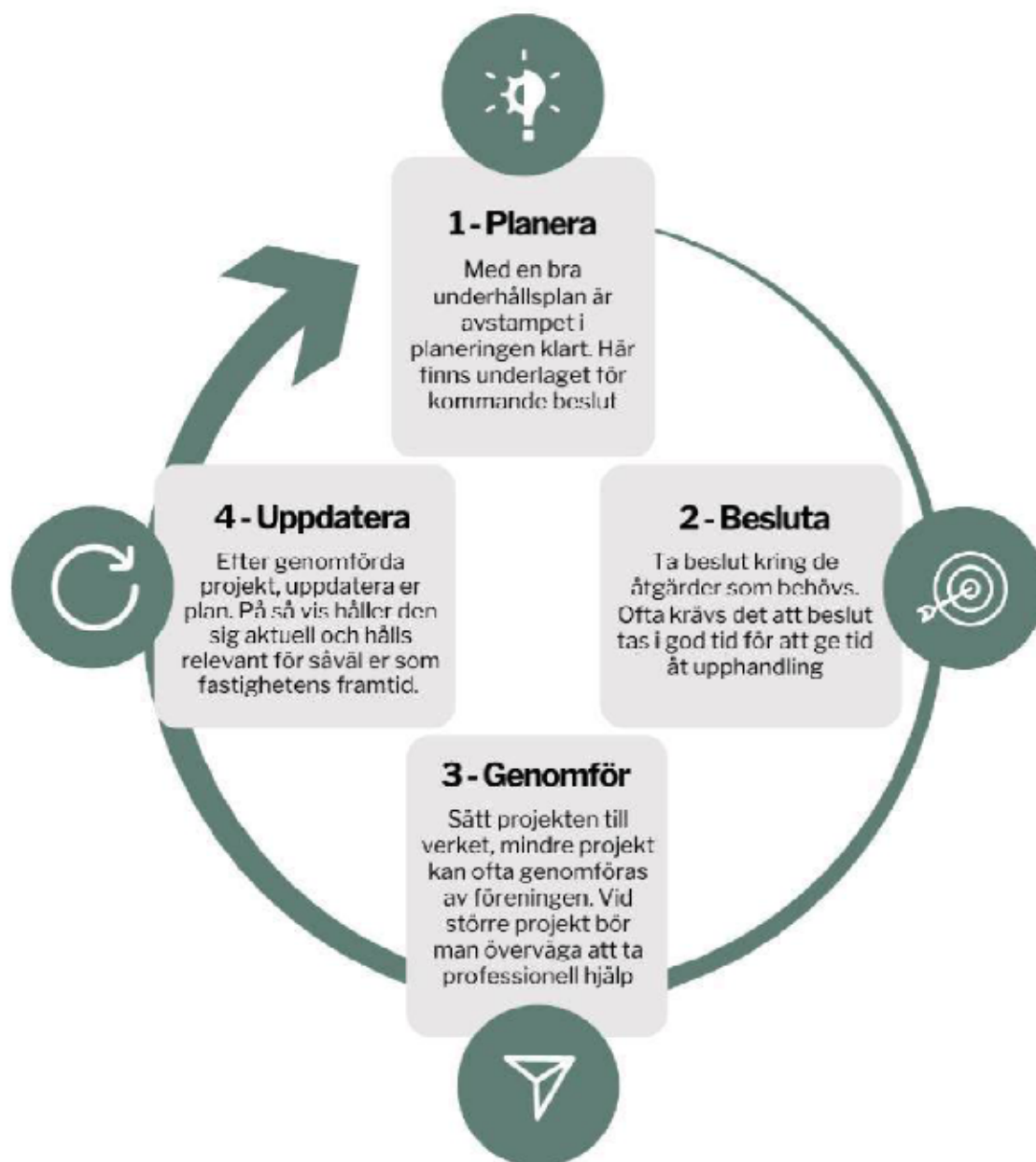
Driftåtgärder är åtgärder som säkerställer bibehållen funktion. Dessa är ofta små och många till antalet, generellt återkommer driftsunderhåll minst en gång per år. Dessa kan exempelvis vara smörjning av lås, filterbyten eller byten av ljuskällor. Drift hanteras löpande och dessa åtgärder tas inte med i underhållsplanen.

> Investeringar

Investeringar är som regel standardhöjande åtgärder, exempelvis byte till säkerhetsdörrar eller installation av solceller. Underhållsåtgärder kan ha karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när en komponent ersätts med en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar ingår inte i underhållsplanen om det inte uttryckligen önskats eller redan beslutats då planen tas fram.

Årligt underhållsarbete

För att underhållsarbetet skall vara rationellt krävs långsiktigt metodiskt arbete. Det är inte ovanligt att arbetet blir för intensivt och därför förlorar uthållighet. Vi vill därför rekommendera er att använda nedanstående planerings-cykel. Vill ni så **uppdaterar** vi naturligtvis planen åt er!



Metoden känns troligtvis väldigt bekant **Planera, Besluta, Genomför, Uppdatera**. Detta är en allmänt vedertagen process för gradvis förbättring. Så vill vi även se på underhåll!



Underhållsplanens omfattning

Startår:	2026
Tidshorisont:	50 år
Tid för upprättande:	Maj månad 2025
Omfattning:	Fastighetens samtliga delar som föreningen ansvarar för, indelat i följande kategorier: ○ Mark ○ Fasader ○ Tak ○ Installationer

Underhållsplanen är upprättad utifrån ritningar samt entreprenad- och bygghandlingar tillhandahållet av uppdragsgivaren. Bostadsrättsföreningens underhållsansvar framgår genom stadgar/gränsdragningslista.

Kostnader: Uppskattade kostnader i underhållsplanen är inklusive moms samt inklusive 12% byggherrekostnader*.

*Byggherrekostnader innebär indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras, exempelvis projektering, projektledning och besiktningar.

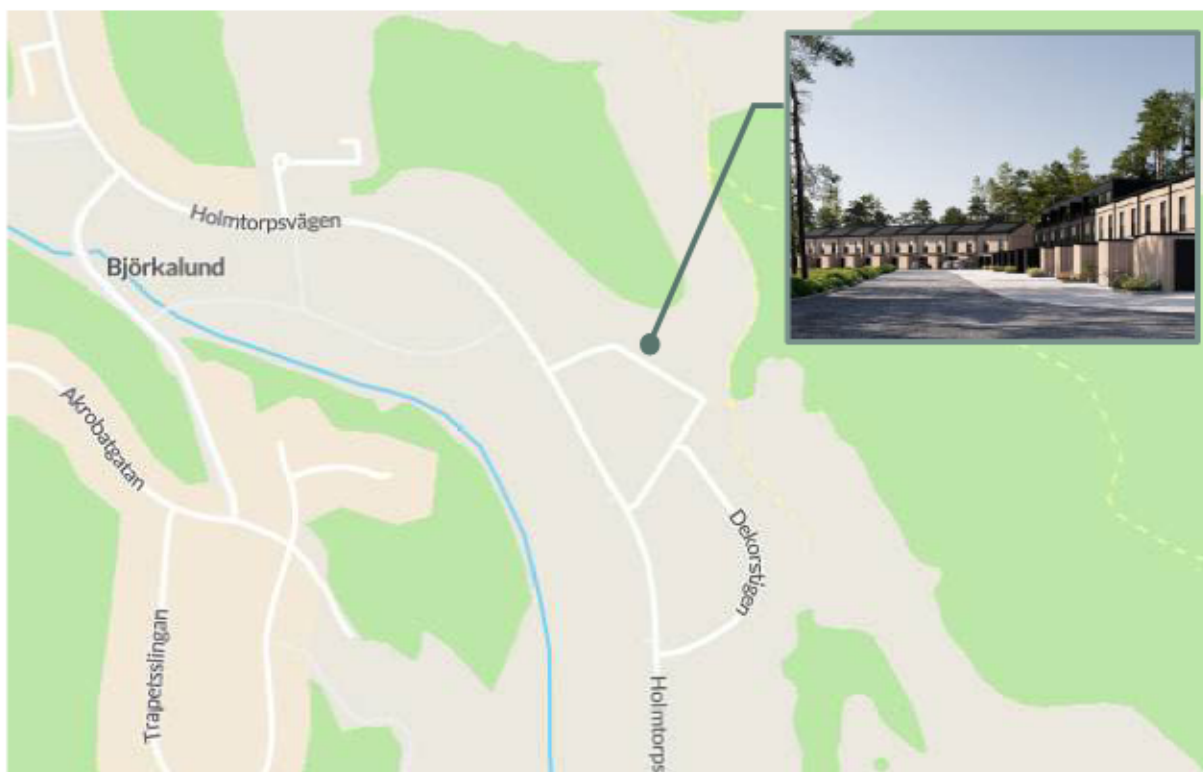
Kostnaderna är inklusive 2% indexuppräknings.

De estimerade kostnaderna i planen är framtagna genom erfarenheter från liknande objekt, projekt och prisdatabaser. Det går inte att garantera att kostnaderna för det faktiska genomförandet blir den som anges i denna underhållsplan. Flera faktorer kan påverka priset för genomförandet, bland annat tid på året/säsongen, entreprenörers pågående belägningsnivå, fastighetens utformning och läge etc.



Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Kulissen 1		
Adress	Ridåstigen 1-9, 603 83 Norrköping		
Byggår	2025-2026		
Antal lägenheter	21 st	Antal uthyrda lokaler	0 st
Boarea (BOA)	3 114 m ²	Lokalarea (LOA)	0 m ²



Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Fasader	Träpanel
Tak	Bandtäckning av plåt
Ventilation	Mekanisk frånluft (F)
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
Vatten	Varm- och kallvattenledningar av plast / koppar
Avlopp	Avloppsrör av plast / gjutjärn



Sammanställning

Här sammanställs och redovisas föreningens förväntade underhållskostnader över tid. Med underhållsplanen som grund kan en god ekonomisk planering och en rationell förvaltning erhållas.

Genomsnittliga kostnader planerat underhåll

853 000 kr /år
(274 kr /BOA m² /år)

Kostnader ovan avser samtliga underhållsåtgärder som redovisas i underhållsplanen de kommande 50 åren.

Vid upprättande av denna underhållsplan har följande byggkonsult från Sefast deltagit:

Ansvarig byggkonsult

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tuva Alhadeff'.

Tuva Alhadeff
Besiktningsman & Byggkonsult



Finansiering

När projekten i underhållsplanerna skall förverkligas kommer oundvikligen frågan om hur projektet skall finansieras. Det är i detta skede viktigt att förstå skillnaden mellan bokföring och likviditet.

Bostadsrättslagen kapitel 9 § 5, vilken reglerar innehållet i en bostadsrättsförenings stadgar, punkt 7 anger "grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus måste anges". Normalt är att denna definieras av föreningens stadgar och att det sker en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden.

Detta kan framstå som missledande då det inte flyttas några faktiska pengar till den yttre underhållsfonden utan detta sker rent bokföringstekniskt genom att det beslutade beloppet flyttas från det balanserade resultatet till fond för yttre underhåll.

Detta medför att föreningar ofta har bokföringsmässigt negativt resultat. De avskrivningar som görs på inventarier, anges som kostnader i bokföringen. Även om inte underhåll av dessa skett och föreningen inte betalat några faktiska medel för detta. Därmed bör det vid planeringen av finansieringen för underhåll se över föreningens ekonomiska situation baserat på dess betalningsförmåga, eller likviditet. Generellt bra nyckeltal för detta är att titta på föreningens **räntekostnader, Belåning per kvadratmeter och skuldkvot.**

Underhållsplan med Planima

Följande bilaga innehåller ett utdrag från planeringsverktyget Planima.

Alla underhållsåtgärder finns här representerade tillsammans med åtgärdsår, mängder samt estimerade kostnader för respektive del.



sefast

Förstå och arbeta med Planima

Vi på Sefast är angelägna om att underhållsplanen inte bara blir en skrivbordsprodukt. Därför använder vi oss av Planima, ett enkelt web-baserat planeringssystem där ni får tillgång till en överskådlig vy över ert förväntade underhåll och möjliggör ett levande arbetsdokument.

För att ni på ett enkelt sätt ska kunna ta vid underhållsarbetet beskriver vi i denna del hur ni kan arbeta med Planima och vilken information ni har tillgängligt där. Alla era underhållsåtgärder finns här representerade tillsammans med mängder samt estimerade kostnader för respektive del. Ni har i programmet möjlighet att markera åtgärder som utförda, flytta åtgärder mellan år och koppla åtgärder till specifika projekt eller personer med mera. I kommande del hittar ni ett utdrag ur systemet vilket anger samtliga inventerade mängder i fastigheten kategoriserat under **Mark, Fasader, Tak, Invändigt och Installationer**.

Ekonomisk analys

I denna vy finner ni en överskådlig ekonomisk redogörelse över de underhållskostnader ni har fördelat på kategorier och år samt aktuell underhållsskuld.

Kostnad per kategori

Kostnad per kategori visar kostnader fördelat över de olika kategorier som underhållsplanen är indelad i: Mark, fasader, Tak, Invändigt och Installationer.

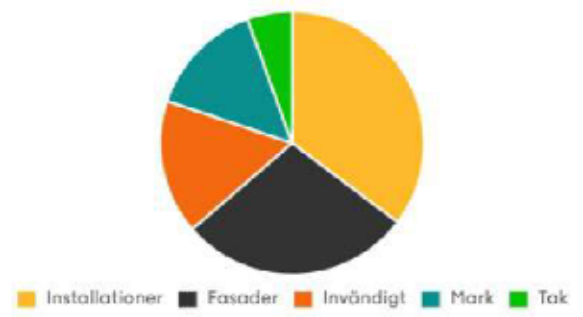
Kostnad per år

Kostnad visas per år för de underhållsåtgärder som planeras för er fastighet baserat på året som åtgärden är planerad.

Skick

Samtliga åtgärders skick noteras med en status i form av planerad, eftersatt, akut eller beslutad.

Vi på Sefast är återförsäljare av Planima. Har ni frågor kring verktyget eller önska beställa denna tjänst – Tveka inte på att höra av er till oss!





Underhållsplan

År 2026 till 2075

Brf Kulissen

Brf Kulissen

Datum för utskrift: 2025-06-04



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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	6
Åtgärder per kategori	13
Ekonomisk analys	16

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Kulissen
Startår	2026
Slutår	2075
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	12.0%
Årlig uppräknings (%)	2.0%
Basår för indexering	2025
Filter	• År: 2026 - 2075 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Kulissen



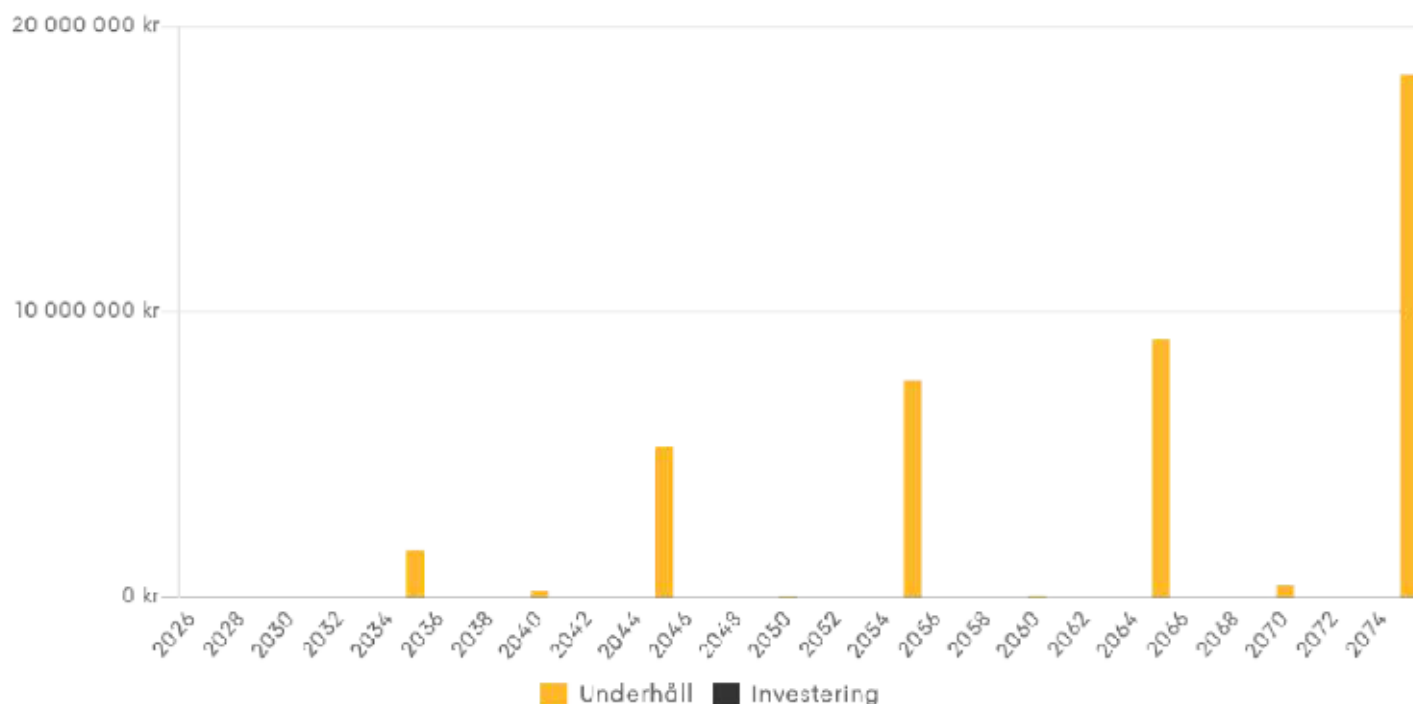
Adress	Ridåstigen 1–9 603 83 Norrköping
Boarea (BOA)	3114 m ²
Byggår	2025

FÖRDELNING AV ENERGIKLASSER

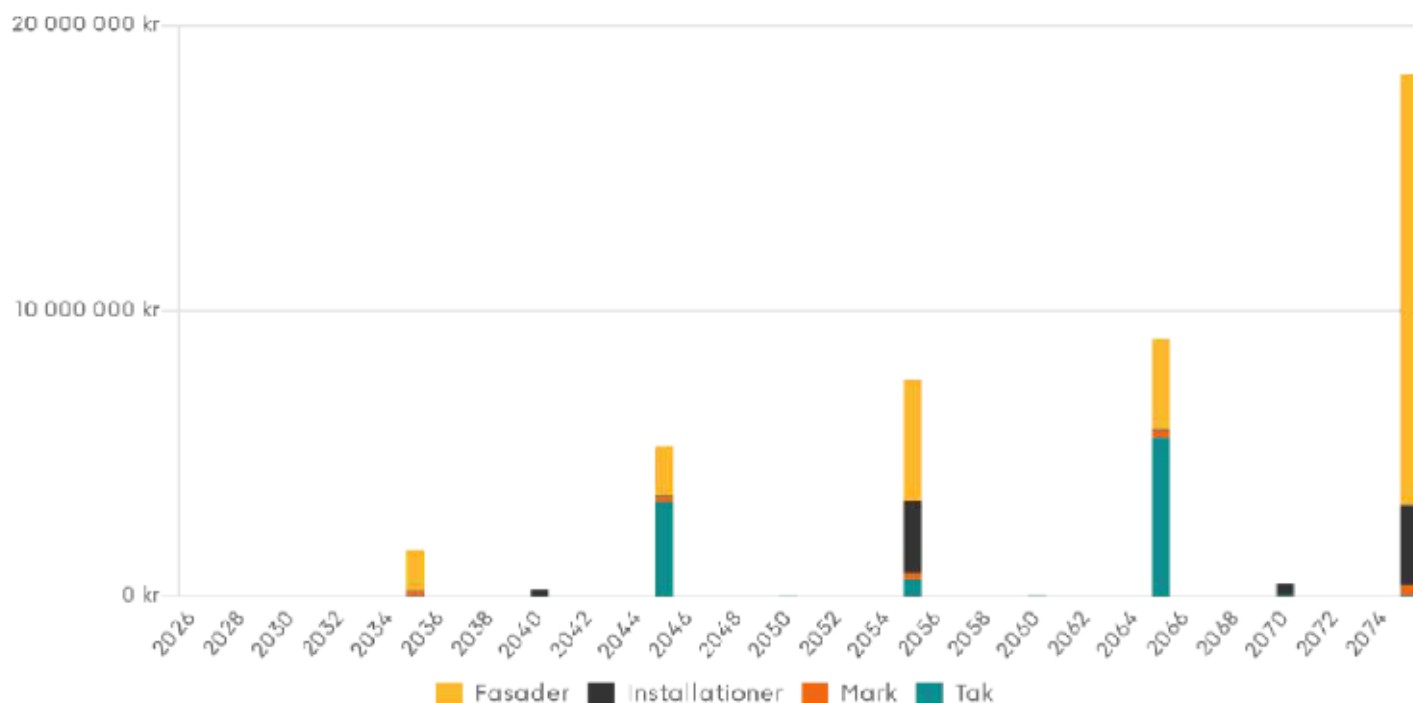
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	27 000 kr
Målning dörrar trä	Fasader	Bostadshus och förråd	10 år	Planerad	129 000 kr
Målning/lasering träpanel	Fasader	Bostadshus och förråd	10 år	Planerad	1 206 000 kr
Pågrusning grusade ytor	Mark	Generellt	10 år	Planerad	148 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus och förråd	10 år	Planerad	106 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus och förråd	5 år	Planerad	26 000 kr

1 642 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte nålventiler golvvärme	Installationer	Värme	15 år	Planerad	210 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus och förråd	5 år	Planerad	28 000 kr

239 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte trätrall takterrasser	Tak	Bostadshus och förråd	20 år	Planerad	174 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	33 000 kr
Målning dörrar trä	Fasader	Bostadshus och förråd	10 år	Planerad	157 000 kr
Målning plåttak (elastisk färg)	Tak	Bostadshus och förråd	20 år	Planerad	3 102 000 kr
Målning/lasering träpanel	Fasader	Bostadshus och förråd	10 år	Planerad	1 470 000 kr
Pågrusning grusade ytor	Mark	Generellt	10 år	Planerad	180 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus och förråd	10 år	Planerad	130 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus och förråd	5 år	Planerad	31 000 kr

5 278 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus och förråd	5 år	Planerad	34 000 kr

34 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte dörrar trä	Fasader	Bostadshus och förråd	30 år	Planerad	1 385 000 kr
Byte hänggrännor	Fasader	Bostadshus och förråd	30 år	Planerad	476 000 kr
Byte nålventiler golvvärme	Installationer	Värme	15 år	Planerad	283 000 kr
Byte solceller inkl växelriktare	Installationer	El och belysning	30 år	Planerad	2 198 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus och förråd	30 år	Planerad	447 000 kr
Byte takpapp förråd	Tak	Bostadshus och förråd	30 år	Planerad	146 000 kr
Byte taksäkerhet	Tak	Bostadshus och förråd	30 år	Planerad	420 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	41 000 kr
Målning/lasering träpanel	Fasader	Bostadshus och förråd	10 år	Planerad	1 792 000 kr
Pågrusning grusade ytor	Mark	Generellt	10 år	Planerad	220 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus och förråd	10 år	Planerad	158 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus och förråd	5 år	Planerad	38 000 kr

7 604 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus och förråd	5 år	Planerad	42 000 kr

42 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte räcken franska balkonger	Fasader	Bostadshus och förråd	40 år	Planerad	564 000 kr
Byte räcken takterrasser	Tak	Bostadshus och förråd	40 år	Planerad	493 000 kr
Byte trätrall takterrasser	Tak	Bostadshus och förråd	20 år	Planerad	258 000 kr
Byte tätskikt takterrasser	Tak	Bostadshus och förråd	40 år	Planerad	141 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	49 000 kr
Målning dörrar trä	Fasader	Bostadshus och förråd	10 år	Planerad	234 000 kr
Målning plåttak (elastisk färg)	Tak	Bostadshus och förråd	20 år	Planerad	4 610 000 kr
Målning/lasering träpanel	Fasader	Bostadshus och förråd	10 år	Planerad	2 184 000 kr
Pågrusning grusade ytor	Mark	Generellt	10 år	Planerad	268 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus och förråd	10 år	Planerad	193 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus och förråd	5 år	Planerad	46 000 kr

9 041 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte nålventiler golvvärme	Installationer	Värme	15 år	Planerad	381 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus och förråd	5 år	Planerad	51 000 kr

432 000 kr

2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte fasta glaspärtier	Fasader	Bostadshus och förråd	50 år	Planerad	4 884 000 kr
Byte fönster och fönsterdörrar trä/aluminium	Fasader	Bostadshus och förråd	50 år	Planerad	7 054 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	60 000 kr
Målning dörrar trä	Fasader	Bostadshus och förråd	10 år	Planerad	285 000 kr
Målning/lasering träpanel	Fasader	Bostadshus och förråd	10 år	Planerad	2 662 000 kr
Pågrusning grusade ytor	Mark	Generellt	10 år	Planerad	327 000 kr
Relining avloppstammar bottenplatta/samlingsledningar	Installationer	Vatten & avlopp		Planerad	2 770 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus och förråd	10 år	Planerad	235 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus och förråd	5 år	Planerad	57 000 kr

18 333 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Bostadshus och förråd							
Byte dörrar trä	2055	30 år	2025	42	st	13 000 kr	1 385 000 kr
Byte fasta glaspartier	2075	50 år	2025	216	m2	6 000 kr	4 884 000 kr
Byte fönster och fönsterdörrar trä/aluminium	2075	50 år	2025	156	st	12 000 kr	7 054 000 kr
Byte hänggrännor	2055	30 år	2025	268	ml	700 kr	476 000 kr
Byte räcken franska balkonger	2065	40 år	2025	48	m	3 800 kr	564 000 kr
Byte stuprör	2055	30 år	2025	252	ml	700 kr	447 000 kr
Målning dörrar trä	2035	10 år		42	st	1 800 kr	129 000 kr
Målning/lasering träpanel	2035	10 år	2025	2826	m2	250 kr	1 206 000 kr
Smörjning och justering fönster	2035	10 år		156	st	400 kr	106 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
El och belysning							
Byte solceller inkl växelriktare	2055	30 år	2025	321	m2	2 700 kr	2 198 000 kr
Vatten & avlopp							
Relining avloppstammar bottenplatta/samlingsledningar	2075			21	lgh	35 000 kr	2 770 000 kr
Värme							
Byte nålventiler golvvärme	2040	15 år	2025	186	st	600 kr	210 000 kr
Energideklaration	2035	10 år	2025	1	st	16 000 kr	27 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Generellt							
Pågrusning grusade ytor	2035	10 år	2025	1734	m2	50 kr	148 000 kr

Tak

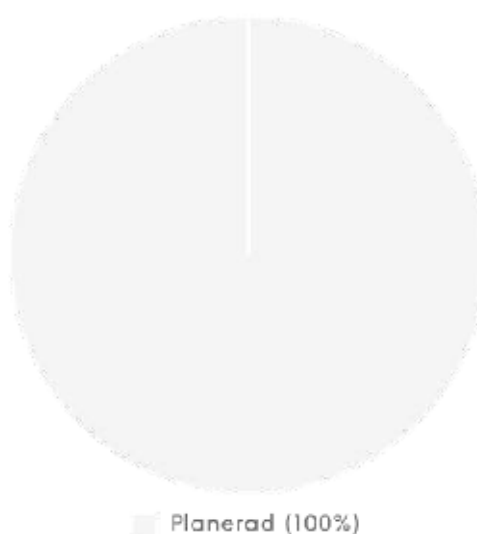
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Bostadshus och förråd							
Byte räcken takterrasser	2065	40 år	2025	42	m	3 800 kr	493 000 kr
Byte takpapp förråd	2055	30 år	2025	105	m2	550 kr	146 000 kr
Byte taksäkerhet	2055	30 år	2025	1657	m2	100 kr	420 000 kr
Byte trätrall takterrasser	2045	20 år	2025	76	m2	1 100 kr	174 000 kr
Byte tätskikt takterrasser	2065	40 år	2025	76	m2	600 kr	141 000 kr
Målning plåttak (elastisk färg)	2045	20 år	2025	1657	m2	900 kr	3 102 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2035	5 år		1	st	15 000 kr	26 000 kr

Ekonomisk analys

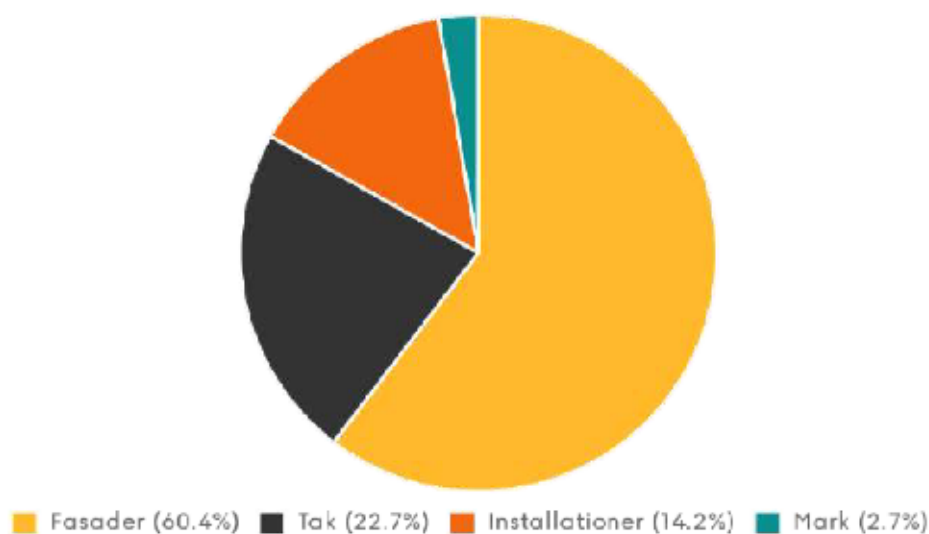
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

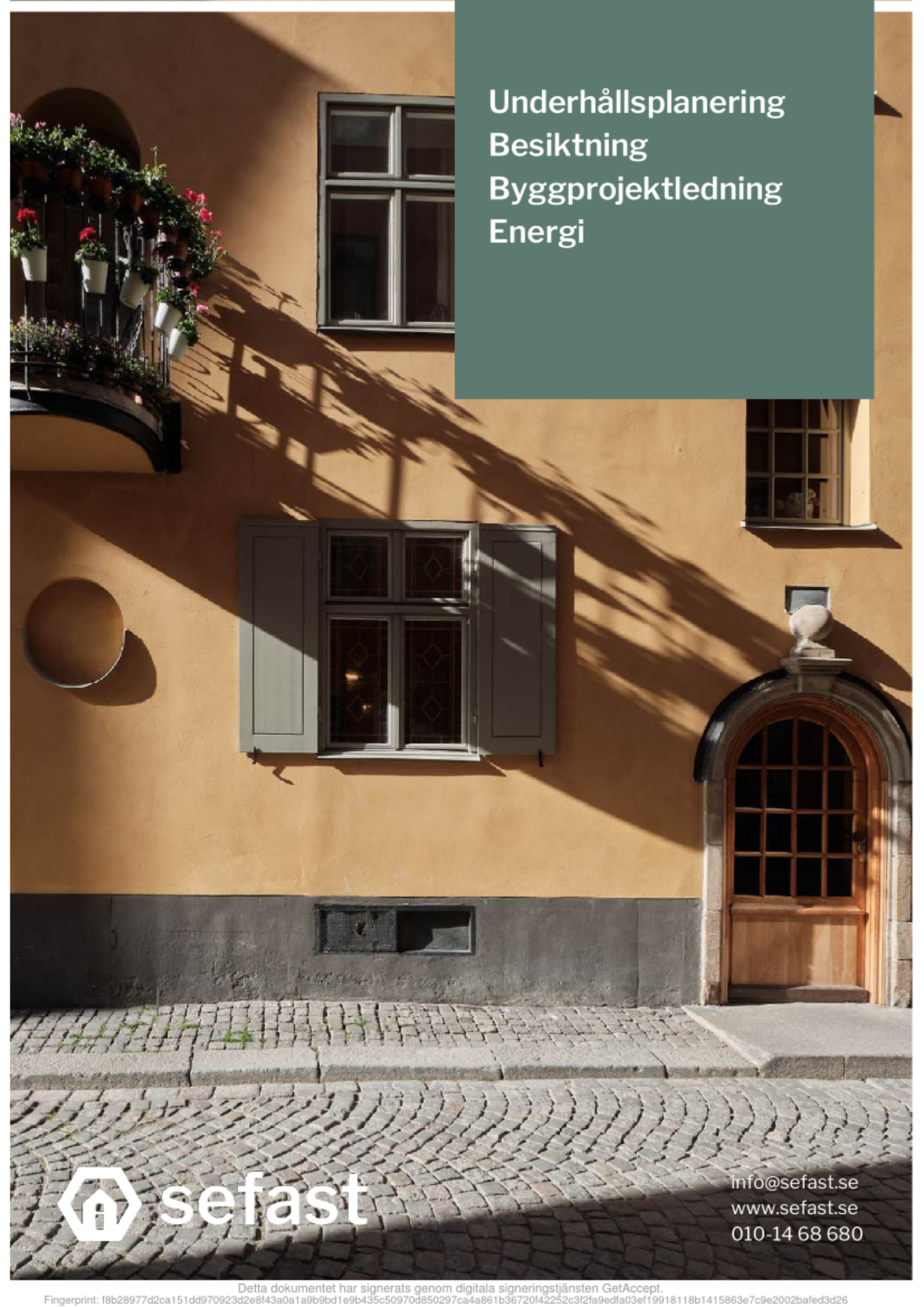
Total utgift	42 644 846 kr
Utgift per år	852 897 kr
Utgift per år och m ²	274 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status



Utgift per kategori





Underhållsplanering
Besiktning
Byggprojektledning
Energi



info@sefast.se
www.sefast.se
010-14 68 680

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: f8b28977d2ca151dd970923d2e8f43a0a1a9b9bd1e9b435c50970d850297ca4a861b36720f42252c3f2fa9edfa03ef19918118b1415863e7c9e2002bafed3d26

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Kulissen Ekonomisk plan inkl bilagor

Unikt dokument-id:

0ff7c511-706a-49db-acbe-e4384c86521e

Dokumentets fingeravtryck:

**f8b28977d2ca151dd970923d2e8f43a0a1a9b9bd1e9b435c50970d850297ca4a861b36720f42252c
3f2fa9edfa03ef19918118b1415863e7c9e2002bafed3d26**

Undertecknare

 Christine Hallberg E-post: christine@bolevo.se Enhet: Edge 139.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 194.68.170.246	Betrodd tidsstämpel: 2025-09-04 11:59:31 UTC 
 Mikael Wiklund E-post: micke@jwk.se Enhet: Chrome 139.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 155.4.164.229	Betrodd tidsstämpel: 2025-09-04 13:22:54 UTC 
 Roberth Wallin Bolevo Sverige AB E-post: roberth@bolevokonsult.se Enhet: Chrome 139.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer:	Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2025-09-04 11:58:45 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-09-04 13:22:54 UTC



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

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ Bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kulissen, org.nr 769642-5524. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 21 lägenheter. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ Bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte bedömts nödvändigt i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpnade kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar. Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt Bostadsrättslagen 3 kap. §4 att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet måste en ny ekonomisk plan upprättas och registreras av Bolagsverket innan föreningen får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Datum enligt digital signering

Norrköping

Åkarp

.....
Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

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

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna innehar ansvarsförsäkring

Granskade handlingar, sid 2

Utöver Den Ekonomiska planen (digitalt signerad sept 2025) har tagits del av följande handlingar

1. Registreringsbevis för Brf Kulissen, 2025-06-10
2. Stadgar för Brf Kulissen, 2024-08-20
3. Fastighetsdatautdrag avseende Norrköping Kulissen 1, 2025-06-10
4. Bygglovshandlingar, dat 2024-08-15, situationskarta och ritningar
5. Startbesked, 2025-01-08
6. Indikerande ränteoffert Solifast, 2025-06-04
7. Beräkning taxeringsvärde via Skatteverket, odat
8. Aktieöverlåtelseavtal mellan Solvinkeln Invest 11 AB och Brf Kulissen avseende aktierna i Stabulum IV AB och därmed indirekt fastigheten Norrköping Kulissen 1, 2024-11-05
9. Köpebrev, 2024-11-05
10. Entreprenadavtal enl ABM 07, Derome, 2024-12-18
11. Simulering tillskott solpaneler. odat
12. Premieindikation försäkring, Söderberg & Partners, 2025-07-07
13. Offert ekonomisk förvaltning, Bolevo, odat
14. Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, 2024-08-27

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Ekonomisk plan Brf Kulissen

Unikt dokument-id:

e0a8b15c-15dc-4f77-a554-aedde4463c3c

Dokumentets fingeravtryck:

262d2f86c7177cc17c7ae023734f41d73de0a0d66fd73cc759d3d23e14a23a4bb7190792b680f266a
f62f6b9c966cb3574e11a59bc190df05465cab68a78e77e

Undertecknare



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Edge 140.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.103.247.33

Betrodd tidsstämpel:
2025-09-15 07:10:09 UTC



Hannes Persson

E-post: hfastighetskonsult@gmail.com

Enhet: Chrome 137.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7
(desktop)

IP nummer: 212.116.89.246

Betrodd tidsstämpel:
2025-09-15 14:47:33 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-09-15 14:47:33 UTC



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

Christine Hallberg

christine@bolevo.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Hannes Persson, Hannes fastighetskonsult AB & Ombildningskons, och Fredrik Wirf, Pöry Sweden AB, som intygsgivare för Brf Kulissen, organisationsnummer 769642-5524.

Bakgrund

Brf Kulissen har ansökt om godkännande av intygsgivarna Hannes Persson och Fredrik Wirf som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Hannes Persson och Fredrik Wirf har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Kulissen om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlhoff
Enhetschef

Emelie Linderang
Handläggare