

# Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Bonum Bostadsrättsförening Polstjärnan*

*Organisationsnummer 769642-3743*

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 2024-04-16 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 övernattningsrum. 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 två flerbostadshus med sammanlagt 35 lägenheter i Höganäs kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

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

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

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Höganäs Himlavalvet 1, del av
Areal:	3 401 m <sup>2</sup> (preliminärt)
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Höganäs kommun 2024-05-16.
Antal Byggnader:	2
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	35
Antal lokaler:	0
BOA (m <sup>2</sup> ):	2 691
LOA (m <sup>2</sup> ):	0

### Byggnadernas utformning

En byggnad uppförs i 4 våningar och en byggnad i 5 våningar med sammanlagt 35 lägenheter. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

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

### Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kommer att bildas för att tillgodose fastighetens behov av infartsgata och gångvägar med tillhörande belysning samt cykelpump inom området.

## C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 132 128 000 kr

**SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 132 128 000 kr**

Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § som 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 för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 58 600 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	12 109 000 kr	Pantbrev	3,66	1	1,0% rak
Lån 2	12 109 000 kr	Pantbrev	3,11	3	1,0% rak
Lån 3	12 110 000 kr	Pantbrev	3,11	5	1,0% rak

\* Räntor för lån ovan är angivna per 2024-08-20

**Summa lån 36 328 000 kr**

Insatser 95 800 000 kr

**SUMMA FINANSIERING 132 128 000 kr**

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

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

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda juli månad 2024.

### INTÄKTER

#### *Årsavgifter*

Årsavgifter Bostäder 2 564 500 kr

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder  
Bedömd uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lgh av varmvatten, hushållsel samt kostnad för/ TV/Data/Tele . 271 300 kr

<sup>1</sup> 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 (17 st parkeringsplatser á 450 kr/månad och 9 st carportplatser á 650 kr/månad) 162 000 kr

**SUMMA INTÄKTER 2 997 800 kr**

## KOSTNADER

### *Kapitalkostnader och amorteringar*

Räntor	1 191 900 kr
Amorteringar	363 300 kr

<b><i>Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall *</i></b>	1 338 600 kr
---	--------------

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

*\*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.*

<sup>1)</sup> Se föregående sida.

## Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2</sup>	- kr
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>2 893 800 kr</b>
Avsättning till underhållsfond.	54 000 kr
<b>SUMMA KASSAFLÖDE</b>	<b>50 000 kr</b>

<sup>2)</sup>För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.

## RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		2 997 800 kr
Summa Kostnader	-	2 893 800 kr
Återföring Amorteringar		363 300 kr
Avskrivningar	-	2 744 631 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	-	<b>2 277 331 kr</b>

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

## F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
				9*	17*

\* varav totalt 3 st platser med laddstolpe.

Hyra för parkeringsplats är 450 kr/månad.

Hyra för carportplats är 650 kr/månad.

En lådcykel kommer att vara tillgänglig för bostadsrättsföreningens medlemmar.

# Lägenhetsförteckning Bonum BRF Polstjärnan (136137)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh. Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats					
4101	1001	1	4	4	1	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	U		1 695 000	55 188	4 599	500	0,021520	0,017693	0,017693						
4102	1002	1	4	4	2	82,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	U/U		2 545 000	74 995	6 250	700	0,029244	0,026566	0,026566						
4103	1003	1	4	4	3	95,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	U/U		2 995 000	84 318	7 026	800	0,032879	0,031263	0,031263						
4104		1	4	4	4	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	U		1 545 000	51 715	4 310	500	0,020166	0,016127	0,016127						
4201	1101	2	4	4	5	95,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B		3 295 000	88 083	7 340	800	0,034347	0,034395	0,034395						
4202	1102	2	4	4	6	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B		2 495 000	71 523	5 960	600	0,027890	0,026044	0,026044						
4203	1103	2	4	4	7	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B		1 845 000	57 230	4 769	500	0,022316	0,019259	0,019259						
4204	1104	2	4	4	8	82,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B		2 795 000	78 761	6 563	700	0,030712	0,029175	0,029175						
4301	1201	3	4	4	5	95,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B		3 595 000	88 083	7 340	800	0,034347	0,037526	0,037526						
4302	1202	3	4	4	6	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B		2 695 000	71 523	5 960	600	0,027890	0,028132	0,028132						
4303	1203	3	4	4	7	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B		2 095 000	57 230	4 769	500	0,022316	0,021869	0,021869						
4304	1204	3	4	4	8	82,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B		3 095 000	78 761	6 563	700	0,030712	0,032307	0,032307						
4401	1301	4	4	4	5	95,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B		3 945 000	88 083	7 340	800	0,034347	0,041179	0,041179						
4402	1302	4	4	4	6	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B		2 795 000	71 523	5 960	600	0,027890	0,029175	0,029175						
4403	1303	4	4	4	7	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B		2 195 000	57 230	4 769	500	0,022316	0,022912	0,022912						
4404	1304	4	4	4	8	82,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B		3 495 000	78 761	6 563	700	0,030712	0,036482	0,036482						
5101	1001	1	5	5	11	83,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	U/U		2 420 000	75 559	6 297	700	0,029463	0,025261	0,025261						
5102	1002	1	5	5	9	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	U		2 395 000	69 230	5 769	600	0,026996	0,025000	0,025000						
5103	1003	1	5	5	10	95,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	U/U		2 945 000	84 318	7 026	800	0,032879	0,030741	0,030741						
5201	1101	2	5	5	12	82,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B		2 745 000	78 761	6 563	700	0,030712	0,028653	0,028653						
5202	1102	2	5	5	13	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B		1 795 000	57 230	4 769	500	0,022316	0,018737	0,018737						
5203	1103	2	5	5	14	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B		2 445 000	71 523	5 960	600	0,027890	0,025522	0,025522						
5204	1104	2	5	5	15	95,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B		3 145 000	88 083	7 340	800	0,034347	0,032829	0,032829						
5301	1201	3	5	5	12	82,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B		2 845 000	78 761	6 563	700	0,030712	0,029697	0,029697						
5302	1202	3	5	5	13	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B		1 895 000	57 230	4 769	500	0,022316	0,019781	0,019781						
5303	1203	3	5	5	14	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B		2 595 000	71 523	5 960	600	0,027890	0,027088	0,027088						
5304	1204	3	5	5	15	95,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B		3 395 000	88 083	7 340	800	0,034347	0,035438	0,035438						
5401	1301	4	5	5	12	82,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B		3 145 000	78 761	6 563	700	0,030712	0,032829	0,032829						
5402	1302	4	5	5	13	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B		2 045 000	57 230	4 769	500	0,022316	0,021347	0,021347						
5403	1303	4	5	5	14	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B		2 745 000	71 523	5 960	600	0,027890	0,028653	0,028653						
5404	1304	4	5	5	15	95,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B		3 645 000	88 083	7 340	800	0,034347	0,038048	0,038048						
5501	1401	5	5	5	12	82,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B		3 395 000	78 761	6 563	700	0,030712	0,035438	0,035438						

Lägenhetsförteckning  
Bonum BRF Polstjärnan (136137)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data						
	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr IV	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats	
5502	1402	5	5	13	55,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B			2 195 000	57 230	4 769	500	0,022316	0,022912	
5503	1403	5	5	14	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B			2 945 000	71 523	5 960	600	0,027890	0,030741	
5504	1404	5	5	15	95,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B/B			3 945 000	88 083	7 340	800	0,034347	0,041179	
35 st																		
					2691,0								95 800 000	2 564 502	213 701	22 800	1,000000	1,000000



## G. Nyckeltal

BOA: 2 691 m<sup>2</sup> LOA: 0 m<sup>2</sup>

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

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

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

kr/m<sup>2</sup>

Insatser *	35 600
Föreningens lån *	13 500
Anskaffningsvärde *	49 100
Belåningsgrad	27,5%
Snittränta föreningens lån	3,3%
Årsavgift, bostäder *	953
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	101
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ****	497
Kassaflöde ****	19
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	155
Avskrivning ****	1 020

## H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

### KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
<b>Intäkter</b>									
Årsavgifter bostäder	2 564 500	2 615 800	2 668 100	2 721 500	2 775 900	2 831 400	3 064 800	3 736 000	Ökning 2% per år
Årsavgifter för brukning bostäder	271 300	276 800	282 300	288 000	293 700	299 600	330 800	395 300	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	162 000	162 000	162 000	162 000	162 000	162 000	162 000	162 000	
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 997 800</b>	<b>3 054 600</b>	<b>3 112 400</b>	<b>3 171 500</b>	<b>3 231 600</b>	<b>3 293 000</b>	<b>3 557 600</b>	<b>4 293 300</b>	
<b>Kostnader</b>									
Räntekostnader	1 191 900	1 179 900	1 168 000	1 156 000	1 144 100	1 132 100	1 084 200	964 600	
Amorteringar	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 338 600	1 365 400	1 392 700	1 420 500	1 448 900	1 477 900	1 599 700	1 950 100	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/-skatt	-	-	-	-	-	-	-	83 100	Ökning 2 % / år
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 893 800</b>	<b>2 908 600</b>	<b>2 924 000</b>	<b>2 939 800</b>	<b>2 956 300</b>	<b>2 973 300</b>	<b>3 047 200</b>	<b>3 361 100</b>	

Avsättning till underhållsfond  
underhållsplan

	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	59 620	64 535	78 668	Enligt finans- och underhållsplan
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>50 000</b>	<b>90 920</b>	<b>132 218</b>	<b>174 395</b>	<b>216 849</b>	<b>260 080</b>	<b>445 865</b>	<b>- 409 523</b>	Enligt finans- och underhållsplan
<b>Ack kassaflöde</b>	<b>50 000</b>	<b>140 920</b>	<b>273 138</b>	<b>447 533</b>	<b>664 382</b>	<b>924 461</b>	<b>2 409 900</b>	<b>7 814 300</b>	

### RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter	2 997 800	3 054 600	3 112 400	3 171 500	3 231 600	3 293 000	3 557 600	4 293 300	
Summa kostnader	- 2 893 800	- 2 908 600	- 2 924 000	- 2 939 800	- 2 956 300	- 2 973 300	- 3 047 200	- 3 361 100	
Aterföring amortering	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	
Avskrivning <sup>2</sup>	- 2 744 631	- 2 744 631	- 2 744 631	- 2 744 631	- 2 744 631	- 2 744 631	- 2 744 631	- 2 348 295	
<b>Arets resultat</b>	<b>- 2 277 331</b>	<b>- 2 235 331</b>	<b>- 2 192 931</b>	<b>- 2 149 631</b>	<b>- 2 106 031</b>	<b>- 2 061 631</b>	<b>- 1 870 931</b>	<b>- 1 052 795</b>	
<b>Amortering + avsättning till underhållsfond</b>	<b>417 284</b>	<b>418 364</b>	<b>419 466</b>	<b>420 589</b>	<b>421 735</b>	<b>422 904</b>	<b>427 819</b>	<b>441 952</b>	
<b>Prognosförutsättningar</b>									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:		3,66%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:		3,11%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:		3,11%							

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

<sup>2</sup>) Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.



# J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 50 år

## Polstjärnan

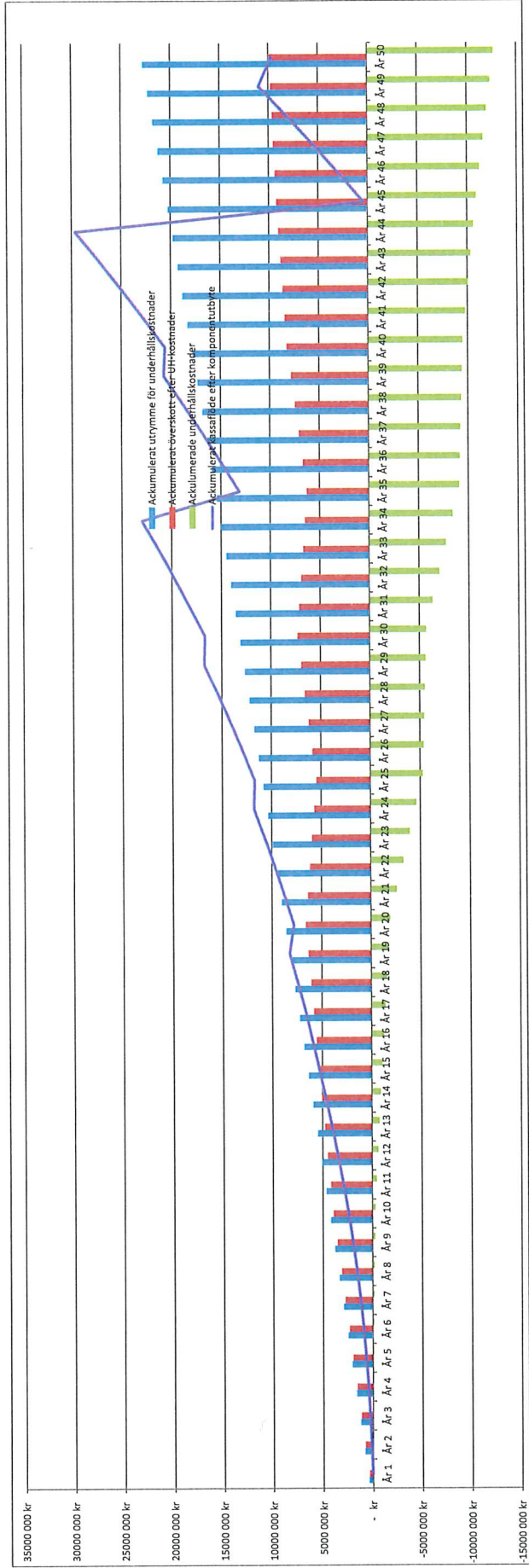
Datum: 2024-04-11  
 Bea: 2 691  
 Avsättning UH-fond kr/m<sup>2</sup>: 20  
 Lån: 36 328 000  
 Amortering/m<sup>2</sup>: 135  
 Summa Amortering+U/m<sup>2</sup>: 155

Kostnad enligt utplan planerat underhåll kostnadsläge 2024  
 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 Summa  
 90 000 188 000 624 000 665 000 2 272 000 2 272 000 2 272 000 2 272 000 2 272 000 2 272 000 7 551 000

Kostnad enligt utplan Komponentbyte kostnadsläge 2024  
 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  
 0 0 0 867 000 740 000 845 000 5 900 000 1 026 000 13 248 000 1 555 000  
 24 181 000

Finansiering kommande underhåll	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
Utrymme i länestocken (amorterat)	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284
Avsättning till UH-fond	54 000	55 080	56 162	57 305	58 451	59 620	60 813	62 029	63 270	64 535	65 826	67 142	68 485	69 855	71 252
Arligt utrymme för underhållskostnader	417 284 kr	418 364 kr	419 466 kr	420 589 kr	421 735 kr	422 904 kr	424 097 kr	425 313 kr	426 554 kr	427 819 kr	429 110 kr	430 426 kr	431 769 kr	433 139 kr	434 536 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	417 284 kr	835 648 kr	1 255 114 kr	1 675 703 kr	2 097 438 kr	2 520 343 kr	2 944 439 kr	3 369 752 kr	3 796 306 kr	4 224 125 kr	4 653 235 kr	5 083 661 kr	5 515 430 kr	5 948 569 kr	6 383 105 kr
Underhållskostnader	-	18 000 kr	18 000 kr	18 000 kr	18 000 kr	18 000 kr	18 000 kr	18 000 kr	18 000 kr	18 000 kr	18 000 kr	18 000 kr	18 000 kr	18 000 kr	18 000 kr
Arlige underskott/underskott	399 284 kr	400 364 kr	401 466 kr	402 589 kr	403 735 kr	404 904 kr	406 097 kr	407 313 kr	408 554 kr	409 819 kr	411 110 kr	412 426 kr	413 769 kr	415 139 kr	416 536 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-18 000	-36 000	-54 000	-72 000	-90 000	-108 000	-126 000	-144 000	-162 000	-180 000	-198 000	-216 000	-234 000	-252 000	-270 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	399 284 kr	795 648 kr	1 201 114 kr	1 603 703 kr	2 007 438 kr	2 388 823 kr	2 771 412 kr	3 155 212 kr	3 540 252 kr	3 926 558 kr	4 203 537 kr	4 481 833 kr	4 761 471 kr	5 042 479 kr	5 324 885 kr

Finansiering av kommande komponentutbyte  
 Komponentutbyte (bedömt)  
 Akkumulerat kassaflöde  
 Akkumulerat kassaflöde efter komponentutbyte



	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		
	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	
	72 677	74 130	75 613	77 125	78 668	80 241	81 846	83 483	85 153	86 856	88 593	90 365	92 172	94 015	95 896	97 814	99 770	101 765	103 794	
	435 961 kr	437 414 kr	438 897 kr	440 409 kr	441 952 kr	443 525 kr	445 130 kr	446 767 kr	448 437 kr	450 140 kr	451 877 kr	453 649 kr	455 456 kr	457 299 kr	459 180 kr	461 098 kr	463 054 kr	465 049 kr	467 082 kr	469 161 kr
6 819 065 kr	7 256 480 kr	7 695 377 kr	8 135 786 kr	8 577 738 kr	9 021 263 kr	9 466 393 kr	9 913 160 kr	10 361 597 kr	10 811 736 kr	11 263 613 kr	11 717 261 kr	12 172 717 kr	12 630 017 kr	13 089 196 kr	13 550 294 kr	14 013 348 kr	14 478 397 kr	14 948 446 kr	15 418 495 kr	15 888 544 kr
-	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr	179 000 kr
256 960 kr	258 414 kr	259 897 kr	261 409 kr	262 951 kr	264 525 kr	266 130 kr	267 767 kr	269 437 kr	271 140 kr	272 877 kr	274 649 kr	276 469 kr	278 329 kr	280 228 kr	282 166 kr	284 134 kr	286 132 kr	288 160 kr	290 218 kr	292 306 kr
-1 237 220	-1 416 221	-1 595 221	-1 774 222	-1 953 222	-2 132 222	-2 311 222	-2 490 222	-2 669 222	-2 848 222	-3 027 222	-3 206 222	-3 385 222	-3 564 222	-3 743 222	-3 922 222	-4 101 222	-4 280 222	-4 459 222	-4 638 222	-4 817 222
5 581 845 kr	5 840 259 kr	6 100 156 kr	6 361 565 kr	6 624 516 kr	6 892 826 kr	7 162 742 kr	7 434 294 kr	7 707 516 kr	7 982 442 kr	8 259 295 kr	8 538 261 kr	8 819 335 kr	9 102 617 kr	9 388 105 kr	9 675 798 kr	9 965 696 kr	10 257 798 kr	10 552 105 kr	10 848 717 kr	11 146 484 kr
5 969 322 kr	6 670 531 kr	7 421 764 kr	8 223 781 kr	9 077 360 kr	9 982 603 kr	10 949 529 kr	11 928 147 kr	12 918 466 kr	13 920 484 kr	14 934 211 kr	15 959 647 kr	16 996 793 kr	18 045 649 kr	19 106 316 kr	20 178 793 kr	21 263 080 kr	22 359 177 kr	23 466 084 kr	24 583 801 kr	25 712 428 kr
5 969 322 kr	6 670 531 kr	7 421 764 kr	8 223 781 kr	9 077 360 kr	9 982 603 kr	10 949 529 kr	11 928 147 kr	12 918 466 kr	13 920 484 kr	14 934 211 kr	15 959 647 kr	16 996 793 kr	18 045 649 kr	19 106 316 kr	20 178 793 kr	21 263 080 kr	22 359 177 kr	23 466 084 kr	24 583 801 kr	25 712 428 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
	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284	363 284
	103 800	105 877	107 994	110 154	112 357	114 604	116 896	119 234	121 619	124 051	126 532	129 063	131 644	134 277	136 963	139 702	142 496
	467 084 kr	469 161 kr	471 278 kr	473 438 kr	475 641 kr	477 888 kr	480 180 kr	482 518 kr	484 903 kr	487 335 kr	489 816 kr	492 347 kr	494 928 kr	497 561 kr	500 247 kr	502 986 kr	505 760 kr
14 945 481 kr	15 414 642 kr	15 885 920 kr	16 359 388 kr	16 834 999 kr	17 312 887 kr	17 793 067 kr	18 275 585 kr	18 760 488 kr	19 247 823 kr	19 737 639 kr	20 229 986 kr	20 724 914 kr	21 222 475 kr	21 722 722 kr	22 225 708 kr	22 731 488 kr	
-	673 827 kr	-	84 395 kr	-	84 395 kr	-	84 395 kr	-	287 928 kr	-	287 928 kr	-	287 928 kr	-	355 927 kr	-	355 927 kr
-	206 742 kr	-	204 666 kr	-	386 863 kr	-	389 043 kr	-	391 246 kr	-	393 493 kr	-	395 785 kr	-	194 590 kr	-	196 974 kr
	-8 449 518	-9 123 344	-9 207 739	-9 292 135	-9 376 530	-9 460 925	-9 545 321	-9 633 249	-10 121 178	-10 409 106	-10 697 034	-10 984 963	-11 340 889	-11 696 816	-12 052 743	-12 408 670	-12 764 596
6 495 964 kr	6 291 298 kr	6 678 180 kr	7 067 223 kr	7 458 469 kr	7 851 961 kr	8 247 746 kr	8 642 336 kr	8 639 310 kr	8 838 717 kr	9 040 605 kr	9 245 024 kr	9 384 025 kr	9 525 659 kr	9 669 979 kr	9 817 038 kr	9 966 891 kr	
	11 567 989 kr																
22 961 244 kr	24 692 749 kr	14 922 587 kr	16 787 824 kr	18 721 578 kr	20 724 984 kr	22 799 191 kr	22 724 353 kr	24 943 722 kr	27 237 496 kr	29 606 922 kr	32 053 272 kr	31 663 424 kr	2 914 425 kr	5 518 554 kr	8 203 588 kr	10 970 903 kr	13 821 908 kr
22 961 244 kr	13 124 761 kr	14 922 587 kr	16 787 824 kr	18 721 578 kr	20 724 984 kr	20 578 163 kr	22 724 353 kr	24 943 722 kr	27 237 496 kr	29 606 922 kr	389 848 kr	389 848 kr	2 914 425 kr	5 518 554 kr	8 203 588 kr	10 970 903 kr	9 718 555 kr

# Fondavsättning 50 år

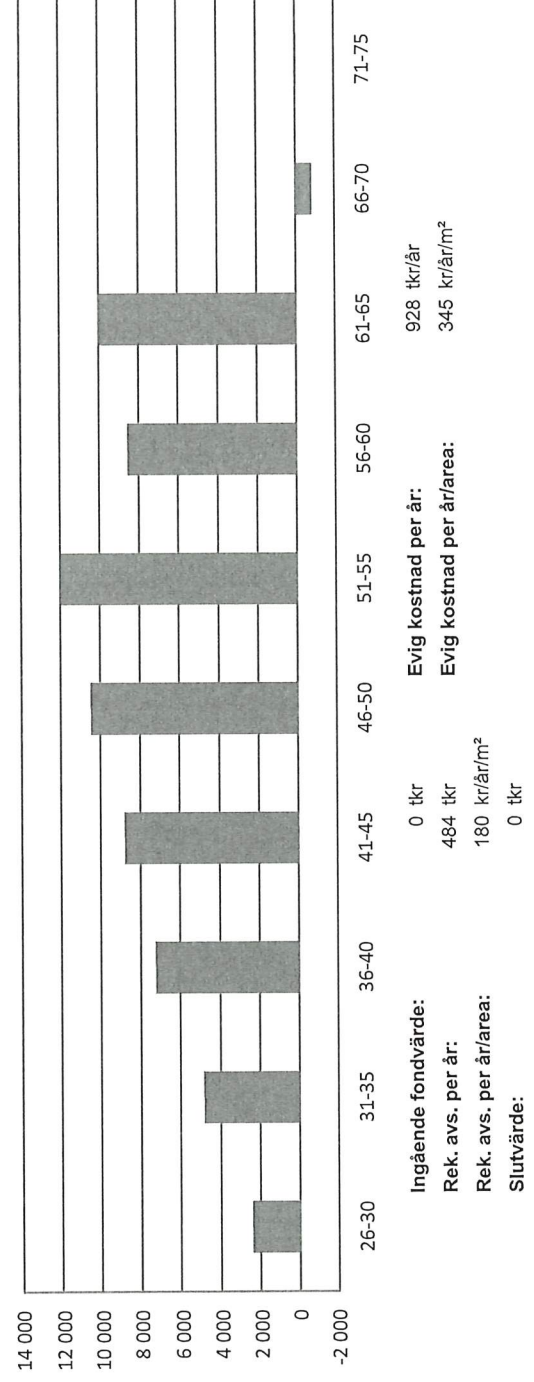
232998 UH-plan SYD

Bonum Brf Polstjärnan - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2026  
 Prioritet: Kostnadsfaktor: 1,35  
 Inkl. moms och administrativa kostnader  
 HLUVLU: Metod för fondering: Ange slutvärde  
 PII/KIU: KOMP Area för nyckeltalsberäkn: 2 693,0 m<sup>2</sup>  
 Objektnivå:

	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	0	0	0	867	740	845	5 900	1 026	13 248	1 555	24 180 835	483 617
Rekommenderad avsättning	2 418	2 418	2 418	2 418	2 418	2 418	2 418	2 418	2 418	2 418		
Rekommenderad fondbehållning	2 418	4 836	7 254	8 805	10 484	12 057	8 574	9 967	-863	0		

Fondbehållning



# Fondavsättning 50 år

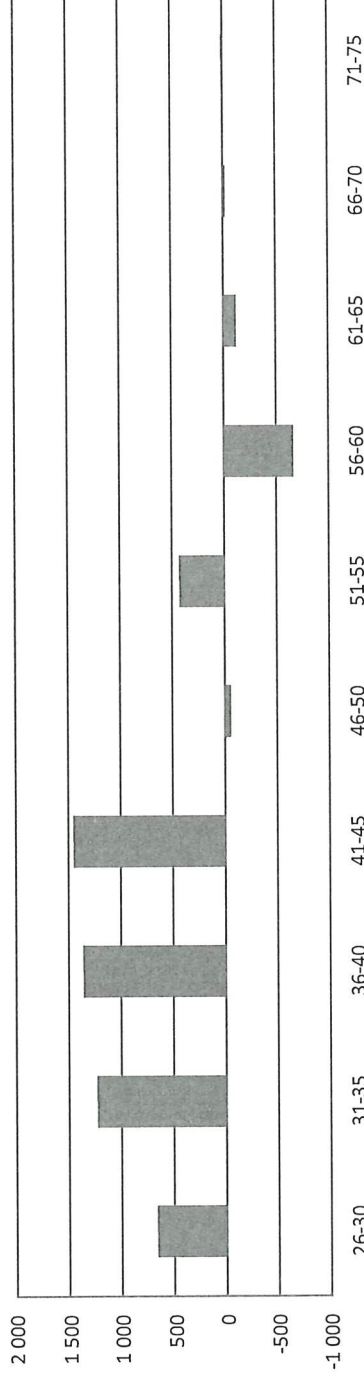
232998 UH-plan SYD

Bonum Brf Polstjärnan - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2026  
 Prioritet: 1,35  
 HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader  
 PII/K/U: PU Metod för fondering: Ange slutvärde  
 Objektivnivå: Area för nyckeltalsberäkn: 2 693,0 m<sup>2</sup>

	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	90	188	624	665	2 272	259	1 860	211	652	730	7 551 095	151 022
Rekommenderad avsättning	755	755	755	755	755	755	755	755	755	755		
Rekommenderad fondbehållning	665	1 233	1 364	1 453	-64	432	-672	-128	-26	0		

## Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr  
 Rek. avs. per år: 151 tkr  
 Rek. avs. per år/area: 56 kr/år/m<sup>2</sup>  
 Slutvärde: 0 tkr

Evig kostnad per år: 185 tkr/år  
 Evig kostnad per år/area: 69 kr/år/m<sup>2</sup>



# Besiktningssrapport

232998 UH-plan SYD

Bonum Brf Polstjärnan - 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
<b>Bonum Brf Polstjärnan</b>						
<b>01-Hus 4/Rymdstigen</b>						
<b>Byggnadsdel:</b>	<b>01-Gatufasad mot väster</b>					
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	25,0 m	2056	30	2026	48 938
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	138,0 m2	2036	10	2026	71 353
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	92,0 m2	2056	30	2026	60 113
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100%	62,0 m2	2056	30	2026	70 978
SC221419	Fönsterbalkar i tegel, byte (Avser 10% av totalängd )	1,9 m	2041	15	2026	13 692
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan )	23,0 m2	2066	40	2026	29 466
SC222112	Balkonger, helrenovering ink byte räcke (12st.)	198,0 m2	2066	40	2026	1 877 649
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt. (Ink. balkongtak högst upp )	264,0 m2	2046	40	-	413 068
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	27,0 st	2076	50	2026	658 433
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större an 3m2)	8,0 st	2076	50	2026	259 471
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	16,0 st	2076	50	2026	413 705
SC233111	Entréparti trä, oljning/målning	1,0 st	2028	2	2026	2 709
SC233114	Entréparti trä, byte (1st.)	3,5 m2	2066	40	2026	51 035
SC233221	Dörrar stål/alu, målning (Lgh-dörr )	1,0 st	2036	10	2026	1 526
SC343112	Säkerhetsdörr, byte (Lgh-dörr )	1,0 st	2056	30	2026	19 778
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	9,0 st	2051	25	2026	39 245
<b>Byggnadsdel:</b>	<b>02-Gavelfasad mot norr</b>					
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	11,0 m	2056	30	2026	21 533
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	80,0 m2	2036	10	2026	41 364
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	78,0 m2	2056	30	2026	50 965
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100%	54,0 m2	2056	30	2026	61 819
SC221419	Fönsterbalkar i tegel, byte (Avser 10% av totalängd )	0,8 m	2041	15	2026	5 765
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan )	9,5 m2	2066	40	2026	12 171
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	8,0 st	2076	50	2026	195 091
<b>Byggnadsdel:</b>	<b>03-Gårdsfasad mot öster</b>					
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	53,0 m2	2036	10	2026	27 404
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	273,0 m2	2056	30	2026	178 378
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100%	175,0 m2	2056	30	2026	200 340
SC221419	Fönsterbalkar i tegel, byte (Avser 10% av totalängd )	4,6 m	2041	15	2026	33 149
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan )	23,0 m2	2066	40	2026	29 466
SC222112	Balkonger, helrenovering ink byte räcke (6st.)	24,0 m2	2066	40	2026	227 594
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt. (Ink. balkongtak högst upp )	32,0 m2	2046	40	-	50 069
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	24,0 st	2076	50	2026	585 274
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större an 3m2)	8,0 st	2076	50	2026	259 471
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	8,0 st	2076	50	2026	206 852
SC223254	Fasta fönsterpartier aluminium, komplett byte (Trapphusfönster )	17,5 m2	2076	50	2026	159 162
SC233111	Entréparti trä, oljning/målning	1,0 st	2028	2	2026	4 064
SC233114	Entréparti trä, byte (1st.)	5,5 m2	2066	40	2026	80 197
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	17,0 st	2051	25	2026	74 129
<b>Byggnadsdel:</b>	<b>04-Gavelfasad mot söder</b>					
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	11,0 m	2056	30	2026	21 533
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	80,0 m2	2036	10	2026	41 364

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	78,0	m2	2056	30	2026	50 965
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100%	54,0	m2	2056	30	2026	61 819
SC221419	Fönsterbalkar i tegel, byte (Avser 10% av totallängd )	0,8	m	2041	15	2026	5 765
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan )	9,5	m2	2066	40	2026	12 171
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	8,0	st	2076	50	2026	195 091
<b>Byggnadsdel: 05-Yttertak</b>							
SC212112	Byte takpapp ink underarbete	395,0	m2	2056	30	2026	481 525
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	43,0	m	2056	30	2026	43 538
SC215214	Plåt detaljer, låg omfattning, byte	395,0	m2	2056	30	2026	76 255
SC291131	Skyddsräcke takarbeten	90,0	m	2056	30	2026	35 357
SC513411	Solpaneler byte	150,0	m2	2056	30	2026	511 110
SC513421	Växelriktare byte	1,0	st	2041	30	-	37 125
<b>Underhållsenhet: 01-Trapphus</b>							
SC217113	Rökkluckor, byte	1,0	st	2046	20	2026	41 156
SC321121	Trapphus, normal standard, målning (Ink. vindsuppgång )	5,0	st	2041	15	2026	76 916
SC321221	Byte postboxar	1,0	st	2041	15	2026	24 165
SC341121	Klinker (VA), byte (Trappor och viloplan )	107,0	m2	2061	35	2026	291 067
SC343213	Invändiga dörrar stål/alu, byte brandklassad dörr (Lgh-dörrar )	15,0	st	2056	30	2026	506 250
SC521121	Byte belysningsarmaturer trapphus	71,0	m2	2051	25	2026	79 575
SC621111	Byte porttelefon	1,0	st	2041	15	2026	34 898
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2041	15	2026	11 448
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	2,0	st	2041	15	2026	44 280
SC711112	Renovering linhiss	1,0	st	2046	40	-	265 275
SC711114	Komplett byte linhiss	1,0	st	2066	40	2026	1 228 500
<b>01-Trapphus</b>							
<b>Rum: 01-EL/VVS</b>							
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	7,0	m2	2051	25	2026	4 914
SC521241	Byte LED-armaturer	1,0	st	2051	25	2026	4 361
SC621122	Byte kodlås, centralutrustning (Taggsystem )	1,0	st	2041	15	2026	19 940
<b>Rum: 02-Barnvagnsrum</b>							
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	7,0	m2	2046	20	2026	4 914
SC521241	Byte LED-armaturer	1,0	st	2051	25	2026	4 361
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2041	15	2026	11 448
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	1,0	st	2041	15	2026	22 140
<b>02-Vind</b>							
<b>Rum: 01-Teknikrum</b>							
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	2,5	m2	2051	25	2026	1 755
SC521241	Byte LED-armaturer	1,0	st	2051	25	2026	4 361
<b>Rum: 02-Fläktrum</b>							
SC121141	Byte DUC, modell mindre	1,0	st	2046	20	2026	24 705
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	28,0	m2	2051	25	2026	12 663
SC341151	Plastmatta, våtrum, byte	28,0	m2	2061	35	2026	29 749
SC471121	Renovering FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2041	15	2026	101 250
SC471122	Byte FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2071	45	2026	344 250
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	28,0	m2	2051	25	2026	20 752
<b>02-Hus 5/Regnbågsgatan</b>							
<b>Byggnadsdel: 01-Gatufasad mot norr</b>							
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	66,0	m2	2036	10	2026	34 125
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	340,0	m2	2056	30	2026	222 156
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100%	214,0	m2	2056	30	2026	244 987
SC221419	Fönsterbalkar i tegel, byte (Avser 10% av totallängd )	5,7	m	2041	15	2026	41 076
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan )	23,0	m2	2066	40	2026	29 466
SC222112	Balkonger, helrenovering ink byte räcke (8st.)	32,0	m2	2066	40	2026	303 458
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt. (Ink. balkongtak högst upp )	40,0	m2	2046	40	-	62 586
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	30,0	st	2076	50	2026	731 592
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större an 3m2)	10,0	st	2076	50	2026	324 339
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	10,0	st	2076	50	2026	258 566
SC223254	Fasta fönsterpartier aluminium, komplett byte (Trapphusfönster )	24,5	m2	2076	50	2026	222 826
SC233111	Entréparti trä, oljning/målning	1,0	st	2028	2	2026	4 064

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC233114	Entréparti trä, byte (1st.)	5,5	m2	2066	40	2026	80 197
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	11,0	st	2051	25	2026	47 966
<b>Byggnadsdel:</b>	<b>02-Gavelfasad mot öster</b>						
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	14,0	m	2056	30	2026	27 405
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	101,0	m2	2036	10	2026	52 222
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	96,0	m2	2056	30	2026	62 726
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100%	66,0	m2	2056	30	2026	75 557
SC221419	Fönsterbalkar i tegel, byte (Avser 10% av total längd )	1,0	m	2041	15	2026	7 206
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan )	9,5	m2	2066	40	2026	12 171
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	10,0	st	2076	50	2026	243 864
<b>Byggnadsdel:</b>	<b>03-Gårdsfasad mot söder</b>						
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	30,0	m	2056	30	2026	58 725
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	167,5	m2	2036	10	2026	86 606
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	114,0	m2	2056	30	2026	74 488
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100%	74,0	m2	2056	30	2026	84 715
SC221419	Fönsterbalkar i tegel, byte (Avser 10% av total längd )	2,6	m	2041	15	2026	18 736
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan )	23,0	m2	2066	40	2026	29 466
SC222112	Balkonger, helrenovering ink byte räcke (16st.)	264,0	m2	2066	40	2026	2 503 532
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt. (Ink. balkongtak högst upp )	330,0	m2	2046	40	-	516 335
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	34,0	st	2076	50	2026	829 138
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större an 3m2)	10,0	st	2076	50	2026	324 339
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	20,0	st	2076	50	2026	517 131
SC233111	Entréparti trä, oljning/målning	1,0	st	2028	2	2026	2 709
SC233114	Entréparti trä, byte (1st.)	3,5	m2	2066	40	2026	51 035
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	21,0	st	2051	25	2026	91 571
<b>Byggnadsdel:</b>	<b>04-Gavelfasad mot väster</b>						
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	14,0	m	2056	30	2026	27 405
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	101,0	m2	2036	10	2026	52 222
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	96,0	m2	2056	30	2026	62 726
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100%	66,0	m2	2056	30	2026	75 557
SC221419	Fönsterbalkar i tegel, byte (Avser 10% av total längd )	1,0	m	2041	15	2026	7 206
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan )	9,5	m2	2066	40	2026	12 171
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	10,0	st	2076	50	2026	243 864
<b>Byggnadsdel:</b>	<b>05-Yttertak</b>						
SC212112	Byte takpapp ink underarbete	395,0	m2	2056	30	2026	481 525
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	43,0	m	2056	30	2026	43 538
SC215214	Plåtdetaljer, låg omfattning, byte	395,0	m2	2056	30	2026	76 255
SC291131	Skyddsräcke takarbeten	90,0	m	2056	30	2026	35 357
SC513411	Solpaneler byte	150,0	m2	2056	30	2026	511 110
SC513421	Växelriktare byte	1,0	st	2041	30	-	37 125
<b>Underhållsenhet: 01-Trapphus</b>							
SC217113	Rökluckor, byte	1,0	st	2046	20	2026	41 156
SC321121	Trapphus, normal standard, målning (Ink. vindsuppgång )	6,0	st	2041	15	2026	92 300
SC321221	Byte postboxar	1,0	st	2041	15	2026	24 165
SC341121	Klinker (VA), byte (Trappor och viloplan )	126,0	m2	2061	35	2026	342 752
SC343213	Invändiga dörrar stål/alu, byte brandklassad dörr (Lgh-dörrar )	19,0	st	2056	30	2026	641 250
SC521121	Byte belysningsarmaturer trapphus	81,0	m2	2051	25	2026	90 782
SC621111	Byte porttelefon	1,0	st	2041	15	2026	34 898
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2041	15	2026	11 448
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	2,0	st	2041	15	2026	44 280
SC711112	Renovering linhiss	1,0	st	2046	40	-	265 275
SC711114	Komplett byte linhiss	1,0	st	2066	40	2026	1 228 500
<b>01-Trapphus</b>							
<b>Rum:</b>	<b>01-Undercentral</b>						
SC121142	Byte DUC, modell mellan	1,0	st	2046	20	2026	67 095
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	7,0	m2	2051	25	2026	4 914
SC462312	Byte värmecentral fjärrvärme, flerbostadshus	2 693,0	m2	2056	30	2026	337 670
SC521241	Byte LED-armaturer	1,0	st	2051	25	2026	4 361
SC621122	Byte kodlås, centralutrustning (Taggsystem )	1,0	st	2041	15	2026	19 940
<b>Rum:</b>	<b>02-Barnvagnsrum</b>						
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	7,0	m2	2046	20	2026	4 914
SC521241	Byte LED-armaturer	1,0	st	2051	25	2026	4 361
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2041	15	2026	11 448

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	1,0	st	2041	15	2026	22 140
<b>Rum:</b>	<b>03-Städrum</b>						
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	4,0	m2	2046	20	2026	2 808
SC344511	Byte utslagsback (Ink. blandare )	1,0	st	2056	30	2026	10 665
SC521241	Byte LED-armaturer	1,0	st	2051	25	2026	4 361
<b>Rum:</b>	<b>04-Övernattningslägenhet</b>						
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	19,0	m2	2041	15	2026	8 593
SC341161	Trägol, slipning + lackning	19,0	m2	2041	30	-	6 541
SC341164	Trägol, lamellparkett, byte	19,0	m2	2056	30	2026	24 060
SC341322	Målning tak våtrum (Badrum)	5,0	m2	2041	15	2026	1 688
SC345191	Byte av kompaktkök (trinett)	1,0	st	2061	35	2026	23 085
SC346220	Våtrum 3-5 m2 (Renovering av badrum )	70 000,0	kr	2061	35	2026	94 500
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	24,0	m2	2051	25	2026	17 788

## 02-Vind

<b>Rum:</b>	<b>01-Teknikrum</b>						
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	2,5	m2	2051	25	2026	1 755
SC521241	Byte LED-armaturer	1,0	st	2051	25	2026	4 361
<b>Rum:</b>	<b>02-Fläktrum</b>						
SC121141	Byte DUC, modell mindre	1,0	st	2046	20	2026	24 705
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	28,0	m2	2051	25	2026	12 663
SC341151	Plastmatta, våtrum, byte	28,0	m2	2061	35	2026	29 749
SC471121	Renovering FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2041	15	2026	101 250
SC471122	Byte FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2071	45	2026	344 250
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	28,0	m2	2051	25	2026	20 752

## 03-Miljöhus

<b>Byggnadsdel:</b>	<b>01-Fasader</b>						
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	5,0	m	2066	40	2026	9 788
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100%	24,0	m2	2056	30	2026	27 475
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	6,0	st	2076	50	2026	146 318
SC233221	Dörrar stål/alu, målning	1,0	st	2036	10	2026	1 831
SC233223	Dörrar stål/alu, byte	1,0	st	2056	30	2026	27 184
SC341291	Träpanel, byte	21,0	m2	2046	20	2026	22 028
<b>Byggnadsdel:</b>	<b>02-Yttertak</b>						
SC212711	Byte sedumtak	44,0	m2	2066	40	2026	83 279
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	15,5	m	2066	40	2026	15 694
SC221114	Träpanel, målning (Taksprång )	17,0	m2	2036	10	2026	6 656
SC221961	Krönplåt, byte	7,0	m	2066	40	2026	7 636
<b>Rum:</b>	<b>01-Miljörum</b>						
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	23,0	m2	2041	15	2026	10 402
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	23,0	m2	2051	25	2026	17 046

## 04-Förråd/Gem-lokal/Carport 1-3

<b>Byggnadsdel:</b>	<b>01-Fasader</b>						
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	12,5	m	2066	40	2026	24 469
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	1,0	st	2076	50	2026	24 386
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte (Gemensamhetslokal )	1,0	st	2076	50	2026	25 857
SC223254	Fasta fönsterpartier aluminium, komplett byte (Gemensamhetslokal )	22,0	m2	2076	50	2026	200 089
SC233123	Entréparti stål/aluminium, byte (Gemensamhetslokal och förrådsbyggnad )	2,0	st	2066	40	2026	180 268
SC233221	Dörrar stål/alu, målning	4,0	st	2036	10	2026	6 102
SC233223	Dörrar stål/alu, byte	4,0	st	2056	30	2026	90 612
SC341291	Träpanel, byte	156,0	m2	2046	20	2026	163 636
SD411113	Byte trästaket (Höjd 1,7m)	44,5	m	2046	20	2026	112 749
SD411140	Pergola (Byte av pergolor )	64 000,0	kr	2046	20	2026	86 400
<b>Byggnadsdel:</b>	<b>02-Yttertak</b>						
SC212711	Byte sedumtak	256,0	m2	2066	40	2026	484 531
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	45,0	m	2066	40	2026	45 563
SC221961	Krönplåt, byte	102,0	m	2066	40	2026	111 262
<b>Rum:</b>	<b>01-Gemensamhetslokal</b>						

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	52,0	m2	2041	15	2026	23 517
SC341161	Trägol, slipning + lackning	52,0	m2	2041	30	-	17 901
SC341164	Trägol, lamellparkett, byte	52,0	m2	2056	30	2026	65 848
SC341322	Målning tak våtrum (Badrum)	5,0	m2	2041	15	2026	1 688
SC345222	Köksinredning mellanstort kök, byte	1,0	st	2061	35	2026	120 150
SC346220	Våtrum 3-5 m2 (Renovering av badrum )	70 000,0	kr	2061	35	2026	94 500
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	57,0	m2	2051	25	2026	42 246
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2041	15	2026	11 448
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	1,0	st	2041	15	2026	22 140
<b>Rum:</b>	<b>02-Förråd</b>						
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	37,0	m2	2041	15	2026	16 733
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	37,0	m2	2051	25	2026	27 423
<b>01-Mark</b>							
<b>Mark:</b>							
SC222313	Inglasning balkong, helinglasning (Växthus )	18,0	m2	2066	40	2026	83 009
SC414112	Dränering av husgrund (Runt båda hus )	172,0	m	2086	60	2026	882 360
SC521271	Exteriörbelysning på stolpe, byte	5,0	st	2046	20	2026	39 893
SD239111	Planteringar, byte ca 25% (Komplettering av växter,gräs etc. )	255,0	m2	2031	5	2026	33 737
SD311241	Betongplattor, justering ca 20%	468,0	m2	2041	15	2026	59 389
SD311243	Betongplattor, omläggning ink nya plattor	468,0	m2	2076	50	2026	397 402
SD321111	Grus, omläggning ca 20% av ytan (Parkeringar )	905,0	m2	2030	4	2026	32 987
SD321112	Grus, omläggning 100% (Parkeringar )	905,0	m2	2046	20	2026	116 066
SD431131	Byte pollare ink belysningsarmatur	5,0	st	2041	15	2026	57 375
SD471222	Byte bänkbord	9,0	st	2042	16	2026	81 770
SD471224	Målning bänkbord	9,0	st	2030	4	2026	6 257
<b>01-VA</b>							
<b>System:</b>							
SC421411	Byte tappvattenledningar ( Ink. övernattlgh)	36,0	st	2066	40	2026	3 664 440
SC431312	Stambyte exkl ytskikt och vitvaror (OBS endast föreningens underhållsansvar,ca 20% av tot stambyte /Ink. övernattlgh)	36,0	st	2076	50	2026	2 891 700
SC431321	Stamspolning (Ink. övernattlgh)	36,0	st	2033	7	2026	40 435
<b>02-Värme</b>							
<b>System:</b>							
SC463113	Byte radiatorer, per lägenhet (Ink. övernattlgh)	36,0	st	2076	50	2026	1 555 200
SC463121	Byte radiatorventiler, per lgh (Ink. övernattlgh)	36,0	st	2051	50	-	245 430
SC463131	Injustering radiatorventiler lägenheter	2 770,0	m2	2051	25	2026	56 093
<b>03-Ventilation</b>							
<b>System:</b>							
SC472331	Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system (35lgh)	648,0	m2	2029	3	2026	23 620
SC472431	Injustering ventilation FT/FTX-system (35lgh )	795,0	m2	2038	12	2026	23 612
SC863531	OVK-besiktning FT/FTX-system (35lgh)	2 188,0	m2	2029	3	2026	23 630
<b>04-EL</b>							
<b>System:</b>							
SC121151	Byte IMD-utrustning, per lgh (Ink. övernattlgh)	36,0	st	2041	15	2026	150 660
SC513216	Byte fastighetsel, stigarledningar och elcentraler i lägenheter (Ink. övernattlgh)	36,0	st	2076	50	2026	1 362 744

# Underhållsplan 50 år

232998 UH-plan SYD

Bonum Brf Polstjärnan - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2026

Prioritet:

HLU/VLU:

P/I/K/U:

Objektniva

Kostnadsfaktor: 1,35  
 Inkl. moms och administrativa kostnader  
 Gruppering: Ingen  
 Detaljering: Kodstruktur - Nivå 6

	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC121141 Byte DUC, modell mindre	0	0	0	0	49	0	0	0	49	0	98 820	1 976
SC121142 Byte DUC, modell mellan	0	0	0	0	67	0	0	0	67	0	134 190	2 684
SC121151 Byte IMD-utrustning, per lgh	0	0	0	151	0	0	151	0	0	151	451 980	9 040
SC212112 Byte takpapp ink underarbete	0	0	0	0	0	0	963	0	0	0	963 048	19 261
SC212711 Byte sedumtak	0	0	0	0	0	0	0	0	568	0	567 809	11 356
SC213112 Hängrännor galv/lack, byte	0	0	0	0	0	0	87	0	61	0	148 329	2 967
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	0	0	0	0	0	0	206	0	34	0	239 791	4 796
SC215214 Plåtdetaljer, låg omfattning, byte	0	0	0	0	0	0	153	0	0	0	152 508	3 050
SC217113 Rökluckor, byte	0	0	0	0	82	0	0	0	82	0	164 624	3 292
SC221114 Träpanel, målning	0	0	7	0	7	0	0	0	7	0	26 620	532
SC221116 Träpanel, målning + byte enstaka panel	0	0	407	0	407	0	0	0	407	0	1 626 628	32 533
SC221411 Tegelfasad, rengöring, ink ställning	0	0	0	0	0	0	763	0	0	0	762 515	15 250
SC221418 Tegelfasad, omfattning 100%	0	0	0	0	0	0	903	0	0	0	903 244	18 065
SC221419 Fönsterbalkar i tegel, byte	0	0	0	133	0	0	133	0	0	133	397 776	7 956
SC221513 Fasadskivor fibercement, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	167	0	166 544	3 331
SC221961 Krönplåt, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	119	0	118 896	2 378
SC222112 Balkonger, helrenovering ink byte räcke	0	0	0	0	0	0	0	0	4 912	0	4 912 230	98 245
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytsikt	0	0	0	0	1 042	0	0	0	0	0	1 042 055	20 841
SC222313 Inglasning balkong, helinglasning	0	0	0	0	0	0	0	0	83	0	83 008	1 660
SC233111 Entréparti trä, oljning/målning	27	27	41	27	41	27	41	27	41	27	325 104	6 502
SC233114 Entréparti trä, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	262	0	262 462	5 249
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	180	0	180 268	3 605
SC233221 Dörrar stål/alu, målning	0	0	9	0	9	0	9	0	9	0	37 828	757
SC233223 Dörrar stål/alu, byte	0	0	0	0	0	0	118	0	0	0	117 795	2 356
SC291131 Skyddsräcke takarbeten	0	0	0	0	0	0	71	0	0	0	70 712	1 414
SC321121 Trapphus, normal standard, målning	0	0	0	169	0	0	169	0	0	169	507 645	10 153
SC321221 Byte postboxar	0	0	0	48	0	0	48	0	0	48	144 990	2 900
SC329311 Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	0	0	0	0	13	13	0	0	13	0	38 610	772
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	0	0	0	59	0	25	59	0	0	59	203 055	4 061
SC341121 Klinker (VA), byte	0	0	0	0	0	0	0	634	0	0	633 817	12 676
SC341151 Plastmatta, vätrum, byte	0	0	0	0	0	0	0	59	0	0	59 496	1 190
SC341161 Trägol, slipning + lackning	0	0	0	24	0	0	0	0	0	24	48 882	978
SC341164 Trägol, lamellparkett, byte	0	0	0	0	0	0	90	0	0	0	89 906	1 798

	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC341291 Träpanel, byte	0	0	0	0	186	0	0	0	186	0	371 326	7 427
SC341322 Målning tak våtrum	0	0	3	0	0	0	3	0	0	3	10 122	202
SC343112 Säkerhetsdörr, byte	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	19 777	396
SC343213 Invändiga dörrar stål/alu, byte brandklassad dörr	0	0	0	0	0	0	1 148	0	0	0	1 147 500	22 950
SC344511 Byte utslagsback	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	10 665	213
SC345191 Byte av kompaktkök (trinnett)	0	0	0	0	0	0	0	23	0	0	23 085	462
SC345222 Köksinredning mellanstort kök, byte	0	0	0	0	0	0	0	120	0	0	120 150	2 403
SC346220 Våtrum 3-5 m2	0	0	0	0	0	0	0	189	0	0	189 000	3 780
SC421411 Byte tappvattenledning	0	0	0	0	0	0	0	0	3 664	0	3 664 440	73 289
SC431321 Stampspolning	0	40	40	0	40	40	0	40	40	40	283 045	5 661
SC462312 Byte värmecentral fjärrvärme, fiberbostadshus	0	0	0	0	0	0	338	0	0	0	337 669	6 753
SC463121 Byte radiatorventiler, per lgh	0	0	0	0	0	245	0	0	0	0	245 430	4 909
SC463131 Injustering radiatorventiler lägenheter	0	0	0	0	0	56	0	0	0	0	56 092	1 122
SC471121 Renovering FTX-aggregat ca 1000 l/s.	0	0	0	203	0	0	203	0	0	203	607 500	12 150
SC471122 Byte FTX-aggregat ca 1000 l/s.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	689	688 500	13 770
SC472331 Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system	24	47	24	47	47	24	47	47	24	47	377 904	7 558
SC472431 Injustering ventilation FT/FTX-system	0	0	24	0	24	0	0	24	0	24	94 444	1 889
SC513411 Solpaneler byte	0	0	0	0	0	0	1 022	0	0	0	1 022 220	20 444
SC513421 Växelriktare byte	0	0	0	74	0	0	0	0	0	74	148 500	2 970
SC521121 Byte belysningsarmaturer trapphus	0	0	0	0	0	170	0	0	0	0	170 356	3 407
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	0	0	0	0	0	146	0	0	0	0	146 004	2 920
SC521241 Byte LED-armaturer	0	0	0	0	0	31	0	0	0	0	30 520	610
SC521261 Exteriörbelysning på vägg/fak, byte	0	0	0	0	0	253	0	0	0	0	252 907	5 058
SC521271 Exteriörbelysning på stolpe, byte	0	0	0	0	40	0	0	0	40	0	79 784	1 596
SC621111 Byte porttelefon	0	0	0	70	0	0	70	0	0	70	209 382	4 188
SC621122 Byte kodlås, centralutrustning	0	0	0	40	0	0	40	0	0	40	119 634	2 393
SC682111 Byte beröringsfri kort/fagg-låsare	0	0	0	57	0	0	57	0	0	57	171 720	3 434
SC682211 Byte elektrisk dörröppnare	0	0	0	155	0	0	155	0	0	155	464 940	9 299
SC711112 Renovering linhiss	0	0	0	0	531	0	0	0	0	0	530 550	10 611
SC711114 Kompletet byte linhiss	0	0	0	0	0	0	0	0	2 457	0	2 457 000	49 140
SC863531 OVK-besiktning FT/FTX-system	24	47	24	47	47	24	47	47	24	47	378 080	7 562
SD239111 Planteringar, byte ca 25%	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	303 624	6 072
SD311241 Betongplattor, justering ca 20%	0	0	0	59	0	0	59	0	0	59	178 167	3 563
SD321111 Grus, omläggning ca 20% av ytan	33	33	33	33	66	33	33	33	66	33	395 844	7 917
SD321112 Grus, omläggning 100%	0	0	0	0	116	0	0	0	116	0	232 132	4 643
SD411113 Byte trästaket	0	0	0	0	113	0	0	0	113	0	225 496	4 510
SD411140 Pergola	0	0	0	0	86	0	0	0	86	0	172 800	3 456
SD431131 Byte pollare ink belysningsarmatur	0	0	0	57	0	0	57	0	0	57	172 125	3 443
SD471222 Byte bänkbord	0	0	0	82	0	0	82	0	0	82	245 307	4 906
SD471224 Målning bänkbord	6	6	6	6	13	6	6	6	13	6	75 084	1 502
<b>Summa:</b>	<b>114</b>	<b>235</b>	<b>648</b>	<b>1 580</b>	<b>3 059</b>	<b>1 128</b>	<b>7 807</b>	<b>1 284</b>	<b>13 924</b>	<b>2 332</b>	<b>32 110 010</b>	<b>642 200</b>

## 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. Kostnadskalkylen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.
4. Finansiering av planerat underhåll och komponentutbyte, Kapitel J.

Till kostnadskalkyl tas en föreningspecifik 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.

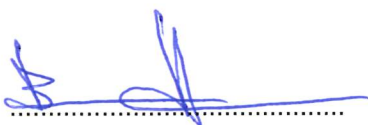
Finansiering av komponentutbyte sker via det likviditetsöverskott som uppstår årligen och baserar sig på en årlig höjning av årsavgifterna med 2%.

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.**

Höganäs 2024-08-23

Bonum Bostadsrättsförening Polstjärnan



Brian Hansen



Lennart Nilsson



# INTYG

avseende Bonum Bostadsrättsförening Polstjärnan  
Organisationsnummer 769642-3743

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2024-08-23 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.

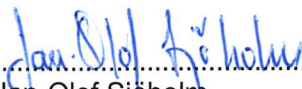
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

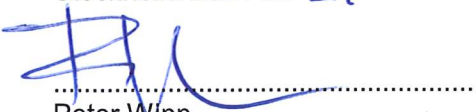
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2024-08-21
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2024-04-16
- Projektkalkyl 2024-04-22
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2024-08-21
- Köpekontrakt, fastighet 2024-03-04
- Situationsplan daterad 2024-06-10
- Driftkostnadsberäkning 2024-04-29
- Beräkning av taxeringsvärde 2024-04-29
- Ränteuppgift per 2024-08.20
- Bygglov 2024-05-16

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

Stockholm 2024-08- 27

  
.....  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2024-08- 27

  
.....  
Peter Wipp

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