Registrerades av Bolagsverket
2025-11-24 14:03
R698324/25

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GYLLINS PARK 1

ORG NR 769641-3454

MALMÖ KOMMUN

Innehållsförteckning **Sida**

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Preliminär finansieringsplan	6
E.	Beräknade intäkter och kostnader år 1	7
F.	Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	8-9
G.	Nyckeltal år 1	10
H.	Ekonomisk prognos	10
I.	Känslighetsanalys	11
J.	Underskrifter	12
	Underhållsplan 50 år	
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	
	Bilaga 50-årig underhållsplan	

Document ID 09222115557562612327 Signerat CA, JO, ED, ME, PE

A. Allmänna förutsättningar

Brf Gyllins Park 1, Malmö kommun, org. nr. 769641-3454 som registrerades hos Bolagsverket den 21 juni 2022 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen uppför 22 bostadslägenheter på fastighet del av Odlingslotten 1 i Malmö .

Bygglov för del av Odlingslotten 1 har beviljats den 2023-03-30 och byggnadsarbetena började under november 2024.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från november 2025 till sista inflyttning och inflyttning beräknas från första kvartalet 2026 till och med första kvartalet 2026.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt med Peab Markutveckling AB, daterat den 2025-05-27) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal med Peab Bostad AB daterat den 2024-11-01). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i november 2025.

Fullgörandeförsäkring tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB.
Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § 2p Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam.
Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har erhållit offerter för såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos SEB.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Peab Bostad AB har i ovan nämnda offert lovat att under 36 månader efter slutplacering svara för räntekostnader överstigande 3,2%, dock högst 5,5% på föreningens lån.

Bostadsrättsföreningen är under certifiering av Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	del av Odlingslotten 1
Kommun:	Malmö
Adress:	Odlingsgatan 1A-1D, 4A-4G, 5A-D, 7A-C och Odlingsgatan 11A-D.
Bygglov erhölls:	den 30 mars 2023
Fastighetsarea:	ca 6 803 kvm
Antal byggnader:	5 st
Antal bostadslägenheter:	22 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 2 696 kvm

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten och finns i anslutning till bostadsrätten.
Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen med bostadsrätt.

Gemensamma anordningar

Undercentral för distribution av vatten och fastighetsel är belägen norr om fastigheten. Belysningsstolpar finns placerade längs med smitvägar och gata på fastigheten. Ventilation sker genom mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning i respektive radhuslägenhet. Ur frånluften återvinns värme.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma avfallsstationer för sortering av sopor. Husen delar på gemensamma cykelparkeringar under tak. Varje lägenhet har enskilda förråd på baksidan av respektive radhuslägenhet. Gemensam undercentral är belägen norr om fastighet. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark anläggs en väg. Här finns också cykelparkering, avfallshantering, smitväg och postlådor. Det finns VA-, fiber- och elledningar nergrävda.

Parkering

Parkering sker på uppfart framför respektive radhuslägenhet. Det finns 4 stycken gästparkeringar som delas med nästkommande etapp på gatan norr om föreningens fastighet.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El,TV,Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang för fastighetsel och individuella elabonnemang tecknas av respektive lägenhetsinnehavare. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

Spillvattenledning. Rätt att anlägga, underhålla och förnya spillvattenledning

Den 2025-09-01 gjordes en ansökan om lantmäteriförrättning gällande klyvning av fastigheten Malmö Odlingslotten 1. Bostadsprojektet Gyllins Park som uppförs på fastigheten Odlingslotten 1 är tänkt att byggas ut etappvis och för varje etapp kommer varsin fastighet att bildas. Etapp 1 avser föreningen som innehåller 5 hus med 22 lägenheter och etapp 2 fem hus med 25 lägenheter.

Fastigheterna kommer att behöva samverka kring nyttigheter för bägge fastigheterna såsom lokalgata, smitvägar, lekplats, sophantering, cykelparkering samt övrig infrastruktur. Gemensamhetsanläggningar ska bildas för ändamålen för att kunna fördela framtida ansvar för drift- och underhållskostnader.

Föreningen kan komma att ingå i sex gemensamhetsanläggningar. Den befintliga gemensamhetsanläggningen för spillvattenledningar kommer att ändras då en ny fastighet för en av etapperna bildas och läggs till i lantmäteriförrättningen. Föreningens andelstal kommer uppgå till 22, etapp 2 25 och grannfastighetens (Odlingslotten 2) andelstal kommer att uppgå till 1.

Ny GA bildas för vatten, dag- och övriga spillvattenledningar. Föreningens andelstal uppgår till 22, etapp 2 25. Eftersom det är samma fördelning av andelstal (1 andelstal per lägenhet) för ändamålen smitvägar, lekplats, gatubelysning och undercentral utgör dessa ändamål en GA. Ny GA bildas för lokalgata, föreningens andelstal 22, etapp 2: 8. Ny GA bildas för fiberkablar, föreningens andelstal: 7, etapp 2: 7. Ny GA bildas för sophantering och cykelparkering, föreningens andelstal: 22, etapp 2: 7.

Beskrivning av föreningens hus

Mark:	Betongplatta på mark.
Husunderbyggnad:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Stominnerväggar utförs med regelväggar av trä. Stomyttervägg utförs med utfackningsväggar i trä. Stombjälklaget utförs i trä.
Yttertak:	Kallvind med taktäckning av papp.
Fasader	Murad fasad med inslag av träpanel. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan. Fönster utförs i skyddsklass 2.
Stomkomplettering/rumsbildning	Innerväggar av gips och träreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
Installationer	Värme och varmvatten bereds i frånluftsvärmepump i respektiva lägenhet. Lägenheter värms med vattenburen golvvärme på bottenplan och vattenradiatorer på plan 2. Ventilationssystemet består av individuella frånluftsvärmepumpar i ett FX-system.
Allmänna och gemensamma utrymmen	Undercentral norr om husen i egen byggnad. Tvättmöjlighet i lägenhet. Förråd på respektive tomt till varje lägenhet. Cykelförvaring hanteras på egen tomt samt gemensamt under tak mellan huslängorna. Sophantering med källsortering i samlade återvinningsstationer ovan mark mellan husen.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Vägg	Tak	Övrigt
Kapprum/ Hall	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Kapphylla Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk av natursten
Kök	Ekparkett	Vit	Målad vit, kakel ovan diskbänk	Målas	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys, diskmaskin och köksfläkt. Fönsterbänk av natursten
Bad	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschväggar, handdukskrok, toapappershållare.
WC/Dusch	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschväggar, handdukskrok och toapappershållare.
Tvättstuga	Klinker	Klinker	Målad vit	Målas	Tvättmaskin och torktumlare, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrsustning.
Sovrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk i natursten Garderober enligt ritning
Förråd	Betong	-	OSB-skiva	Takstolar	Inredning enligt ritning

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

Document ID 09222115557562612327 Signerat CA, JO, ED, ME, PE

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	21 000 000 kr
Totalentreprenadkostnad	110 246 000 kr
Kassa	44 000 kr
Summa beräknad kostnad	**131 290 000 kr**

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, moms, lagfart, pantbrev mm.

Taxeringsvärdet (småhus) för 2026 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till	**55 540 000 kr**
varav bostäder	42 210 000 kr
varav mark	13 330 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Bindnings-tid	Räntesats	Amortering	Ränte-kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	10 656 667	1 år	3,20%	53 283	341 013	394 297	2,74%
Lån 2	10 656 667	3 år	3,20%	53 283	341 013	394 297	2,95%
Lån 3	10 656 667	5 år	3,20%	53 283	341 013	394 297	3,34%
Summa lån	**31 970 000**		**3,20%**	**159 850**	**1 023 040**	**1 182 890**	**3,01%**
Insatser	89 144 000						
Upplåtelseavgifter	10 176 000						
Summa finansiering	**131 290 000**						

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 3,20%.
Den genomsnittliga räntan är beräknad utifrån en fördelning av lånet på 1 år, 3 år och 5 år.
Kreditens amorteringstid antas vara ca 74 år, med en bedömning att amorteringen är 0,50% år 1, från år 6 0,80% och från år 11 1,00%

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.
SEB har lämnat finansieringsoffert den 12 september 2025 med en snittränta per 27 oktober 2025 om 3,01%
och en offererad amortering om 159 850 kr.

Peab Bostad lämnar en räntegaranti som innebär att Peab ersätter de räntekostnader som under 2 år efter lånens slutplacering överstiger 3,2%, år 3 överstiger 4,2%, år 4 överstiger 4,6% samt år 5 överstiger 5% dock max upp till 5,5%.
Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långsiktiga belåning och regleras av Peab till föreningen senast 3 månader efter att lånen placerats.

Överskott mellan antagen ränta och faktisk ränta bör användas till amortering.
Styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med kassaflöde och amortering.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.
Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Intäkter årsavgifter[1]		**Kr**
Årsavgift		1 443 746
Årsavgift triple play		44 616
Årsavgift kallvatten, inklusive moms		108 000
Totalt årsavgifter		**1 596 362**
Totala intäkter		**1 596 362**

Kostnader

Driftskostnader[2]		
Triple play		-44 616
Kallvatten, inklusive moms		-108 000
Fastighetsskötsel, städning, markskötsel mm[3]		-30 000
Sophämtning		-23 010
Ekonomisk förvaltning		-24 000
Fastighetsförsäkring		-39 000
Revision		-15 000
Styrelsearvoden		-14 800
Samfällighet/Gemensamhetsanläggning		-10 000
Bankkostnader		-3 000
Summa driftskostnader		**-311 426**
Övriga kostnader		
Kommunal fastighetsavgift		0
Summa övriga kostnader		**0**
Kapitalkostnader		
Räntekostnader		-1 023 040
Ränteintäkter	1,00% per år	440
Summa kapitalkostnader		**-1 022 600**
Avskrivningar och fonderingar		
Avskrivningar[4]		-1 492 915
Avsättning till yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA		-102 486
Totala kostnader		**-2 929 427**
Resultat		**-1 333 065**

Noter

[1] Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

[2] Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är avgifter för kallvatten, tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV. Varje enskild bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang för uppvärmning och hushållsel.

[3] I samband med färdigställandet av fastigheten i etapp 2 kommer fastighetsskötseln att delägarförvaltas mellan föreningarna och kostnaderna kommer fördelas enligt andelstal. Från och med år 3 tillkommer en kostnad på 10.000 kr.

[4] Föreningen tillämpar regelverket K3. Den genomsnittliga nyttjandeperioden för byggnadens olika komponenter har beräknats till 74 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets-nummer	Area m² BOA	Lägenhets-beskrivning		Insats	Upplåtelse-avgift	Insats + upp-låtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift vatten	Totalt års-avgifter	Lån per lägenhet
23	128	5	RoK, UF	4 232 000	563 000	4 795 000	4,7438%	68 488	5 707	2 028	5 128	75 644	1 516 593
24	128	5	RoK, UF	4 232 000	418 000	4 650 000	4,7438%	68 488	5 707	2 028	5 128	75 644	1 516 593
25	128	5	RoK, UF	4 232 000	418 000	4 650 000	4,7438%	68 488	5 707	2 028	5 128	75 644	1 516 593
26	128	5	RoK, UF	4 232 000	418 000	4 650 000	4,7438%	68 488	5 707	2 028	5 128	75 644	1 516 593
27	128	5	RoK, UF	4 232 000	418 000	4 650 000	4,7438%	68 488	5 707	2 028	5 128	75 644	1 516 593
28	128	5	RoK, UF	4 232 000	418 000	4 650 000	4,7438%	68 488	5 707	2 028	5 128	75 644	1 516 593
29	128	5	RoK, UF	4 232 000	563 000	4 795 000	4,7438%	68 488	5 707	2 028	5 128	75 644	1 516 593
30	120	4	RoK, UF	3 968 000	527 000	4 495 000	4,4529%	64 289	5 357	2 028	4 807	71 124	1 423 592
31	120	4	RoK, UF	3 968 000	382 000	4 350 000	4,4529%	64 289	5 357	2 028	4 807	71 124	1 423 592
32	120	4	RoK, UF	3 968 000	282 000	4 250 000	4,4529%	64 289	5 357	2 028	4 807	71 124	1 423 592
33	120	4	RoK, UF	3 968 000	557 000	4 525 000	4,4529%	64 289	5 357	2 028	4 807	71 124	1 423 592
34	120	4	RoK, UF	3 968 000	327 000	4 295 000	4,4529%	64 289	5 357	2 028	4 807	71 124	1 423 592
35	120	4	RoK, UF	3 968 000	377 000	4 345 000	4,4529%	64 289	5 357	2 028	4 807	71 124	1 423 592
36	120	4	RoK, UF	3 968 000	527 000	4 495 000	4,4529%	64 289	5 357	2 028	4 807	71 124	1 423 592
37	120	4	RoK, UF	3 968 000	582 000	4 550 000	4,4529%	64 289	5 357	2 028	4 807	71 124	1 423 592
38	120	4	RoK, UF	3 968 000	327 000	4 295 000	4,4529%	64 289	5 357	2 028	4 807	71 124	1 423 592
39	120	4	RoK, UF	3 968 000	327 000	4 295 000	4,4529%	64 289	5 357	2 028	4 807	71 124	1 423 592
40	120	4	RoK, UF	3 968 000	527 000	4 495 000	4,4529%	64 289	5 357	2 028	4 807	71 124	1 423 592
41	120	4	RoK, UF	3 968 000	827 000	4 795 000	4,4529%	64 289	5 357	2 028	4 807	71 124	1 423 592
42	120	4	RoK, UF	3 968 000	382 000	4 350 000	4,4529%	64 289	5 357	2 028	4 807	71 124	1 423 592
43	120	4	RoK, UF	3 968 000	382 000	4 350 000	4,4529%	64 289	5 357	2 028	4 807	71 124	1 423 592
44	120	4	RoK, UF	3 968 000	627 000	4 595 000	4,4529%	64 289	5 357	2 028	4 807	71 124	1 423 592
Justering							-0,0001%	-1					
Totalt	**2696**			**89 144 000**	**10 176 000**	**99 320 000**	**100,0000%**	**1 443 746**		**44 616**	**108 000**	**1 596 363**	

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets-nummer	Area m² BOA	Lägenhets-beskrivning	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats + upp-låtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift vatten	Totalt års-avgifter	Lån per lägenhet

RoK = Rum och Kök, B = Balkong, U = Uteplats, F = Förråd, T = Terrass

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka.
Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.
Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

I kolumnen årsavgifter och månadsavgifter är driftskostnader för Triple play (TV, bredband och telefon), kallvatten, hushållsel och uppvärmning exkluderade. Varje enskild bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang för uppvärmning och hushållsel. Uppskattade driftskostnader för uppvärmning och hushållsel är 1500-2000 kr per månad, inkl moms. Kostnad för hushållsel har uppskattats med hänsyn till besparing pga egenproducerad solel.

Årsavgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet.

Årsavgift för kallvatten debiteras med 4807-5128 kr per år, inkl moms. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske årsvis.
Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten och finns i anslutning till bostadsrätten.
Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen med bostadsrätt.
Mindre avvikelse av lägenhetens area ändrar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift.

G. Nyckeltal år 1

Anskaffningskostnad	48 698	kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	36 840	kr/kvm
Belåning	11 858	kr/kvm
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	24	%
Årsavgifter inkl. triple play, kallvatten	592	kr/kvm
Årsavgifter exkl. triple play, kallvatten	536	kr/kvm
Årsavgifter som debiteras separat triple play, hushållsel, hushållsvatten	57	kr/kvm
Driftskostnader inkl. triple play, kallvatten	115	kr/kvm
Driftskostnader exkl. triple play, kallvatten	59	kr/kvm
Avsättning till underhåll och avskrivning	592	kr/kvm
Avsättning till underhåll, amortering och kassaflöde	114	kr/kvm
Avsättning till underhåll, amortering och kassaflöde snittvärde år 1-20	168	kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med genomsnitt kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

INTÄKTER **År**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**10**	**20**
Årsavgifter[1]	1 596	1 628	1 661	1 694	1 728	1 763	1 908	2 326
SUMMA INTÄKTER	**1 596**	**1 628**	**1 661**	**1 694**	**1 728**	**1 763**	**1 908**	**2 326**
KOSTNADER[2]								
Driftskostnader	-311	-318	-334	-351	-368	-385	-458	-668
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift och fastighetsskatt[3]	0	0	0	0	0	0	0	-329
Kapitalkostnader								
Räntor	-1 023	-1 018	-1 013	-1 008	-1 003	-997	-965	-864
Ränteintäkter	0	1	3	4	6	8	15	36
Avskrivningar och fonderingar								
Avskrivningar	-1 493	-1 493	-1 493	-1 493	-1 493	-1 493	-1 493	-1 493
Avsättning till yttre underhåll	-102	-105	-107	-109	-111	-113	-122	-149
SUMMA KOSTNADER	**-2 929**	**-2 932**	**-2 944**	**-2 956**	**-2 968**	**-2 980**	**-3 023**	**-3 468**
ÅRETS RESULTAT	**-1 333**	**-1 303**	**-1 283**	**-1 262**	**-1 240**	**-1 218**	**-1 115**	**-1 142**
ACKUMULERAT RESULTAT	**-1 333**	**-2 636**	**-3 919**	**-5 181**	**-6 421**	**-7 638**	**-13 290**	**-27 489**
AMORTERING[4]	**-160**	**-160**	**-160**	**-160**	**-160**	**-256**	**-256**	**-352**
ÅRETS KASSAFLÖDE[5]	**146**	**134**	**157**	**180**	**204**	**132**	**244**	**148**
ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET[5]	**146**	**281**	**438**	**618**	**822**	**954**	**1 761**	**3 731**
YTTRE UNDERHÅLLSFOND	**102**	**207**	**314**	**422**	**533**	**646**	**1 122**	**2 490**

[1] Årsavgifterna för bostäder är uppräknade med 2,00% per år och triple play, kallvatten är uppräknade med 2% per år.

[2] Inflationen är beräknad till 2,00%, låneräntan är antagen till 3,20% per år och intäktsräntan är antagen till 1,00% per år.

[3] Ingen fastighetsavgift utgår under år 1-15.

[4] Amortering från år 1 0,50%,, från år 6 0,80%från år 11 1,00% och från år 20 1,50%.
Bedömningen är att det finns ett utökat amorteringsutrymme i takt med att kassaflödet byggs upp i föreningen.
Amorteringstiden beräknas till cirka 74 år.

[5] I kassaflöde och kassalikviditet ingår år 1 en startkassa på 44 000 kr och avsättning till underhållsfond.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Genomsnittliga årsavgifter per m²	592	604	616	628	641	654	708	863
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	711	721	732	744	755	766	814	950
Ändring av årsavgift	20,0%	19,4%	18,9%	18,3%	17,8%	17,2%	15,0%	10,1%
Antagen räntenivå + 2%	829	839	849	859	869	879	920	1 036
Ändring av årsavgift	40,0%	38,9%	37,8%	36,7%	35,5%	34,4%	30,0%	20,2%
Antagen räntenivå - 1%	474	487	500	513	527	541	601	776
Ändring av årsavgift	-20,0%	-19,4%	-18,9%	-18,3%	-17,8%	-17,2%	-15,0%	-10,1%
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	592	606	615	626	636	647	693	854
Ändring av årsavgift	0,0%	0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,7%	-1,0%	-2,1%	-1,0%
Antagen inflationsnivå + 2%	592	607	619	631	643	656	711	937
Ändring av årsavgift	0,0%	0,5%	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,5%	8,7%
Antagen inflationsnivå - 1%	592	602	609	616	623	630	660	724
Ändring av årsavgift	0,0%	-0,3%	-1,1%	-1,9%	-2,8%	-3,6%	-6,7%	-16,1%

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande	
Antagen räntenivå	3,20%
Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning triple play, kallvatten	2,00%

J. UNDERSKRIFTER

Bostadsrättsföreningen
Gyllins Park 1

Enligt digital signering

Elisabeth Dahlgren

Jörgen Oswald

Charlotte Arnberg

Brf. Gyllins Park

UNDERHÅLLSPLAN 2026

Syftet med underhållsplanen är att påvisa åtgärder och kostnader över tid för att bevara fastighetens funktion.

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

En underhållsplan ska ses som ett levande arbetsdokument och stöd för styrelsen. Kontakta gärna oss för regelbunden uppdatering av er underhållsplan.

Aareon Sverige
Odinsgatan 13
411 03 Göteborg
repab@momentum.se
031-725 43 00

Document ID 09222115557562612327 Signerat CA, JO, ED, ME, PE

UNDERHÅLLSPROGNOS 50 ÅR

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

• Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. Kr/år/UBA

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)
I det här fallet **114,00** Kr/år/UBA.

2. Evig kostn./år/UBA

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från innevarande år och framåt)
Det är de verkliga genomsnittliga kostnaderna för underhållet under fastighetens livslängd.
I det här fallet 1**91,00** Kr/år/UBA

Den eviga underhållskostnaden i alternativ 2 kan användas för att få ett långsiktigt underhållsperspektiv utöver den 50-åriga underhållsplanen då samtliga underhållskostnader ingår i detta nyckeltal.

Kostnaderna för underhållet redovisas per år i 1000-tal kronor.

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder, t ex 25-29 avser kostnaderna för underhåll under åren 2025, 2026, 2027, 2028 och 2029.

Kostnadsläge 2025

Document ID 09222115557562612327 Signerat CA, JO, ED, ME, PE

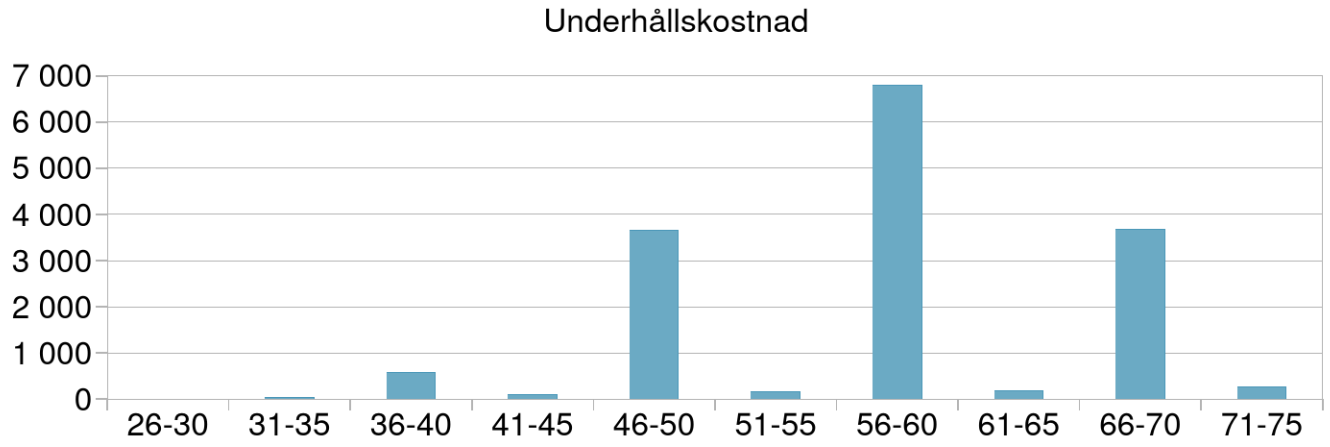
Underhållsprognos 50 år - Sammandrag

Urval: Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Hämta utförandeår/intervall från lika med Nästa utförandeår/intervall
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper.Källa för planerat underhåll lika med Planerat underhåll
Företag.Företag lika med 47
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 2506

Startår: 2026
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Sammandrag
Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2502

Förvaltningsenhet	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
Företag												
47 - PEAB												
2506 Brf Gyllins Park	2	38	577	91	3 646	151	6 796	186	3 675	263	114	191



Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Urval: Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Hämta utförandeår/intervall från lika med Nästa utförandeår/intervall
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper.Källa för planerat underhåll lika med Planerat underhåll
Företag.Företag lika med 47
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 2506

Startår: 2026
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering:
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2502

Byggdel	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
Företag												
47 - PEAB												
Förvaltningsenhet												
2506 - Brf Gyllins Park												
1 Mark												
12 Hårdgjorda ytor		24		38	24	87	38		24	38	2	3
13 Lekytor	2	14	186	14	188	2	14	186	16	186	6	6
16 Markkompletteringar				22		59	22		186	22	2	3
2 Utvändigt												
21 Fasader			345		1 948		345		1 948		34	43
22 Fasadkompletteringar					583		1 167		598		17	25
23 Balkonger/skärmtak				17			131			17	1	2
24 Fönster							829				6	28
25 Dörrar entreparti/portar			46		46		1 127		46		9	15
26 Yttertak							1 638				12	20
27 Enheter på tak							1 045				8	25
29 Utvändigt övrigt					609		431		609		12	17
3 Invändigt												
30 Invändigt							3				0	0
31 Golv				0			0			0	0	0

Document ID 09222115557562612327 Signerat CA, JO, ED, ME, PE

Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Startår: 2026
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering:
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2502

Byggdel	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
35 Dörrar invändigt						3					0	0
6 El												
60 El							5				0	0
63 Belysning					250				250		4	5
Summa:	**2**	**38**	**577**	**91**	**3 646**	**151**	**6 796**	**186**	**3 675**	**263**	**114**	**191**

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Gyllins Park 1 med org.nr 769641-3454, får härmed avge följande intyg.

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

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

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

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

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

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

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

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Envall BRF Konsult AB

Maximilian Eldberg
Jur kand
Fastighetsägarna

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering			
Stadgar registrerade			2024-10-07
Registreringsbevis			2024-10-07
Bygglov			2023-03-30
Köpekontrakt och köpebrev		2025-05-27	
Tillägg köpekontrakt			2025-11-18
Totalentreprenadkontrakt	inkl bilagor		2024-11-01
Underhållsplan			2025-10-15
Areasammanställning			2023-03-17
Amorteringsplan			Odat.
Avskrivningsplan			Odat.
Plankarta			2024-05-03
Offert för finansieringen av föreningen			2025-09-12
Uppdaterade räntor			2025-10-27
Anbud teknisk förvaltning			2025-11-03
Anbud avfallshantering			2025-02-20
Beslut gällande intygsgivare		2024-01-23	
Utdrag ur fastighetsregistret		2025-10-22	
Anbud ekonomisk förvaltning		2025-09-24	
Försäkringsbrev			2025-06-24
PM andelstal GA			Odat.
Prislista etapp 1			2025-10-09
Beräkning av taxeringsvärde		Odat	
Driftskostnader utöver årsavgift			Odat.

Verifikat

Document ID 09222115557562612327

Dokument

Gyllins Park 1 - Ekonomisk plan
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-11-18 14:22:50 CET (+0100) av Peab (P)
Färdigställt 2025-11-18 15:57:36 CET (+0100)

Initierare

Peab (P)
Peab
esignering@peab.se

Signerare

Charlotte Arnberg (CA)
charlotte.arnberg@rawstrategy.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHARLOTTE ARNBERG"
Signerade 2025-11-18 15:44:08 CET (+0100)

Jörgen Oswald (JO)
jorgenoswald@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JÖRGEN OSWALD"
Signerade 2025-11-18 15:14:47 CET (+0100)

Elisabeth Dahlgren (ED)
ed@elisabethdahlgren.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISABETH MOBERG DAHLGREN"
Signerade 2025-11-18 15:07:02 CET (+0100)

Maximilian Eldberg (ME)
maximilian.eldberg@fastighetsagarna.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAXIMILIAN ELDBERG"
Signerade 2025-11-18 15:49:19 CET (+0100)

Verifikat

Document ID 09222115557562612327

Per Envall (PE)
per.envall@garbo.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ENVALL"
Signerade 2025-11-18 15:57:36 CET (+0100)

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

Boverket

Myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-01-23	3.5.3.4	210/2024

Susanna Bernéli
susanna.berneli@peab.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Maximilian Eldberg, Gar-Bo Besiktning AB, och Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, som intygsgivare för Brf Gyllins Park 1, organisationsnummer 769641-3454.

Ärendet

Brf Gyllins Park 1 har den 11 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Maximilian Eldberg och Per Envall som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 18 januari 2024.

Bestämmelser

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

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller

2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

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

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

Fastställd: dnr 4658/2022.A

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

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

Skäl för beslutet

Maximilian Eldberg och Per Envall har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Gyllins Park 1 ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Frida Jonsson
tf enhetschef

Hans Lindgren
utredare