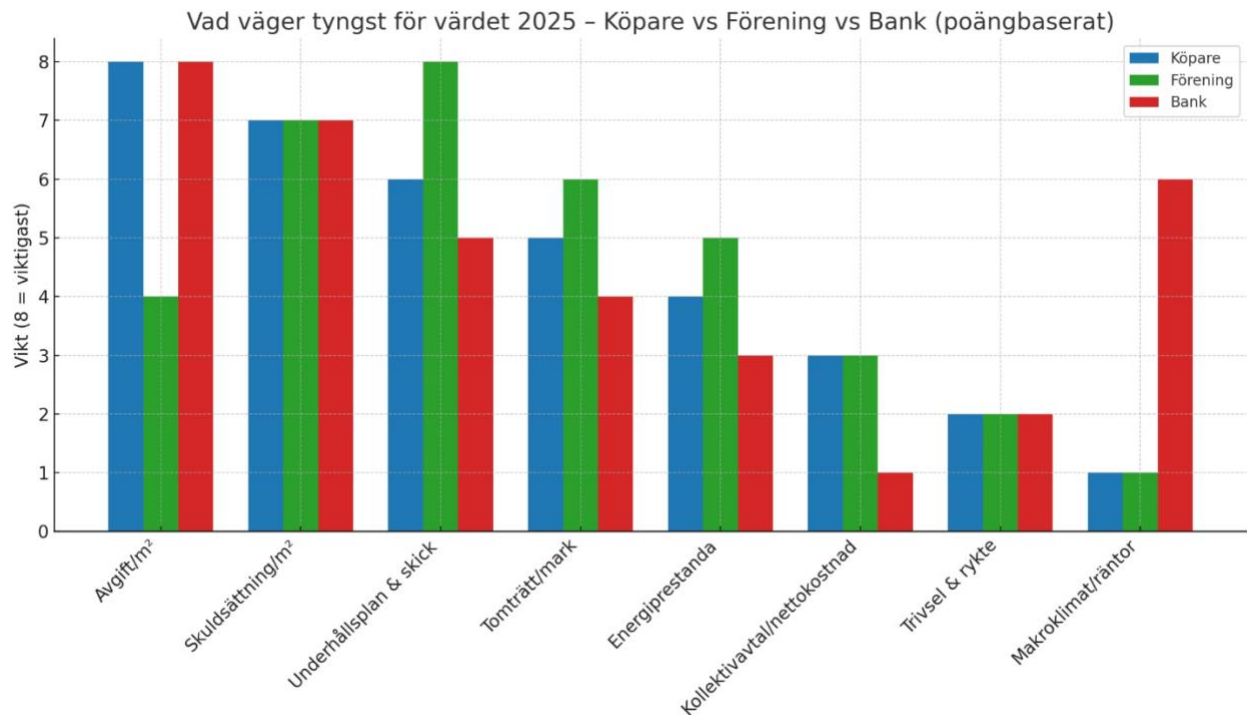


EKONOMISK SAMMANFATTNING MED DIAGRAM

EKONOMISKA UPPGIFTER I KORTHET (BELOPP I KR)	
Estimerad avgiftsintäkt efter 14 % höjning för perioden 2025/2026	2 760 000
Estimerade hyresintäkter (Lägenheter och lokaler)	525 000
Fritt kassaflöde 5 oktober 2025 kl. 18:08 (SWEDBANK)	768 000
Sparkapital 5 oktober 2025 (SBAB)	288 500
Planerade estimerade underhållskostnader för 2025/2026	-650 000
Underhållskostnader ”för beredskap”, som sannolikt kan inträffa under budgetåret men är inte budgeterade för.	-150 000
Sammanlagda lån (Dräneringen kostade oss totalt 7 509 000 kr)	-7 111 000
Belåningsgrad (<5000 kr = låg och >5000 kr = Hög)	2 800 kr/kvm
Rekommenderade riktmärken för en sund och resilient ekonomi i brf:er, en förutsättning för att förhindra stora avgiftshöjningar i framtiden (källa Swedbank)	Humlan4:s status
Fritt kassaflöde: (rekommenderad nivå är 25 % av intäkter från årsinkomster), motsv. ca 820 860 kr i vårt fall	-53 000
Sparande: rekommenderad nivå är 300 kr/kvm/år, motsv 763 200 kr/år (300 * 2544 kvm) i vårt fall	-475 000
Amorteringar/år: 1–2% av befintliga lån, motsv. 72 000 – 144 000 kr i vårt fall	53 000 kr (0,75%)
INPLANERADE STÖRRE UNDERHÅLL	År
Byte av VA-ledningar i källare: 2 000 000 kr	2027/2028
Omläggning av yttertak: ca 1 500 000 kr (besiktigas 2026 och kan komma att skjutas på)	2027/2028
Fönsterrenovering två etapper: totalt ca 1 800 000 kr (Inkl. klimatfönster?) Kajsa har siffror?	2028/2029

Perspektiv på värde utifrån tre intressehorisonter



Värdefaktorer vid bostadsrättssköp 2025 – källor (kort)

Köparens fokus

- Avgifter stiger – köpare fokuserar på låg månadsavgift: [Hemnet](#)
- Tryggt område är viktigaste flytt-kriteriet (Trygghetens pris): [Mäklarsamfundet](#)
- Bostad i gott skick & smarta renoveringar stärker priset: [Fastighetsbyrå](#)
- Energieffektivitet: bättre energiklass → lägre drift/avgift & högre värde: [Handelsbanken](#)

Bankens bedömning

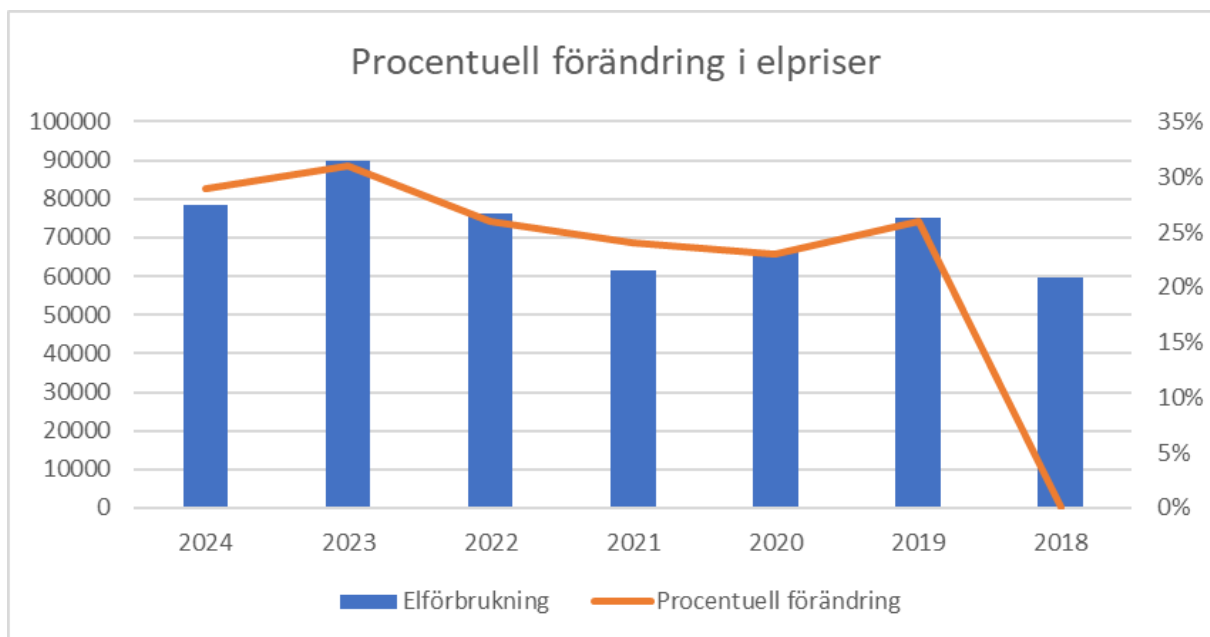
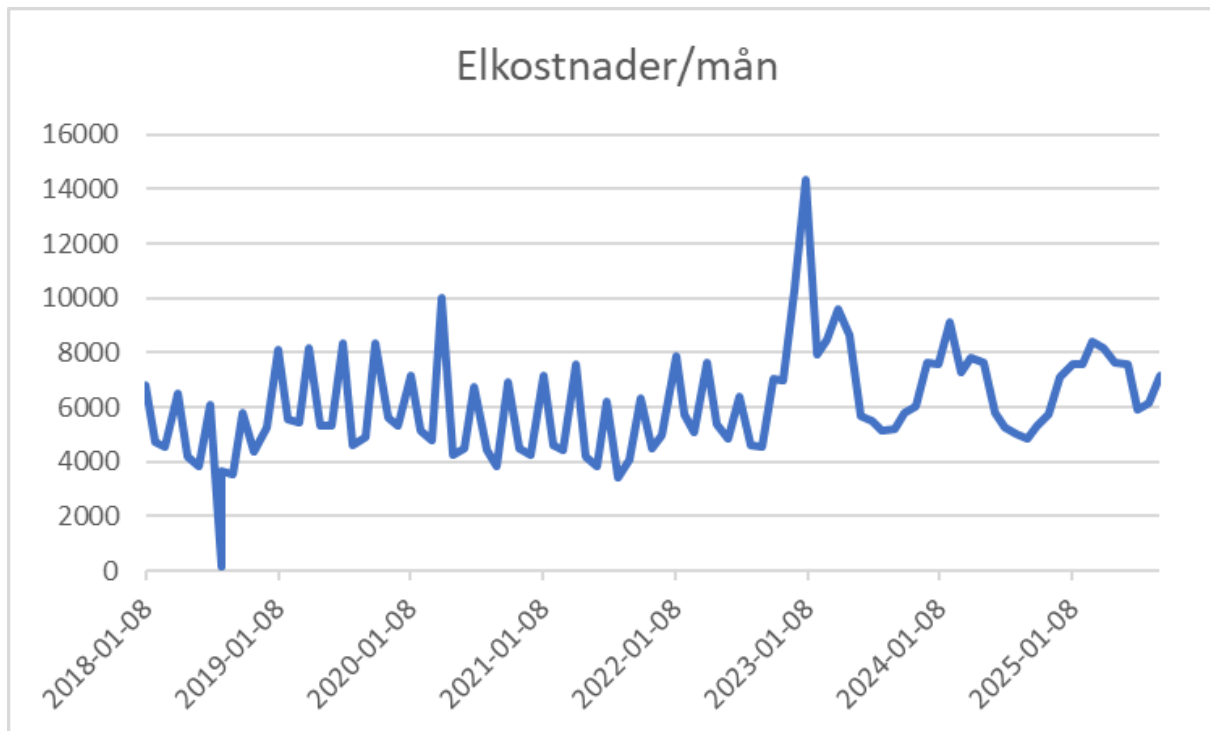
- 7 nya brf-nyckeltal (skuld/m², sparande/m², energikostnad m.m.): [SBAB](#)
- Äkta vs oäkta förening & avgiftsnivå – riskbedömning: [Landshypotek Bank](#)

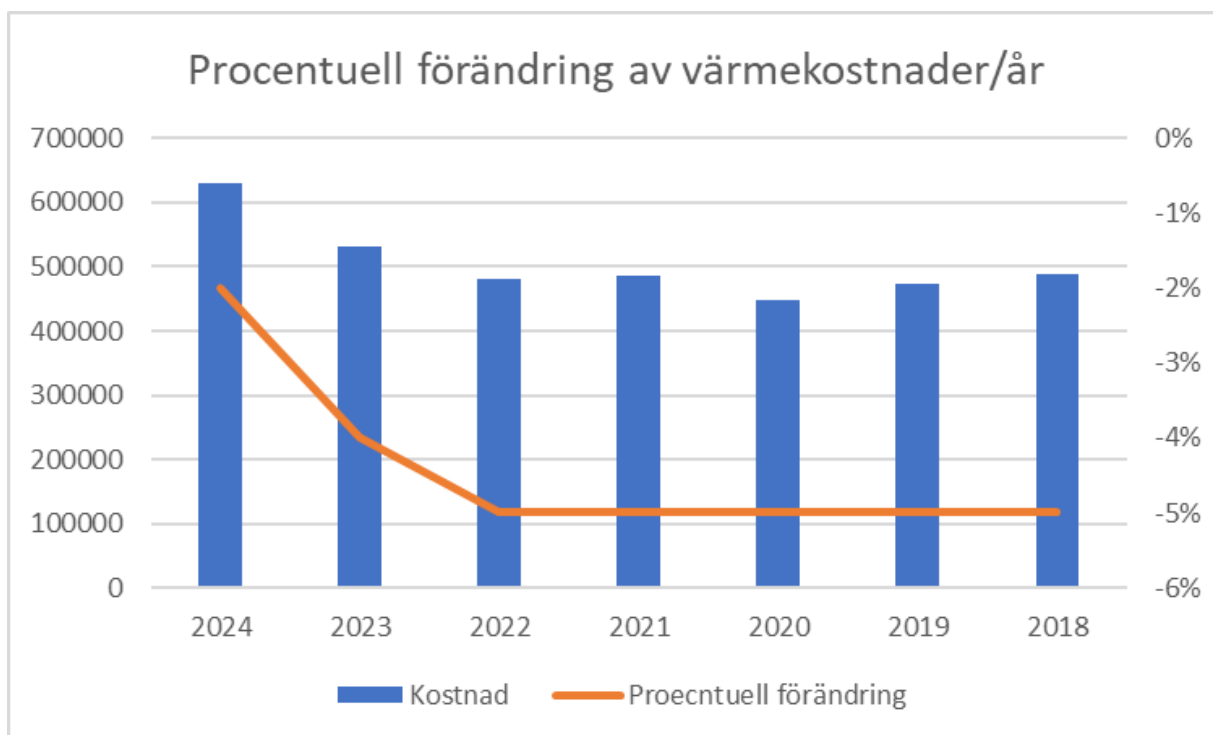
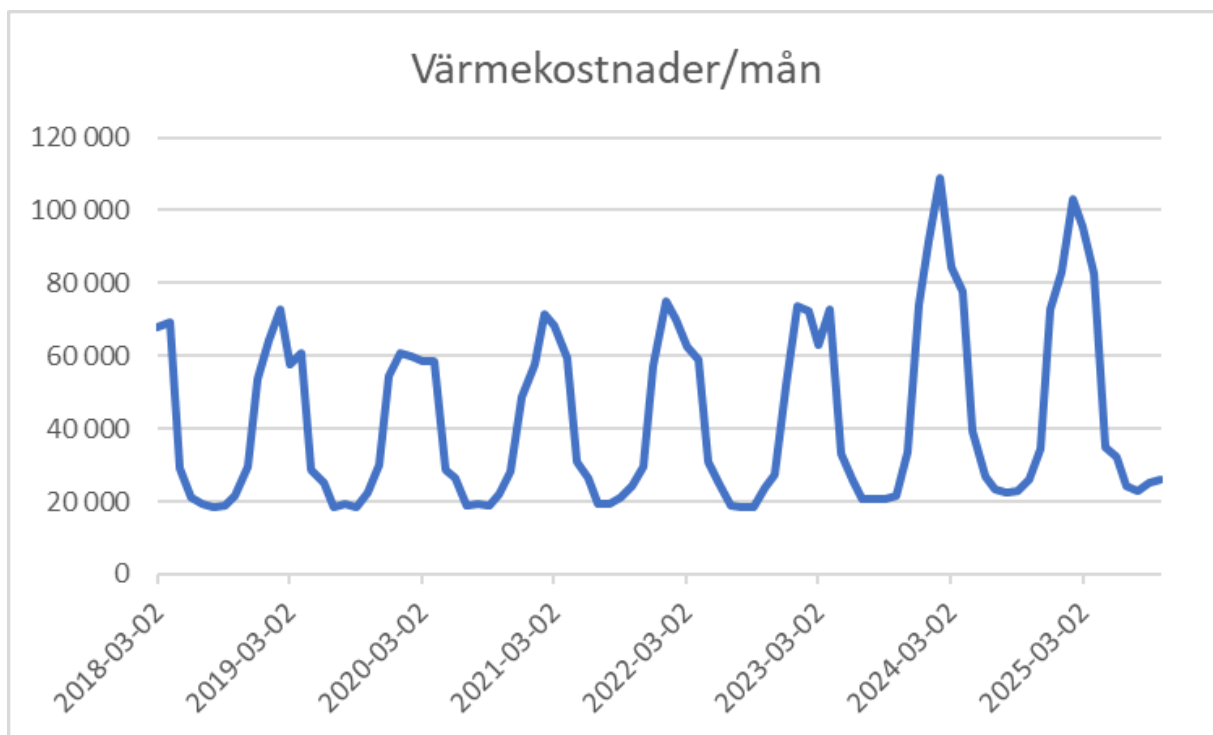
Föreningens värdearbete

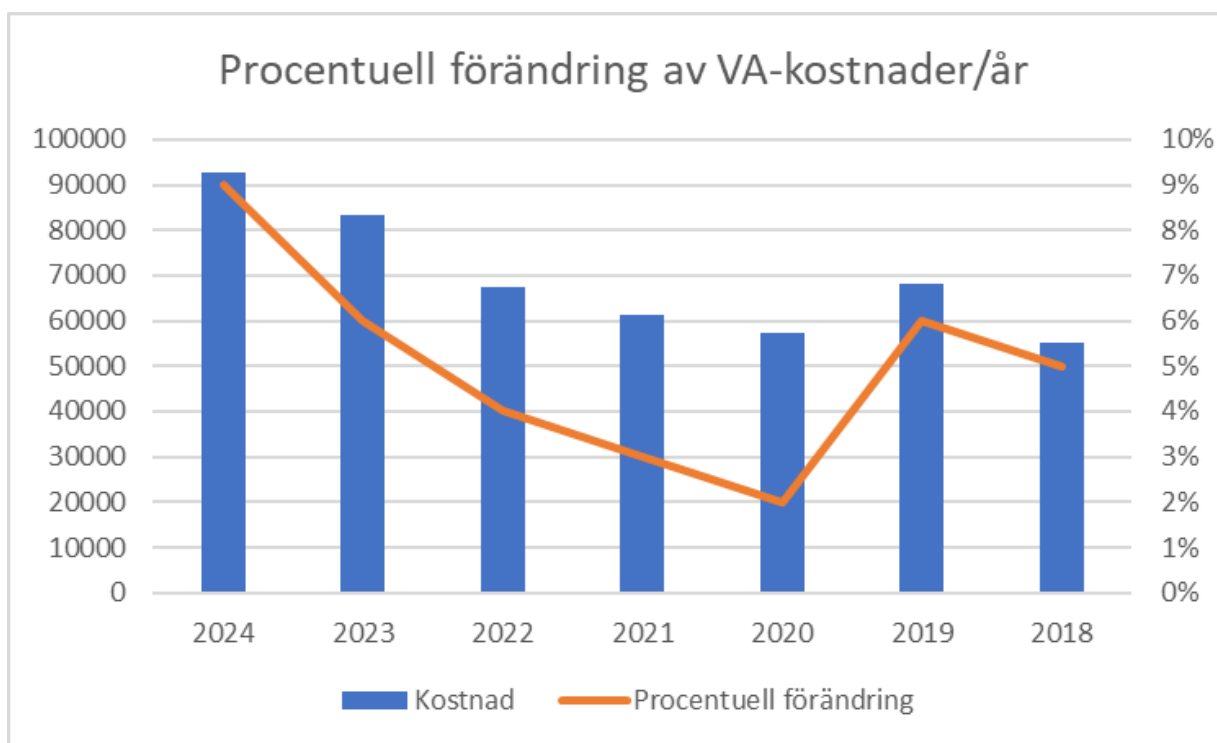
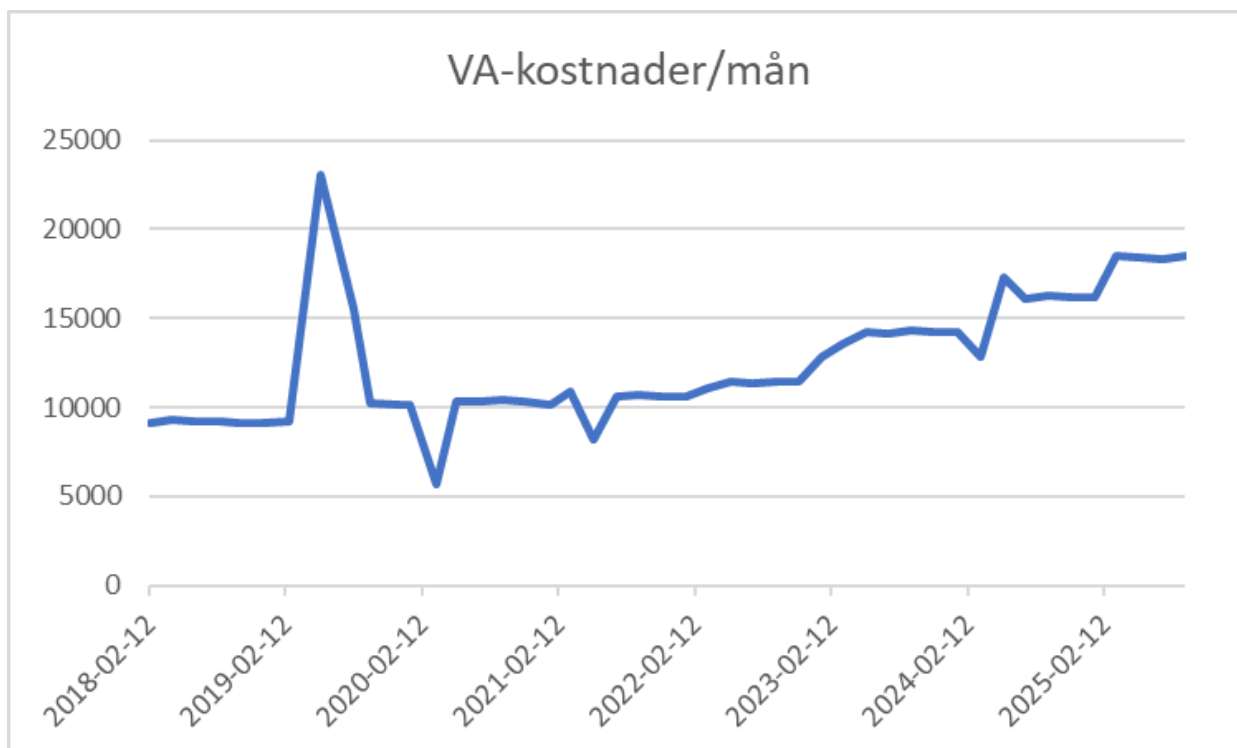
- Underhållsplan och avsättningar bevarar fastighetens värde: [HSB](#)
- Insatshöjning/kapitaltillskott kan sänka skuld & avgift (höjer värdet): [Bostadsrätterna](#)

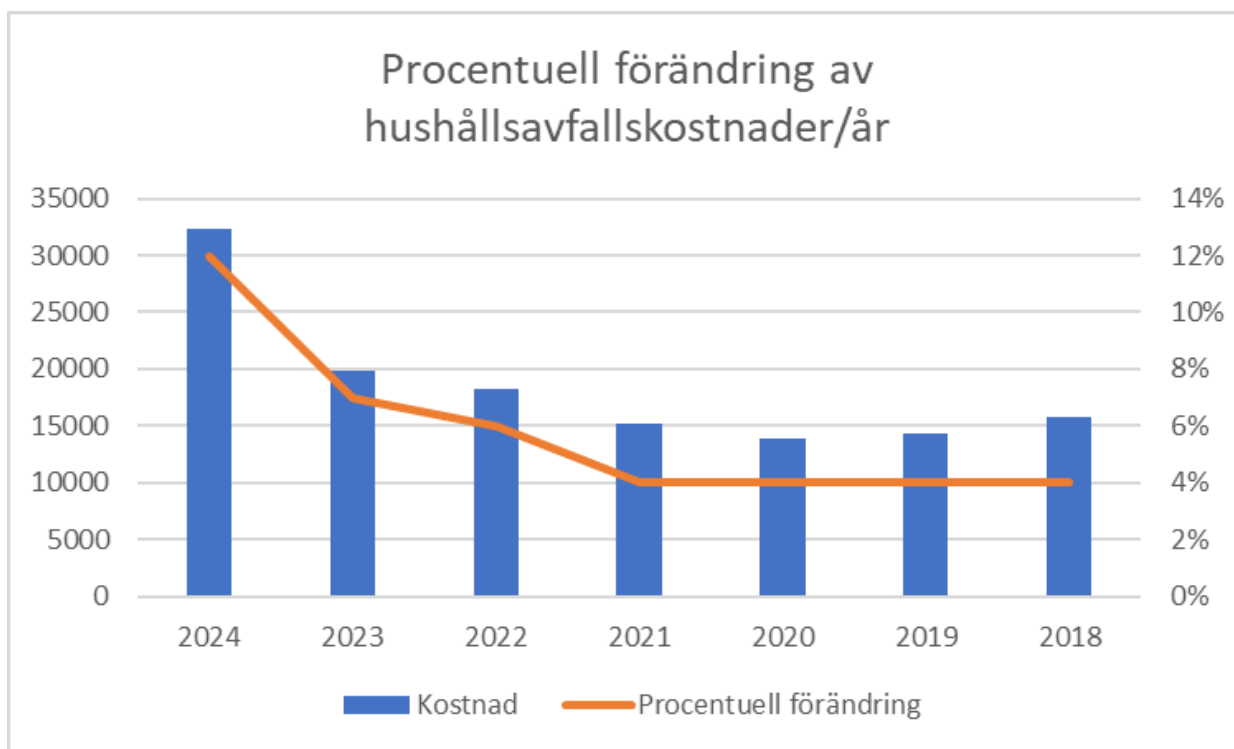
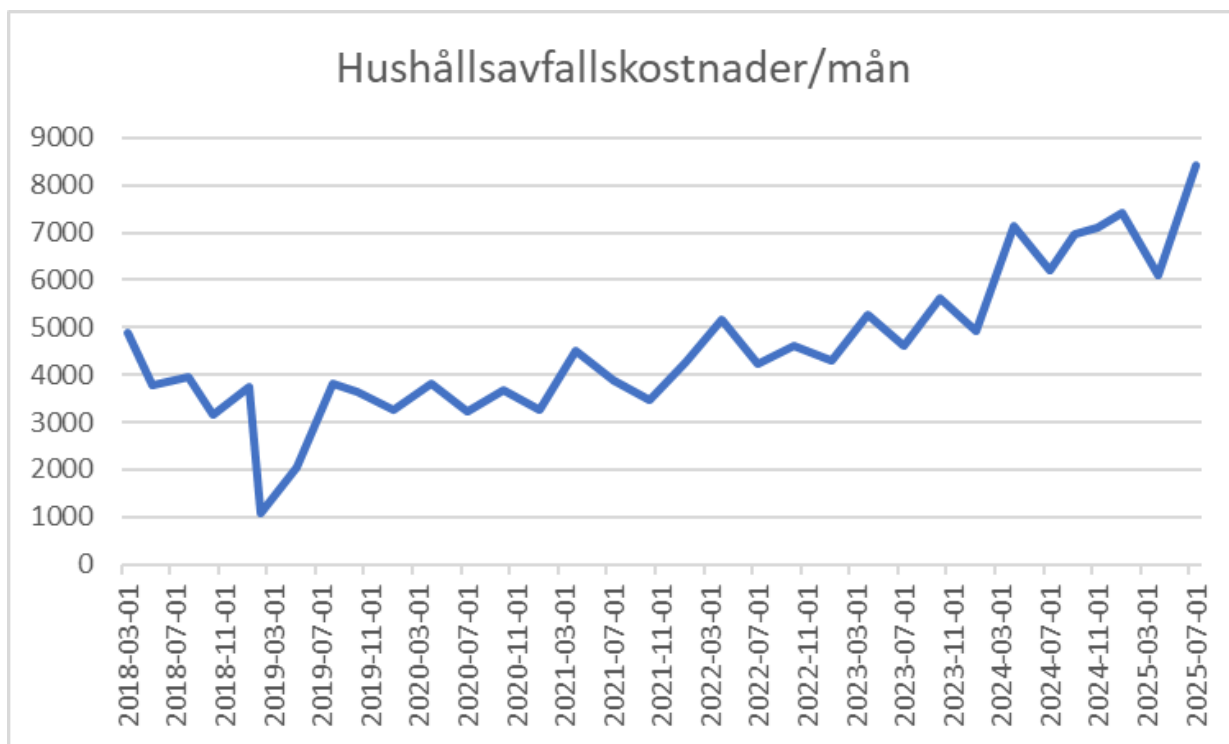
Våra löpande driftskostnader i perspektiv (Uppdaterat 2 oktober 2025)

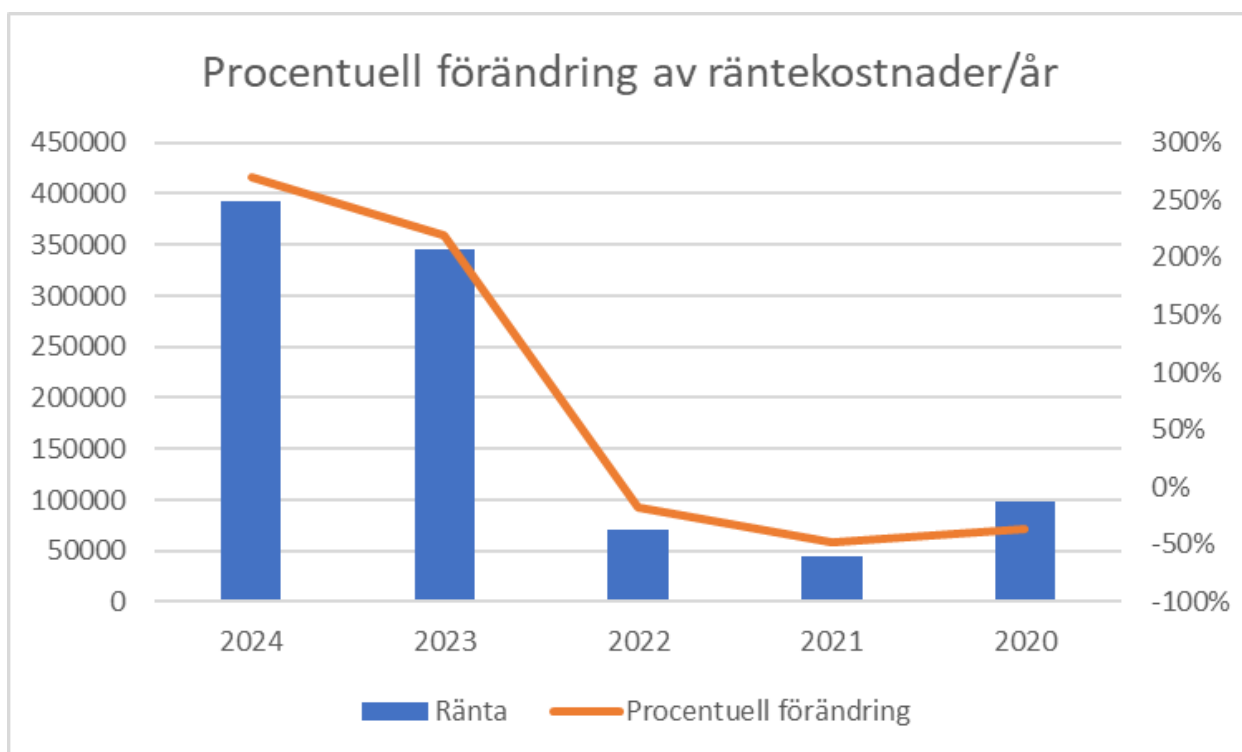
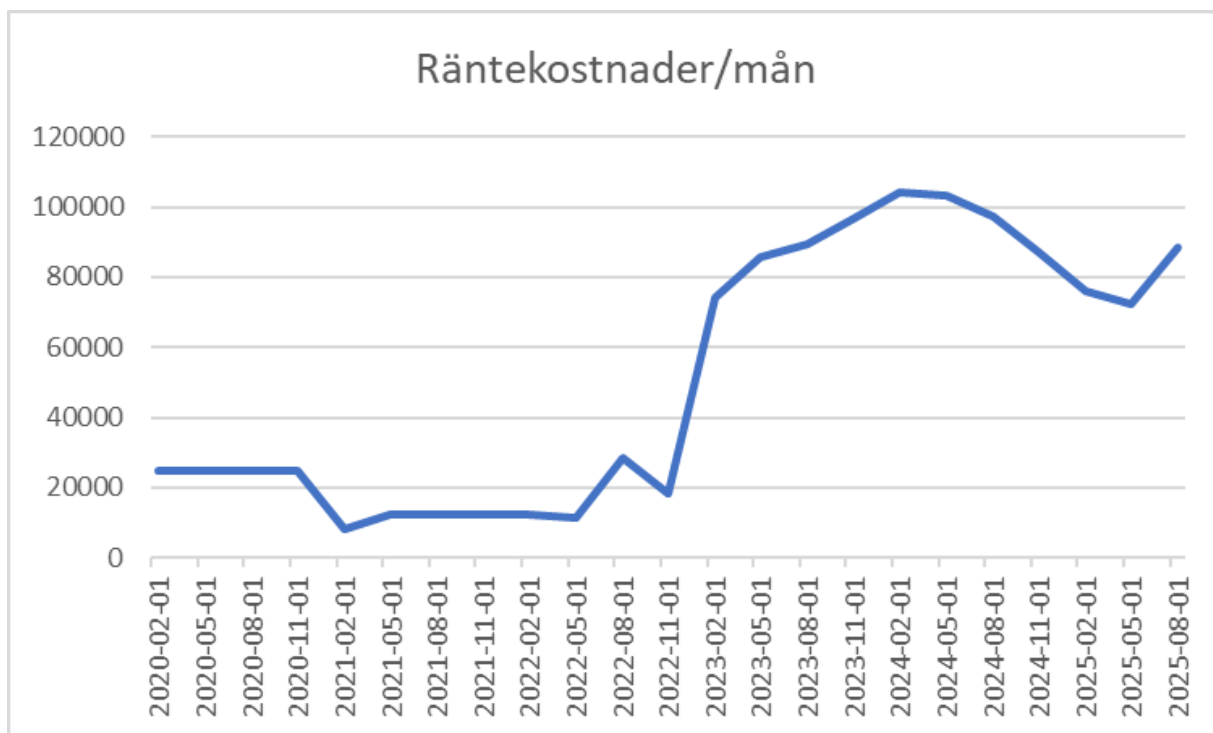
ELKOSTNADER (Minskade 13 % under 2024)



VÄRMEKOSTNADER (Ökande 18 % under 2024)

VATTEN OCH AVLOPP (Ökade med 11 % under 2024)

HUSHÅLLSAVFALL (Ökade med 64 % under 2024)

RÄNTOR (Ökade med 13 % under 2024)

Kostnader för trädgård och utemiljö över en 5-årsperiod

Reparation/underhåll gård/utemiljö (4360)			
Budgetår	Perioden	Periodbudget	
2025/2026		-65 000,00	POST-dränering
2024/2025	-130 347,84	-160 000,00	
2023/2024	-59 400,83	-30 000,00	
2022/2023	-19 778,49	-30 000,00	PRE-dränering
2021/2022	-20 218,20	-30 000,00	
2020/2021	-28 633,50	-30 000,00	

Städdag mm (4365)			
Budgetår	Perioden	Periodbudget	
2025/2026		-25 000,00	POST-dränering
2024/2025	-24 954,30	-25 000,00	
2023/2024	-8 285,00	-25 000,00	
2022/2023	-5 373,03	-5 000,00	PRE-dränering
2021/2022	-4 699,00	-5 000,00	
2020/2021	-4 625,15	-5 000,00	

Gård/utemiljö , övrigt (4366)			
Budgetår	Perioden	Periodbudget	
2025/2026		-10 000,00	POST-dränering
2024/2025	-9 474,20	-10 000,00	
2023/2024	X	X	
2022/2023	0,00	0,00	PRE-dränering
2021/2022	-5 692,00	0,00	
2020/2021			

Hur höjningen av tomträttsavgiften påverkar oss

Ny tomträttsavgäld från 1 april 2026, fyra års upptrappning till 445 036 kr/år (+277.836)				
Höjning (166%)		277836		
Kostnader	Ökning	Total årsavgift	Kostnad/lgh (48)/mån	April månad
År 1 (40%)	111134	278334	193	9261
År 2 (55%)	41675	320010	62	2977
År 3 (70%)	41675	361685	72	3473
År 4 (100%)	83351	445036	145	6946