

Kostnadskalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Bonum Bostadsrättsförening Lyckø

Organisationsnummer 769643-1357

Denna kostnadskalkyl 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 2025-06-04 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 ska skapa förutsättningar för ett aktivt liv långt upp i åldrarna genom att göra tillvaron för bostadsrättshavarna lite enklare och verka för gemensamma aktiviteter. Föreningens byggnad är utökad för tillgänglighet och innehåller gemensamhetslokal och övernattningrum. Föreningen erbjuder bostadsrättshavarna praktisk hjälp i vardagen genom att bostadsrättshavarna har möjlighet att köpa tjänster av tjänsteleverantörer som föreningen för detta ändamål har tecknat avtal med. 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 ett flerbostadshus med sammanlagt 33 lägenheter i Helsingborgs kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

Beräknad tidpunkt för upplåtelse av bostadsrätterna kv 4 2027 och beräknad tidpunkt för inflyttning kv 2 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 november månad 2025.

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Helsingborg Grunnet 1

Areal: 1 588 m²

Antal Byggnader: 2

Byggnadstyp: Flerbostadshus

Antal lgh: 33

Antal lokaler: 0

BOA (m²): 2 695

LOA (m²): 0

Byggnadernas utformning

En byggnad uppförs i sju våningar med källare med sammanlagt 33 lägenheter. Byggnaden innehåller inga hyreslokaler. En byggnad uppförs i ett plan innehållande gemensamhetslokal och hobbyrum/övernattningslägenhet.

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

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan 1283K-17529, Helsingborgs kommun. Lagakraftvunnen 2016-06-22

	<u>Beslutsdatum</u>	<u>Beslut lämnat av</u>
Bygglov	2025-12-16	Helsingborgs kommun

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

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

146 733 000 kr

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

146 733 000 kr

Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § kan erhållas avseende garage, solcellsanläggning, laddstolpar och IMD ska efter utbetalning från Skatteverket tillfalla Riksbyggen. Preliminärt belopp kommer att redovisas i ekonomisk plan. Förutsättning för momslyft avseende garage är att garaget hyrs ut för parkeringsverksamhet (momspliktig verksamhet). Uthyrningen för garaget skall avse minst en period på 10 år.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad har ännu ej fastställts men beräknas till:

	Bostäder	Lokaler (inkl garage)	Totalt
Mark	7 400 000	360 000	7 760 000
Byggnad	56 000 000	830 000	56 830 000
Summa	63 400 000	1 190 000	64 590 000

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	8 887 000 kr	Pantbrev	2,81	1	1,0% rak
Lån 2	8 887 000 kr	Pantbrev	2,88	2	1,0% rak
Lån 3	8 887 000 kr	Pantbrev	3,06	3	1,0% rak
Lån 4	8 887 000 kr	Pantbrev	3,26	4	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2025-12-03

Summa lån

35 548 000 kr

	Amorteringsplan år 1 -3				
	Lån 1	Lån 2	Lån 3	Lån 4	Summa
År 1	88 870	88 870	88 870	88 870	355 480
År 2	88 870	88 870	88 870	88 870	355 480
År 3	88 870	88 870	88 870	88 870	355 480

Insatser

66 711 000 kr

Upplåtelseavgifter

44 474 000 kr

SUMMA FINANSIERING

146 733 000 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	2 430 900 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 varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV/Data/Tele (kostnadsfördelning per lgh framgår under avsnitt F).	410 500 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.

Övriga intäkter

Intäkter bilplatser: 3 st parkeringsplatser á 600 kr/månad, 20 st garageplatser á 848 kr/månad (exkl moms) samt 10 st garageplatser med laddstolpe á 960 kr/månad (exkl moms).	340 300 kr
--	------------

SUMMA INTÄKTER

3 181 700 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 063 300 kr
Amorteringar	355 500 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.)	106 600 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall *

1 463 500 kr

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

*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ² 11 900 kr

SUMMA KOSTNADER 3 000 800 kr

Avsättning till underhållsfond. 27 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 153 900 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter 3 181 700 kr

Summa Kostnader - 3 000 800 kr

Återföring Amorteringar 355 500 kr

Avskrivningar ³ - 1 846 697 kr

SUMMA RESULTAT - 1 310 297 kr

³⁾ Komponentindeldad avskrivning enligt redovisningssystemet K3. Livslängd och andel av anskaffningskostnad följer FAR:s vägledning framtagna år 2025.
Avskrivningsunderlaget uppgår till 129 703 000 kr

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning inkl årsavgift förbrukning enligt bifogade tabeller.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
30 *					3

* varav 10 st garageplatser med laddstolpe.

Hyra för parkeringsplats är 600 kr/månad.

Hyra för garageplats är 1 060 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 1 200 kr/månad inkl moms. Kostnad för elförbrukning tillkommer.

Kommer att finnas två elcyklar som avses placeras i föreningens garage och kommer vara tillgängliga för föreningens medlemmar.

Lägenhetsförteckning

Bonum BRF Lyckø, RBA (145278)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning								Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän. Nr	Vän.Nr Max	Lgh Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Uppl.avgift	Pris	Årsavgift	Månadsavg.	Andelstal
1001	1001	0	6	1	102,0 m²	4	RK	B, Wc	U			2 341 601	1 453 399	3 795 000	85 326	7 110	0,035100
1002	1002	0	6	2	75,0 m²	2	RK	B, Wc	U			1 827 314	1 022 686	2 850 000	66 586	5 549	0,02739
1003	1003	0	6	3	72,0 m²	3	RK	B, Wc	U			1 838 869	911 131	2 750 000	67 007	5 584	0,027568
1004	1004	0	6	4	77,0 m²	3	RK	B, Wc	U			1 906 233	643 767	2 550 000	69 462	5 788	0,028574
1005	1005	0	6	5	52,0 m²	2	RK	B	U			1 432 285	117 715	1 550 000	52 191	4 349	0,02147
1101	1101	1	6	6	72,0 m²	3	RK	B, Wc	B			1 875 680	819 320	2 695 000	68 348	5 696	0,028116
1102	1102	1	6	7	90,0 m²	3	RK	B, Wc	B			2 139 108	1 255 892	3 395 000	77 948	6 496	0,032065
1103	1103	1	6	8	55,0 m²	2	RK	B	B			1 515 000	135 000	1 650 000	55 205	4 600	0,022710
1104	1104	1	6	9	100,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B			2 392 663	1 502 337	3 895 000	87 187	7 266	0,035866
1105	1105	1	6	10	83,0 m²	3	RK	B, Wc	B			2 075 766	1 069 234	3 145 000	75 639	6 303	0,031116
1201	1201	2	6	6	72,0 m²	3	RK	B, Wc	B			1 875 680	919 320	2 795 000	68 348	5 696	0,028116
1202	1202	2	6	7	90,0 m²	3	RK	B, Wc	B			2 139 108	1 455 892	3 595 000	77 948	6 496	0,032065
1203	1203	2	6	8	55,0 m²	2	RK	B	B			1 515 000	235 000	1 750 000	55 205	4 600	0,022710
1204	1204	2	6	9	100,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B			2 392 663	1 602 337	3 995 000	87 187	7 266	0,035866
1205	1205	2	6	10	83,0 m²	3	RK	B, Wc	B			2 075 766	1 219 234	3 295 000	75 639	6 303	0,031116
1301	1301	3	6	6	72,0 m²	3	RK	B, Wc	B			1 875 680	1 019 320	2 895 000	68 348	5 696	0,028116
1302	1302	3	6	7	90,0 m²	3	RK	B, Wc	B			2 139 108	1 555 892	3 695 000	77 948	6 496	0,032065
1303	1303	3	6	8	55,0 m²	2	RK	B	B			1 515 000	335 000	1 850 000	55 205	4 600	0,022710
1304	1304	3	6	9	100,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B			2 392 663	1 752 337	4 145 000	87 187	7 266	0,035866
1305	1305	3	6	10	83,0 m²	3	RK	B, Wc	B			2 075 766	1 369 234	3 445 000	75 639	6 303	0,031116
1401	1401	4	6	6	72,0 m²	3	RK	B, Wc	B			1 875 680	1 119 320	2 995 000	68 348	5 696	0,028116
1402	1402	4	6	7	90,0 m²	3	RK	B, Wc	B			2 139 108	1 705 892	3 845 000	77 948	6 496	0,032065
1403	1403	4	6	8	55,0 m²	2	RK	B	B			1 515 000	435 000	1 950 000	55 205	4 600	0,022710
1404	1404	4	6	9	100,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B			2 392 663	1 902 337	4 295 000	87 187	7 266	0,035866
1405	1405	4	6	10	83,0 m²	3	RK	B, Wc	B			2 075 766	1 519 234	3 595 000	75 639	6 303	0,031116
1501	1501	5	6	6	72,0 m²	3	RK	B, Wc	B			1 875 680	1 319 320	3 195 000	68 348	5 696	0,028116
1502	1502	5	6	7	90,0 m²	3	RK	B, Wc	B			2 139 108	1 855 892	3 995 000	77 948	6 496	0,032065
1503	1503	5	6	8	55,0 m²	2	RK	B	B			1 515 000	480 000	1 995 000	55 205	4 600	0,022710
1504	1504	5	6	9	100,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B			2 392 663	2 102 337	4 495 000	87 187	7 266	0,035866
1505	1505	5	6	10	83,0 m²	3	RK	B, Wc	B			2 075 766	1 719 234	3 795 000	75 639	6 303	0,031116
1601	1601	6	6	11	79,0 m²	2	RK	B, Wc	B/B			1 977 961	2 417 039	4 395 000	72 075	6 006	0,029650

Lägenhetsförteckning
Bonum BRF Lyckø, RBA (145278)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data							
ObjNr	LM LghNr	Vän. Nr	Vän.Nr Max	Lgh Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC B, WcD	Balkong T	Förråd	Bilplats	Insats	Upplavgift	Pris	Årsavgift	Månadsavg.	Andelstal
1602	1602	6	6	12	109,0 m ²	3	RK	B, WcD	T			2 518 974	3 431 026	5 950 000	91 790	7 649	0,037760
1603	1603	6	6	13	129,0 m ²	4	RK	B, WcD	T			2 876 678	4 073 322	6 950 000	104 824	8 735	0,043122
33 st					2 695,0							66 711 000	44 474 000	111 185 000	2 430 896	202 575	1,000000

Årsavgift förbrukning som bostadsrättshavaren skall svara för

¹⁾ Driftkostnader 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 (RK)	Hushållsel ¹ (kr/månad)	Varmvatten ¹ (kr/månad)	TV/Data (kr/månad)	Summa årsavgift förbrukning (kr/månad)
1001	1001	1	0	102	4 RK	690	340	210	1 240
1002	1002	2	0	75	2 RK	510	250	210	970
1003	1003	3	0	72	3 RK	490	240	210	940
1004	1004	4	0	77	3 RK	520	260	210	990
1005	1005	5	0	52	2 RK	350	170	210	730
1101	1101	6	1	72	3 RK	490	240	210	940
1102	1102	7	1	90	3 RK	610	300	210	1 120
1103	1103	8	1	55	2 RK	370	180	210	760
1104	1104	9	1	100	4 RK	680	340	210	1 230
1105	1105	10	1	83	3 RK	560	280	210	1 050
1201	1201	6	2	72	3 RK	490	240	210	940
1202	1202	7	2	90	3 RK	610	300	210	1 120
1203	1203	8	2	55	2 RK	370	180	210	760
1204	1204	9	2	100	4 RK	680	340	210	1 230
1205	1205	10	2	83	3 RK	560	280	210	1 050
1301	1301	6	3	72	3 RK	490	240	210	940
1302	1302	7	3	90	3 RK	610	300	210	1 120
1303	1303	8	3	55	2 RK	370	180	210	760
1304	1304	9	3	100	4 RK	680	340	210	1 230
1305	1305	10	3	83	3 RK	560	280	210	1 050

Objekt nr	LM nr	Lgh typ	Vän. Nr	Area	Lgh (RK)	Hushållsel ¹ (kr/månad)	Varmvatten ¹ (kr/månad)	TV/Data (kr/månad)	Summa årsavgift förbrukning (kr/månad)
1401	1401	6	4	72	3 RK	490	240	210	940
1402	1402	7	4	90	3 RK	610	300	210	1 120
1403	1403	8	4	55	2 RK	370	180	210	760
1404	1404	9	4	100	4 RK	680	340	210	1 230
1405	1405	10	4	83	3 RK	560	280	210	1 050
1501	1501	6	5	72	3 RK	490	240	210	940
1502	1502	7	5	90	3 RK	610	300	210	1 120
1503	1503	8	5	55	2 RK	370	180	210	760
1504	1504	9	5	100	4 RK	680	340	210	1 230
1505	1505	10	5	83	3 RK	560	280	210	1 050
1601	1601	11	6	79	2 RK	530	270	210	1 010
1602	1602	12	6	109	3 RK	740	370	210	1 320
1603	1603	13	6	129	4 RK	870	430	210	1 510
Summa	33			2695		218 796	108 501	83 160	34 210

G. Nyckeltal

BOA: 2 695 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.

Insatser och upplåtelseavgifter*	kr/m ² 41 256
Föreningens lån *	13 190
Anskaffningsvärde *	54 446
Belåningsgrad	24,2%
Snittränta föreningens lån	3,0%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
Årsavgift, bostäder *	kr/m ² 902
Hyresintäkter parkering	126
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	152
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	543
Årsavgifternas andel av total intäkt (inkl årsavgift förbrukning)	89,3%
Hyresintäkternas andel av total intäkt	10,7%
Kassaflöde ***	kr/m ² 57
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	142
Sparande *** 1	189
Energikostnader *** 2	227

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

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Intäkter									
Ansavgifter bostäder	2 430 800	2 479 500	2 529 100	2 579 700	2 631 300	2 683 900	2 905 100	3 541 300	Ökning 2% per år
Ansavgifter förbrukning bostäder	410 500	418 700	427 000	435 600	444 300	453 200	490 500	598 000	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	340 300	340 300	340 300	340 300	340 300	340 300	340 300	340 300	
Summa intäkter	3 181 700	3 238 500	3 296 400	3 355 600	3 415 900	3 477 400	3 735 900	4 479 600	
Kostnader									
Räntekostnader	1 063 300	1 052 700	1 042 000	1 031 300	1 020 600	1 010 000	967 300	860 500	Amortering enl preliminär finansieringsplan, se avsnitt D.
Amorteringar	355 500	355 500	355 500	355 500	355 500	355 500	355 500	355 500	
Räntekostnadsutrymme ^{a)}	106 600	105 600	104 500	103 400	102 400	101 300	97 000	86 400	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 463 500	1 482 700	1 522 600	1 563 000	1 584 100	1 615 800	1 749 000	2 132 000	Ökning 2 % per år.
									Ökning 2 % per år.
									För de första femton åren efter värdepåvet utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.
									Fastighetsavgiften avser garage.
Fastighetsavgift-skatt	11 900	12 100	12 400	12 600	12 900	13 100	14 200	100 200	
Summa kostnader	3 000 800	3 018 600	3 037 000	3 055 800	3 075 500	3 095 700	3 183 000	3 534 600	
Avsättning till underhållsfond	27 000	27 540	28 091	28 653	29 226	29 810	32 267	39 334	Se avsnitt K pkt 4 samt avsnitt J
Komponentutbyte enligt underhållsplan					-		-	1 155 251	Finansieringsplan underhåll.
									Se avsnitt K pkt 4 samt avsnitt J
									Finansieringsplan underhåll.
Summa kassaflöde	153 900	192 360	231 309	271 147	311 174	351 890	520 633	- 249 585	
Äck kassaflöde	153 900	346 260	577 569	848 717	1 159 891	1 511 781	3 338 400	9 507 700	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter									
Summa intäkter	3 181 700	3 238 500	3 296 400	3 355 600	3 415 900	3 477 400	3 735 900	4 479 600	
Summa kostnader	- 3 000 800	- 3 018 600	- 3 037 000	- 3 055 800	- 3 075 500	- 3 095 700	- 3 183 000	- 3 534 600	
Anerbjudning amortering	355 500	355 500	355 500	355 500	355 500	355 500	355 500	355 500	
Averskrivning ^{a)}	- 1 846 697	- 1 846 697	- 1 846 697	- 1 846 697	- 1 846 697	- 1 846 697	- 1 846 697	- 1 846 697	
Ärets resultat	- 1 310 297	- 1 271 297	- 1 231 797	- 1 191 397	- 1 150 797	- 1 109 497	- 938 297	- 546 197	
Amortering + avsättning till underhållsfond									
Amortering + avsättning till underhållsfond	382 488	383 028	383 579	384 141	384 714	385 298	387 755	394 822	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:		2,81%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:		2,88%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:		3,06%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 4 har antagits vara:		3,26%							

Prognoserna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadsberäkning upprättande.

^{a)} Räntekostnadsutrymme med ca 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.

^{a)} Komponentindelad avskrivning enligt redovärningssystemet K3. Livslängd och andel av anskaffningskostnad följer FAR:s vägledning framtagna år 2025.

I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20
Genomsnittlig �rsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande f�rs�t�tningar: Inflationsniv� 2%								
	902	920	938	957	976	996	1 078	1 314
		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
		%	%	%	%	%	%	%
R�ntan oförändrad								
R�ntan ökar med 1 % vid konvertering*	902	952	1 002	1 052	1 102	1 120	1 197	1 420
		5,54	5,27	4,99	4,72	1,65	6,85	18,63
R�ntan ökar med 2 % vid konvertering*	902	984	1 067	1 148	1 228	1 245	1 316	1 526
		9,14	8,33	7,61	6,98	1,37	5,74	15,93
Inflationsniv� 3%								
R�ntan oförändrad	902	926	949	973	997	1 022	1 127	1 416
		2,69	2,49	2,49	2,49	2,50	10,31	25,59
R�ntan ökar med 1 % vid konvertering*	902	958	1 013	1 068	1 123	1 146	1 246	1 554
		6,24	5,72	5,41	5,13	2,10	8,73	24,67
R�ntan ökar med 2 % vid konvertering*	902	991	1 077	1 163	1 249	1 271	1 366	1 653
		9,84	8,75	7,98	7,33	1,78	7,46	21,01

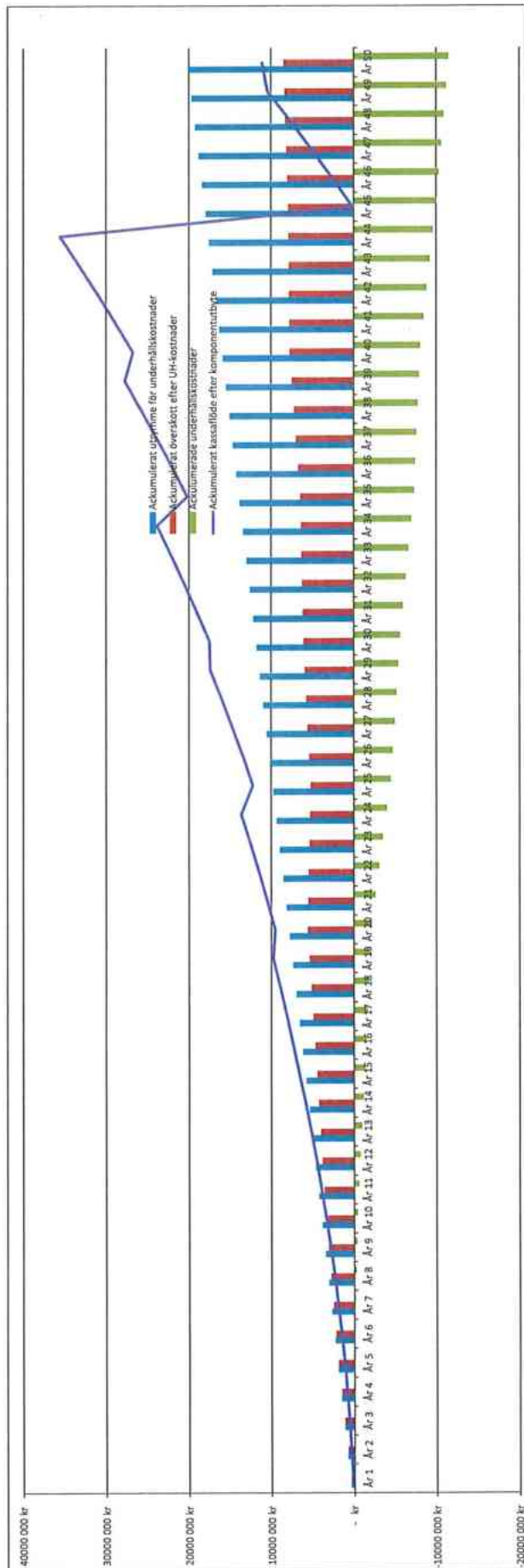
I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

*) Konvertering l n sker enligt antaganden i kapitel D Preliminär finansieringsplan.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 50 år Lyckö

Datum		Kostnad enligt uh-plan planerat underhåll kostnadsålg										2025	
2025-09-16													
Boa:													
2 695													
10													
Avsättning UH-fond kr/m²:													
Lån:													
35 548 000													
132													
Amortering/m²													
142													
Summa Amortering-UH/m²													
Ar 1													
Ar 2													
Ar 3													
Ar 4													
Ar 5													
Ar 6													
Ar 7													
Ar 8													
Ar 9													
Ar 10													
Ar 11													
Ar 12													
Ar 13													
Ar 14													
Ar 15													
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													
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													
Summa													
6 839 000													



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
355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488
36 338	37 065	37 807	38 563	39 334	40 121	40 923	41 741	42 576	43 428	44 296	45 182	46 086	47 009	47 948	48 907	49 885	50 883
391 826 kr	392 553 kr	393 295 kr	394 051 kr	394 822 kr	395 609 kr	396 411 kr	397 229 kr	398 064 kr	398 916 kr	399 784 kr	400 670 kr	401 574 kr	402 486 kr	403 436 kr	404 395 kr	405 373 kr	406 371 kr
6 191 069 kr	6 583 622 kr	6 976 916 kr	7 370 967 kr	7 765 789 kr	8 161 398 kr	8 557 809 kr	8 955 038 kr	9 353 102 kr	9 752 018 kr	10 151 802 kr	10 552 473 kr	10 954 047 kr	11 356 542 kr	11 759 978 kr	12 164 373 kr	12 569 746 kr	12 976 116 kr
-	160 428 kr	-	160 428 kr	-	160 428 kr	-	160 428 kr	-	160 428 kr	-	160 428 kr	-	160 428 kr	-	160 428 kr	-	160 428 kr
231 399 kr	232 126 kr	232 867 kr	233 623 kr	234 394 kr	235 181 kr	235 976 kr	236 788 kr	237 606 kr	238 439 kr	239 287 kr	240 150 kr	241 028 kr	241 921 kr	242 829 kr	243 752 kr	244 689 kr	245 641 kr
-1 521 039	-1 581 467	-1 641 894	-2 002 322	-2 162 749	-2 633 200	-3 103 651	-3 574 102	-4 044 553	-4 515 004	-4 985 455	-5 455 906	-5 926 357	-6 396 808	-6 867 259	-7 337 710	-7 808 161	-8 278 612
4 670 029 kr	4 902 155 kr	5 135 022 kr	5 368 645 kr	5 603 040 kr	5 828 197 kr	6 053 040 kr	6 277 579 kr	6 501 802 kr	6 725 718 kr	6 949 325 kr	7 172 626 kr	7 395 621 kr	7 618 310 kr	7 840 693 kr	8 062 770 kr	8 284 541 kr	8 506 006 kr
7 327 633 kr	8 090 354 kr	8 900 013 kr	9 757 319 kr	10 662 990 kr	11 619 013 kr	12 625 314 kr	13 681 765 kr	14 788 366 kr	15 945 117 kr	17 152 018 kr	18 409 069 kr	19 716 270 kr	21 073 621 kr	22 481 122 kr	23 938 783 kr	25 446 594 kr	26 994 565 kr
7 327 633 kr	8 090 354 kr	8 900 013 kr	9 757 319 kr	10 662 990 kr	11 619 013 kr	12 625 314 kr	13 681 765 kr	14 788 366 kr	15 945 117 kr	17 152 018 kr	18 409 069 kr	19 716 270 kr	21 073 621 kr	22 481 122 kr	23 938 783 kr	25 446 594 kr	26 994 565 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
355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488	355 488
51 900	32 938	53 997	55 077	56 178	57 302	58 448	59 617	60 809	62 028	63 266	64 531	65 822	67 139	68 481	69 851	71 248
407 388 kr	408 426 kr	409 485 kr	410 565 kr	411 666 kr	412 790 kr	413 936 kr	415 105 kr	416 297 kr	417 514 kr	418 754 kr	420 019 kr	421 310 kr	422 627 kr	423 969 kr	425 339 kr	426 736 kr
13 363 505 kr	13 791 831 kr	14 201 416 kr	14 611 981 kr	15 023 647 kr	15 436 437 kr	15 850 374 kr	16 265 479 kr	16 681 776 kr	17 099 290 kr	17 518 044 kr	17 938 063 kr	18 359 373 kr	18 782 000 kr	19 205 959 kr	19 631 308 kr	20 058 044 kr
- 336 189 kr -	336 189 kr -	157 191 kr -	157 191 kr -	157 191 kr -	157 191 kr -	157 191 kr -	385 082 kr -	385 082 kr -	385 082 kr -	385 082 kr -	385 082 kr -	301 319 kr -	301 319 kr -	301 319 kr -	301 319 kr -	301 319 kr
71 200 kr	72 238 kr	252 294 kr	253 374 kr	254 475 kr	255 599 kr	256 745 kr	30 023 kr	31 215 kr	32 431 kr	33 672 kr	34 937 kr	119 991 kr	121 308 kr	122 650 kr	124 020 kr	125 417 kr
-6 995 699	-7 332 888	-7 490 079	-7 647 270	-7 804 461	-7 961 653	-8 118 844	-8 276 036	-8 433 228	-8 590 420	-8 747 612	-8 904 804	-9 062 000	-9 219 192	-9 376 384	-9 533 576	-9 690 768
6 386 806 kr	6 459 043 kr	6 711 337 kr	6 964 711 kr	7 219 186 kr	7 474 785 kr	7 731 529 kr	7 988 323 kr	8 245 167 kr	8 502 061 kr	8 758 905 kr	9 015 799 kr	9 272 693 kr	9 529 587 kr	9 786 481 kr	10 043 375 kr	10 300 269 kr
5 391 859 kr	21 939 707 kr	23 792 499 kr	25 709 337 kr	27 691 265 kr	29 739 352 kr	31 848 489 kr	33 918 677 kr	36 049 915 kr	38 242 303 kr	40 495 841 kr	42 810 529 kr	45 186 467 kr	47 623 555 kr	50 121 793 kr	52 682 181 kr	55 304 719 kr
23 814 037 kr	25 541 795 kr	27 392 499 kr	29 372 499 kr	31 484 999 kr	33 734 999 kr	36 134 999 kr	38 684 999 kr	41 394 999 kr	44 164 999 kr	47 004 999 kr	50 014 999 kr	53 194 999 kr	56 544 999 kr	60 064 999 kr	63 754 999 kr	67 524 999 kr
23 814 037 kr	20 149 836 kr	21 839 707 kr	23 792 499 kr	25 709 337 kr	27 691 265 kr	29 739 352 kr	31 848 489 kr	33 918 677 kr	36 049 915 kr	38 242 303 kr	40 495 841 kr	42 810 529 kr	45 186 467 kr	47 623 555 kr	50 121 793 kr	52 682 181 kr

Fondavsättning 50 år

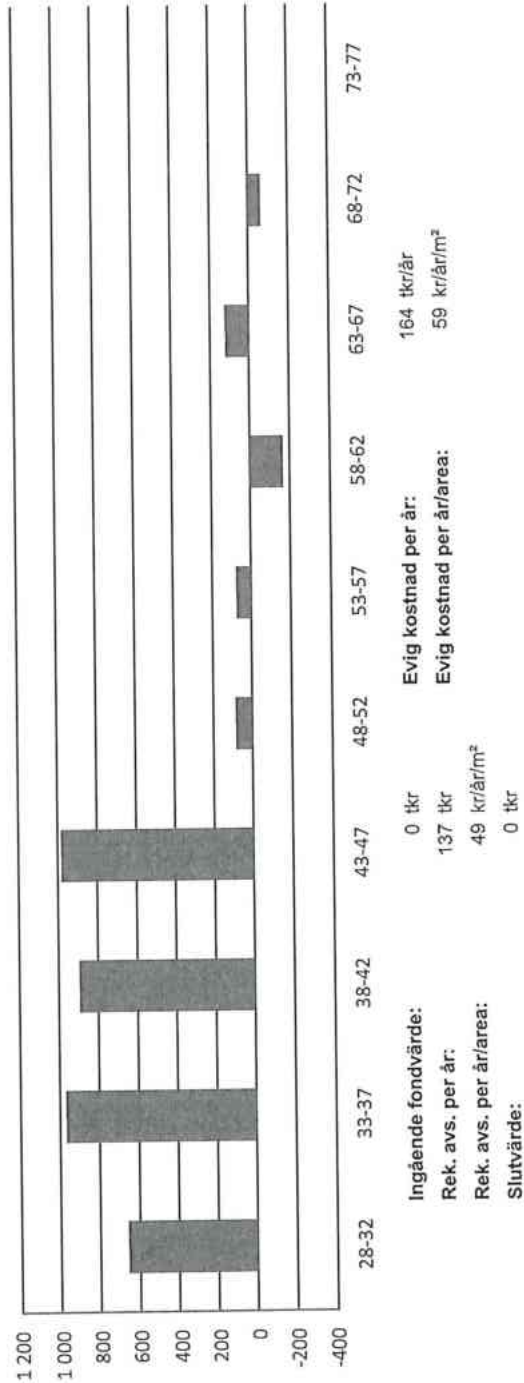
232998 UH-plan SYD

Bonum Brf Lyckø - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2028
Prioritet:
HLU/VLU: PU
PII/KIU: PU
Objektnivå:
Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 2 767,0 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	27	371	758	596	1 583	693	928	393	872	618	6 838 604	136 772
Rekommenderad avsättning	684	684	684	684	684	684	684	684	684	684		
Rekommenderad fondbehållning	657	970	895	983	85	76	-168	122	-66	0		

Fondbehållning



Fondavsättning 50 år

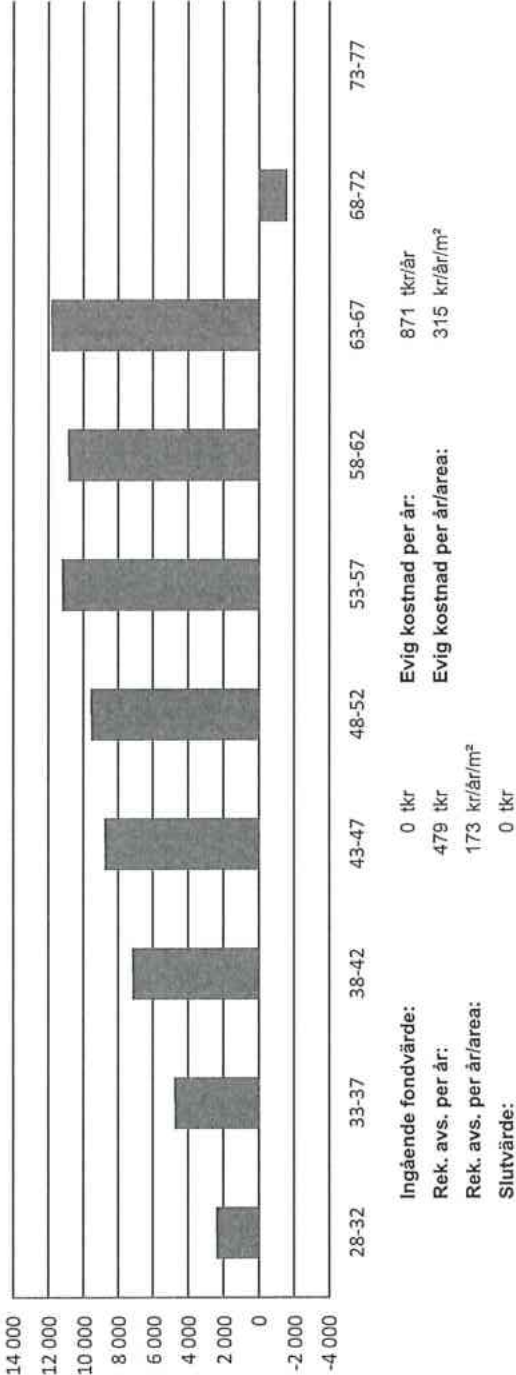
232998 UH-plan SYD

Bonum Brf Lyckø - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2028
Prioritet:
HLUVLU: KOMP
P/I/K/U: KOMP
Objektnivå:
Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ånge slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 2 767,0 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	0	0	793	1 601	740	2 750	1 399	15 871	793	23 947 213	478 944
Rekommenderad avsättning	2 395	2 395	2 395	2 395	2 395	2 395	2 395	2 395	2 395	2 395		
Rekommenderad fondbehållning	2 395	4 789	7 184	8 786	9 580	11 234	10 878	11 874	-1 602	0		

Fondbehållning



Besiktningssrapport

232998 UH-plan SYD

Bonum Brf Lyckø - Inklusive underliggande objekt

Prioritet:
HLU/VLU:
P/I/K/IU:
Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
Bonum Brf Lyckø						
01-Flerbostadshus						
Byggnadsdel: 01-Gatufasad mot öster						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	60,0	m	2068	40	2028	125 550
SC221116 Träpanel, målning + byte enstaka panel (Oljning)	168,0	m2	2033	5	2028	76 205
SC221314 Putsfasad, omfärgning (Ink. 5% omputsning/våning 7)	28,0	m2	2048	20	2028	10 304
SC221411 Tegelfasad, rengöring, ink ställning	382,0	m2	2068	40	2028	258 881
SC221418 Tegelfasad, omfogning 100%	280,0	m2	2068	40	2028	333 774
SC222112 Balkonger, helrenovering ink byte räcke	92,0	m2	2068	40	2028	1 204 740
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt. (Ink. målning)	92,0	m2	2048	40	-	150 406
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	67,0	st	2078	50	2028	1 696 842
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	18,0	st	2078	50	2028	483 327
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	1,0	st	2078	50	2028	93 623
SC233221 Dörrar stål/alu, målning (Miljörum)	1,0	st	2038	10	2028	1 600
SC233223 Dörrar stål/alu, byte (Miljörum)	1,0	st	2058	30	2028	23 625
Byggnadsdel: 02-Gavelfasad mot söder						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	34,0	m	2068	40	2028	71 145
SC221116 Träpanel, målning + byte enstaka panel (Oljning)	68,0	m2	2033	5	2028	30 845
SC221314 Putsfasad, omfärgning (Ink. 5% omputsning/våning 7)	11,0	m2	2048	20	2028	4 048
SC221411 Tegelfasad, rengöring, ink ställning	261,0	m2	2068	40	2028	176 880
SC221418 Tegelfasad, omfogning 100%	182,0	m2	2068	40	2028	216 953
SC222213 Balkongräcken, plåt/alu, byte med gallerfront (Vid takterrasser)	11,0	m	2068	40	2028	31 928
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	10,0	st	2078	50	2028	253 260
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	2,0	st	2078	50	2028	53 703
Byggnadsdel: 03-Gårdsfasad mot väster						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	60,0	m	2068	40	2028	125 550
SC221116 Träpanel, målning + byte enstaka panel (Oljning)	212,0	m2	2033	5	2028	96 163
SC221314 Putsfasad, omfärgning (Ink. 5% omputsning/våning 7)	44,0	m2	2048	20	2028	16 192
SC221411 Tegelfasad, rengöring, ink ställning	267,0	m2	2068	40	2028	180 946
SC221418 Tegelfasad, omfogning 100%	208,0	m2	2068	40	2028	247 946
SC222112 Balkonger, helrenovering ink byte räcke	228,0	m2	2068	40	2028	2 985 660
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt. (Ink. målning)	228,0	m2	2048	40	-	372 746
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	68,0	st	2078	50	2028	1 722 168
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	26,0	st	2078	50	2028	698 139
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	1,0	st	2078	50	2028	93 623
Byggnadsdel: 04-Gavelfasad mot norr						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	34,0	m	2068	40	2028	71 145
SC221116 Träpanel, målning + byte enstaka panel (Oljning)	79,0	m2	2033	5	2028	35 834
SC221314 Putsfasad, omfärgning (Ink. 5% omputsning/våning 7)	11,0	m2	2048	20	2028	4 048
SC221411 Tegelfasad, rengöring, ink ställning	261,0	m2	2068	40	2028	176 880
SC221418 Tegelfasad, omfogning 100%	170,0	m2	2068	40	2028	202 649
SC222213 Balkongräcken, plåt/alu, byte med gallerfront (Vid takterrasser)	11,0	m	2068	40	2028	31 928
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	9,0	st	2078	50	2028	227 934
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	2,0	st	2078	50	2028	53 703
SC233221 Dörrar stål/alu, målning (Miljö och cykelrum)	2,0	st	2038	10	2028	3 200
SC233223 Dörrar stål/alu, byte (Miljö och cykelrum)	2,0	st	2058	30	2028	47 250

04-Gavelfasad mot norr

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
Rum:	01-Miljörum						
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	28,0	m2	2043	15	2028	12 852
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	28,0	m2	2048	20	2028	4 649
SC471321	Byte kanalläkt, mindre (diameter ca 100-250 mm)	1,0	st	2048	20	2028	6 683
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	28,0	m2	2053	25	2028	21 168
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	2,0	st	2043	15	2028	23 261
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	2,0	st	2043	15	2028	44 820
Rum:	02-Cykelrum						
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	19,0	m2	2043	15	2028	8 721
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	19,0	m2	2048	20	2028	3 155
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	19,0	m2	2053	25	2028	14 364
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2043	15	2028	11 630
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	1,0	st	2043	15	2028	22 410
Byggnadsdel:	05-Yttertak						
SC212111	Takpapp, byte	472,0	m2	2058	30	2028	295 661
SC212711	Sedumtak, byte (Miljö/cykelrum)	74,0	m2	2068	40	2028	144 855
SC213112	Hängrännor galvaniserad, byte	181,0	m	2058	30	2028	189 371
SC215215	Plåtdetaljer, normal omfattning, byte	512,0	m2	2058	30	2028	210 816
SC215215	Plåtdetaljer, normal omfattning, byte (Miljö/cykelrum)	74,0	m2	2068	40	2028	30 470
SC222411	Takterrass, lagning tätskikt (2st.)	40,0	m2	2058	30	2028	142 560
SC291131	Skyddsräcke takarbeten	181,0	m	2058	30	2028	74 038
SC513411	Solpaneler byte	150,0	m2	2058	30	2028	525 488
SC513421	Växelriktare byte	1,0	st	2043	15	2028	37 800
Underhållsenhet: 01-Trapphus							
SC217111	Rökluckor, byte	1,0	st	2048	20	2028	30 105
SC321123	Trapphus, normal standard, reparation+målning (Ink. källaravsats)	8,0	st	2048	20	2028	261 360
SC321221	Postboxar, byte (34st.)	1,0	st	2048	20	2028	60 440
SC341122	Klinker (VA), lagning/omfogning ca 10% av ytan	156,0	m2	2048	20	2028	37 382
SC341131	Cementmosaikgolv, slipning (Trappor)	63,0	m2	2068	40	2028	52 221
SC343213	Invändiga dörrar stål/alu, byte brandklassad dörr (Lgh-dörrar)	33,0	st	2063	35	2028	1 153 845
SC521121	Byte belysningsarmaturer trapphus (Ink. källaravsats)	176,0	m2	2053	25	2028	172 212
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 (Digitalt anslagstavla)	1,0	st	2048	20	2028	63 315
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	2,0	st	2043	15	2028	44 820
SC711122	Renovering hydraulhiss	1,0	st	2048	40	-	198 450
SC711125	Komplett byte hydraulhiss	1,0	st	2068	40	2028	1 300 050
01-Trapphus							
Rum:	01-Städrum						
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	2,5	m2	2048	20	2028	1 772
SC344511	Byte utslagsback (Ink. blandare)	1,0	st	2058	30	2028	10 935
SC521241	Byte LED-armaturer	1,0	st	2053	25	2028	4 428
02-Källare							
Rum:	01-Garage						
SC233221	Dörrar stål/alu, målning	1,0	st	2038	10	2028	1 600
SC233223	Dörrar stål/alu, byte	1,0	st	2058	30	2028	23 625
SC233323	Garageport stål/aluminium, byte	5,0	m2	2068	40	2028	48 431
SC234191	Portautomatik garageportar, byte	1,0	st	2043	15	2028	32 265
SC329211	Helmålning källare	808,0	m2	2053	25	2028	174 528
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	808,0	m2	2053	25	2028	134 168
SC521151	Byte belysningsarmaturer källare/vind	808,0	m2	2053	25	2028	199 616
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2043	15	2028	11 630
SD311121	Uppmålning av p-platser	30,0	st	2043	15	2028	16 808
SD451211	Byte laddstation	10,0	st	2043	15	2028	170 100
Rum:	02-Sluss till garage						
SC329211	Helmålning källare	5,0	m2	2048	20	2028	2 160
SC521241	Byte LED-armaturer	1,0	st	2053	25	2028	4 428
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:	03-Barnv./Rullstolsförråd						
SC329211	Helmålning källare	7,5	m2	2048	20	2028	3 240

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC341121	Klinker (VA), byte	7,5	m2	2068	40	2028	21 425
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2043	15	2028	11 630
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	1,0	st	2043	15	2028	22 410
Rum:	04-Teknikrum						
SC121142	DUC, modell mellan, byte	1,0	st	2048	20	2028	68 445
SC329211	Helmålning källare	23,0	m2	2058	30	2028	9 936
SC462311	Reparation fjärrvärmecentral	2 691,0	m2	2043	30	-	69 024
SC462312	Byte fjärrvärmecentral	2 691,0	m2	2058	30	2028	389 442
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	23,0	m2	2053	25	2028	17 388
SC621122	Byte centralutrustning kod/tagg-system	1,0	st	2043	15	2028	20 250

02-Gemensamhetslokal

Byggnadsdel: 01-Fasader

SC213212	Stuprör galv/lack, byte	6,0	m	2068	40	2028	12 555
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel (Oljning)	36,0	m2	2033	5	2028	16 330
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100%	66,0	m2	2068	40	2028	78 675
SC221811	Fasadtvätt (Vid omfogning)	66,0	m2	2068	40	2028	8 019
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	7,0	st	2078	50	2028	177 282
SC223245	Dubbel fönsterdörr aluminium, komplett byte	1,0	st	2078	50	2028	43 065
SC233224	Dörrar stål/alu med glasruta, byte	2,0	st	2078	50	2028	67 770

Byggnadsdel: 02-Yttertak

SC212711	Sedumtak, byte	96,0	m2	2068	40	2028	187 920
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	13,0	m	2068	40	2028	13 601
SC221961	Krönplåt, byte	27,0	m	2068	40	2028	30 472

Underhållsenhet: 01-Lokal

SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	41,0	m2	2048	20	2028	18 819
SC341161	Trägol, slipning + lackning	41,0	m2	2043	15	2028	14 889
SC341164	Trägol, lamellparkett, byte	41,0	m2	2063	35	2028	54 630
SC345212	Köksinredning litet kök/pentry, byte	1,0	st	2068	40	2028	102 465
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2 (Ink. förråd+badrum)	49,0	m2	2053	25	2028	37 044

01-Lokal

Rum: 01-Förråd

SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	3,0	m2	2048	20	2028	2 126
SC471141	Renovering lägenhetsaggregat FTX	1,0	st	2038	20	-	11 340
SC471142	Byte lägenhetsaggregat FTX	1,0	st	2048	20	2028	40 365

Rum: 02-RWC

SC341322	Målning tak våtrum	5,0	m2	2048	20	2028	1 782
SC346223	Våtrum 3-5 m2, helrenovering	1,0	st	2063	35	2028	81 000

Underhållsenhet: 02-Hobbyrum

SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	21,5	m2	2048	20	2028	9 869
SC341161	Trägol, slipning + lackning	21,5	m2	2043	15	2028	7 808
SC341164	Trägol, lamellparkett, byte	21,5	m2	2063	35	2028	28 648
SC345212	Köksinredning litet kök/pentry, byte	1,0	st	2068	40	2028	51 233
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2 (Ink. badrum)	26,5	m2	2053	25	2028	20 034

02-Hobbyrum

Rum: 01-RWC

SC341322	Målning tak våtrum	5,0	m2	2048	20	2028	1 782
SC346223	Våtrum 3-5 m2, helrenovering	1,0	st	2063	35	2028	81 000

01-Mark

Mark:

SC221314	Putsfasad, omfärgning (Garagedfart)	113,0	m2	2043	15	2028	28 679
SC222411	Takterrass, lagning tätskikt (Avser byte av garagets tätskikt ink. gårdsrenovering)	619,0	m2	2068	40	2028	2 206 116
SC414112	Dränering av husgrund	101,0	m	2088	60	2028	1 145 340
SD100000	Utemiljö (Komplettering av växter, gräs etc.)	20 000,0	kr	2031	3	2028	27 000
SD311113	Asfaltyta, omläggning 100% (Garagedfart)	84,0	m2	2058	30	2028	24 835
SD311241	Betongplattor, justering ca 20%	496,0	m2	2043	15	2028	65 621

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SD431121	Byte belysningsarmatur på stolpe	1,0	st	2053	25	2028	8 694
SD431131	Byte pollare ink belysningsarmatur	8,0	st	2043	15	2028	93 528
SD489111	Lagning stödmur betong (Garagenedfart)	113,0	m2	2048	20	2028	78 563

01-VA

System:

SC421411	Byte tappvattenledningar (Ink. lokal)	34,0	st	2068	40	2028	3 598 560
SC431312	Stambyte exkl ytskikt och vitvaror (Ink. lokal/OBS endast föreningens underhållsansvar,ca 20% av tot stambyte)	34,0	st	2078	50	2028	2 845 800
SC431321	Stamspolning (Ink. lokal)	34,0	st	2033	5	2028	39 474

02-Värme

System:

SC463113	Byte radiatorer, per lägenhet (Ink. lokal)	34,0	st	2078	50	2028	1 528 470
SC463121	Byte radiatorventiler, per lgh (Ink. lokal)	34,0	st	2053	25	2028	240 975
SC463911	Injustering värmesystem (Ink. lokal)	34,0	st	2053	25	2028	61 965

03-Ventilation

System:

SC471141	Renovering lägenhetsaggregat FTX	33,0	st	2038	20	-	374 220
SC471142	Byte lägenhetsaggregat FTX	33,0	st	2048	20	2028	1 332 045
SC472331	Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system (33lgh)	589,0	m2	2034	6	2028	22 264
SC472431	Injustering ventilation FT/FTX-system (33lgh)	717,0	m2	2040	12	2028	22 263
SC863531	OVK-besiktning FT/FTX-system (33lgh)	2 063,0	m2	2031	3	2028	22 280

04-EL

System:

SC121152	IMD-utrustning, elmätare, byte	33,0	st	2043	15	2028	66 825
SC121153	IMD-utrustning, vattenmätare, byte	33,0	st	2043	15	2028	75 735
SC513216	Byte fastighetsel, stigarledningar och elcentraler i lägenheter (Ink. lokal)	34,0	st	2078	50	2028	1 321 920

Underhållsplan 50 år

232998 UH-plan SYD

Bonum Brf Lyckø - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2025
Prioritet:
HLU/VLU:
PI/KIU:
Objektnivå

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Gruppering:
Detailjering:

Ingen
Kodstruktur - Nivå 6

	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC121142 DUC, modell mellan, byte	0	0	0	0	68	0	0	0	68	0	136 890	2 738
SC121152 IMD-utrustning, elmätare, byte	0	0	0	67	0	0	67	0	0	67	200 475	4 010
SC121153 IMD-utrustning, vattenmätare, byte	0	0	0	76	0	0	76	0	0	76	227 205	4 544
SC212111 Takpapp, byte	0	0	0	0	0	0	296	0	0	0	295 660	5 913
SC212711 Sedumtak, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	333	0	332 775	6 656
SC213112 Hängrännor galvalack, byte	0	0	0	0	0	0	189	0	14	0	202 972	4 059
SC213212 Stuprör galvalack, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	406	0	405 945	8 119
SC215215 Plåtdetaljer, normal omfattning, byte	0	0	0	0	0	0	211	0	30	0	241 285	4 826
SC217111 Rökluckor, byte	0	0	0	0	30	0	0	0	30	0	60 210	1 204
SC221116 Träpanel, målning + byte enstaka panel	0	255	255	255	255	255	255	255	255	255	2 298 366	45 967
SC221314 Putsfasad, omfärgning	0	0	0	29	35	0	29	0	35	29	155 221	3 104
SC221411 Tegelfasad, rengöring, ink ställning	0	0	0	0	0	0	0	0	794	0	793 584	15 872
SC221418 Tegelfasad, omfogning 100%	0	0	0	0	0	0	0	0	1 080	0	1 079 996	21 600
SC221811 Fasadvätt	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8 019	160
SC221961 Krönplåt, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	30	0	30 472	609
SC222112 Balkonger, helrenovering ink byte räcke	0	0	0	0	0	0	0	0	4 190	0	4 190 400	83 808
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt	0	0	0	0	523	0	0	0	0	0	523 151	10 463
SC222213 Balkongräcken, plåt/alu, byte med gallerfront	0	0	0	0	0	0	0	0	64	0	63 854	1 277
SC222411 Takterrass, lagning tätskikt	0	0	0	0	0	0	143	0	2 206	0	2 348 676	46 974
SC233221 Dörrar stål/alu, målning	0	0	6	0	6	0	6	0	6	0	25 588	512
SC233223 Dörrar stål/alu, byte	0	0	0	0	0	0	95	0	0	0	94 500	1 890
SC233323 Garageport stål/aluminium, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	48	0	48 431	969
SC234191 Portautomatik garageporter, byte	0	0	0	32	0	0	32	0	0	32	96 795	1 936
SC291131 Skyddsräcke takarbeten	0	0	0	0	0	0	74	0	0	0	74 038	1 481
SC321123 Trapphus, normal standard, reparation+målning	0	0	0	0	261	0	0	0	261	0	522 720	10 454
SC321221 Postboxar, byte	0	0	0	0	60	0	0	0	60	0	120 878	2 418
SC329211 Helmålning källare	0	0	0	0	5	175	10	0	5	0	195 264	3 905
SC329311 Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	0	0	0	0	4	0	0	0	4	0	7 794	156
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	0	0	0	22	29	0	22	0	29	22	122 093	2 442
SC341113 Betonggolvs obehandlad, dammbindning	0	0	0	0	8	134	0	0	8	0	149 774	2 995
SC341121 Klinker (VA), byte	0	0	0	0	0	0	0	0	21	0	21 424	428
SC341122 Klinker (VA), lagning/omfogning ca 10% av ytan	0	0	0	0	37	0	0	0	37	0	74 762	1 495
SC341131 Cementmosaikkolv, slipning	0	0	0	0	0	0	0	0	52	0	52 220	1 044

	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC341161 Trägol, slipning + lackning	0	0	0	23	0	0	23	0	0	23	68 088	1 362
SC341164 Trägol, lamellparkett, byte	0	0	0	0	0	0	0	83	0	0	83 277	1 666
SC341322 Målning tak våtrum	0	0	0	0	4	0	0	0	4	0	7 128	143
SC343213 Invändiga dörrar stål/alu, byte brandklassad dörr	0	0	0	0	0	0	0	1 154	0	0	1 153 845	23 077
SC3444511 Byte utslagsback	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	10 935	219
SC345212 Köksinredning litet kök/penity, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	154	0	153 697	3 074
SC346223 Våtrum 3-5 m2, helrenovering	0	0	0	0	0	0	0	162	0	0	162 000	3 240
SC421411 Byte tappvattenledningar	0	0	0	0	0	0	0	0	3 599	0	3 598 560	71 971
SC431321 Stampsplining	0	39	39	39	39	39	39	39	39	39	355 266	7 105
SC462311 Reparation fjärrvärmecentral	0	0	0	69	0	0	0	0	0	69	138 048	2 761
SC462312 Byte fjärrvärmecentral	0	0	0	0	0	0	389	0	0	0	389 441	7 789
SC463121 Byte radiatorventiler, per lgh	0	0	0	0	0	241	0	0	0	0	240 975	4 820
SC463911 Injustering värmesystem	0	0	0	0	0	62	0	0	0	0	61 965	1 239
SC471141 Renovering lägenhetsaggregat FTX	0	0	386	0	0	0	386	0	0	0	771 120	15 422
SC471142 Byte lägenhetsaggregat FTX	0	0	0	0	1 372	0	0	0	1 372	0	2 744 820	54 896
SC471321 Byte kanalfläkt, mindre (diameter ca 100-250 mm)	0	0	0	0	7	0	0	0	7	0	13 364	267
SC472331 Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system	0	22	0	22	22	22	22	22	0	22	155 848	3 117
SC472431 Injustering ventilation FT/FTX-system	0	0	0	22	0	22	0	22	0	0	66 786	1 336
SC513411 Solpaneler byte	0	0	0	0	0	0	525	0	0	0	525 487	10 510
SC513421 Växelriktare byte	0	0	0	38	0	0	38	0	0	38	113 400	2 268
SC521121 Byte belysningsarmaturer trapphus	0	0	0	0	0	172	0	0	0	0	172 212	3 444
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	0	0	0	0	0	110	0	0	0	0	109 998	2 200
SC521151 Byte belysningsarmaturer källare/vind	0	0	0	0	0	200	0	0	0	0	199 616	3 992
SC521241 Byte LED-armaturer	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	8 856	177
SC621111 Byte porttelefon	0	0	0	35	0	0	35	0	0	35	106 353	2 127
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	81	0	0	81	0	0	81	244 230	4 885
SC682113 Byte Digital tvättstugebokning, komplett	0	0	0	0	63	0	0	0	63	0	126 630	2 533
SC682211 Byte elektrisk dörröppnare	0	0	0	179	0	0	179	0	0	179	537 840	10 757
SC711122 Renovering hydraulhiss	0	0	0	0	198	0	0	0	0	0	198 450	3 969
SC711125 Komplet byte hydraulhiss	0	0	0	0	0	0	0	0	1 300	0	1 300 050	26 001
SC863531 OVK-besikning FT/FTX-system	0	45	22	45	45	22	45	45	22	45	334 200	6 684
SD100000 Utemiljö	0	54	27	54	54	27	54	54	27	54	405 000	8 100
SD311113 Asfalta, omläggning 100%	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0	24 834	497
SD311121 Uppmålning av p-platser	0	0	0	17	0	0	17	0	0	17	50 421	1 008
SD311241 Betongplattor, justering ca 20%	0	0	0	66	0	0	66	0	0	66	196 860	3 937
SD431121 Byte belysningsarmatur på stolpe	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	8 694	174
SD431131 Byte pollare ink belysningsarmatur	0	0	0	94	0	0	94	0	0	94	280 584	5 612
SD451211 Byte laddstation	0	0	0	170	0	0	170	0	0	170	510 300	10 206
SD489111 Lagnings stödmur betong	0	0	0	0	79	0	0	0	79	0	157 126	3 143
Summa:	0	416	736	1 455	3 206	1 500	3 723	1 837	16 743	1 433	31 048 491	620 970

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%.
5. För att beviljas medlemskap i föreningen krävs att en person i hushållet är minst 55 år.

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

Helsingborg 2025-12- 17

Bonum Bostadsrättsförening Lyckø



MATS PANTNER



BRIAN NAUSER

INTYG

avseende Bonum Bostadsrättsförening Lyckø
Organisationsnummer 769643-1357

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2025-12-17, får härmed avge följande intyg.

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

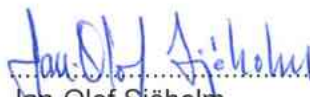
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

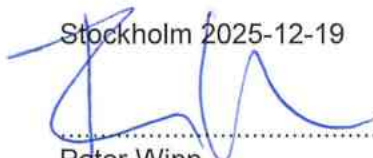
- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2025-12-03
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2025-06-04
- ☒ Projektkalkyl 2025-11-04
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, 2025-09-15
- ☒ Markanvisningsavtal 2025-02-25
- ☒ Markplaneringsplan daterad 2025-10-10
- ☒ Driftkostnadsberäkning 2025-11-12
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2025-09-16
- ☒ Kreditoffert Danske Bank 2025-12-04
- ☒ Beslut om bygglov 2025-12-16

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

Stockholm 2025-12-19


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2025-12-19


Peter Wipp

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