Registrerades av Bolagsverket
2024-02-26 07:51
R108347/24

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Tile House

Org. Nr 769641-9659

BOLEVO
KONSULTER

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	4
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	4
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	4
2.6	Försäkring	5
2.7	Taxeringsvärde	5
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	5
4	Finansiering	6
4.1	Finansieringsplan	6
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	6
5.1	Kapital - och driftskostnader	7
5.2	Föreningens intäkter	7
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	8
6.1	Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i Årsavgiften	10
6.2	Nyckeltal	10
7	Särskilda förhållanden	11

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
Bilaga 2	Underhållsplan

BOLEVO

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tile House, org. nr 769641-9659, med säte i Stockholms kommun registrerades hos Bolagsverket 2023-06-16. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). På föreningens framtida fastighet Stockholm Skålen 29 med adress Norrbackagatan 49 A - C uppförs nu ett flerbostadshus i åtta våningar med två trapphus. Huset kommer att bestå av 79 lägenheter vilka totalt har en yta om 4 173 m². Entreprenadavtal är tecknat mellan projektbolaget IREEF-Skålen 24 Propco 2 AB och MVB Öst AB. Inför färdigställandet kommer de garantier som följer av entreprenadavtalet att överlåtas till Föreningen. Upplåtelse av bostadsrätterna sker löpande från och med mars och inflyttning i de första lägenheterna påbörjas under senvåren 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § samt 1 a § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet i syfte att kunna teckna upplåtelseavtal. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden är beräknad men garanterad. Inför upplåtelse kommer Föreningen att teckna en insatsgarantiförsäkring eller därmed liknande säkerhet samt inhämta tillstånd till upplåtelse från Bolagsverket.

Skålen Bostäder AB, org. nr 559461-0007 har genom en garantiutfästelse garanterat föreningens totala anskaffningskostnad för fastighet och entreprenad, samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Skålen 29
Adress:	Norrbackagatan 47, 49 A – C, 113 34 Stockholm
Kommun:	Stockholm
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	1 568 m²
3-D fastighet:	Urholkar fastigheten Skålen 30
Lägenhetsarea:	4 173 m²
Antal lägenheter:	79 lägenheter
Byggnadsår:	2022 - 2024
Byggnadstyp:	1 flerfamiljshus m 8 våningar ovan mark med 2 trapphus
Gemensamhetsanläggning:	Stockholm Skålen GA:1
Servitut:	Officialservitut Last: Tunnelbaneanläggning med skyddszon (0180K-2019-14609.1) Utrymning (0180K-2020-14602.4) Fasadskötsel (0180K-2020-14602.5) Passage (0180K-2020-14602.6) Anordningar för ventilation mm (0180K-2020-14602.8) Infästning (0180K-2020-14602.9)

BOLEVO
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

	Förmån: Stomme (0180K-2020-14602.1) Passage och utrymme (0180K-2020-14602.2) Undercentral (0180K-2020-14602.3) Anordningar för ventilation mm (0180K-2020-14602.7)
	Avtalsservitut Avseende del av fasad som kragar (överlappar) grannfastighet Avseende infart i garage
Stadsplan:	Koppen mm (akt 0180-6584)
Ändring av detaljplan:	Tunnelbaneutbyggnad Odenplan-Arenastaden (0180K-P2014-18097)
Övriga bestämmelser:	Järnvägsplan (0180K-P2021-08485)
Bygglov:	Har erhållits 2021-05-21 (Dnr 2020-15876-575)
Startbesked:	Har erhållits 2022-05-02 (Dnr 2020-15876-575)

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	På befintligt garage
Stomme:	Bärande betongbjälklag med stålpelare och betongtrapphus
Fasadmaterial:	Luftad keramikfasad
Yttertak:	Papp
Fönster/fönsterdörr:	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad
Balkong:	Betong, lackade smidesräcken
Terrasser:	Trall, lackade smidesräcken
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Radiatorer, golvvärme i badrum och i lägenhet ovan portik/garage. Golvvärmefördelare i lägenheten.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp. Varmvatten via värmeväxlare i fjärrvärmecentral.
Ventilation:	FTX-system (från- och tilluftsvärme med värmeåtervinning)
El:	El-central i respektive lägenhet med automatsäkringar, jordfelsbrytare. Individuell mätning per lägenhet.
Media:	Gemensamt uttagsnät för data, TV och telefoni med RJ45-uttag. Uttagsnätet uppkopplas till korskopplingspanel i IT-skåp som är placerat vid el-central. I årsavgiften ingår fiber. Lägenhetshavaren tecknar eget avtal för TV.
Porttelefon:	Kommer att finnas

Gemensamma utrymmen

Hiss:	I respektive trapphus (2 st)
Postboxar:	I trapphus 1
Barnvagns- rullstolsförråd:	I respektive trapphus
Cykelrum:	3 st, belägna i källaren samt på entréplan.
Sophantering:	Miljörum med källsortering.
Lägenhetsförråd:	Finns för samtliga lägenheter. Belägna i garageplan
Tvättstuga:	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, mangel, lakansträckare
Parkeringsplatser:	26 garageplatser, varav 12 laddplatser
Innergård:	Stenplattor, gräsmatta, planteringar, belysning
Takterrass:	Trall, belysning, spiraltrappa

BOLEVO

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

Planlösning och inredning, även materialval, varierar mellan olika lägenheter. Många lägenheter har balkong, fransk balkong och/eller uteplats. Tre lägenheter har tillgång till privat takterrass. För att se utformningen för en specifik lägenhet hänvisas till respektive lägenhets Bofakta samt rumsbeskrivning.

Tak:	Vitmålat
Väggar:	Målade, i huvudsak ljusa
Innerdörrar:	Släta
Foder och lister:	Målade
Golv:	Enstavig parkett
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning. Vissa lägenheter har klädkammare med hylla och klädstång som inredning.
Hall:	Klinkergolv, hatthylla. Utformning varierar beroende av lägenhetsstorlek.
Kök:	Takbelysning. Släta luckor på köksskåp med belysning under. Bänkskiva och stänkskydd. Diskbänk med köksblandare och ho. Energisnåla vitvaror. I grundutförandet ingår induktionshäll, inbyggnadsugn, fläkt, kyl och frys samt diskmaskin.
Badrum:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Spotlights i tak. Duschväggar i glas, duschblandare. Tvättställskommod, spegel, belysningsarmatur. Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin (för de små lägenheterna är detta tillval som kostar extra). Antal badrum och eventuell gäst wc beror på lägenhetsstorlek.
Sovrum:	Antal varierar beroende av lägenhetsstorlek.
Vardagsrum:	De flesta lägenheter har öppen planlösning mellan kök och vardagsrum.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaden är helt ny och något ombyggnads- och renoveringsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. Föreningen har låtit ta fram bifogad underhållsplan, se bilaga 2. Av underhållsplanen framgår föreningens underhålls- och återinvesteringsbehov för de kommande 50 åren. Underhållsplanen är inte statiskt utan kommer att uppdateras löpande under åren i den takt styrelsen finner lämpligt.

För framtida renoveringar och underhållsbehov görs en årlig avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan. Större renoveringar och ombyggnationer kan komma att behöva lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

BOLEVO

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvars-försäkring. Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett slutligt taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2022 – 2024, beräknats till 282 000 000 kr, varav 130 000 000 kr avser mark bostäder och 152 000 000 kr avser byggnad bostäder. Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske.

Statlig fastighetsskatt erläggs för byggnaden fram till den tidpunkt då fastigheten omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheten slutbesiktats.

Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, bilaga 1.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen kommer att vara innehavare av fastigheten Stockholm Skålen 29 när upplåtelse av lägenheterna sker. Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen, av Skålen Bostäder AB, förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten Stockholm Skålen 29. Föreningen kommer sedan att förvärva fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Anskaffnings-kostnaden är beräknad och garanteras av bolaget Skålen Bostäder AB.

Köpeskilling mark och aktier[1]	203 552 693
Entreprenad och byggherrekostnader[2]	305 571 082
Pantbrev och lagfartskostnader	3 391 225
Summa	**512 515 000**
Kassa	50 000
Summa att finansiera	**512 565 000**

1) Skattemässigt värde för fastigheten uppgår till 162 800 925 kr.
2) Föreningen förvärvar fastigheten och bolaget när entreprenaden nästintill är färdigställd. Husbyggnaden uppförs som en totalentreprenad enligt ABT 06. Entreprenadkostnaden är uppdelad på en fast del och en rörlig med riktpris.

BOLEVO

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	49 265 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	347 475 000
Upplåtelseavgifter	115 825 000
Summa	**512 565 000**

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna ekonomiska plan räknat med att amortera 1 % per år, motsvarande 492 650 kr, se närmare i Prognos och känslighetsanalysen, bilaga 1.

Föreningen räknar i denna ekonomiska plan med att föreningens lån får en snittränta om 4,25 %. I den offert som föreningen fått från SEB i samband med upprättandet av ekonomiska planen ligger räntenivån på mellan 3,67 och 4,88 beroende på bindningstid.

Föreningen avser att uppta föreningslånet så snart det är möjligt. Under förutsättning att byggnationen och försäljningstakten går som planerat beräknas detta ske senhöst 2024. Avsikten är att lånet då ska delas upp i tre - fem delar för att få en bra spridning på lånet. Vilka bindningstider som kommer att väljas beror på ränteläget vid den aktuella tidpunkten. Om det bedöms mer fördelaktigt kan räntan bindas på kortare tid eller längre tid alternativt läggas rörligt.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen avser, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Regelverket K3 innebär att avskrivningstiden för olika komponenter i byggnationen varierar. Då byggnadens och därmed komponenternas anskaffningskostnad inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1,3 % av byggnadens värde vilket motsvarar ca 3 207 703 per år. Sannolikt kommer avskrivningsbeloppet att ändras.

Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet eftersom Föreningen inte avser att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

BOLEVO

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad		
Räntekostnad, snittränta om 4,25 %		2 093 763
Amortering		492 650
Driftskostnader*		1 854 367
Administration förvaltning	158 000	
Revision	40 000	
Styrelsearvode	53 000	
Försäkring	80 000	
Fastighetsskötsel	110 000	
Löpande underhåll	100 000	
Hiss	30 000	
Städning	65 000	
Sophantering	100 000	
Vatten	180 000	
El, gemensam	150 000	
Uppvärmning	450 000	
Fiber	91 000	
Övrigt (mark/GA)	74 000	
Övrigt (oförutsett)	173 367	
Kommunal fastighetsavgift		0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**		166 920
Summa kostnader		**4 607 700**

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade beloppet.
** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll. Storlek på avsättningen framgår av stadgarna.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	3 755 700
Hyra garage, 14 platser a 2 500 kr/mån	420 000
Hyra garage, 12 laddplatser a 3 000 kr/mån	432 000
Summa intäkter	**4 607 700**

BOLEVO
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Area	Balkong	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift	Årsavgift
	m²	m²	%	kr	kr	kr	kr/år	kr/mån
11001	34	14	0,9760	2 475 000	825 000	3 300 000	36 658	3 055
11101	98	17	1,8112	7 575 000	2 525 000	10 100 000	68 022	5 669
11102	43		1,1726	3 075 000	1 025 000	4 100 000	44 039	3 670
11103	66		1,5572	4 725 000	1 575 000	6 300 000	58 485	4 874
11104	45		1,2127	3 000 000	1 000 000	4 000 000	45 547	3 796
11201	98	17	1,8112	7 875 000	2 625 000	10 500 000	68 022	5 669
11202	43		1,1726	3 225 000	1 075 000	4 300 000	44 039	3 670
11203	65		1,5440	4 800 000	1 600 000	6 400 000	57 989	4 832
11204	45		1,2127	3 150 000	1 050 000	4 200 000	45 547	3 796
11301	98	17	1,8112	8 175 000	2 725 000	10 900 000	68 022	5 669
11302	43		1,1726	3 375 000	1 125 000	4 500 000	44 039	3 670
11303	65		1,5440	5 025 000	1 675 000	6 700 000	57 989	4 832
11304	45		1,2127	3 300 000	1 100 000	4 400 000	45 547	3 796
11401	98	17	1,8112	8 475 000	2 825 000	11 300 000	68 022	5 669
11402	43		1,1726	3 450 000	1 150 000	4 600 000	44 039	3 670
11403	65		1,5440	5 250 000	1 750 000	7 000 000	57 989	4 832
11404	45		1,2127	3 450 000	1 150 000	4 600 000	45 547	3 796
11501	98	17	1,8112	8 700 000	2 900 000	11 600 000	68 022	5 669
11502	43		1,1726	3 525 000	1 175 000	4 700 000	44 039	3 670
11503	65		1,5440	5 475 000	1 825 000	7 300 000	57 989	4 832
11504	45		1,2127	3 675 000	1 225 000	4 900 000	45 547	3 796
11601	31		0,9048	3 150 000	1 050 000	4 200 000	33 981	2 832
11602	48		1,2706	4 425 000	1 475 000	5 900 000	47 719	3 977
11603	45		1,2127	4 050 000	1 350 000	5 400 000	45 547	3 796
11701	77	5	1,6814	7 725 000	2 575 000	10 300 000	63 149	5 262
11702	127	11+ ca 60	2,3674	14 925 000	4 975 000	19 900 000	88 913	7 409
21001	55	22	1,3944	3 825 000	1 275 000	5 100 000	52 368	4 364
21002	71	20	1,6185	4 500 000	1 500 000	6 000 000	60 785	5 065
21003	75	46	1,6617	6 075 000	2 025 000	8 100 000	62 409	5 201
21101	30	6	0,8804	2 400 000	800 000	3 200 000	33 065	2 755
21102	34	6	0,9760	2 400 000	800 000	3 200 000	36 658	3 055
21103	87	7	1,7608	5 925 000	1 975 000	7 900 000	66 130	5 511
21104	32		0,9289	2 062 500	687 500	2 750 000	34 885	2 907
21105	32		0,9289	2 062 500	687 500	2 750 000	34 885	2 907
21106	32		0,9289	2 062 500	687 500	2 750 000	34 885	2 907
21107	76	6	1,6717	5 475 000	1 825 000	7 300 000	62 785	5 232
21108	30	6	0,8804	2 400 000	800 000	3 200 000	33 065	2 755
21201	30	6	0,8804	2 475 000	825 000	3 300 000	33 065	2 755
21202	34	6	0,9760	2 625 000	875 000	3 500 000	36 658	3 055
21203	89	7	1,7728	6 450 000	2 150 000	8 600 000	66 582	5 548
21204	32		0,9289	2 212 500	737 500	2 950 000	34 885	2 907
21205	32		0,9289	2 212 500	737 500	2 950 000	34 885	2 907
21206	32		0,9289	2 212 500	737 500	2 950 000	34 885	2 907
21207	76	6	1,6717	5 625 000	1 875 000	7 500 000	62 785	5 232

BOLEVO

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

21208	30	6	0,8804	2 475 000	825 000	3 300 000	33 065	2 755
21301	30	6	0,8804	2 625 000	875 000	3 500 000	33 065	2 755
21302	34	6	0,9760	2 775 000	925 000	3 700 000	36 658	3 055
21303	88	7	1,7670	6 600 000	2 200 000	8 800 000	66 362	5 530
21304	32		0,9289	2 325 000	775 000	3 100 000	34 885	2 907
21305	32		0,9289	2 325 000	775 000	3 100 000	34 885	2 907
21306	32		0,9289	2 325 000	775 000	3 100 000	34 885	2 907
21307	76	6	1,6717	5 850 000	1 950 000	7 800 000	62 785	5 232
21308	30	6	0,8804	2 625 000	875 000	3 500 000	33 065	2 755
21401	30	6	0,8804	2 775 000	925 000	3 700 000	33 065	2 755
21402	34	6	0,9760	2 925 000	975 000	3 900 000	36 658	3 055
21403	88	9	1,7670	6 825 000	2 275 000	9 100 000	66 362	5 530
21404	32		0,9289	2 400 000	800 000	3 200 000	34 885	2 907
21405	32		0,9289	2 400 000	800 000	3 200 000	34 885	2 907
21406	32		0,9289	2 400 000	800 000	3 200 000	34 885	2 907
21407	76	6	1,6717	6 150 000	2 050 000	8 200 000	62 785	5 232
21408	30	6	0,8804	2 775 000	925 000	3 700 000	33 065	2 755
21501	30	6	0,8804	2 925 000	975 000	3 900 000	33 065	2 755
21502	34	6	0,9760	3 000 000	1 000 000	4 000 000	36 658	3 055
21503	88	7	1,7670	7 050 000	2 350 000	9 400 000	66 362	5 530
21504	32		0,9289	2 625 000	875 000	3 500 000	34 885	2 907
21505	32		0,9289	2 625 000	875 000	3 500 000	34 885	2 907
21506	32		0,9289	2 625 000	875 000	3 500 000	34 885	2 907
21507	76	6	1,6717	6 300 000	2 100 000	8 400 000	62 785	5 232
21508	30	6	0,8804	2 925 000	975 000	3 900 000	33 065	2 755
21601	30	6	0,8804	3 000 000	1 000 000	4 000 000	33 065	2 755
21602	34	6	0,9760	3 150 000	1 050 000	4 200 000	36 658	3 055
21603	88	9	1,7670	7 350 000	2 450 000	9 800 000	66 362	5 530
21604	32		0,9289	2 775 000	925 000	3 700 000	34 885	2 907
21605	32		0,9289	2 775 000	925 000	3 700 000	34 885	2 907
21606	32		0,9289	2 775 000	925 000	3 700 000	34 885	2 907
21607	33		0,9526	2 925 000	975 000	3 900 000	35 777	2 981
21608	50	12	1,3075	4 875 000	1 625 000	6 500 000	49 107	4 092
21701	143	13+ ca 74	2,6657	16 725 000	5 575 000	22 300 000	100 115	8 343
21702	110	15 + ca 120	2,0505	13 425 000	4 475 000	17 900 000	77 012	6 418
	4 173		**100,00%**	**347 475 000**	**115 825 000**	**463 300 000**	**3 755 700**	**312 975**

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, TV samt hemförsäkring ingår inte i årsavgift ovan. Bostadsrättshavaren ska till hemförsäkringen teckna tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

BOLEVO

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

6.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSAVGIFTEN

Föreningens elkostnad består av en nätavgift och en brukningsavgift. Elnätet innehas av Ellevio och elavtal avseende förbrukning tecknas med valfri leverantör. Föreningen kommer att teckna ett avtal för elnätet och ett avtal med en elleverantör. **Individuell mätning kommer att tillämpas (IMD) vad gäller hushållselen.** Separata elmätare finns installerade i samtliga lägenheter och lägenhetshavare kommer att debiteras efter förbrukning. Även fasta kostnader såsom abonnemangskostnader, överföringsavgifter och energiskatt kommer att debiteras vidare. Lägenhetshavaren ska således inte teckna egna elabonnemang. Elförbrukningen beräknas uppgå till mellan 1 000 och 4 000 kwh/år beroende på storlek på lägenhet, antal personer i hushållet, nyttjande av el etc. Elpriset varierar över tid men kostnaden beräknas uppgå till mellan 160 och 600 kr/månad. Se t ex Ellevios hemsida www.ellevio.se för aktuella priser.

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg beräknas för de flesta lägenheterna uppgå till mellan 190 - 400 kr per månad. För de större lägenheterna samt för de lägenheter med större balkonger och takterrasser kan försäkringen bli dyrare. Observera att kostnaden är uppskattad och beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp.

Lägenhetshavaren tecknar eget abonnemang för TV. Beräknad kostnad basutbud från ca 90 kr/månad. Kostnaden är beroende av vilka kanaler/utbud som väljs och kan därför bli högre.

6.2 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m²	122 829 kr
Föreningslån per m²	11 806 kr
Insats/upplåtelse i snitt per m²	111 023 kr
Årsavgift i snitt per m²	900 kr
Driftkostnad per m²	444 kr
Amortering per m²	118 kr
Avsättning underhållsfond per m²	40 kr
Avskrivningar per m²	769 kr
Kassaflöde per m²	40 kr

BOLEVO

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

B. Bostadsrättshavarna ska betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande.

F. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass och balkong.

G. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.

H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Tile House

Pierre Mazeret

Christine Hallberg

Roberth Wallin

BOLEVO

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Brf Tile House Ekonomisk plan
Bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys

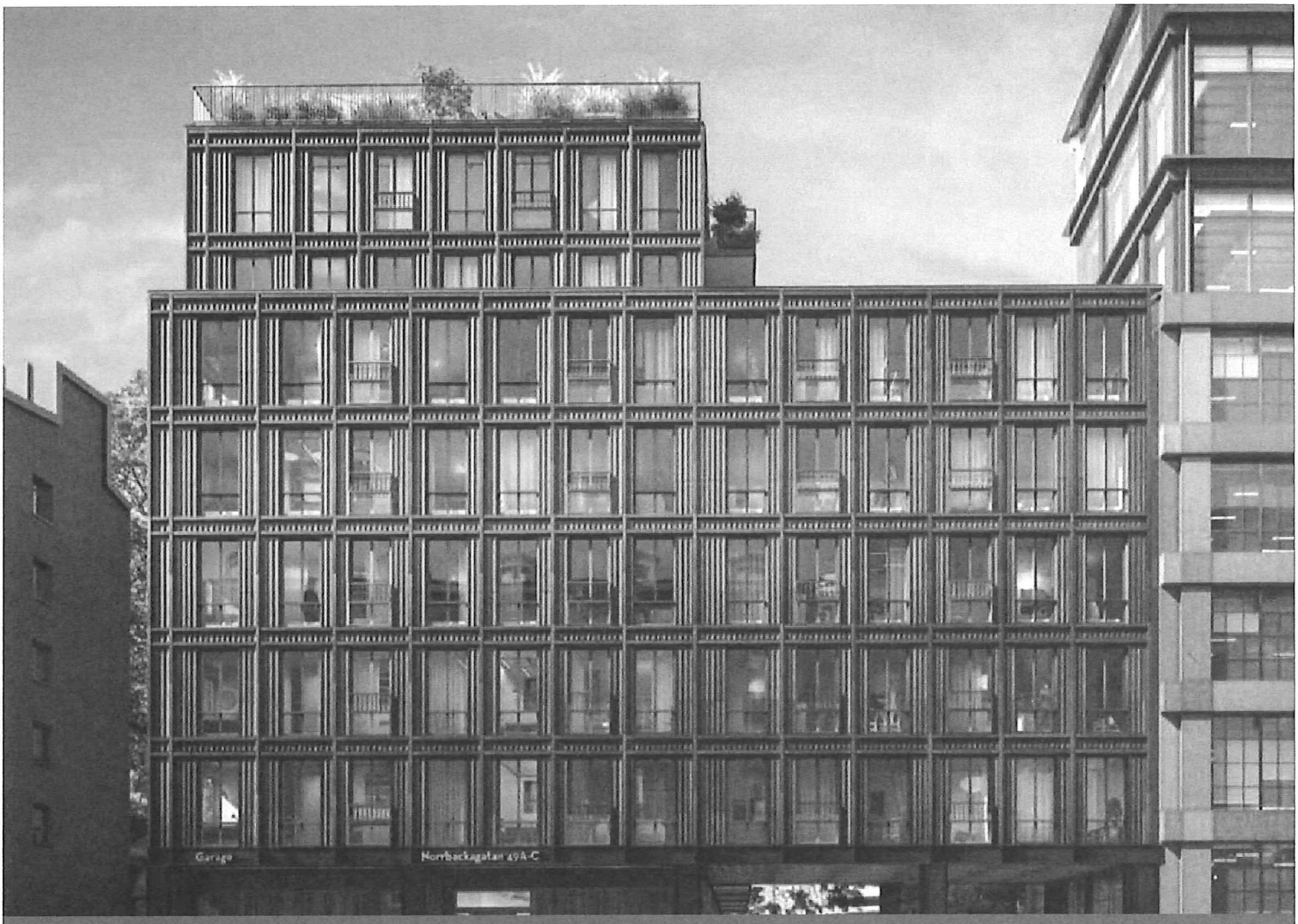
PROGNOS ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Kapitalkostnader (kr)									
Räntor	2 093 763	2 072 825	2 051 887	2 030 950	2 010 012	1 989 074	1 905 324	1 779 698	1 695 948
Avskrivningar	3 207 703	3 207 703	3 207 703	3 207 703	3 207 703	3 207 703	3 207 703	3 207 703	3 207 703
Driftkostnader (kr)									
Driftkostnader	1 854 367	1 891 454	1 929 283	1 967 869	2 007 226	2 047 371	2 216 140	2 495 734	2 701 463
		-							
Övriga kostnader		-							
Kommunal fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	173 307	187 593
Intäkter exkl årsavgifter									
Hyror garage, 14 platser	420 000	428 400	436 968	445 707	454 622	463 714	501 939	565 265	611 861
Hyror garage 12 laddplatser	432 000	440 640	449 453	458 442	467 611	476 963	516 280	581 415	629 342
Amorteringar/Avsättningar									
Avsättning underhåll	166 920	170 258	173 664	177 137	180 680	184 293	199 485	224 652	243 171
Amortering	492 650	492 650	492 650	492 650	492 650	492 650	492 650	492 650	492 650
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar	3 755 700	3 758 148	3 761 063	3 764 456	3 768 336	3 772 712	3 795 380	4 019 361	4 079 621
Årsavgift kr/kvm/år	900	901	901	902	903	904	910	963	978
Bokfört resultat	- 2 548 133	- 2 544 795	- 2 541 389	- 2 537 916	- 2 534 373	- 2 530 760	- 2 515 568	- 2 490 401	- 2 471 882
Nödvändig nivå på årsavgifter									
Årsavgifter medlemmar	3 755 700	3 758 148	3 761 063	3 764 456	3 768 336	3 772 712	3 795 380	4 019 361	4 079 621
Kassaflöde									
Intäkter	4 607 700	4 627 188	4 647 484	4 668 606	4 690 568	4 713 389	4 813 599	5 166 041	5 320 824
Kostnader	- 7 155 833	- 7 171 982	- 7 188 874	- 7 206 522	- 7 224 941	- 7 244 148	- 7 329 167	- 7 656 442	- 7 792 706
Återinförda avskrivningar	3 207 703	3 207 703	3 207 703	3 207 703	3 207 703	3 207 703	3 207 703	3 207 703	3 207 703
Kassaflöde från löpande drift	659 570	662 908	666 314	669 787	673 330	676 943	692 135	717 302	735 821
Amorteringar	- 492 650	- 492 650	- 492 650	- 492 650	- 492 650	- 492 650	- 492 650	- 492 650	- 492 650
Summa kassaflöde	166 920	170 258	173 664	177 137	180 680	184 293	199 485	224 652	243 171
Ackumulerat kassaflöde	166 920	337 178	510 842	687 979	868 658	1 052 952	1 827 727	3 111 269	4 055 717
Prognosförutsättningar									
Ränteantagande	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Inflationsantagande	2,0%	Höjning per år. Gäller driftkostnader, kommunal fastighetsavgift, avsättning till underhållsfond samt taxeringsgsvärde.							
Hyreshöjning, garageplatser	2,0%	Höjning per år.							
Taxeringsvärde	282 000 000	287 640 000	293 392 800	299 260 656	305 245 869	311 350 787	337 016 104	379 534 871	410 820 751
Föreningslån	49 265 000	48 772 350	48 279 700	47 787 050	47 294 400	46 801 750	44 831 150	41 875 250	39 904 650

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

I prognosen beräknas föreningen göra avskrivning med 3 207 703 kr vilket motsvarar 1,3 % av uppskattad entreprenadkostnad, se dock p 5 i planen. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott (bokfört resultat) som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Det påverkar inte föreningens likviditet. I prognosen har inte hänsyn tagits till de åtgärder som redovisas i bilagd underhållsplan. Observera att detta är en prognos och att verkligt utfall bland annat är beroende av vilka beslut som kommer att fattas av styrelsen och stämman under åren.

KÄNSLIGHETSANALYS ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Dagens inflationsnivå och räntenivå. Årsavgift kr/kvm/år enligt prognos ovan.	900	901	901	902	903	904	910	963	978
Årsavgifter om:									
Dagens inflationsnivå och									
1. Dagens räntenivå +1%	1 018	1 017	1 017	1 017	1 016	1 016	1 017	1 064	1 073
2. Dagens räntenivå +2%	1 136	1 134	1 133	1 131	1 130	1 128	1 124	1 164	1 169
3. Dagens räntenivå +3%	1 254	1 251	1 248	1 246	1 243	1 241	1 232	1 264	1 265
1. Dagens räntenivå - 1%	782	784	786	788	790	792	802	863	882
2. Dagens räntenivå - 2%	664	667	670	673	676	680	695	762	786
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå +1%	900	905	911	917	924	931	963	1 072	1 130
2. Dagens inflationsnivå +2%	900	910	921	933	945	959	1 020	1 198	1 313
3. Dagens inflationsnivå +3%	900	915	931	949	967	987	1 082	1 341	1 529
1. Dagens inflationsnivå -1%	900	896	891	887	883	878	860	868	849
2. Dagens inflationsnivå -2%	900	891	882	872	863	854	815	785	742

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.



sefast

Underhållsplan

Brf Tile House

Upprättad januari 2024

© Sefast

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

Inledning

Underhållsplanen ni läser innehåller samtliga underhållsåtgärder för fastighetens inom föreningens underhållsansvar. Genom att aktivt arbeta med er underhållsplan kan fastighetens välmående säkras över tid.

Planen är framtagen genom det digitala planeringsverktyget **Planima,** vilken listar aktuellt och framtida underhållsbehov på er fastighet.



Underhållsplanen ger er svar på

Vad som behöver göras

När det behöver göras

Vad det kommer att

Underhållsplanen beskriver de kommande årens underhållskostnader och nödvändiga underhållsåtgärder. Utifrån denna information kan ni göra korrekta avsättningar för kommande underhåll och därmed sätta avgifter i nivå med fastighetens kostnader.

Riskerna för dyra akuta åtgärder och ogenomtänkta upphandlingar minskar om projekten planeras i god och i enlighet med underhållsplanen.

Har ni frågor kring underhållsplanen tveka inte på att höra av er till oss för rådgivning – det är **naturligtvis helt kostnadsfritt.**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Innehåll

Vad är underhållsplanering? 4
Underhållsplanens omfattning 6
Fastighetsinformation 7
Sammanställning 8
Underhållsplan 11

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Vad är underhållsplanering?

Genom aktiv underhållsplanering kan ni som fastighetsägare planera långsiktigt och kostnadseffektivt. Genom att skapa en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande får ni lägre och planerbar underhållskostnad. Underhåll är grunden för fastighetsägande och är det som har störst påverkan på såväl ekonomi som verksamhet och funktioner. Fastigheten kommer må bättre och personalen som ska förvalta fastigheten kommer kunna arbeta mer strukturerat - om planen efterföljs.

Definitioner

> Underhåll

Underhåll definierar vi som återställande av en funktion. Underhåll kan vara planerat, förebyggande eller felavhjälpande. Underhållsåtgärder har ett återkommande underhållsintervall som överstiger ett år. Underhållsplanens huvudsyfte är att minimera akuta och felavhjälpande åtgärder och i stället arbeta planerat och förebyggande. Genom planerat underhåll minskar såväl kostnader som påverkan på boende och hyresgäster. Därutöver hanteras problemen innan kostsamma följdskador uppstår.

> Drift

Driftåtgärder är åtgärder som säkerställer bibehållen funktion. Dessa är ofta små och många till antalet, generellt återkommer driftsunderhåll minst en gång per år. Dessa kan exempelvis vara smörjning av lås, filterbyten eller byten av ljuskällor. Drift hanteras löpande och dessa åtgärder tas inte med i underhållsplanen.

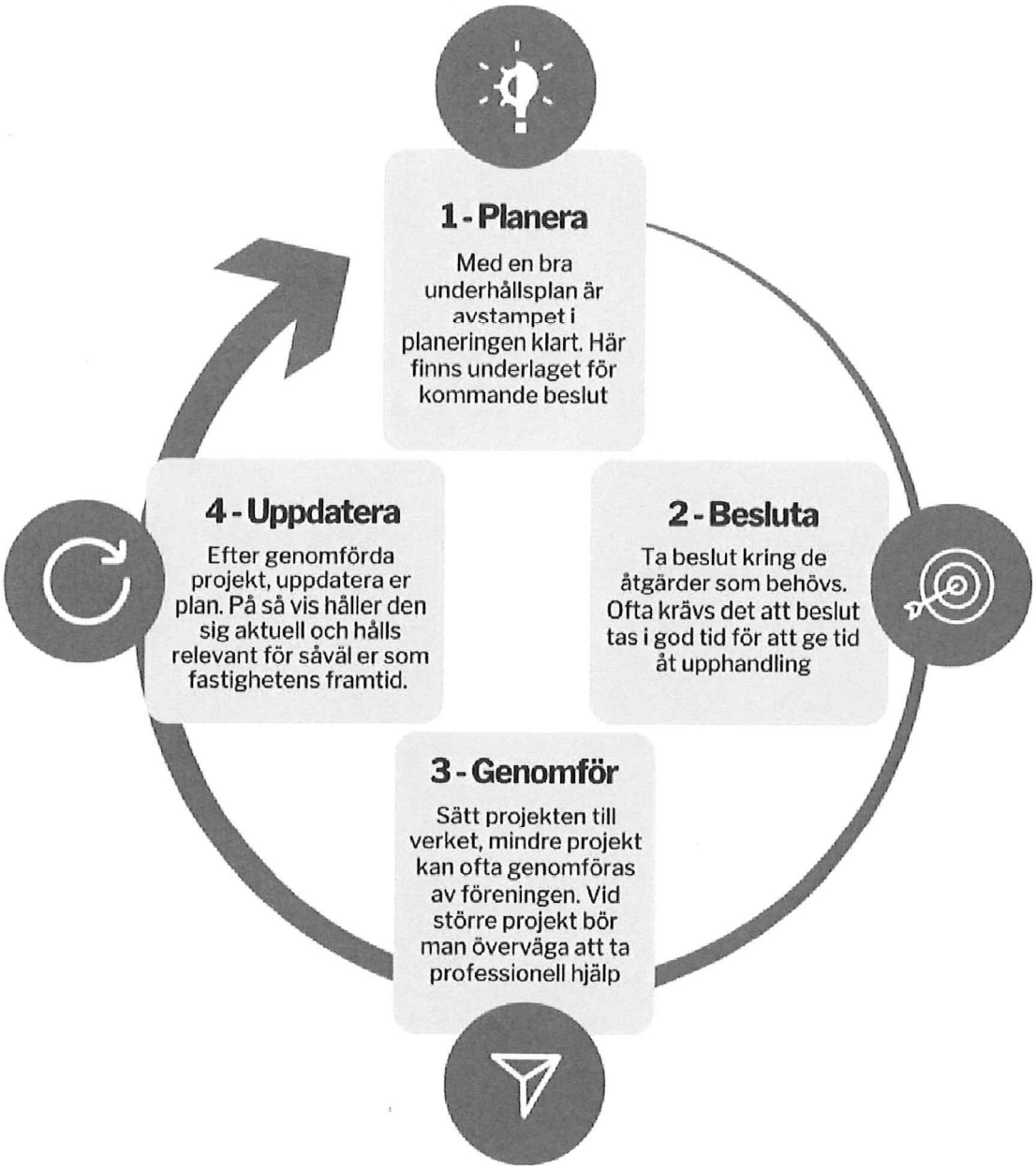
> Investeringar

Investeringar är som regel standardhöjande åtgärder, exempelvis byte till säkerhetsdörrar eller installation av solceller. Underhållsåtgärder kan ha karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när en komponent ersätts med en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar ingår inte i underhållsplanen om det inte uttryckligen önskats eller redan beslutats då planen tas fram.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Årligt underhållsarbete

För att underhållsarbetet skall vara rationellt krävs långsiktigt metodiskt arbete. Det är inte ovanligt att arbetet blir för intensivt och därför förlorar uthållighet. Vi vill därför rekommendera er att använda nedanstående planerings-cykel. Vill ni så **uppdaterar** vi naturligtvis planen åt er!



Metoden känns troligtvis väldigt bekant **Planera, Besluta, Genomför, Uppdatera.** Detta är en allmänt vedertagen process för gradvis förbättring. Så vill vi även se på underhåll!

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Underhållsplanens omfattning

Startår: 2024
Tidshorisont: 50 år
Tid för upprättande: Januari månad 2024
Omfattning: Fastighetens samtliga delar som föreningen ansvarar för, indelat i följande kategorier:

- **Mark**
- **Fasader**
- **Tak**
- **Invändigt**
- **Installationer**

Underhållsplanen är upprättad utifrån ritningar samt entreprenad- och bygghandlingar tillhandahållet av uppdragsgivaren. Bostadsrättsföreningens underhållsansvar framgår genom stadgar/gränsdragningslista.

Kostnader: Uppskattade kostnader i underhållsplanen är inklusive moms samt inklusive 12% byggherrekostnader*.

*Byggherrekostnader innebär indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras, exempelvis projektering, projektledning och besiktningar.

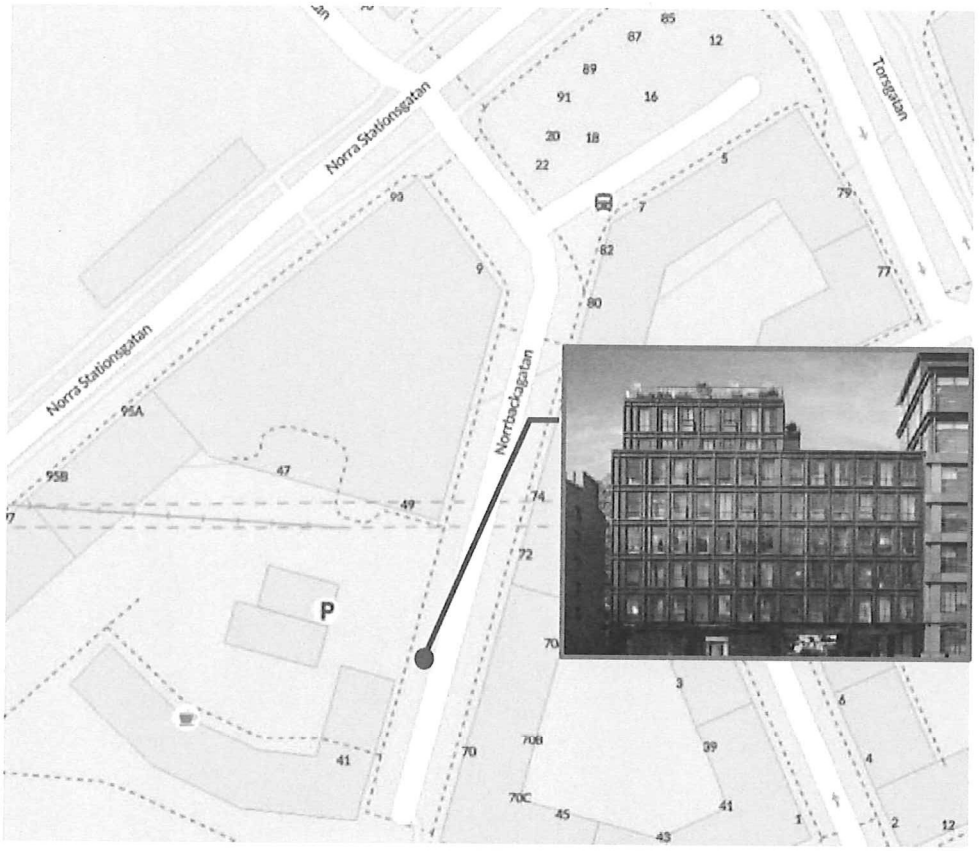
Kostnaderna är exklusive indexuppräkning. Hänsyn till det bör tas inför varje ny årsbudget.

De estimerade kostnaderna i planen är framtagna genom erfarenheter från liknande objekt, projekt och prisdatabaser. Det går inte att garantera att kostnaderna för det faktiska genomförandet blir den som anges i denna underhållsplan. Flera faktorer kan påverka priset för genomförandet, bland annat tid på året/säsongen, entreprenörers pågående beläggningsnivå, fastighetens utformning och läge etc.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Skålen 29		
Adress	Norrbackagatan 49A-C, 113 34 Stockholm		
Byggår	2024		
Antal lägenheter	79 st	**Antal uthyrda lokaler**	0 st
Boarea (BOA)	4 174 m²	**Lokalarea (LOA)**	0 m²



Grundläggning	Grundmurar på berg
Stomme	Betong och stål
Fasader	Skärmtegel och plåt
Tak	Sedum
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Uppvärmning	Fjärrvärme
Vatten	Varm- och kallvattenledningar av plast / koppar
Avlopp	Avloppsrör av plast / gjutjärn

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.



Sammanställning

Här sammanställs och redovisas fastighetens förväntade underhållskostnader över tid. Med underhållsplanen som grund kan en god ekonomisk planering och en rationell förvaltning erhållas.

Genomsnittliga kostnader planerat underhåll

534 000 kr /år

(128 kr /BOA m² /år)

Kostnader ovan gäller samtliga underhållsåtgärder som redovisas i underhållsplanen de kommande 50 åren.

Vid upprättande av denna underhållsplan har följande byggkonsult från Sefast deltagit:

Ansvarig byggkonsult och besiktningsman

Robin Häggström
Besiktningsman & Byggkonsult

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.



Finansiering

När projekten i underhållsplanerna skall förverkligas kommer oundvikligen frågan om hur projektet skall finansieras. Det är i detta skede viktigt att förstå skillnaden mellan bokföring och likviditet.

Bostadsrättslagen kapitel 9 § 5, vilken reglerar innehållet i en bostadsrättsförenings stadgar, punkt 7 anger "grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus måste anges". Normalt är att denna definieras av föreningens stadgar och att det sker en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden.

Detta kan framstå som missledande då det inte flyttas några faktiska pengar till den yttre underhållsfonden utan detta sker rent bokföringstekniskt genom att det beslutade beloppet flyttas från det balanserade resultatet till fond för yttre underhåll.

Detta medför att föreningar ofta har bokföringsmässigt negativt resultat. De avskrivningar som görs på inventarier, anges som kostnader i bokföringen. Även om inte underhåll av dessa skett och föreningen inte betalat några faktiska medel för detta. Därmed bör det vid planeringen av finansieringen för underhåll se över föreningens ekonomiska situation baserat på dess betalningsförmåga, eller likviditet. Generellt bra nyckeltal för detta är att titta på föreningens räntekostnader, Belåning per kvadratmeter och skuldkvot.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Underhållsplan med Planima

Följande bilaga innehåller ett utdrag från planeringsverktyget Planima.
Alla underhållsåtgärder finns här representerade tillsammans med åtgärdsår, mängder samt estimerade kostnader för respektive del.



sefast

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

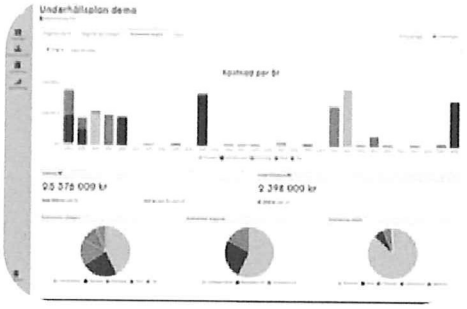
Förstå och arbeta med Planima

Vi på Sefast är angelägna om att underhållsplanen inte bara blir en skrivbordsprodukt. Därför använder vi oss av Planima, ett enkelt web-baserat planeringssystem där ni får tillgång till en överskådlig vy över ert förväntade underhåll och möjliggör ett levande arbetsdokument.

För att ni på ett enkelt sätt ska kunna ta vid underhållsarbetet beskriver vi i denna del hur ni kan arbeta med Planima och vilken information ni har tillgängligt där. Alla era underhållsåtgärder finns här representerade tillsammans med mängder samt estimerade kostnader för respektive del. Ni har i programmet möjlighet att markera åtgärder som utförda, flytta åtgärder mellan år och koppla åtgärder till specifika projekt eller personer med mera. I kommande del hittar ni ett utdrag ur systemet vilket anger samtliga inventerade mängder i fastigheten kategoriserat under Mark, Fasader, Tak, Invändigt och Installationer.

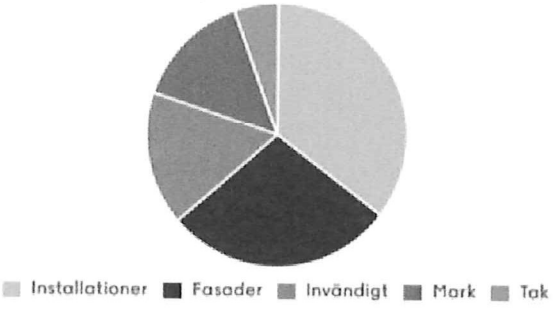
Ekonomisk analys

I denna vy finner ni en överskådlig ekonomisk redogörelse över de underhållskostnader ni har fördelat på kategorier och år samt aktuell underhållsskuld.



Kostnad per kategori

Kostnad per kategori visar kostnader fördelat över de olika kategorier som underhållsplanen är indelad i: Mark, fasader, Tak, Invändigt och Installationer.



Kostnad per år

Kostnad visas per år för de underhållsåtgärder som planeras för er fastighet baserat på året som åtgärden är planerad.

Skick

Samtliga åtgärders skick noteras med en status i form av planerad, eftersatt, akut eller beslutad.

Vi på Sefast är återförsäljare av Planima. Har ni frågor kring verktyget eller önska beställa denna tjänst – Tveka inte på att höra av er till oss!

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.



Underhållsplan

År 2024 till 2073

Brf Tile House

Brf Tile House

Datum för utskrift: 2024-02-02

sefast

Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.
Läs mer på www.planima.se

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Innehållsförteckning

Översikt 2

Om fastigheten 4

Åtgärder per år 6

Åtgärder per kategori 20

Ekonomisk analys 26

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Tile House
Startår	2024
Slutår	2073
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig uppräkning (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• **År:** 2024 - 2073 • **Åtgärdstyp:** Alla åtgärder

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Brf Tile House



Adress	Norrbackagatan 49A-C 11334 Stockholm
Boarea (BOA)	4174 m²
Byggår	2024

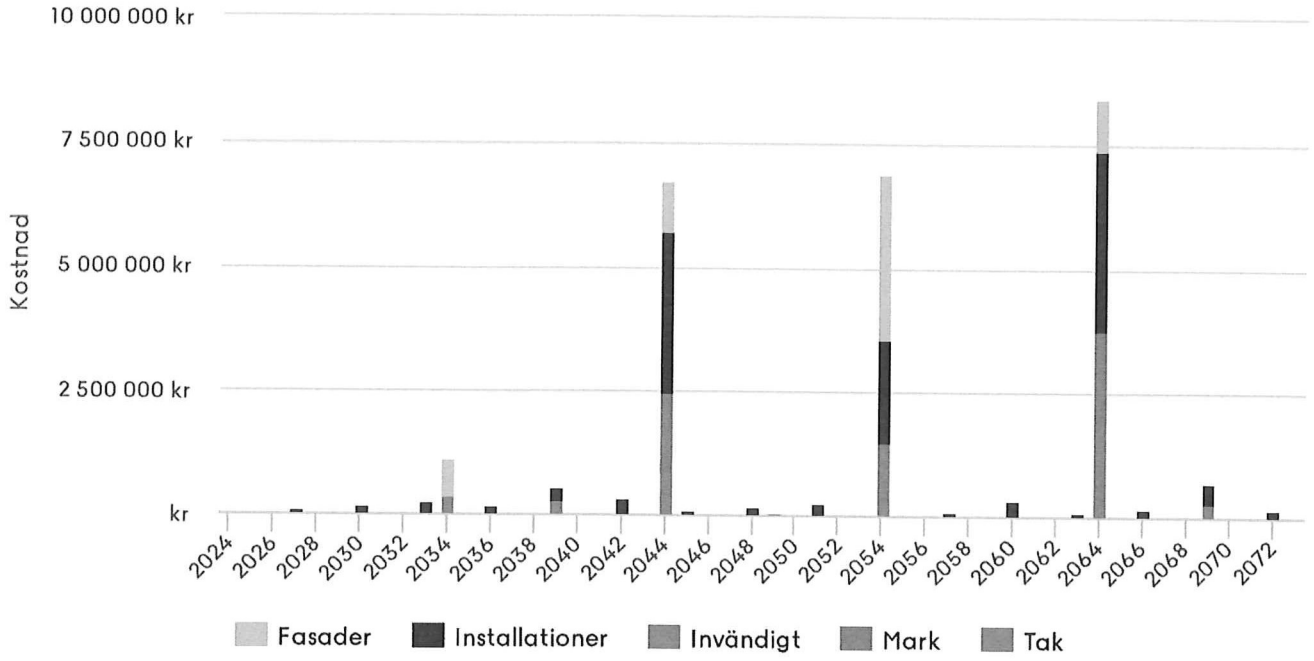
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Total kostnad planerat underhåll per år



2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**

79 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	6 år	Planerad	**3 000 kr**
Underhållsspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp	6 år	Planerad	**82 000 kr**

164 000 kr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**
Rengöring ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	9 år	Planerad	**170 000 kr**
					250 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbinding golv	Invändigt	Miljörum	10 år	Planerad	**5 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Elrum	10 år	Planerad	**3 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	**240 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	**13 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Undercentraler	10 år	Planerad	**20 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Övriga källarutrymmen & förråd	10 år	Planerad	**62 000 kr**
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	**17 000 kr**
Lasering fönster och fönstedörrar trä plan 11	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**181 000 kr**
Lasering träpanel	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**28 000 kr**
Målning smidesräcken balkonger	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**307 000 kr**
Målning ståldörrar	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**3 000 kr**
Slipning och lackning entrépartier och dörrar	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**112 000 kr**
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**123 000 kr**
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	**12 000 kr**
					1 127 000 kr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	6 år	Planerad	**3 000 kr**
Underhållsspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp	6 år	Planerad	**82 000 kr**

164 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Undercentral	30 år	Planerad	**20 000 kr**
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Undercentral	30 år	Planerad	**43 000 kr**
Byte nålventiler golvvärme badrum	Installationer	Värme	15 år	Planerad	**68 000 kr**
Byte styrventiler	Installationer	Undercentral	30 år	Planerad	**16 000 kr**
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	**92 000 kr**
Byte tryckstegringspump kallvatten	Installationer	Undercentral	15 år	Planerad	**43 000 kr**
Byte tvättmaskiner	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	**144 000 kr**
Linjemålning parkeringsplatser	Invändigt	Garage	15 år	Planerad	**21 000 kr**
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	**12 000 kr**

538 000 kr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**
Rengöring ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	9 år	Planerad	**170 000 kr**
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	6 år	Planerad	**3 000 kr**
Underhållsspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp	6 år	Planerad	**82 000 kr**

334 000 kr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bye automatiska dörröppnare	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**388 000 kr**
Byte belysning garage	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**101 000 kr**
Byte belysning infälld i mur gård	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**69 000 kr**
Byte belysning takterrass	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**147 000 kr**
Byte belysning trapphus och allmänna utrymmen	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**710 000 kr**
Byte digital bokningstavla	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	**51 000 kr**
Byte fasadbelysning	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**236 000 kr**
Byte markstrålkastare	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**26 000 kr**
Byte pollarbelysning gård	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**131 000 kr**
Byte porttelefon	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**150 000 kr**
Byte radiatorventiler och termostater inkl injustering	Installationer	Värme	20 år	Planerad	**681 000 kr**
Byte taggläsare	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**224 000 kr**
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	**26 000 kr**
Byte trätrall organowood	Mark	Generellt	20 år	Planerad	**190 000 kr**
Byte trätrall thermowood	Tak	Generellt	20 år	Planerad	**681 000 kr**
Byte tätningslister fönster	Fasader	Generellt	20 år	Planerad	**251 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Miljörum	10 år	Planerad	**5 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Elrum	10 år	Planerad	**3 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	**13 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Undercentraler	10 år	Planerad	**20 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Övriga källarutrymmen & förråd	10 år	Planerad	**62 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	**240 000 kr**
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	**17 000 kr**
Lasering fönster och fönstedörrar trä plan 11	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**181 000 kr**
Lasering träpanel	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**28 000 kr**
Målning smidesräcken	Tak	Generellt	10 år	Planerad	**121 000 kr**
Målning smidesräcken balkonger	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**307 000 kr**
Målning smidesräcken spiraltrappor	Tak	Generellt	10 år	Planerad	**86 000 kr**
Målning ståldörrar	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**3 000 kr**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	**216 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Övriga källarutrymmen & förråd	20 år	Planerad	**156 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Garage	20 år	Planerad	**320 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	20 år	Planerad	**9 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentraler	20 år	Planerad	**51 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Entréer	20 år	Planerad	**20 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Miljörum	20 år	Planerad	**13 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelrum	20 år	Planerad	**34 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Våningsplan och hisshallar	20 år	Planerad	**144 000 kr**
Renovering FTX-aggregat	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	**316 000 kr**
Slipning och lackning entrépartier och dörrar	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**112 000 kr**
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**123 000 kr**
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	**12 000 kr**
Uppgradering styrning DUC	Installationer	Undercentral	20 år	Planerad	**35 000 kr**

6 708 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**

79 000 kr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	6 år	Planerad	**3 000 kr**
Underhållsspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp	6 år	Planerad	**82 000 kr**

164 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	25 år	Planerad	**36 000 kr**
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	**12 000 kr**

47 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**
Rengöring ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	9 år	Planerad	**170 000 kr**

250 000 kr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte akustikpaneler tak	Invändigt	Entréer	30 år	Planerad	**25 000 kr**
Byte akustikpaneler tak	Invändigt	Våningsplan och hisshallar	30 år	Planerad	**182 000 kr**
Byte cykelpollare under portik	Mark	Generellt	30 år	Planerad	**46 000 kr**
Byte komplett fjärrvärmecentral	Installationer	Undercentral	30 år	Planerad	**359 000 kr**
Byte linhissar	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	**1 409 000 kr**
Byte nålventiler golvvärme badrum	Installationer	Värme	15 år	Planerad	**68 000 kr**
Byte postboxar	Invändigt	Entréer	30 år	Planerad	**89 000 kr**
Byte rökluckor	Tak	Generellt	30 år	Planerad	**83 000 kr**
Byte stuprör och hängrännor	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	**219 000 kr**
Byte ståldörrar	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	**52 000 kr**
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	**92 000 kr**
Byte tryckstegringspump kallvatten	Installationer	Undercentral	15 år	Planerad	**43 000 kr**
Byte tvättmaskiner	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	**144 000 kr**
Byte tvättställ och blandare	Invändigt	Tvättstuga	30 år	Planerad	**7 000 kr**
Byte undertaksplattor	Invändigt	Miljörum	30 år	Planerad	**17 000 kr**
Byte vikport garage med automatik	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	**124 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	**240 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Miljörum	10 år	Planerad	**5 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Övriga källarutrymmen & förråd	10 år	Planerad	**62 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	**13 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Undercentraler	10 år	Planerad	**20 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Elrum	10 år	Planerad	**3 000 kr**
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	**17 000 kr**
Lasering fönster och fönstedörrar trä plan 11	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**181 000 kr**
Lasering träpanel	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**28 000 kr**
Linjemålning parkeringsplatser	Invändigt	Garage	15 år	Planerad	**21 000 kr**
Målning smidesräcken	Tak	Generellt	10 år	Planerad	**121 000 kr**
Målning smidesräcken balkonger	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**307 000 kr**
Målning smidesräcken spiraltrappor	Tak	Generellt	10 år	Planerad	**86 000 kr**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**
Renovering balkongplattor	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	**2 070 000 kr**
Renovering yt- och tätskikt	Invändigt	Tvättstuga	30 år	Planerad	**246 000 kr**
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	6 år	Planerad	**3 000 kr**
Slipning och lackning entrépartier och dörrar	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**112 000 kr**
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**123 000 kr**
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	**12 000 kr**
Underhållsspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp	6 år	Planerad	**82 000 kr**
Översyn och kontroll skärmtegel	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	**73 000 kr**

6 864 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**

79 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	**12 000 kr**

12 000 kr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**
Rengöring ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	9 år	Planerad	**170 000 kr**
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	6 år	Planerad	**3 000 kr**
Underhållsspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp	6 år	Planerad	**82 000 kr**

334 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**

79 000 kr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bye automatiska dörröppnare	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**388 000 kr**
Byte belysning garage	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**101 000 kr**
Byte belysning infälld i mur gård	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**69 000 kr**
Byte belysning takterrass	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**147 000 kr**
Byte belysning trapphus och allmänna utrymmen	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**710 000 kr**
Byte digital bokningstavla	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	**51 000 kr**
Byte fasadbelysning	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**236 000 kr**
Byte fasadstegar	Fasader	Generellt	40 år	Planerad	**43 000 kr**
Byte FTX-aggregat	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	**661 000 kr**
Byte markstrålkastare	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**26 000 kr**
Byte pollarbelysning gård	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**131 000 kr**
Byte porttelefon	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**150 000 kr**
Byte radiatorventiler och termostater inkl injustering	Installationer	Värme	20 år	Planerad	**681 000 kr**
Byte sedumtak	Tak	Generellt	40 år	Planerad	**634 000 kr**
Byte taggläsare	Installationer	El & tele	20 år	Planerad	**224 000 kr**
Byte taksäkerhet	Tak	Generellt	40 år	Planerad	**53 000 kr**
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	**26 000 kr**
Byte trätrall organowood	Mark	Generellt	20 år	Planerad	**190 000 kr**
Byte trätrall thermowood	Tak	Generellt	20 år	Planerad	**681 000 kr**
Byte tätningslister fönster	Fasader	Generellt	20 år	Planerad	**251 000 kr**
Byte tätskikt/papp takterrass	Tak	Generellt	40 år	Planerad	**341 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	**240 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Övriga källarutrymmen & förråd	10 år	Planerad	**62 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Miljörum	10 år	Planerad	**5 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Undercentraler	10 år	Planerad	**20 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	**13 000 kr**
Dammbinding golv	Invändigt	Elrum	10 år	Planerad	**3 000 kr**
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	**17 000 kr**
Lasering fönster och fönstedörrar trä plan 11	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**181 000 kr**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Lasering träpanel	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**28 000 kr**
Målning smidesräcken	Tak	Generellt	10 år	Planerad	**121 000 kr**
Målning smidesräcken balkonger	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**307 000 kr**
Målning smidesräcken spiraltrappor	Tak	Generellt	10 år	Planerad	**86 000 kr**
Målning ståldörrar	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**3 000 kr**
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	**216 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	20 år	Planerad	**9 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentraler	20 år	Planerad	**51 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelrum	20 år	Planerad	**34 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Entréer	20 år	Planerad	**20 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Miljörum	20 år	Planerad	**13 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Garage	20 år	Planerad	**320 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Våningsplan och hisshallar	20 år	Planerad	**144 000 kr**
Målning väggar och tak	Invändigt	Övriga källarutrymmen & förråd	20 år	Planerad	**156 000 kr**
Slipning och lackning entrépartier och dörrar	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**112 000 kr**
Slipning trappsteg cementmosaik/terrazzo	Invändigt	Trapphus	40 år	Planerad	**278 000 kr**
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	**123 000 kr**
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	**12 000 kr**
Uppgradering styrning DUC	Installationer	Undercentral	20 år	Planerad	**35 000 kr**

8 402 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	6 år	Planerad	**3 000 kr**
Underhållsspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp	6 år	Planerad	**82 000 kr**

164 000 kr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Undercentral	30 år	Planerad	**20 000 kr**
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Undercentral	30 år	Planerad	**43 000 kr**
Byte nålventiler golvvärme badrum	Installationer	Värme	15 år	Planerad	**68 000 kr**
Byte styrventiler	Installationer	Undercentral	30 år	Planerad	**16 000 kr**
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	**92 000 kr**
Byte tryckstegringspump kallvatten	Installationer	Undercentral	15 år	Planerad	**43 000 kr**
Byte tvättmaskiner	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	**144 000 kr**
Linjemålning parkeringsplatser	Invändigt	Garage	15 år	Planerad	**21 000 kr**
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**
Rengöring ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	9 år	Planerad	**170 000 kr**
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	**12 000 kr**

708 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	**79 000 kr**
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	6 år	Planerad	**3 000 kr**
Underhållsspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp	6 år	Planerad	**82 000 kr**

164 000 kr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Byte fasadstegar	2064	40 år	2024	10	m1	3 000 kr	**43 000 kr**
Byte stuprör och hängrännor	2054	30 år	2024	254	m1	600 kr	**219 000 kr**
Byte ståldörrar	2054	30 år	2024	2	st	18 000 kr	**52 000 kr**
Byte tätningslister fönster	2044	20 år	2024	388	st	450 kr	**251 000 kr**
Byte vikport garage med automatik	2054	30 år	2024	1	st	86 000 kr	**124 000 kr**
Lasering fönster och fönstedörrar trä plan 11	2034	10 år		42	st	3 000 kr	**181 000 kr**
Lasering träpanel	2034	10 år	2024	32	m2	600 kr	**28 000 kr**
Målning smidesräcken balkonger	2034	10 år		356	m1	600 kr	**307 000 kr**
Målning ståldörrar	2034	10 år		2	st	1 200 kr	**3 000 kr**
Renovering balkongplattor	2054	30 år		36	st	40 000 kr	**2 070 000 kr**
Slipning och lackning entrépartier och dörrar	2034	10 år		52	m2	1 500 kr	**112 000 kr**
Smörjning och justering fönster	2034	10 år	2024	388	st	220 kr	**123 000 kr**
Översyn och kontroll skärmtegel	2054	30 år		2550	m2	20 kr	**73 000 kr**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
El & tele							
Bye automatiska dörröppnare	2044	20 år	2024	15	st	18 000 kr	**388 000 kr**
Byte belysning garage	2044	20 år	2024	35	st	2 000 kr	**101 000 kr**
Byte belysning infälld i mur gård	2044	20 år	2024	20	st	2 400 kr	**69 000 kr**
Byte belysning takterrass	2044	20 år	2024	51	st	2 000 kr	**147 000 kr**
Byte belysning trapphus och allmänna utrymmen	2044	20 år	2024	247	st	2 000 kr	**710 000 kr**
Byte fasadbelysning	2044	20 år	2024	82	st	2 000 kr	**236 000 kr**
Byte markstrålkastare	2044	20 år	2024	3	st	6 000 kr	**26 000 kr**
Byte pollarbelysning gård	2044	20 år	2024	19	st	4 800 kr	**131 000 kr**
Byte porttelefon	2044	20 år	2024	2	st	52 000 kr	**150 000 kr**
Byte taggläsare	2044	20 år	2024	26	st	6 000 kr	**224 000 kr**
Hiss							
Byte linhissar	2054	30 år	2024	2	st	490 000 kr	**1 409 000 kr**
Undercentral							
Byte cirkulationspump VVC	2039	30 år	2024	1	st	14 000 kr	**20 000 kr**
Byte cirkulationspump värme	2039	30 år	2024	1	st	30 000 kr	**43 000 kr**
Byte komplett fjärrvärmecentral	2054	30 år	2024	1	st	250 000 kr	**359 000 kr**
Byte styrventiler	2039	30 år	2024	2	st	5 400 kr	**16 000 kr**
Byte tryckstegringspump kallvatten	2039	15 år	2024	1	st	30 000 kr	**43 000 kr**
Uppgradering styrning DUC	2044	20 år	2024	1	st	24 000 kr	**35 000 kr**
Vatten & avlopp							
Underhållsspolning avloppsstammar	2030	6 år	2024	79	lgh	720 kr	**82 000 kr**
Ventilation							
Byte FTX-aggregat	2064	40 år	2024	2	st	230 000 kr	**661 000 kr**
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	2027	3 år	2024	79	lgh	700 kr	**79 000 kr**
Rengöring ventilationskanaler	2033	9 år		79	lgh	1 500 kr	**170 000 kr**
Renovering FTX-aggregat	2044	40 år		2	st	110 000 kr	**316 000 kr**
Värme							
Byte nålventiler golvvärme badrum	2039	15 år	2024	79	st	600 kr	**68 000 kr**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Byte radiatorventiler och termostater inkl injustering	2044	20 år	2024	395	st	1 200 kr	**681 000 kr**
Energideklaration	2034	10 år	2024	1	st	12 000 kr	**17 000 kr**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Cykelrum							
Dammbinding golv	2034	10 år	2024	62	m2	150 kr	**13 000 kr**
Målning väggar och tak	2044	20 år	2024	62	m2	380 kr	**34 000 kr**
Elrum							
Dammbinding golv	2034	10 år	2024	16	m2	150 kr	**3 000 kr**
Målning väggar och tak	2044	20 år	2024	16	m2	380 kr	**9 000 kr**
Entréer							
Byte akustikpaneler tak	2054	30 år	2024	36	m2	480 kr	**25 000 kr**
Byte postboxar	2054	30 år	2024	1	omg	62 000 kr	**89 000 kr**
Målning väggar och tak	2044	20 år	2024	36	m2	380 kr	**20 000 kr**
Garage							
Dammbinding golv	2034	10 år	2024	1112	m2	150 kr	**240 000 kr**
Linjemålning parkeringsplatser	2039	15 år	2024	27	st	550 kr	**21 000 kr**
Målning väggar och tak	2044	20 år	2024	1112	m2	200 kr	**320 000 kr**
Miljörum							
Byte undertaksplattor	2054	30 år	2024	24	m2	480 kr	**17 000 kr**
Dammbinding golv	2034	10 år	2024	24	m2	150 kr	**5 000 kr**
Målning väggar och tak	2044	20 år	2024	24	m2	380 kr	**13 000 kr**
Trapphus							
Målning trapphus	2044	20 år	2024	10	plan	15 000 kr	**216 000 kr**
Slipning trappsteg cementmosaik/terrazzo	2064	40 år	2024	322	st	600 kr	**278 000 kr**
Tvättstuga							
Byte digital bokningstavla	2044	20 år	2024	1	st	35 600 kr	**51 000 kr**
Byte kallmangel	2049	25 år	2024	1	st	25 000 kr	**36 000 kr**
Byte torkskåp	2044	20 år	2024	1	st	18 000 kr	**26 000 kr**
Byte torktumlare	2039	15 år	2024	2	st	32 000 kr	**92 000 kr**
Byte tvättmaskiner	2039	15 år	2024	2	st	50 000 kr	**144 000 kr**
Byte tvättställ och blandare	2054	30 år	2024	1	st	4 800 kr	**7 000 kr**
Renovering yt- och tätskikt	2054	30 år		16	m2	10 700 kr	**246 000 kr**
Undercentraler							
Dammbinding golv	2034	10 år	2024	94	m2	150 kr	**20 000 kr**
Målning väggar och tak	2044	20 år	2024	94	m2	380 kr	**51 000 kr**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Våningsplan och hisshallar							
Byte akustikpaneler tak	2054	30 år	2024	264	m2	480 kr	**182 000 kr**
Målning väggar och tak	2044	20 år	2024	264	m2	380 kr	**144 000 kr**
Övriga källarutrymmen & förråd							
Dammbinding golv	2034	10 år	2024	286	m2	150 kr	**62 000 kr**
Målning väggar och tak	2044	20 år	2024	286	m2	380 kr	**156 000 kr**

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Byte cykelpollare under portik	2054	30 år	2024	16	st	2 000 kr	**46 000 kr**
Byte trätrall organowood	2044	20 år	2024	110	m2	1 200 kr	**190 000 kr**
Slamsugning dagvattenbrunnar	2030	6 år		2	st	1 000 kr	**3 000 kr**

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Byte rökluckor	2054	30 år	2024	4	st	14 500 kr	**83 000 kr**
Byte sedumtak	2064	40 år	2024	245	m2	1 800 kr	**634 000 kr**
Byte taksäkerhet	2064	40 år	2024	245	m2	150 kr	**53 000 kr**
Byte trätrall thermowood	2044	20 år	2024	395	m2	1 200 kr	**681 000 kr**
Byte tätskikt/papp takterrass	2064	40 år	2024	395	m2	600 kr	**341 000 kr**
Målning smidesräcken	2044	10 år		140	m1	600 kr	**121 000 kr**
Målning smidesräcken spiraltrappor	2044	10 år		4	st	15 000 kr	**86 000 kr**
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2034	5 år	2024	1	st	8 000 kr	**12 000 kr**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

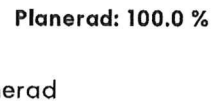
Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

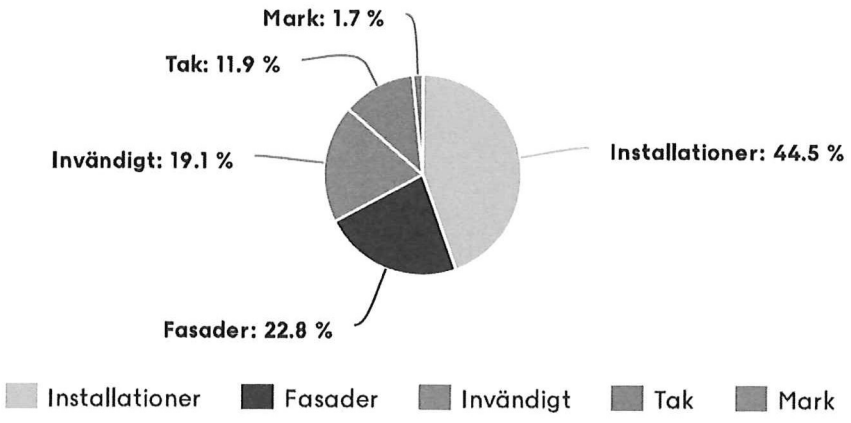
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Total kostnad	26 712 660 kr
Kostnad per år	534 253 kr
Kostnad per år och m²	128 kr / m²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m²	0 kr / m²

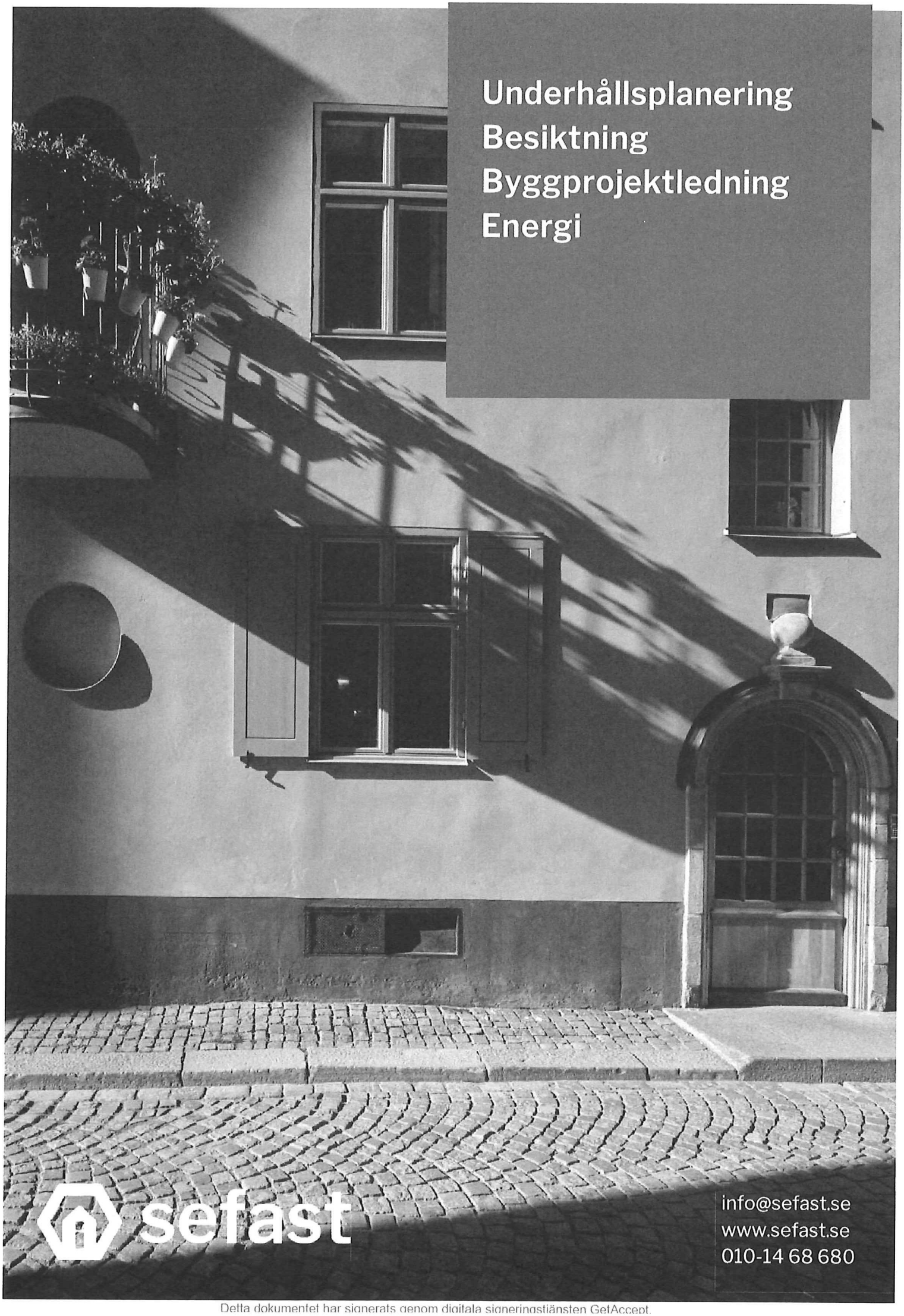
Kostnad per status



Kostnad per kategori



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Brf Tile House Underhållsplan Bilaga 2

Unikt dokument-id:
a3998504-61fe-48ec-80fd-daee69544ff1

Dokumentets fingeravtryck:
8a9a0b3276185212c537e71646cab8c01765f2964916b8084222794a149f418b2ca37c53c77427dc0751d
0eac0ba4bb1a1d79113ee2c15f1ab40849e76fee061

Undertecknare

Christine Hallberg

E-post: christine@bolevo.se
Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 194.68.170.246

Betrodd tidsstämpel:
2024-02-20 12:40:01 UTC

Pierre Mazeret

E-post: pierre.mazeret@fokusnordic.com
Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 94.254.95.116

Betrodd tidsstämpel:
2024-02-21 08:40:11 UTC

Roberth Wallin

Bolevo Sverige AB

E-post: roberth@bolevokonsult.se
Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 94.234.99.248

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2024-02-20 11:47:16 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-02-21 08:40:11 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Tile House med organisationsnummer 769641-9659. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 79 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Tile House, daterad 2024-02-21.
- Besked från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2024-01-11.
- Stadgar för Brf Tile House, daterade 2023-06-16.
- Registreringsbevis för Brf Tile House, daterat 2024-01-26.
- FDS-utdrag för Stockholm Skålen 29, daterat 2024-02-06.
- Bygglov, daterat 2021-05-21.
- Startbesked, daterat 2022-05-02.
- Offert finansiering, daterad 2024-01-22.
- Utkast aktieöverlåtelseavtal, odaterat.
- Utkast köpeavtal fastighet, odaterat.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterat.
- Totalentreprenadavtal inklusive administrativa föreskrifter, daterat 2022-04-14.
- Situationsplan, daterad 2022-09-14.
- Underhållsplan 50 år, daterad 2024-02-02.
- Garanti gällande anskaffningskostnad och osålda bostadsrätter, daterad 2024-02-15.
- Byggnadsbeskrivning, daterad 2022-09-14.
- Karta och bilder, odaterade.
- Ritningar, olika dateringar.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2024-02-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf, Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson, Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 242e22d248919ba6956dc06561108e725869e01e4fd02924ca4af40d3a1f1275cf4b05b85635238040a54e7862706f1eac96e960ecf440dafa198b8ca5e8b8c7

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Intyg Brf Tile House

Unikt dokument-id:
7f723336-17e4-4903-87f5-8190ff317ab2

Dokumentets fingeravtryck:
242e22d248919ba6956dc06561108e725869e01e4fd02924ca4af40d3a1f1275cf4b05b85635238040a54
e7862706f1eac96e960ecf440dafa198b8ca5e8b8c7

Undertecknare

Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se
Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 51.124.61.85

Betrodd tidsstämpel:
2024-02-21 15:53:50 UTC

Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com
Enhet: Edge 121.0.2277.107 on iPhone iOS 17.2 (smartphone)
IP nummer: 90.235.92.195

Betrodd tidsstämpel:
2024-02-22 08:52:56 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-02-22 08:52:56 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Boverket

Myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-01-11	3.5.3.4	36/2024

Christine Hallberg
christine@bolevo

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB, som intygsgivare för Brf Tile House, organisationsnummer 769641-9659.

Ärendet

Brf Tile House har den 3 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Fredrik Wirf som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 10 januari 2024.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen

Fastställd: dnr 4658/2022.A

bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

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

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Fredrik Wirf har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Tile House ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Frida Jonsson
enhetschef

Hans Lindgren
utredare