

Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöpromenaden

Organisationsnummer 769643-2066

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder
Underhållsplan 50 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2025-07-21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Riksbyggen planerar att uppföra två flerbostadshus med sammanlagt 36 lägenheter i Lunds kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

Beräknad tidpunkt för upplåtelse av bostadsrätterna kv 3 2027 och beräknad tidpunkt för inflyttning kv 1 2028.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 6 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Kostnadskalkylen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande och grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2026.

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Lund Najaden, del av

Areal: Ca 1 749 m²

Antal Byggnader: 2

Byggnadstyp: Flerbostadshus

Antal lgh: 36

Antal lokaler: 0

BOA (m²): 2 616

LOA (m²): 0

Byggnadernas utformning

Byggnaderna uppförs i fem våningar med källare med sammanlagt 36 lägenheter. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

Byggnaderna kommer att uppföras på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan 1281K-P59, Stora råby 35:15 del av m fl i Lunds kommun. Lagakraftvunnen 2013-07-19

	<u>Beslutsdatum</u>	<u>Beslut lämnat av</u>
Bygglov L2025-000531	2025-06-23	Lunds kommun. Lagakraftvunnet 2025-07-22

Gemensamhetsanläggning/Servitut

Fastigheten kommer ha del i en gemensamhetsanläggning för bl a garage, innergård, cykelrum, miljörum samt för dessa nödvändiga anläggningar såsom elledning och dagvattensystem m m. Föreningen kommer att vara en av två delägare i den nybildade gemensamhetsanläggningen med de andelstal som bestäms i den pågående lantmäteriförrättningen. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen avses en samfällighetsförening bildas.

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.

167 444 000 kr

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

167 444 000 kr

Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § kan erhållas avseende solcellsanläggning, laddstolpar och IMD ska efter utbetalning från Skatteverket tillfalla Riksbyggen. Preliminärt belopp kommer att redovisas i ekonomisk plan.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad har ännu ej fastställts men beräknas till:

	Bostäder	Lokaler (inkl garage)	Totalt
Mark	5 400 000	280 000	5 680 000
Byggnad	48 000 000	422 000	48 422 000
Summa	53 400 000	702 000	54 102 000

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	8 506 000 kr	Pantbrev	2,50	1	1,0% rak
Lån 2	8 506 000 kr	Pantbrev	2,63	2	1,0% rak
Lån 3	8 506 000 kr	Pantbrev	2,82	3	1,0% rak
Lån 4	8 506 000 kr	Pantbrev	3,25	5	1,0% rak

* Räntor för lån ovan är angivna per 2026-01-19

Summa lån

34 024 000 kr

Amorteringsplan år 1 -3					
	Lån 1	Lån 2	Lån 3	Lån 4	Summa
År 1	85 060	85 060	85 060	85 060	340 240
År 2	85 060	85 060	85 060	85 060	340 240
År 3	85 060	85 060	85 060	85 060	340 240

Insatser

86 723 000 kr

Upplåtelseavgifter

46 697 000 kr

SUMMA FINANSIERING

167 444 000 kr

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

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

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	2 265 500 kr
----------------------	--------------

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning ¹ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV/Data/Tele (kostnadsfördelning per lgh framgår under avsnitt F) .	370 300 kr
--	------------

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

SUMMA INTÄKTER

2 635 800 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	949 100 kr
Amorteringar	340 200 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.)	102 100 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall * 1 180 500 kr

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift
Lokalvård gemensamma utrymmen
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Försäkringar
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹
Elförbrukning inkl hushållsel ¹
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll ¹
TV/Data (Grundutbud) ¹
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer
Löpande underhåll
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från samfällighetsföreningen	-	19 700 kr
--	---	-----------

**) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.*

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	7 000 kr
SUMMA KOSTNADER	2 559 200 kr
Avsättning till underhållsfond.	39 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	37 600 kr

²⁾ För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser garage.

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		2 635 800 kr
Summa Kostnader	-	2 559 200 kr
Återföring Amorteringar		340 200 kr
Avskrivningar ³	-	2 013 864 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 597 064 kr

³⁾ Komponentindelad avskrivning enligt redovisningssystemet K3. Livslängd och andel av anskaffningskostnad följer FAR:s vägledning framtagna år 2025.

Avskrivningsunderlaget uppgår till 141 444 000 kr

Byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd (viktad avskrivningstid) är 91,7 år.

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning inkl årsavgift förbrukning enligt bifogade tabeller.

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare en fastighet och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyrning av garageplatser sker via Samfällighetsföreningen.

Hyra för garageplats är 900 kr/månad inkl moms.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool via OurGreenCar vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen varar från första inflyttning och löper i 5 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 5 årsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med bilpoolen direkt.

Föreningen har tre gästparkeringar på innergården med laddstolpe. Förbrukning el betalas separat.

Lägenhetsförteckning
Sjöpromenaden, RBA (144175)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
ObjNr	LM LghNr	Vän. Nr	Vän.Nr Max	Lgh Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Upplavgift	Pris	Årsavgift	Månadsavg.	Andelstal
0401	1001	1	5	1	88,0 m²	4	RK	B, Wc	U/U	F		2 746 910	1 248 090	3 995 000	71 758	5 980	0,031674
0402	1002	1	5	2	52,0 m²	2	RK	B	U	F		1 814 982	580 018	2 395 000	47 414	3 951	0,020928
0403	1003	1	5	3	66,0 m²	3	RK	B	U	F		2 131 322	113 678	2 245 000	55 677	4 640	0,024576
0404	1004	1	5	4	61,0 m²	2	RK	B	U	F		1 995 418	299 582	2 295 000	52 127	4 344	0,023009
0411	1101	2	5	5	70,0 m²	3	RK	B, Wc	B	F		2 318 297	226 703	2 545 000	60 562	5 047	0,026733
0412	1102	2	5	6	75,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B	F		2 474 034	1 020 966	3 495 000	64 630	5 386	0,028522
0413	1103	2	5	7	88,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B	F		2 804 587	1 490 413	4 295 000	73 265	6 105	0,032344
0414	1104	2	5	8	52,0 m²	2	RK	B	B	F		1 843 046	551 954	2 395 000	48 147	4 012	0,021255
0421	1201	3	5	9	70,0 m²	3	RK	B, Wc	B	F		2 328 417	266 583	2 595 000	60 826	5 069	0,026844
0422	1202	3	5	10	75,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B	F		2 486 678	1 108 322	3 595 000	64 960	5 413	0,028677
0423	1203	3	5	11	88,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B	F		2 822 305	1 572 695	4 395 000	73 728	6 144	0,032544
0424	1204	3	5	12	52,0 m²	2	RK	B	B	F		1 853 166	641 834	2 495 000	48 411	4 034	0,021366
0431	1301	4	5	9	70,0 m²	3	RK	B, Wc	B	F		2 328 417	316 583	2 645 000	60 826	5 069	0,026844
0432	1302	4	5	10	75,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B	F		2 486 678	1 208 322	3 695 000	64 960	5 413	0,028677
0433	1303	4	5	11	88,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B	F		2 822 305	1 672 695	4 495 000	73 728	6 144	0,032544
0434	1304	4	5	12	52,0 m²	2	RK	B	B	F		1 853 166	741 834	2 595 000	48 411	4 034	0,021366
0441	1401	5	5	13	92,0 m²	4	RK	B, WcD	T	F		3 317 111	3 277 889	6 595 000	86 654	7 221	0,038244
0442	1402	5	5	14	87,0 m²	3	RK	B, Wc	T/T	F		2 854 739	2 940 261	5 795 000	74 576	6 215	0,032911
0501	1001	1	5	15	89,0 m²	4	RK	B, Wc	U	F		2 721 593	1 673 407	4 395 000	71 097	5 925	0,031388
0502	1002	1	5	16	53,0 m²	2	RK	B	U	F		1 853 444	491 556	2 345 000	48 418	4 035	0,021377
0503	1003	1	5	17	66,0 m²	3	RK	B	U	F		2 151 381	1 093 619	3 245 000	56 201	4 683	0,024807
0504	1004	1	5	18	62,0 m²	2	RK	B	U	F		2 016 492	1 178 508	3 195 000	52 678	4 390	0,023255
0511	1101	2	5	19	70,0 m²	3	RK	B, Wc	B	F		2 313 232	881 768	3 195 000	60 429	5 036	0,026677
0512	1102	2	5	20	75,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B	F		2 476 557	1 618 443	4 095 000	64 696	5 391	0,028555
0513	1103	2	5	21	89,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B	F		2 805 281	1 989 719	4 795 000	73 283	6 107	0,032344
0514	1104	2	5	22	53,0 m²	2	RK	B	B	F		1 861 448	533 552	2 395 000	48 627	4 052	0,021466
0521	1201	3	5	23	70,0 m²	3	RK	B, Wc	B	F		2 328 417	966 583	3 295 000	60 826	5 069	0,026844
0522	1202	3	5	24	75,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B	F		2 486 678	1 708 322	4 195 000	64 960	5 413	0,028677
0523	1203	3	5	25	89,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B	F		2 815 401	2 079 599	4 895 000	73 548	6 129	0,032466
0524	1204	3	5	26	53,0 m²	2	RK	B	B	F		1 876 625	568 375	2 445 000	49 024	4 085	0,021633
0531	1301	4	5	23	70,0 m²	3	RK	B, Wc	B	F		2 328 417	1 066 583	3 395 000	60 826	5 069	0,026844

Lägenhetsförteckning
Sjöpromenaden, RBA (144175)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data						
▲	ObjNr	LM LghNr	Vän. Nr	Vän.Nr Max	Lgh Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Upplavgift	Pris	Årsavgift	Månadsavg.	Andelstal
	0532	1302	4	5	24	75,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B		F	2 486 678	1 808 322	4 295 000	64 960	5 413	0,028674
	0533	1303	4	5	25	89,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B		F	2 815 401	2 179 599	4 995 000	73 548	6 129	0,032464
	0534	1304	4	5	26	53,0 m²	2	RK	B	B		F	1 876 625	618 375	2 495 000	49 024	4 085	0,021639
	0541	1401	5	5	27	100,0 m²	4	RK	B, Wc	T		F	3 311 821	3 683 179	6 995 000	86 516	7 210	0,038189
	0542	1402	5	5	28	84,0 m²	3	RK	B, Wc	T		F	2 915 931	3 279 069	6 195 000	76 174	6 348	0,033624
36 st						2 616,0							86 723 000	46 697 000	133 420 000	2 265 495	188 790	1,000000

Årsavgift förbrukning som bostadsrättshavaren skall svara för

¹⁾ Drifkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Nedanstående kostnader är beräknade efter normalförbrukning och avvikelser av schablonvärden ovan kan därför förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

Objekt nr	LM nr	Lgh typ	Vän. Nr	Area	Lgh		Hushållsel ¹ (kr/månad)	Varmvatten ¹ (kr/månad)	Kallvatten ¹ (kr/månad)	TV/Data (kr/månad)	Summa årsavgift förbrukning (kr/månad)
401	1001	1	1	88	4	RK	320	290	200	190	1 000
402	1002	2	1	52	2	RK	190	170	120	190	670
403	1003	3	1	66	3	RK	240	220	150	190	800
404	1004	4	1	61	2	RK	220	200	140	190	750
411	1101	5	2	70	3	RK	260	230	160	190	840
412	1102	6	2	75	3	RK	280	250	170	190	890
413	1103	7	2	88	4	RK	320	290	200	190	1 000
414	1104	8	2	52	2	RK	190	170	120	190	670
421	1201	9	3	70	3	RK	260	230	160	190	840
422	1202	10	3	75	3	RK	280	250	170	190	890
423	1203	11	3	88	4	RK	320	290	200	190	1 000
424	1204	12	3	52	2	RK	190	170	120	190	670
431	1301	9	4	70	3	RK	260	230	160	190	840
432	1302	10	4	75	3	RK	280	250	170	190	890
433	1303	11	4	88	4	RK	320	290	200	190	1 000
434	1304	12	4	52	2	RK	190	170	120	190	670
441	1401	13	5	92	4	RK	340	300	210	190	1 040
442	1402	14	5	87	3	RK	320	290	200	190	1 000
501	1001	15	1	89	4	RK	330	290	200	190	1 010
502	1002	16	1	53	2	RK	200	170	120	190	680
503	1003	17	1	66	3	RK	240	220	150	190	800
504	1004	18	1	62	2	RK	230	200	140	190	760
511	1101	19	2	70	3	RK	260	230	160	190	840

Objekt nr	LM nr	Lgh typ	Vän. Nr	Area	Lgh	(RK)	Hushållsel ¹ (kr/månad)	Varmvatten ¹ (kr/månad)	Kallvatten ¹ (kr/månad)	TV/Data (kr/månad)	Summa årsavgift förbrukning (kr/månad)
512	1102	20	2	75	3	RK	280	250	170	190	890
513	1103	21	2	89	4	RK	330	290	200	190	1 010
514	1104	22	2	53	2	RK	200	170	120	190	680
521	1201	23	3	70	3	RK	260	230	160	190	840
522	1202	24	3	75	3	RK	280	250	170	190	890
523	1203	25	3	89	4	RK	330	290	200	190	1 010
524	1204	26	3	53	2	RK	200	170	120	190	680
531	1301	23	4	70	3	RK	260	230	160	190	840
532	1302	24	4	75	3	RK	280	250	170	190	890
533	1303	25	4	89	4	RK	330	290	200	190	1 010
534	1304	26	4	53	2	RK	200	170	120	190	680
541	1401	27	5	100	4	RK	370	330	230	190	1 120
542	1402	28	5	84	3	RK	310	280	190	190	970

G. Nyckeltal

BOA: 2 616 m²

LOA: 0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m ²
Insatser och upplåtelseavgifter*	51 002
Föreningens lån *	13 006
Anskaffningsvärde *	64 008
Belåningsgrad	20,3%
Snittränta föreningens lån	2,8%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	866
Hyresintäkter *	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	142
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	451
Årsavgifternas andel av total intäkt (inkl årsavgift förbrukning)	100,0%
Hyresintäkternas andel av total intäkt	0,0%
	kr/m ²
Kassaflöde ***	14
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	145
Sparande *** 1	159
Energikostnader *** 2	196

¹⁾ Årets resultat med återläggning av avskrivningar.

²⁾ Med energikostnader avses föreningens totala kostnader för vatten, värme och el.

H. Ekonomisk prognos

Ansavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Intäkter									
Ansavgifter bostäder	2 265 500	2 310 800	2 357 000	2 404 100	2 452 200	2 501 200	2 707 400	3 300 300	Ökning 2% per år
Ansavgifter förbrukning bostäder	370 300	377 700	385 200	392 900	400 800	408 800	442 500	539 400	Ökning 2% per år
Summa intäkter	2 635 800	2 688 500	2 742 200	2 797 000	2 853 000	2 910 000	3 149 900	3 839 700	
Kostnader									
Räntekostnader	949 100	939 600	930 000	920 500	911 000	901 500	863 400	768 100	Amortering enl preliminär finansieringsplan, se avsnitt D.
Amorteringar	340 200	340 200	340 200	340 200	340 200	340 200	340 200	340 200	
Räntekostnadsutrymme ^{a)}	102 100	101 100	100 000	99 000	98 000	97 000	92 900	82 700	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 180 500	1 204 100	1 228 200	1 252 700	1 277 800	1 303 300	1 410 800	1 719 700	Ökning 2 % per år.
Driftnetto samtt	- 19 700	- 19 700	- 19 700	- 19 700	- 19 700	- 19 700	- 19 700	- 19 700	
Fastighetsavgift/-skatt									
	7 000	7 200	7 300	7 500	7 600	7 800	8 400	100 700	Ökning 2 % per år.
Summa kostnader	2 559 200	2 572 500	2 585 000	2 600 200	2 614 900	2 630 100	2 696 000	2 991 700	För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetskatten avser garage.
Avsättning till underhållsfond	39 000	39 780	40 576	41 387	42 215	43 059	46 609	56 816	Se avsnitt K pkt 4 samt avsnitt J
Komponentutbyte enligt underhållsplan					-		-	844 950	Finansieringsplan underhåll. Se avsnitt K pkt 4 samt avsnitt J
Summa kassaflöde	37 600	76 220	115 624	155 413	195 885	236 841	407 291	- 53 766	Finansieringsplan underhåll.
Äck kassaflöde	37 600	113 820	229 444	384 857	580 742	817 583	2 188 300	7 530 900	Finansieringsplan underhåll.

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter	2 635 800	2 688 500	2 742 200	2 797 000	2 853 000	2 910 000	3 149 900	3 839 700	
Summa kostnader	- 2 559 200	- 2 572 500	- 2 586 000	- 2 600 200	- 2 614 900	- 2 630 100	- 2 696 000	- 2 991 700	
Aterföring amortering	340 200	340 200	340 200	340 200	340 200	340 200	340 200	340 200	
Avskrivning ^{a)}	- 2 013 864	- 2 013 864	- 2 013 864	- 2 013 864	- 2 013 864	- 2 013 864	- 2 013 864	- 2 013 864	
Årets resultat	-1 597 064	-1 557 664	-1 517 464	-1 476 864	-1 435 564	-1 393 764	-1 219 764	- 825 664	
Amortering + avsättning till underhållsfond	379 240	380 020	380 816	381 627	382 455	383 299	386 849	397 056	
Prognosförutsättningar									
Ulgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:		2,50%							
Ulgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:		2,63%							
Ulgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:		2,82%							
Ulgiftsräntan år 1 för lån 4 har antagits vara:		3,25%							

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadsräkyls upprättande.

^{a)} Räntekostnadsutrymme med ca 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.
^{a)} Komponentindelat avskrivning enligt redovisningssystemet K3. Livslängd och andel av anskaffningskostnad följer FAR:s vägledning framtagen år 2025.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar: <u>Inflationsnivå 2%</u>								
	866	883	901	919	937	956	1 035	1 262
		2,00	2,00	1,99	2,00	2,00	8,24	21,90
	Räntan oförändrad							%
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	866	915	964	1 013	1 030	1 079	1 152	1 366
		5,65	5,36	5,05	1,72	4,71	6,83	18,54
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	866	947	1 027	1 107	1 123	1 201	1 270	1 470
		9,34	8,49	7,73	1,49	6,96	5,70	15,80
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
	866	887	909	930	953	976	1 072	1 334
		2,45	2,40	2,41	2,40	2,40	9,88	24,40
	Räntan oförändrad							%
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	866	919	971	1 024	1 045	1 098	1 190	1 470
		6,10	5,73	5,42	2,08	5,04	8,33	23,56
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	866	951	1 035	1 118	1 139	1 221	1 307	1 567
		9,79	8,84	8,05	1,82	7,24	7,06	19,87

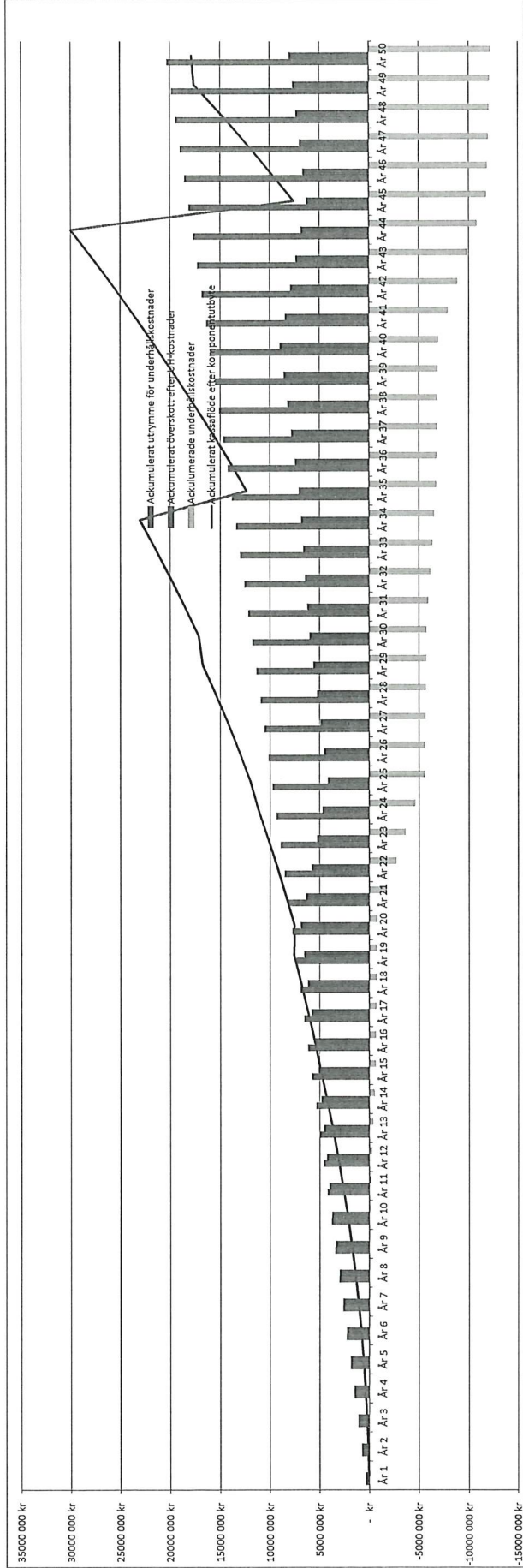
I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

*) Konvertering lån sker enligt antaganden i kapitel D Preliminär finansieringsplan.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 50 år
Sjöpromenaden

Datum	Kostnad enligt uh-plan planerat underhåll kostnadsläge														Summa	
	2025															
	2025-05-21	Ar 1-5	Ar 6-10	Ar 11-15	Ar 16-20	Ar 21-25	Ar 26-30	Ar 31-35	Ar 36-40	Ar 41-45	Ar 46-50					
Boa:	2 616	0	66 000	479 000	130 000	3 206 000	107 000	556 000	90 000	2 191 000	196 000					7 021 000
Avsättning UH-fond kr/m²:	15															
Lån:	34 024 000															
Kostnad enligt uh-plan komponentutbyte kostnadsläge																
Amortering/m²	Ar 1-5	Ar 6-10	Ar 11-15	Ar 16-20	Ar 21-25	Ar 26-30	Ar 31-35	Ar 36-40	Ar 41-45	Ar 46-50						
	130	0	0	0	580 000	145 000	529 000	6 277 000	0	10 348 000	938 000					
Amortering*Uh/m²	145															
Summa Amortering*Uh/m²		0	0	0	580 000 <td>145 000<td>529 000<td>6 277 000<td>0<td>10 348 000<th>938 000</th><th colspan="4"></th><td>18 817 000</td></td></td></td></td></td>	145 000 <td>529 000<td>6 277 000<td>0<td>10 348 000<th>938 000</th><th colspan="4"></th><td>18 817 000</td></td></td></td></td>	529 000 <td>6 277 000<td>0<td>10 348 000<th>938 000</th><th colspan="4"></th><td>18 817 000</td></td></td></td>	6 277 000 <td>0<td>10 348 000<th>938 000</th><th colspan="4"></th><td>18 817 000</td></td></td>	0 <td>10 348 000<th>938 000</th><th colspan="4"></th><td>18 817 000</td></td>	10 348 000 <th>938 000</th> <th colspan="4"></th> <td>18 817 000</td>	938 000					18 817 000
Finansiering kommande underhåll																
Utrymme i länestocken (amorterat)	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	
Avsättning till UH-fond	39 000	39 780	40 576	41 387	42 215	43 059	44 799	45 693	46 609	47 541	48 492	49 461	50 451	51 460	52 480	
Arligt utrymme för underhållskostnader	379 240 kr	380 020 kr	380 816 kr	381 627 kr	382 455 kr	383 299 kr	384 160 kr	385 039 kr	385 935 kr	386 849 kr	387 781 kr	388 732 kr	389 701 kr	390 691 kr	391 700 kr	
Accumulerat utrymme för underhållskostnader	379 240 kr	759 260 kr	1 140 076 kr	1 521 703 kr	1 904 158 kr	2 287 457 kr	2 671 617 kr	3 056 656 kr	3 442 591 kr	3 829 439 kr	4 217 220 kr	4 605 951 kr	4 995 653 kr	5 386 344 kr	5 778 043 kr	
Underhållskostnader																
Arliga underhållskostnader	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	
Arligt överskott/underskott	379 240 kr	380 020 kr	380 816 kr	381 627 kr	382 455 kr	383 299 kr	384 160 kr	385 039 kr	385 935 kr	386 849 kr	387 781 kr	388 732 kr	389 701 kr	390 691 kr	391 700 kr	
Accumulerade underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Accumulerat överskott efter UH-kostnader	379 240 kr	759 260 kr	1 140 076 kr	1 521 703 kr	1 904 158 kr	2 277 883 kr	2 642 469 kr	3 012 334 kr	3 384 295 kr	3 756 570 kr	4 027 571 kr	4 299 523 kr	4 572 445 kr	4 846 356 kr	5 121 276 kr	
Finansiering av kommande komponentutbyte																
Komponentutbyte (bedömt)	37 527 kr	113 785 kr	229 341 kr	384 766 kr	580 651 kr	817 590 kr	1 096 194 kr	1 417 087 kr	1 780 900 kr	2 188 287 kr	2 639 903 kr	3 136 427 kr	3 678 545 kr	4 266 947 kr	4 902 364 kr	
Accumulerat kassaflöde	37 527 kr	113 785 kr	229 341 kr	384 766 kr	580 651 kr	817 590 kr	1 096 194 kr	1 417 087 kr	1 780 900 kr	2 188 287 kr	2 639 903 kr	3 136 427 kr	3 678 545 kr	4 266 947 kr	4 902 364 kr	
Accumulerat kassaflöde efter komponentutbyte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	



Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Ar 31	Ar 32	Ar 33
340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240
52 489	53 539	54 609	55 702	56 816	57 952	59 111	60 293	61 499	62 729	63 984	65 263	66 569	67 900	69 258	70 643	72 056	73 497
392 729 kr	393 779 kr	394 849 kr	395 942 kr	397 056 kr	398 192 kr	399 351 kr	400 533 kr	401 739 kr	402 969 kr	404 224 kr	405 503 kr	406 809 kr	408 140 kr	409 498 kr	410 883 kr	412 296 kr	413 737 kr
6 170 772 kr	6 564 551 kr	6 959 400 kr	7 355 342 kr	7 752 397 kr	8 150 589 kr	8 549 940 kr	8 950 474 kr	9 352 213 kr	9 755 182 kr	10 159 405 kr	10 564 909 kr	10 971 717 kr	11 379 857 kr	11 789 355 kr	12 200 238 kr	12 612 534 kr	13 026 271 kr
-	34 993 kr -	34 993 kr -	34 993 kr -	34 993 kr -	34 993 kr -	34 993 kr -	34 993 kr -	34 993 kr -	34 993 kr -	34 993 kr -	34 993 kr -	34 993 kr -	34 993 kr -	34 993 kr -	34 993 kr -	34 993 kr -	34 993 kr -
357 736 kr	358 786 kr	359 857 kr	360 949 kr	362 063 kr	363 192 kr	364 343 kr	365 516 kr	366 711 kr	367 928 kr	369 167 kr	370 428 kr	371 700 kr	373 031 kr	374 389 kr	375 760 kr	377 144 kr	378 543 kr
-691 760	-726 753	-761 745	-796 738	-831 731	-866 724	-901 717	-936 710	-971 703	-1006 696	-1041 689	-1076 682	-1111 675	-1146 668	-1181 661	-1216 654	-1251 647	-1286 640
5 479 012 kr	5 837 798 kr	6 197 655 kr	6 558 604 kr	6 920 667 kr	7 283 340 kr	7 646 013 kr	8 008 686 kr	8 371 359 kr	8 734 032 kr	9 096 705 kr	9 459 378 kr	9 822 051 kr	10 184 724 kr	10 547 397 kr	10 910 070 kr	11 272 743 kr	11 635 416 kr
5 501 978 kr	6 148 395 kr	6 842 350 kr	7 584 583 kr	8 375 842 kr	9 212 121 kr	10 093 420 kr	11 018 739 kr	12 000 078 kr	13 037 447 kr	14 130 946 kr	15 280 685 kr	16 486 664 kr	17 748 993 kr	19 077 782 kr	20 473 031 kr	21 934 740 kr	23 463 009 kr
5 501 978 kr	6 148 395 kr	6 842 350 kr	7 584 583 kr	8 375 842 kr	9 212 121 kr	10 093 420 kr	11 018 739 kr	12 000 078 kr	13 037 447 kr	14 130 946 kr	15 280 685 kr	16 486 664 kr	17 748 993 kr	19 077 782 kr	20 473 031 kr	21 934 740 kr	23 463 009 kr

Ar 34	Ar 35	Ar 36	Ar 37	Ar 38	Ar 39	Ar 40	Ar 41	Ar 42	Ar 43	Ar 44	Ar 45	Ar 46	Ar 47	Ar 48	Ar 49	Ar 50
340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240	340 240
74 967	76 466	77 996	79 556	81 147	82 770	84 425	86 114	87 836	89 593	91 384	93 212	95 076	96 978	98 917	100 896	102 914
415 207 kr	416 706 kr	418 236 kr	419 796 kr	421 387 kr	423 010 kr	424 665 kr	426 354 kr	428 076 kr	429 833 kr	431 624 kr	433 452 kr	435 316 kr	437 218 kr	439 157 kr	441 136 kr	443 154 kr
13 441 478 kr	13 858 185 kr	14 276 420 kr	14 696 216 kr	15 117 603 kr	15 540 612 kr	15 965 277 kr	16 391 631 kr	16 819 707 kr	17 249 539 kr	17 681 164 kr	18 114 616 kr	18 549 932 kr	18 987 150 kr	19 426 307 kr	19 867 443 kr	20 310 597 kr
-	201 423 kr -	35 998 kr -	35 998 kr -	35 998 kr -	35 998 kr -	35 998 kr -	35 998 kr -	35 998 kr -	35 998 kr -	35 998 kr -	35 998 kr -	35 998 kr -	35 998 kr -	35 998 kr -	35 998 kr -	35 998 kr -
213 784 kr	215 283 kr	382 238 kr	383 798 kr	385 389 kr	387 012 kr	388 667 kr	541 209 kr	539 487 kr	537 730 kr	535 939 kr	534 111 kr	339 752 kr	341 654 kr	343 594 kr	345 572 kr	347 590 kr
-6 576 916	-6 778 340	-6 814 338	-6 850 336	-6 886 334	-6 922 332	-6 958 330	-7 925 893	-8 893 456	-9 861 019	-10 828 582	-11 796 145	-11 891 709	-11 987 273	-12 082 836	-12 178 400	-12 273 964
6 864 562 kr	7 079 845 kr	7 462 083 kr	7 845 680 kr	8 231 269 kr	8 618 280 kr	9 006 948 kr	8 465 738 kr	7 926 251 kr	7 388 520 kr	6 852 582 kr	6 318 471 kr	6 658 223 kr	6 999 877 kr	7 343 471 kr	7 689 043 kr	8 036 632 kr
12 307 163 kr																
23 044 387 kr	24 672 654 kr	14 057 129 kr	15 813 203 kr	17 634 785 kr	19 522 975 kr	21 478 897 kr	23 503 689 kr	25 598 522 kr	27 764 585 kr	30 003 088 kr	32 315 274 kr	34 689 043 kr	37 123 895 kr	39 618 747 kr	42 174 602 kr	44 794 402 kr
23 044 387 kr	12 365 490 kr	14 057 129 kr	15 813 203 kr	17 634 785 kr	19 522 975 kr	21 478 897 kr	23 503 689 kr	25 598 522 kr	27 764 585 kr	30 003 088 kr	32 315 274 kr	34 689 043 kr	37 123 895 kr	39 618 747 kr	42 174 402 kr	44 794 033 kr

Fondavsättning 50 år

232998 UH-plan SYD

Brf Sjöpromenaden - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2028

Prioritet:

HLU/VLU:

P/I/K/U: KOMP

Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35

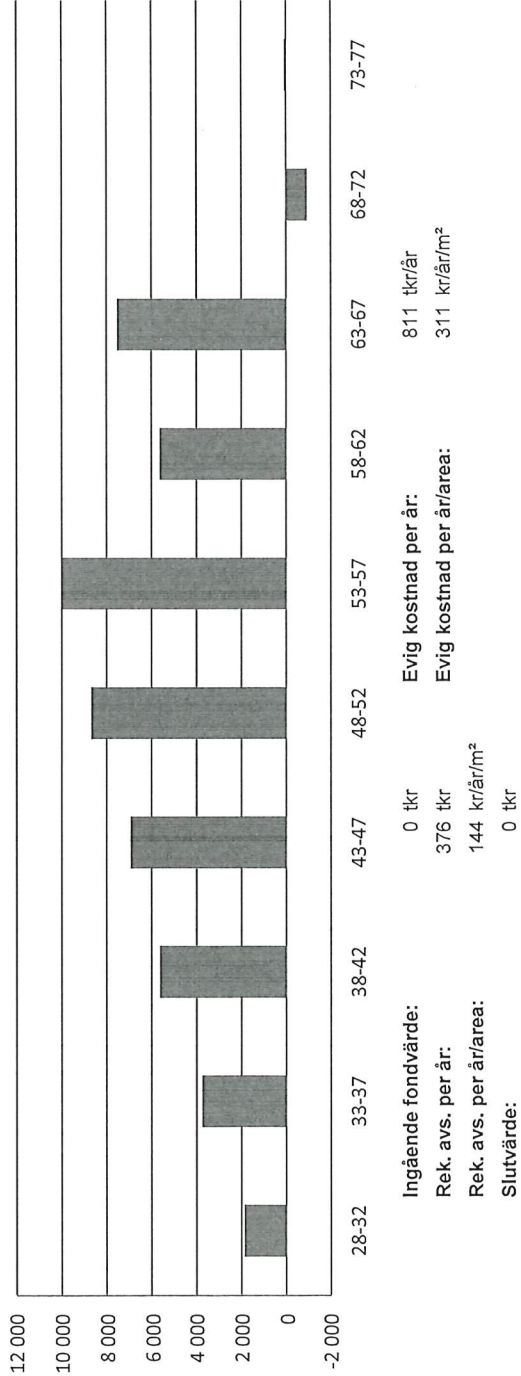
Inkl. moms och administrativa kostnader

Metod för fondering: Ange slutvärde

Area för nyckeltalsberäkn: 2 611,0 m²

	Kostnad enligt underhållsplan										Kostnad per år
	28-32	33-37	38-42	43-47	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	
Kostnad enligt underhållsplan	0	0	0	580	145	529	6 277	0	10 348	938	376 352
Rekommenderad avsättning	1 882	1 882	1 882	1 882	1 882	1 882	1 882	1 882	1 882	1 882	
Rekommenderad fondbehållning	1 882	3 764	5 645	6 947	8 683	10 035	5 640	7 522	-944	0	

Fondbehållning



Fondavsättning 50 år

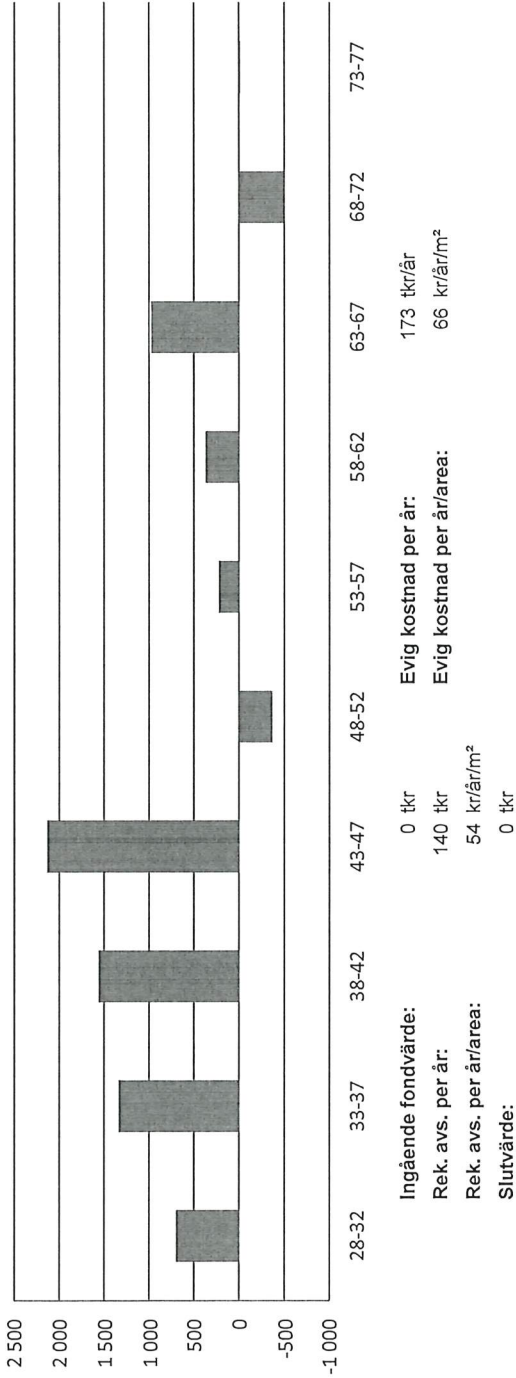
232998 UH-plan SYD

Brf Sjöpromenaden - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2028
Prioritet: 1,35
HLUV/LU: Inkl. moms och administrativa kostnader
P/I/K/IU: Metod för fondering: Ange slutvärde
Objektnivå: Area för nyckeltalsberäkn: 2 611,0 m²

	28-32	33-37	38-42	43-47	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	0	66	479	130	3 206	107	556	90	2 191	196	7 021 184	140 424
Rekommenderad avsättning	702	702	702	702	702	702	702	702	702	702		
Rekommenderad fondbehållning	702	1 338	1 561	2 134	-370	225	371	983	-506	0		

Fondbehållning



Besiktningssrapport

232998 UH-plan SYD

Brf Sjöpromenaden - Inklusive underliggande objekt

Prioritet:

HLU/VLU:

P//K//U:

Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35

Inkl. moms och administrativa kostnader

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
Brf Sjöpromenaden						
01-Hus 4						
Byggnadsdel: 01-Gatufasad mot öster						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	24,0	m	2058	30	2028	50 220
SC221116 Träpanel, målning + byte enstaka panel	157,0	m2	2038	10	2028	89 019
SC221314 Putsfasad, omfärgning (Ink. 5% omputsning)	98,0	m2	2048	20	2028	37 309
SC221811 Fasadvätt (Vid målning)	98,0	m2	2048	20	2028	11 907
SC222112 Balkonger, helrenovering ink byte räcke	119,0	m2	2068	40	2028	1 168 729
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt.	119,0	m2	2048	40	-	194 547
SC222213 Balkongräcken, plåt/alu, byte med gallerfront (Takterrasser och uteplatser)	57,0	m	2068	40	2028	165 443
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	19,0	st	2078	50	2028	481 194
SC223226 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större än 3m2/13st.)	49,0	m2	2078	50	2028	771 309
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	13,0	st	2078	50	2028	349 070
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	1,0	st	2078	50	2028	93 623
SC291112 Fasadställning, bred (Vid målning)	150,0	m2	2048	20	2028	48 600
Byggnadsdel: 02-Gavelfasad mot söder						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	12,0	m	2058	30	2028	25 110
SC221116 Träpanel, målning + byte enstaka panel	31,0	m2	2038	10	2028	17 577
SC221314 Putsfasad, omfärgning (Ink. 5% omputsning)	131,0	m2	2048	20	2028	49 872
SC221811 Fasadvätt (Vid målning)	131,0	m2	2048	20	2028	15 917
SC222112 Balkonger, helrenovering ink byte räcke	17,0	m2	2068	40	2028	166 961
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt.	17,0	m2	2048	40	-	27 792
SC222213 Balkongräcken, plåt/alu, byte med gallerfront (Takterrasser och uteplatser)	21,0	m	2068	40	2028	60 953
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	13,0	st	2078	50	2028	329 238
SC223226 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större än 3m2/2st.)	8,0	m2	2078	50	2028	125 928
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	6,0	st	2078	50	2028	161 109
SC291112 Fasadställning, bred (Vid målning)	173,0	m2	2048	20	2028	56 052
Byggnadsdel: 03-Gårdsfasad mot väster						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	54,0	m	2058	30	2028	112 995
SC221116 Träpanel, målning + byte enstaka panel	78,0	m2	2038	10	2028	44 226
SC221314 Putsfasad, omfärgning (Ink. 5% omputsning)	197,0	m2	2048	20	2028	74 998
SC221811 Fasadvätt (Vid målning)	197,0	m2	2048	20	2028	23 936
SC222112 Balkonger, helrenovering ink byte räcke	30,0	m2	2068	40	2028	294 638
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt. (Ink. balkongtak våning 4)	40,0	m2	2048	40	-	65 394
SC222213 Balkongräcken, plåt/alu, byte med gallerfront (Takterrasser)	7,0	m	2068	40	2028	20 318
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	26,0	st	2078	50	2028	658 476
SC223226 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större än 3m2/4st.)	15,0	m2	2078	50	2028	236 115
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	4,0	st	2078	50	2028	107 406
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	1,0	st	2078	50	2028	93 623
SC291112 Fasadställning, bred (Vid målning)	275,0	m2	2048	20	2028	89 100
SC291122 Skylift, höjd > 10 m (Vid målning av träpaneler)	94,0	m2	2038	10	2028	22 208
Byggnadsdel: 04-Gavelfasad mot norr						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	12,0	m	2058	30	2028	25 110
SC221116 Träpanel, målning + byte enstaka panel	30,0	m2	2038	10	2028	17 010

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC221314	Putsfasad, omfärgning (Ink. 5% omputsning)	131,0	m2	2048	20	2028	49 872
SC221811	Fasadtvätt (Vid målning)	131,0	m2	2048	20	2028	15 917
SC222112	Balkonger, helrenovering ink byte räcke	36,0	m2	2068	40	2028	353 565
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt. (Ink. balkongtak våning 4)	48,0	m2	2048	40	-	78 473
SC222213	Balkongräcken, plåt/alu, byte med gallerfront (Takterrasser och uteplatser)	27,0	m	2068	40	2028	78 368
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	14,0	st	2078	50	2028	354 564
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	7,0	st	2078	50	2028	187 961
SC291112	Fasadställning, bred (Vid målning)	174,0	m2	2048	20	2028	56 376
Byggnadsdel: 05-Yttertak							
SC212112	Takpapp, byte ink. underarbete	233,0	m2	2058	30	2028	294 733
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	99,0	m	2058	30	2028	103 579
SC215215	Plåtdetaljer, normal omfattning, byte	396,0	m2	2058	30	2028	163 053
SC222411	Takterrass, lagning tätskikt	163,0	m2	2058	30	2028	580 932
SC291131	Skyddsräcke takarbeten	63,0	m	2058	30	2028	8 590
Underhållsenhet: 01-Trapphus							
SC217111	Rökluckor, byte	1,0	st	2048	20	2028	30 105
SC321123	Trapphus, normal standard, reparation+målning (Ink. källaravsats)	6,0	st	2048	20	2028	196 020
SC321221	Postboxar, byte	1,0	st	2048	20	2028	29 970
SC341121	Klinker (VA), byte (Entréplan)	30,0	m2	2068	40	2028	85 698
SC341131	Cementmosaikgolv, slipning (Trappor och viloplan)	87,0	m2	2068	40	2028	72 114
SC343213	Invändiga dörrar stål/alu, byte brandklassad dörr	18,0	st	2058	30	2028	629 370
SC521121	Byte belyningsarmaturer trapphus (Ink. källaravsats)	92,0	m2	2053	25	2028	105 024
SC621111	Byte porttelefon	1,0	st	2043	15	2028	35 451
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2043	15	2028	11 630
SC682113	Byte Digital tvättstugebokning, komplett (Avser byte av digitalt informationstavla)	1,0	st	2043	15	2028	63 315
SC711122	Renovering hydraulhiss	1,0	st	2048	40	-	198 450
SC711124	Komplett byte hydraulhiss	1,0	st	2068	40	2028	793 800
02-Källare							
Rum: 01-Städrum							
SC329211	Helmålning källare	4,0	m2	2048	20	2028	1 728
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	4,0	m2	2048	20	2028	443
SC344511	Byte utslagsback (Ink. blandare)	1,0	st	2058	30	2028	10 935
SC521151	Byte belyningsarmaturer källare/vind	4,0	m2	2053	25	2028	988
Rum: 02-Passage/Lgh-förråd							
SC329211	Helmålning källare	54,0	m2	2048	20	2028	23 328
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	54,0	m2	2048	20	2028	5 978
SC521151	Byte belyningsarmaturer källare/vind	54,0	m2	2053	25	2028	13 341
Rum: 03-Undercentral							
SC329211	Helmålning källare	18,0	m2	2058	30	2028	7 776
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	18,0	m2	2058	30	2028	1 993
SC462312	Byte fjärrvärmecentral	2 611,0	m2	2058	30	2028	472 330
SC521151	Byte belyningsarmaturer källare/vind	18,0	m2	2053	25	2028	4 447
Rum: 04-Elrum							
SC329211	Helmålning källare	10,0	m2	2058	30	2028	4 320
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	10,0	m2	2058	30	2028	1 107
SC521151	Byte belyningsarmaturer källare/vind	10,0	m2	2053	25	2028	2 471
SC621122	Byte centralutrustning kod/tagg-system	1,0	st	2043	15	2028	20 250
Rum: 05-Fläktrum							
SC121141	DUC, modell mindre, byte	1,0	st	2048	20	2028	25 313
SC329211	Helmålning källare	38,0	m2	2058	30	2028	16 416
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	38,0	m2	2058	30	2028	4 207
SC471121	Renovering FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2043	15	2028	105 300
SC471122	Byte FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2073	45	2028	357 750
SC521151	Byte belyningsarmaturer källare/vind	38,0	m2	2053	25	2028	9 388
Rum: 07-Sluss till garaget							
SC329211	Helmålning källare	3,0	m2	2048	20	2028	1 296
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	3,0	m2	2048	20	2028	332
SC521151	Byte belyningsarmaturer källare/vind	3,0	m2	2053	25	2028	741
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2043	15	2028	11 630
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	2,0	st	2043	15	2028	44 820

02-Hus 5

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
Byggnadsdel: 01-Gatufasad mot söder						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	24,0	m	2058	30	2028	50 220
SC221116 Träpanel, målning + byte enstaka panel	149,0	m2	2038	10	2028	84 483
SC221314 Putsfasad, omfärgning (Ink. 5% omputsning)	126,0	m2	2048	20	2028	47 968
SC221811 Fasadvätt (Vid målning)	126,0	m2	2048	20	2028	15 309
SC222112 Balkonger, helrenovering ink byte räck	139,0	m2	2068	40	2028	1 365 154
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt.	139,0	m2	2048	40	-	227 244
SC222213 Balkongräcken, plåt/alu, byte med gallerfront (Takterrasser och uteplatser)	54,0	m	2068	40	2028	156 735
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	25,0	st	2078	50	2028	633 150
SC223226 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större än 3m2/11st.)	41,0	m2	2078	50	2028	645 381
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	18,0	st	2078	50	2028	483 327
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	1,0	st	2078	50	2028	121 709
SC291112 Fasadställning, bred (Vid målning)	188,0	m2	2048	20	2028	60 912
Byggnadsdel: 02-Gavelfasad mot väster						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	12,0	m	2058	30	2028	25 110
SC221116 Träpanel, målning + byte enstaka panel	33,0	m2	2038	10	2028	18 711
SC221314 Putsfasad, omfärgning (Ink. 5% omputsning)	140,0	m2	2048	20	2028	53 298
SC221811 Fasadvätt (Vid målning)	140,0	m2	2048	20	2028	17 010
SC222213 Balkongräcken, plåt/alu, byte med gallerfront (Takterrasser)	15,0	m	2068	40	2028	43 538
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	8,0	st	2078	50	2028	202 608
SC223226 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större än 3m2/2st.)	8,0	m2	2078	50	2028	125 928
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	2,0	st	2078	50	2028	53 703
SC291112 Fasadställning, bred (Vid målning)	168,0	m2	2048	20	2028	54 432
Byggnadsdel: 03-Gårdsfasad mot norr						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	54,0	m	2058	30	2028	112 995
SC221116 Träpanel, målning + byte enstaka panel	93,0	m2	2038	10	2028	52 731
SC221314 Putsfasad, omfärgning (Ink. 5% omputsning)	209,0	m2	2048	20	2028	79 566
SC221811 Fasadvätt (Vid målning)	209,0	m2	2048	20	2028	25 394
SC222112 Balkonger, helrenovering ink byte räck	30,0	m2	2068	40	2028	294 638
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt. (Ink. balkongtak våning 4)	40,0	m2	2048	40	-	65 394
SC222213 Balkongräcken, plåt/alu, byte med gallerfront (Takterrasser)	7,0	m	2068	40	2028	20 318
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	24,0	st	2078	50	2028	607 824
SC223226 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större än 3m2/2st.)	8,0	m2	2078	50	2028	125 928
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	4,0	st	2078	50	2028	107 406
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	1,0	st	2078	50	2028	93 623
SC291112 Fasadställning, bred (Vid målning)	266,0	m2	2048	20	2028	86 184
SC291122 Skylift, höjd > 10 m (Vid målning av träpaneler)	108,0	m2	2038	10	2028	25 515
Byggnadsdel: 04-Gavelfasad mot öster						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	12,0	m	2058	30	2028	25 110
SC221116 Träpanel, målning + byte enstaka panel	30,0	m2	2038	10	2028	17 010
SC221314 Putsfasad, omfärgning (Ink. 5% omputsning)	137,0	m2	2048	20	2028	52 156
SC221811 Fasadvätt (Vid målning)	137,0	m2	2048	20	2028	16 646
SC222112 Balkonger, helrenovering ink byte räck	36,0	m2	2068	40	2028	353 565
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt. (Ink. balkongtak våning 4)	48,0	m2	2048	40	-	78 473
SC222213 Balkongräcken, plåt/alu, byte med gallerfront (Takterrasser och uteplatser)	31,0	m	2068	40	2028	89 978
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	11,0	st	2078	50	2028	278 586
SC223226 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större än 3m2/3st.)	12,0	m2	2078	50	2028	188 892
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	6,0	st	2078	50	2028	161 109
SC291112 Fasadställning, bred (Vid målning)	181,0	m2	2048	20	2028	58 644
Byggnadsdel: 05-Yttertak						
SC212112 Takpapp, byte ink. underarbete	233,0	m2	2058	30	2028	294 733
SC213112 Hängrännor galv/lack, byte	99,0	m	2058	30	2028	103 579
SC215215 Plåtdetaljer, normal omfattning, byte	396,0	m2	2058	30	2028	163 053
SC222411 Takterrass, lagning tätskikt	163,0	m2	2058	30	2028	580 932
SC291131 Skyddsräcke takarbeten	63,0	m	2058	30	2028	8 590
Underhållsenhet: 01-Trapphus						
SC217111 Rökluckor, byte	1,0	st	2048	20	2028	30 105

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC321123	Trapphus, normal standard, reparation+målning (Ink. källaravsats)	6,0	st	2048	20	2028	196 020
SC321221	Postboxar, byte	1,0	st	2048	20	2028	29 970
SC341121	Klinker (VA), byte (Entréplan)	30,0	m2	2068	40	2028	85 698
SC341131	Cementmosaikgolv, slipning (Trappor och viloplan)	87,0	m2	2068	40	2028	72 114
SC343213	Invändiga dörrar stål/alu, byte brandklassad dörr	18,0	st	2058	30	2028	629 370
SC521121	Byte belysningsarmaturer trapphus (Ink. källaravsats)	92,0	m2	2053	25	2028	105 024
SC621111	Byte porttelefon	1,0	st	2043	15	2028	35 451
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2043	15	2028	11 630
SC682113	Byte Digital tvättstugebokning, komplett (Avser byte av digitalt informationstavla)	1,0	st	2043	15	2028	63 315
SC711122	Renovering hydraulhiss	1,0	st	2048	40	-	198 450
SC711124	Komplett byte hydraulhiss	1,0	st	2068	40	2028	793 800

02-Källare

Rum: 02-Fastighetsförråd

SC329211	Helmålning källare	4,0	m2	2058	30	2028	1 728
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	4,0	m2	2058	30	2028	443
SC521151	Byte belysningsarmaturer källare/vind	4,0	m2	2053	25	2028	988

Rum: 03-Cykelrum

SC329211	Helmålning källare	108,0	m2	2048	20	2028	46 656
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	108,0	m2	2048	20	2028	11 956
SC521151	Byte belysningsarmaturer källare/vind	108,0	m2	2053	25	2028	26 681

Rum: 04-Sluss till garaget

SC329211	Helmålning källare	4,0	m2	2048	20	2028	1 728
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	4,0	m2	2048	20	2028	443
SC521151	Byte belysningsarmaturer källare/vind	4,0	m2	2053	25	2028	988
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2043	15	2028	11 630
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	2,0	st	2043	15	2028	44 820

Rum: 05-Lgh-förråd

SC329211	Helmålning källare	17,0	m2	2048	20	2028	7 344
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	17,0	m2	2048	20	2028	1 882
SC521151	Byte belysningsarmaturer källare/vind	17,0	m2	2053	25	2028	4 200

01-Mark

SC414112	Dränering av husgrund (Gatusidor och gavlar hus 4-5)	104,0	m	2088	60	2028	1 179 360
----------	--	-------	---	------	----	------	-----------

01-VA

System:

SC421411	Byte tappvattenledningar	36,0	st	2068	40	2028	3 810 240
SC431312	Stambyte exkl ytskikt och vitvaror (OBS endast föreningens underhållsansvar,ca 20% av tot stambyte)	36,0	st	2078	50	2028	3 013 200
SC431321	Stamspolning	36,0	st	2035	7	2028	41 796

02-Värme

System:

SC463113	Byte radiatorer, per lägenhet	36,0	st	2078	50	2028	1 618 380
SC463121	Byte radiatorventiler, per lgh	36,0	st	2053	50	-	255 150
SC463911	Injustering värmesystem	36,0	st	2053	25	2028	65 610

03-Ventilation

System:

SC472331	Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system (36lgh)	643,0	m2	2034	6	2028	24 305
SC472431	Injustering ventilation FT/FTX-system (36lgh)	783,0	m2	2040	12	2028	24 312
SC863531	OVK-besiktning FT/FTX-system (36lgh)	2 250,0	m2	2031	3	2028	24 300

04-EL

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
System:							
SC121151	IMD-utrustning, el+vattenmätare, byte	36,0	st	2043	15	2028	150 660
SC513216	Byte fastighetsel, stigarledningar och elcentraler i lägenheter	36,0	st	2078	50	2028	1 399 680
SC513411	Solpaneler byte	350,0	m2	2058	30	2028	1 226 138
SC513421	Växelriktare byte	2,0	st	2043	15	2028	75 600
SC869110	Energideklaration	1,0	kr	2039	10	2029	1

Underhållsplan 50 år
232998 UH-plan SYD
Brf Sjöpromenaden - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2028
Prioritet: 1,35
HLUVLU: Inkl. moms och administrativa kostnader
P/I/K/U: Ingen
Objektnivå: Kodstruktur - Nivå 6

Kostnadsfaktor:
Inkl. moms och administrativa kostnader
Gruppering:
Detaljering:

	28-32	33-37	38-42	43-47	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC121141 DUC, modell mindre, byte	0	0	0	0	25	0	0	0	25	0	50 624	1 012
SC121151 IMD-utrustning, el+vattenmätare, byte	0	0	0	151	0	0	151	0	0	151	451 980	9 040
SC212112 Takpapp, byte ink. underarbete	0	0	0	0	0	0	589	0	0	0	589 466	11 789
SC213112 Hängrännor galv/lack, byte	0	0	0	0	0	0	207	0	0	0	207 156	4 143
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	0	0	0	0	0	0	427	0	0	0	426 870	8 537
SC215215 Plåtdetaljer, normal omfattning, byte	0	0	0	0	0	0	326	0	0	0	326 106	6 522
SC217111 Rökluckor, byte	0	0	0	0	60	0	0	0	60	0	120 420	2 408
SC221116 Träpanel, målning + byte ensiaka panel	0	0	341	0	341	0	341	0	341	0	1 363 068	27 261
SC221314 Putsfasad, omfärgning	0	0	0	0	445	0	0	0	445	0	890 068	17 801
SC221811 Fasadvätt	0	0	0	0	142	0	0	0	142	0	284 062	5 681
SC222112 Balkonger, helrenovering ink byte räcke	0	0	0	0	0	0	0	0	3 997	0	3 997 246	79 945
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt.	0	0	0	0	737	0	0	0	0	0	737 315	14 746
SC222213 Balkongräcken, plåt/alu, byte med gallerfront	0	0	0	0	0	0	1 162	0	0	0	635 644	12 713
SC222411 Takterrass, lagning tätskikt	0	0	0	0	510	0	0	0	510	0	1 161 864	23 237
SC291112 Fasadställning, bred	0	0	48	0	48	0	48	0	48	0	1 020 600	20 412
SC291122 Skyliift, höjd > 10 m	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	190 888	3 818
SC291131 Skyddsräcke takarbeten	0	0	0	0	392	0	0	0	392	0	17 180	344
SC321123 Trapphus, normal standard, reparation+målning	0	0	0	0	60	0	0	0	60	0	784 080	15 682
SC321221 Postboxar, byte	0	0	0	0	82	0	30	0	82	0	119 880	2 398
SC329211 Helmålning källare	0	0	0	0	21	0	8	0	21	0	194 400	3 888
SC341113 Betonggolv obehandlad, dammbindning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49 805	996
SC341121 Klinker (VA), byte	0	0	0	0	0	0	0	0	171	0	171 396	3 428
SC341131 Cementmosaigolv, slipning	0	0	0	0	0	0	0	0	144	0	144 228	2 885
SC343213 Invändiga dörrar stål/alu, byte brandklassad dörr	0	0	0	0	0	0	1 259	0	0	0	1 258 740	25 175
SC344511 Byte utslagsback	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	10 935	219
SC421411 Byte tappvattenledningar	0	0	0	0	0	0	0	0	3 810	0	3 810 240	76 205
SC431321 Slamspolning	0	42	42	0	42	42	0	42	42	42	292 572	5 851
SC462312 Byte fjärrvärmeceentral	0	0	0	0	0	0	472	0	0	0	472 329	9 447
SC463121 Byte radiatorventiler, per lgh	0	0	0	0	0	255	0	0	0	0	255 150	5 103
SC463911 Injustering värmesystem	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	65 610	1 312
SC471121 Renovering FTX-aggregat ca 1000 l/s.	0	0	0	105	0	0	105	0	0	105	315 900	6 318
SC471122 Byte FTX-aggregat ca 1000 l/s.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	358	357 750	7 155
SC472331 Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system	0	24	24	24	24	0	24	24	24	24	194 440	3 889

	28-32	33-37	38-42	43-47	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC472431 Injustering ventilation FT/FTX-system	0	0	24	0	24	0	0	24	0	24	97 248	1 945
SC513411 Solpaneler byte	0	0	0	0	0	0	1 226	0	0	0	1 226 137	24 523
SC513421 Växelriktare byte	0	0	0	76	0	0	76	0	0	76	226 800	4 536
SC521121 Byte belysningsarmaturer trapphus	0	0	0	0	0	210	0	0	0	0	210 046	4 201
SC521151 Byte belysningsarmaturer källare/vind	0	0	0	0	0	64	0	0	0	0	64 228	1 285
SC621111 Byte porttelefon	0	0	0	71	0	0	71	0	0	71	212 706	4 254
SC621122 Byte centralutrustning kod/tagg-system	0	0	0	20	0	0	20	0	0	20	60 750	1 215
SC682111 Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	0	0	0	47	0	0	47	0	0	47	139 560	2 791
SC682113 Byte Digital tvättstugebokning, komplett	0	0	0	127	0	0	127	0	0	127	379 890	7 598
SC682211 Byte elektrisk dörröppnare	0	0	0	90	0	0	90	0	0	90	268 920	5 378
SC711122 Renovering hydraulhiss	0	0	0	0	397	0	0	0	0	0	396 900	7 938
SC711124 Kompletter byte hydraulhiss	0	0	0	0	0	0	0	0	1 588	0	1 587 600	31 752
SC863531 OVK-besiktning FT/FTX-system	24	49	24	49	49	24	49	49	24	49	388 800	7 776
SC869110 Energideklaration	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
Summa:	24	115	503	758	3 400	661	6 882	139	12 563	1 182	26 227 601	524 552

K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020.
Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat följande avtal:
* Uppdragsavtal försäljning
* Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk).
4. Finansiering av planerat underhåll och komponentutbyte, Kapitel J.

Till kostnadskalkyl tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för underhåll på 50 års sikt.

I kostnadskalkylen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt:
En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt kostnadskalkylen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

Finansiering av komponentutbyte sker via det likviditetsöverskott som uppstår årligen och baserar sig på en årlig höjning av årsavgifterna med 2%.

Styrelsen ansöker samtidigt om Bolagsverkets tillstånd att ta upp förskott av insatser.

Madryö

Lund 2026-01- 26

Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöpromenaden

Thomas Westman

Jonas Sjöberg

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjöpromenaden
Organisationsnummer 769643-2066

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2026-01-26, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Föreningens anskaffningskostnad är beräknad.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga, och kalkylen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi anser att lägenheterna efter färdigställande kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2026-01-23
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2025-07-21
- ☒ Projektkalkyl 2026-01-09
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, 2025-11-24
- ☒ Köpekontrakt Lunds kommun 2025-01-24
- ☒ Markplaneringsplan 2025-03-18
- ☒ Driftkostnadsberäkning 2025-11-04
- ☒ Driftkostnadsberäkning Samff, 2025-06-16
- ☒ Sammanställning anskaffningskostnad GA/Samff, 2026-01-23
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2025-11-24
- ☒ Avskrivningsplan, inkl viktad avskrivningstid 2026-01-22
- ☒ Kreditoffert Handelsbanken 2026-01-19
- ☒ Beslut om bygglov, daterat 2025-06-23

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

Stockholm 2026-02-04

Peter Wipp

Stockholm 2026-02-04

Daniel Eriksson

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