

Ekonomisk plan

Brf Tallbacken 1 i Länna

Org. Nr. 769642-7728

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	3
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	3
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	3
2.6	Försäkring	3
2.7	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	4
4	Finansiering	4
4.1	Finansieringsplan	4
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
5	Löpande kostnader och intäkter - likviditetsbudget	5
5.1	Kapital - och driftskostnader	5
5.2	Föreningens intäkter	5
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	6
6.1	Nyckeltal	7
7	Särskilda förhållanden	7

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
Bilaga 2	Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tallbacken 1 i Länna med org.nr 769642-7728 har sitt säte i Huddinge kommun och registrerades hos Bolagsverket 2024-12-04. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen uppför nu 5 parhus och fem studiohus i bostadsrättsform på föreningens fastigheter i Huddinge. Den totala boytan uppgår till 1 527 m². Bygglov har erhållits för uppförande av huvudbyggnad som, efter att slutbesked erhållits, i enlighet med gällande lagstiftning konverteras till parhus. Bygganmälan för studiohus lämnas in efter att slutbesked för huvudbyggnaden erhållits. Upplåtelse av bostadsrätterna börjar under april 2026.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal avseende parhusen med E W P Bygg & Montage.

Entreprenadavtal avseende studiohusen beräknas tecknas under kvartal 2 2026.

För entreprenaden gäller bestämmelserna i ABT 06. Entreprenören ska inneha erforderlig entreprenadförsäkring och ansvarsförsäkring samt svarar för garantier i enlighet med ABT 06.

De utveckeltillskott som redovisas i denna ekonomiska plan är ovillkorade och garanterade av utvecklaren under bostadsrättsföreningens tre första verksamhetsår.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

I enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningarna av föreningens årliga driftskostnader och övriga ekonomiska förutsättningar grundar sig på de faktiska driftkostnader som föreligger vid tiden för planens upprättande.

Föreningens angivna anskaffningskostnad är i nuläget preliminär.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Huddinge Filkloven 1-5
Adress:	Klavebacken 1-5, 142 51 Skogås
Kommun:	Huddinge
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	4 724 m ²
Lägenhetsarea:	1 527 m ²
Antal lägenheter:	15 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2025-2026
Byggnadstyp:	Parhus och studiohus

GA:	Fastigheterna ingår ej i någon gemensamhetsanläggning
Samfälligheter:	Fastigheterna ingår ej i någon samfällighet
Servitut:	Inom föreningens fastigheter finns ett skriftligt servitut avseende rätt att använda väg. Servitutet är upprättat mellan berörda fastighetsägare men har ännu inte registrerats hos Lantmäteriet.
Detaljplan:	Västra Länna 1 2012-06-11 akt 0126K-15569
Status Projekt:	Bygglov erhöles av Huddinge kommun 2025-02-27, 2025-03-11, 2025-03-20 Delstartbesked avseende markarbeten erhöles av Huddinge kommun 2025-08-12, 2025-09-15

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Träpanel
Yttertak:	Tegelpannor
Fönster:	Aluminiumbeklädda treglasfönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme i entréplan på övre plan radiatorer
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Media:	Tv, telefoni och data via fiber
Parkering:	En parkering per bostadsrätt ingår i avgift
Avfall:	Föreningen har en gemensam station för avfall
Förråd:	Platta på mark med oisolerad trästomme

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Tak:	Släta vitmålade innertak
Väggar:	Målade gipsväggar
Innerdörrar:	Vita släta dörrar
Foder och lister:	Målade
Golv:	Enstav ekparkett
Förvaring:	Garderob till förvaring placeras enligt ritning
Kök:	Kök från Marbodall med släta linnebeige luckor. Kompositbänkskiva och spotlights under väggskåp. Rostfri kyl och frys. Inbyggnads - ugn, mikro, spishäll samt diskmaskin.
Badrum:	Granitkeramik på golv och väggar. Dusch med väggar i klarglas med rostfria profiler. Tvättställ med kommod, spegel med belysning och wc. Tvättmaskin och torktumlare.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

I samband med upprättandet av denna ekonomiska plan har föreningen låtit ta fram en långsiktig underhållsplan som omfattar en period om 50 år. Underhållsplanen är ett levande dokument som ska ses över och uppdateras årligen. Det åligger föreningens styrelse att löpande följa fastighetens tekniska status samt att vid behov vidta erforderliga underhållsåtgärder i syfte att bevara fastighetens värde och funktion över tid.

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.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheterna kommer att vara fullvärdoförsäkrade hos Länsförsäkringar. Försäkringen kommer inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2024 – 2026, beräknats till 37 695 000 kr, varav 9 810 000 kr avser mark och 27 885 000 kr avser byggnad.

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. Vid beräkning har vi antagit typkod 230.

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 har indirekt förvärvat fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i Strand Skotaren Klyvkilen AB från Alviks Strand Mellan 3 AB och LRTV 3 AB. Strand Skotaren Klyvkilen AB ägde vid tidpunkten fastigheterna Huddinge Filklövern 1-5. Fastigheterna har därefter överlåtits till föreningen genom en internöverlåtelse.

Överlåtelse av fastighet mellan bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheten kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheten kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	29 528 125
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	58 212 750
Lagfart	187 125
Pantbrev	372 000
Summa	88 300 000
Dispositionsfond	50 000
Summa	88 350 000

*Varav det skattemässiga värdet är 12 475 000 kr, vilket innebär att den latenta skatteskulden i föreningen bedöms uppgå till 3 464 493 kr.

**Entreprenadform: Totalentreprenad

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	18 600 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	62 250 000
Upplåtelseavgifter	7 500 000
Summa	88 350 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen planerar att inte genomföra några amorteringar under de första fem åren. Därefter sker amortering enligt en 70-årig serieplan, vilket framgår av Bilaga 1.

Vid upprättandet av denna ekonomiska plan har föreningen kalkylerat med en genomsnittlig räntenivå om 3,80 %. Den offert som föreningen erhållit i samband med ekonomiska planens upprättande indikerar en räntespann mellan 3,264 % och 3,84 %, beroende på bindningstid.

Föreningens avsikt är att uppta föreningslånet under 2026 och att vid låneupptaget dela upp lånet i en till tre delar för att uppnå en väl avvägd räntebindning. Valet av bindningstider kommer att baseras på rådande ränteläge vid tidpunkten för lånets slutliga placering. Om den faktiska räntenivån avviker från den kalkylerade nivån vid låneplaceringen, kommer mellanskillnaden att användas antingen till amortering eller till att stärka föreningens kassa.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDET

Föreningen avser att tillämpa regelverket K3 (BFNAR 2012:1) vid redovisning av byggnaden. Avskrivning sker på byggnadens anskaffningsvärde, vilket uppgår till 65 164 400 kronor.

Enligt K3 ska byggnaden delas upp i väsentliga komponenter med skilda nyttjandeperioder. Avskrivningstiderna varierar därför mellan olika delar av byggnaden. Den genomsnittliga avskrivningstiden har beräknats utifrån bedömd teknisk livslängd för byggnadens olika komponenter och ligger till grund för beräkningen av avskrivningarna.

Den sammanvägda nyttjandeperioden bedöms uppgå till 75 år, vilket motsvarar en beräknad årlig avskrivning om cirka 868 859 kronor. Avskrivningsbeloppet grundas på nuvarande bedömningar och kan komma att ändras till följd av framtida omprövningar av nyttjandeperioder, komponentindelning eller andra redovisningsmässiga bedömningar.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 3,80 %	706 800
Amorteringar	0

Driftskostnader*

Administration förvaltning	40 000	210 000
Löpande underhåll	30 000	
Vatten	80 000	
Renhållning	30 000	
Försäkring	30 000	

Fastighetsskatt**

	0
--	---

Avsättning underhåll (40 kr per kvm)***

	61 088
--	--------

Summa kostnader

	977 888
--	----------------

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet. Denna ekonomiska plan förutsätter att medlemmarna själva ombesörjer all fastighetsskötsel inkl snöröjning

** Nyproducerade bostäder är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

*** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en årlig avsättning till fond för yttre underhåll med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

**** Föreningens kapitalkostnad (avskrivningar och räntekostnad) uppgår årligen till 1 575 659. För de tre första åren blir totalkostnaden 4 726 977 kr

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	767 888
Avgift renhållning	30 000
Avgift Vatten	80 000
Utveckeltillskott	100 000
Summa intäkter	977 888

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde	
Intäkter	977 888
Kostnader	-1 785 659
Återinförda avskrivningar	868 859
Kassaflöde för löpande drift	61 088
Amorteringar	0
Summa kassaflöde	61 088

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh nr	Hustyp	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	Parhus	131	7,9207%	5 100 000	500 000	5 600 000	60 822	5 068
2	Parhus	131	7,9207%	5 100 000	500 000	5 600 000	60 822	5 068
3	Studiovilla	48,6	4,6526%	2 250 000	500 000	2 750 000	35 727	2 977
4	Parhus	131	7,9207%	5 100 000	500 000	5 600 000	60 822	5 068
5	Parhus	131	7,9207%	5 100 000	500 000	5 600 000	60 822	5 068
6	Studiovilla	48,6	4,6526%	2 250 000	500 000	2 750 000	35 727	2 977
7	Parhus	131	7,9207%	5 100 000	500 000	5 600 000	60 822	5 068
8	Parhus	131	7,9207%	5 100 000	500 000	5 600 000	60 822	5 068
9	Studiovilla	40	3,8293%	2 250 000	500 000	2 750 000	29 405	2 450
10	Parhus	131	7,9207%	5 100 000	500 000	5 600 000	60 822	5 068
11	Parhus	131	7,9207%	5 100 000	500 000	5 600 000	60 822	5 068
12	Studiovilla	40	3,8293%	2 250 000	500 000	2 750 000	29 405	2 450
13	Parhus	131	7,9207%	5 100 000	500 000	5 600 000	60 822	5 068
14	Parhus	131	7,9207%	5 100 000	500 000	5 600 000	60 822	5 068
15	Studiovilla	40	3,8293%	2 250 000	500 000	2 750 000	29 405	2 450
15		1 527	100,00%	62 250 000	7 500 000	69 750 000	767 888	63 991

Kostnaden för hushållsel, värme, renhållning, VA, kabel-tv/bredband samt hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan. Kostnad för vatten och renhållning faktureras enligt schablon

Beräknad värmekostnad är 108 kr/m²

Beräknad elkostnad 80 kr/m²

Beräknad hemförsäkringskostnad 42 kr/m²

Beräknad vatten och avloppskostnad 53 kr/m²

Beräknad renhållningskostnad 20 kr/ m²

Beräknad bredbandskostnad 350kr/mån

6.1 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ²	57 826 kr
Insats och upplåtelseavgift i snitt per m ²	45 678 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år, BOA	503 kr
Årsavgifternas andel av totala intäkter	78 %
Föreningslån per m ²	12 179 kr
Sparande per m ²	40 kr
Föreningens energikostnader per m ²	52 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	138 kr
Förbrukningsavgift som debiteras separat per m ²	72 kr
Intäkter utöver årsavgifter per m ²	138 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsupplåtelse och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlægga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.
- D. 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, balkong och altan.
- E. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantarbeten 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.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Tallbacken i Länna

Mikael Israelsson

Sten Åke Persson

Annica Israelsson

BILAGA 1 PROGNOIS

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Kapitalkostnader (kr)													
Räntor	706 800	706 800	706 800	706 800	706 800	703 312	695 730	696 052	692 276	688 399	684 418	662 857	643 436
Avskrivningar	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859
Driftkostnader (kr)													
Driftkostnader	210 000	214 200	218 484	222 854	227 311	231 857	236 494	241 224	246 048	250 969	255 989	282 632	305 930
Övriga kostnader													
Fastighetskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210 460	227 809
Intäkter exkl årsavgifter													
Utvecklingskost	100 000	100 000	100 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgift sophämtning	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570	40 376	43 704
Avgift VA	80 000	81 600	83 232	84 897	86 596	88 326	90 093	91 895	93 733	95 607	97 520	107 669	116 545
Amorteringar/Avsättningar													
Avsättning underhåll	61 088	62 310	63 556	64 827	66 124	67 446	68 795	70 171	71 574	73 006	74 466	82 216	88 994
Amortering	-	-	-	-	-	91 800	94 257	96 780	99 370	102 030	104 761	119 551	132 874
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	767 888	771 110	774 396	877 748	881 167	972 966	975 398	977 872	980 387	982 944	985 544	1 209 672	1 238 794
Årsavgift kr/kvm/år	505	505	507	575	577	637	639	640	642	644	645	792	811
Bokfört resultat	- 807 771	- 806 549	- 805 303	- 804 032	- 802 735	- 798 013	- 795 807	- 791 908	- 697 514	- 693 823	- 689 632	- 786 643	- 779 865
Akkumulerat bokfört resultat	- 807 771	- 1 614 320	- 2 419 623	- 3 223 655	- 4 026 391	- 4 736 004	- 5 441 810	- 6 143 719	- 6 841 633	- 7 535 456	- 8 225 089	- 12 174 110	- 15 905 904
Nödvändig nivå på årsavgifter													
Årsavgifter medlemmar	767 888	771 110	774 396	877 748	881 167	972 966	975 398	977 872	980 387	982 944	985 544	1 209 672	1 238 794
Kassaflöde													
Intäkter	977 888	983 310	988 840	994 481	1 000 234	1 006 415	1 009 276	1 104 227	1 109 269	1 114 404	1 119 634	1 357 717	1 399 043
Kostnader	- 1 785 659	- 1 789 859	- 1 794 143	- 1 798 513	- 1 802 970	- 1 804 028	- 1 805 083	- 1 806 135	- 1 807 184	- 1 808 237	- 1 809 286	- 2 024 808	- 2 046 034
Återförda avskrivningar	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859	868 859
Kassaflöde för löpande drift	61 088	62 310	63 556	64 827	66 124	159 246	161 052	166 951	170 945	175 036	179 227	201 768	221 867
Amorteringar	-	-	-	-	-	91 800	94 257	96 780	99 370	102 030	104 761	119 551	132 874
Summa kassaflöde	61 088	62 310	63 556	64 827	66 124	67 446	68 795	70 171	71 574	73 006	74 466	82 216	88 994
Akkumulerat kassaflöde	61 088	123 398	186 954	251 781	317 904	385 350	454 146	524 316	595 891	668 897	743 362	1 138 637	1 484 278
Prognosförutsättningar													
Räntesattningsgrad	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetskatt och fondavsättning											
Taxeringsvärde	37 695 000	38 448 900	39 217 878	40 002 236	40 802 280	41 618 326	42 450 592	43 299 706	44 165 700	45 049 014	45 949 995	50 732 507	54 914 497
Föreningslån	18 600 000	18 600 000	18 600 000	18 600 000	18 600 000	18 508 200	18 413 543	18 317 163	18 217 793	18 115 763	18 011 002	17 443 608	16 932 536

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

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 868 859 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differencen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå													
Årsavgift enligt	505	505	507	575	577	637	639	640	642	644	645	792	811
ovanstående prognos kr/kvm/år													
Årsavgifter om:													
Dagens inflationsnivå och													
1. Dagens räntnivå +1%	505	627	629	697	699	758	759	760	761	762	763	906	922
2. Dagens räntnivå +2%	505	749	751	818	821	879	880	880	881	881	881	1 021	1 033
1. Dagens räntnivå - 1%	505	383	385	453	455	516	518	520	523	525	527	678	700
2. Dagens räntnivå - 2%	505	261	263	331	333	395	398	400	403	406	409	564	589
Dagens räntnivå och													
1. Dagens inflationsnivå +1%	505	506	509	578	582	643	646	649	652	655	659	842	883
2. Dagens inflationsnivå +2%	505	507	511	581	586	645	653	658	663	668	673	887	946
1. Dagens inflationsnivå -1%	505	504	505	571	573	631	632	632	633	633	633	754	759
2. Dagens inflationsnivå -2%	505	503	503	508	508	620	625	625	624	623	622	720	716

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan BRF Tallbacken i Länna

Unikt dokument-id:

c12c1130-325e-4a70-a757-873d370c0f2e

Dokumentets fingeravtryck:

12ff159b4ceb2c7da6a0d7de55333fee4b94e1098ed4309b3d63241eb6541046fdf1f52a5b1b14058
528547c82c69d51487dcb31b0428b466f81cae9bb00833b

Undertecknare

 <p>Mikael Israelsson E-post: mikael@strandfastighet.com Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone) IP nummer: 94.191.152.204</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2026-04-18 11:21:50 UTC</p> 
 <p>Sten Åke Persson E-post: ake@pielavalta.se Enhet: Firefox 115.0 on Unknown Windows 6.1 (desktop) IP nummer: 80.216.9.196</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2026-04-18 11:29:32 UTC</p> 
 <p>Annica Israelsson E-post: israelssonannica@gmail.com Enhet: Chrome 147.0.7727.99 on iPhone iOS 26.3.1 (smartphone) IP nummer: 188.149.50.29</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2026-04-18 12:20:08 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-04-18 12:20:08 UTC



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 Tallbacken 1 i Länna med organisationsnummer 769642-7728. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 15 bostadsrätter. Bostadsrätterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna. 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, då det inte bedömts som nödvändigt.

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 Tallbacken 1 i Länna, daterad 2026-04-18.
- Stadgar för Brf Tallbacken 1 i Länna, daterade 2024-12-04.
- Registreringsbevis för Brf Tallbacken 1 i Länna, daterat 2026-03-16.
- FDS-utdrag för Huddinge Filklöven 1-5, daterade 2026-03-13.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2026-02-04.
- Beräkning taxeringsvärden, odaterad.
- Bygglov Huddinge kommun, daterade 2025-02-27, 2025-03-11 respektive 2025-03-20.
- Delstartbesked Huddinge kommun, daterade 2025-08-12 respektive 2025-09-15.
- Underhållsplan 50 år, daterad 2026-03-12.
- Offert finansiering Solifast, daterad 2026-04-16.
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Alviks Strand Mellan 3 AB plus LRTV 3 AB och Brf Tallbacken 1 i Länna gällande Strand Skotaren Klyvkilen AB, daterat 2024-12-30.
- Totalentreprenadkontrakt E.W.P Bygg och Montage AB, daterat 2025-07-23.
- Offert försäkring, daterad 2026-03-31.
- Garanti utveckeltillskott från Alviks Strand Mellan 3 AB och LRTV 3 AB, daterad 2026-04-07.
- Fullmakt, daterad 2025-07-22.
- Avfallstaxa 2025 för Botkyrka, Haninge, Huddinge, Nynäshamn och Salems kommun, odaterad.
- Taxa för vatten och avlopp 2025 för Stockholm och Huddinge kommun, odaterad.
- Beräkning komponenter, odaterad.
- Mäklarstatistik för Huddinge kommun, daterad 2026-04-09.

Ort och datum enligt digital signering

Anders Uby

Daniel Karlsson

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

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Tallbacken 1 i Länna 260421




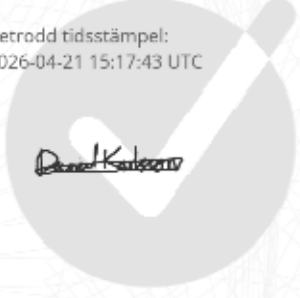
Unikt dokument-id:

5e3aa251-e3b2-437c-8cda-81ed93658fab

Dokumentets fingeravtryck:

cbef2803de5f57d7abb1acab0935477276adb6f7b73e9eb655a1431ef52cbfb9c173ba86669b1d610
a6af9322a8ee2ac2bbe63ac83d8fb79f4236ec3df2501cf

Undertecknare

 <p>Anders Uby E-post: anders.uby@efin.se Enhet: Edge 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.225.205.17</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2026-04-21 13:35:08 UTC</p> 
 <p>Daniel Karlsson E-post: daniel.karlsson@hsb.se Enhet: Edge 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 84.217.172.246</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2026-04-21 15:17:43 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-04-21 15:17:43 UTC



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



Underhållsplan

Brf Tallbacken i Länna

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 kosta

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**.

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 hantearas problemen innan kostsamma följdskador uppstår.

> Drift

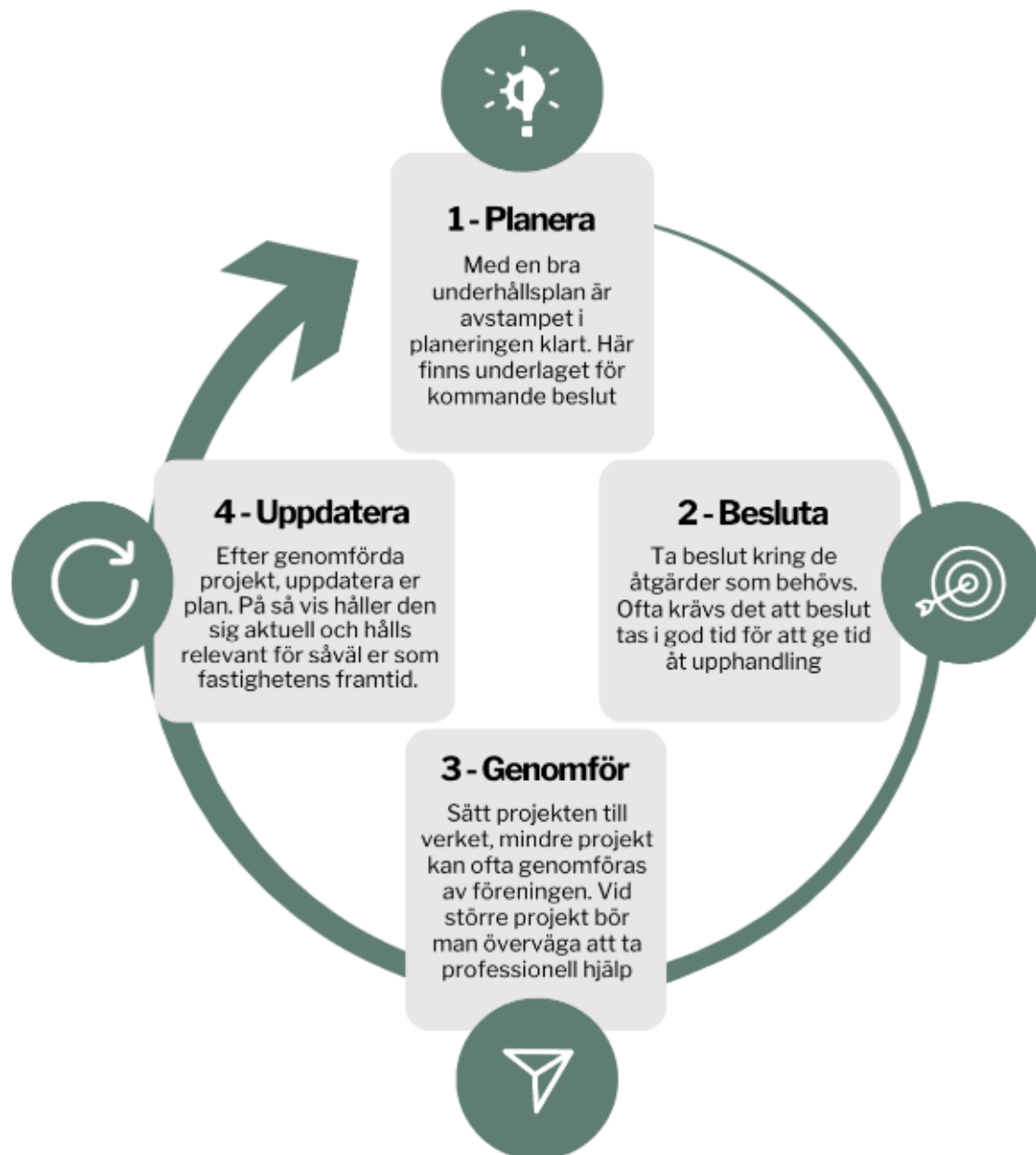
Driftåtgärder är åtgärder som säkerställer bibehållen funktion. Dessa är ofta små och många till antalet, generellt återkommer driftsunderhåll minst en gång per år. Dessa kan exempelvis vara smörjning av lås, filterbyten eller byten av ljuskällor. Drift hanteras löpande och dessa åtgärder tas inte med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

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!



Underhållsplanens omfattning

Startår:	2026
Tidshorisont:	50 år
Tid för upprättande:	Mars månad 2026
Omfattning:	Fastighetens samtliga delar som föreningen ansvarar för, indelat i följande kategorier: <ul style="list-style-type: none">○ Mark○ Fasader○ Tak○ Installationer

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

Kostnader/utgifter: Uppskattade priser i underhållsplanen är inklusive moms samt inklusive 12% byggherrekostnader*.

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

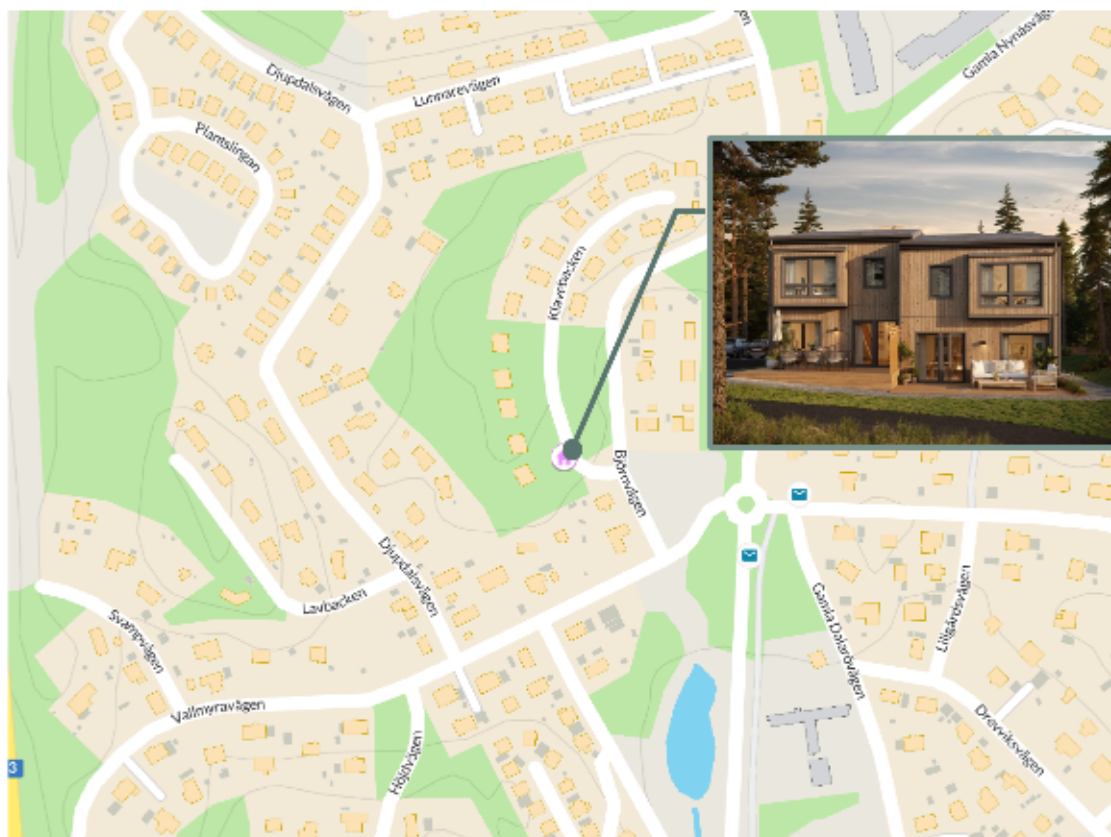
Priserna är exklusive indexuppräknning.

De estimerade priserna och utgifterna i planen är framtagna genom erfarenheter från liknande objekt, projekt och prisdatabaser. Det går inte att garantera att priserna 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 bebyggningsnivå, fastighetens utformning och läge etc.



Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Huddinge Filkloven 1-5		
Adress	Klevebacken 1-9, 142 51 Skogås		
Byggår	2026		
Antal lägenheter	15 st	Antal uthyrda lokaler	0 st
Boarea (BOA)	1 530 m ²	Lokalarea (LOA)	0 m ²



Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Fasader	Träpanel
Tak	Tegelpannor
Ventilation	Mekanisk frånluft (F)
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
Vatten och avlopp	Kommunalt vatten och avlopp



Sammanställning

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

Genomsnittliga utgifter planerat underhåll

204 000 kr per år
(133 kr per m² och år)

Utgifter ovan avser samtliga underhållsåtgärder som redovisas i underhållsplanen de kommande 50 åren.

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

Ansvarig byggkonsult

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Niklas Skogqvist'.

Niklas Skogqvist
Byggingenjör SBR
Av RISE Certifierad Besiktningsman



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.**

Underhållsplan med Planima

Följande bilaga innehåller ett utdrag från planeringsverktyget Planima.

Alla underhållsåtgärder finns här representerade tillsammans med åtgärdsår, mängder samt estimerade utgifter för respektive del.

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.

Utgift per kategori

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

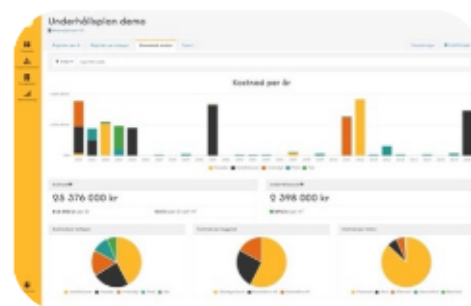
Utgift per år

Utgift 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!



■ Installationer ■ Fasader ■ Invändigt ■ Mark ■ Tak



Underhållsplan

År 2027 till 2076

Brf Tallbacken i Länna

Huddinge Filkloven 1-5

Datum för utskrift: 2026-03-12



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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	9
Åtgärder per kategori	14
Ekonomisk analys	17

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Tallbacken i Länna
Startår	2027
Slutår	2076
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	12.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	<ul style="list-style-type: none">• År: 2027 - 2076• Utgiftstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Huddinge Filkloven 1-5



OM FASTIGHETEN

Adress	Klevebacken 1-9 14251 Skogås
Boarea (BOA)	1530 m ²
Byggår	2026

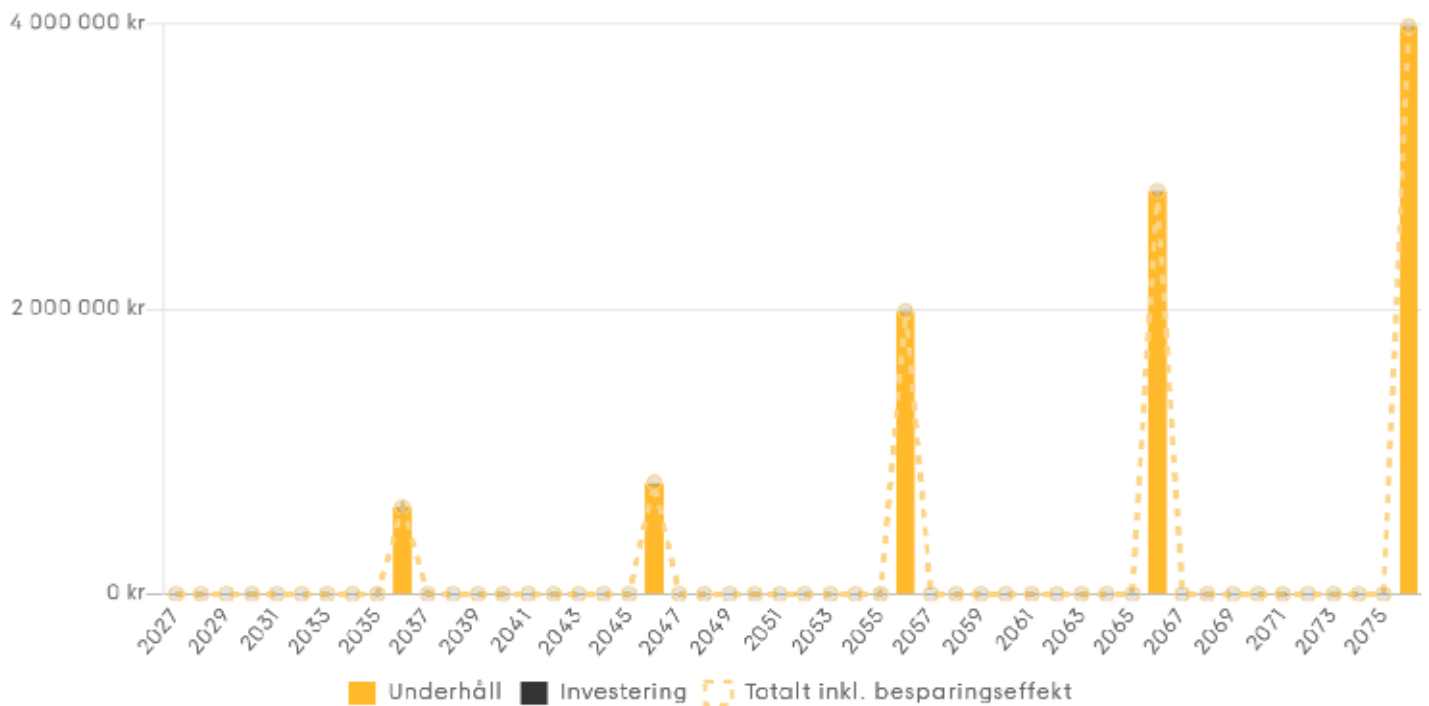
BESKRIVNING

FÖRDELNING AV ENERGIKLASSER

Åtgärder per år

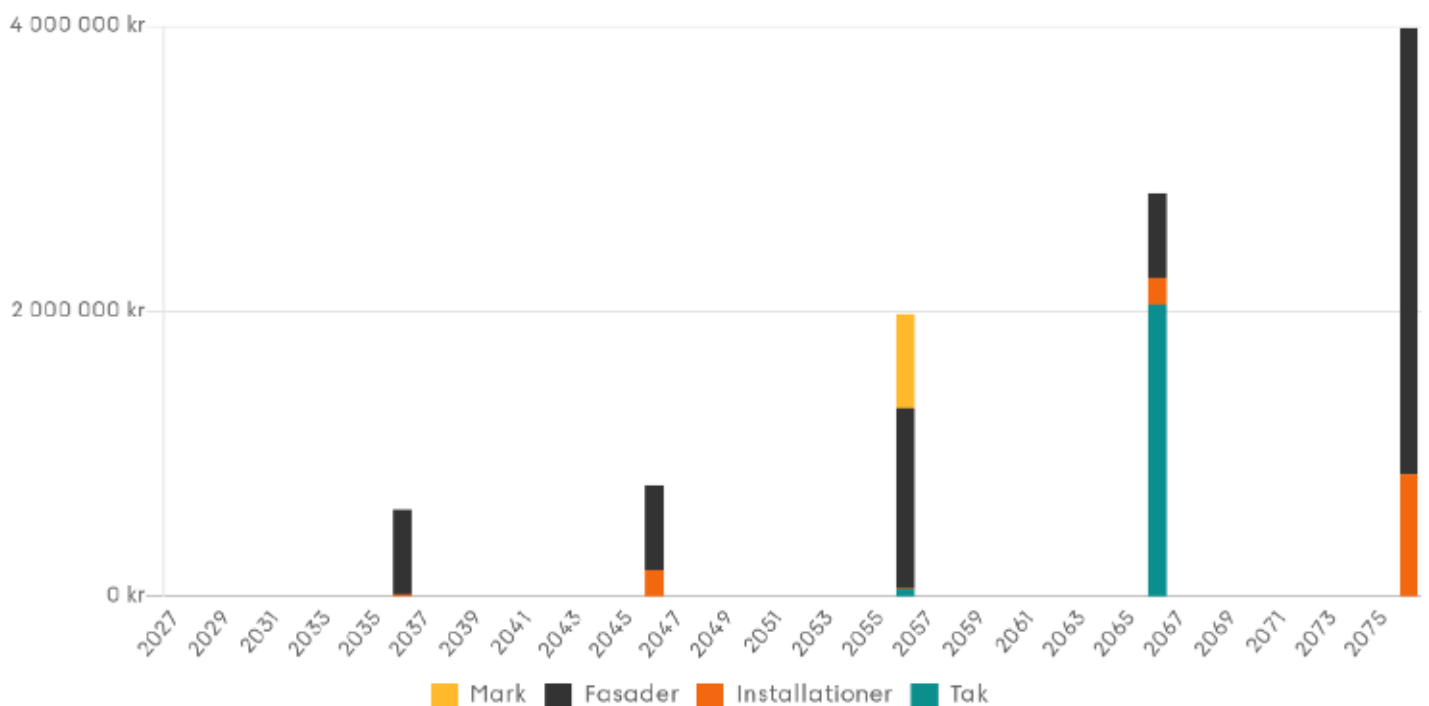
Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Besparingseffekt visar den positiva ekonomiska effekt som energibesparande åtgärder kan bidra med, som en kompletterande bild till utgifterna

Totala utgifter per kategori och år



2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	14 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Studiohus	10 år	Planerad	81 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Parhus	10 år	Planerad	448 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Förråd	10 år	Planerad	50 000 kr
Målning entrédörrar	Fasader	Parhus	10 år	Planerad	17 000 kr

610 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte fasadbelysning	Installationer	El & belysning	20 år	Planerad	70 000 kr
Byte nålventiler golvvärme	Installationer	Värme	20 år	Planerad	34 000 kr
Byte termostatventiler inkl injustering	Installationer	Värme	20 år	Planerad	67 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	14 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Parhus	10 år	Planerad	448 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Studiohus	10 år	Planerad	81 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Förråd	10 år	Planerad	50 000 kr
Målning entrédörrar	Fasader	Parhus	10 år	Planerad	17 000 kr

781 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte betongplattor	Mark	Generellt	30 år	Planerad	77 000 kr
Byte entrédörrar	Fasader	Parhus	30 år	Planerad	168 000 kr
Byte entrédörrar	Fasader	Studiohus	30 år	Planerad	84 000 kr
Byte hängrännor	Fasader	Förråd	30 år	Planerad	14 000 kr
Byte hängrännor	Fasader	Studiohus	30 år	Planerad	34 000 kr
Byte hängrännor	Fasader	Parhus	30 år	Planerad	160 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Parhus	30 år	Planerad	101 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Förråd	30 år	Planerad	10 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Studiohus	30 år	Planerad	13 000 kr
Byte takpapp	Tak	Förråd	30 år	Planerad	45 000 kr
Byte trädörrar	Fasader	Förråd	30 år	Planerad	84 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	14 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Parhus	10 år	Planerad	448 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Förråd	10 år	Planerad	50 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Studiohus	10 år	Planerad	81 000 kr
Målning entrédörrar	Fasader	Parhus	10 år	Planerad	17 000 kr
Omläggning asfalt	Mark	Generellt	30 år	Planerad	586 000 kr

1 985 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte fasadbelysning	Installationer	El & belysning	20 år	Planerad	70 000 kr
Byte nålventiler golvvärme	Installationer	Värme	20 år	Planerad	34 000 kr
Byte takpapp	Tak	Studiohus	40 år	Planerad	113 000 kr
Byte tegelpannor inkl läkt, papp och taksäkerhet	Tak	Parhus	40 år	Planerad	1 936 000 kr
Byte termostatventiler inkl injustering	Installationer	Värme	20 år	Planerad	67 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	14 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Parhus	10 år	Planerad	448 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Förråd	10 år	Planerad	50 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Studiohus	10 år	Planerad	81 000 kr
Målning entrédörrar	Fasader	Parhus	10 år	Planerad	17 000 kr

2 830 000 kr

2076

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte fasta fönsterpartier	Fasader	Studiohus	50 år	Planerad	101 000 kr
Byte fasta fönsterpartier	Fasader	Parhus	50 år	Planerad	504 000 kr
Byte fönster och fönsterdörrar	Fasader	Studiohus	50 år	Planerad	392 000 kr
Byte fönster och fönsterdörrar	Fasader	Parhus	50 år	Planerad	1 540 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	14 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Förråd	10 år	Planerad	50 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Parhus	10 år	Planerad	448 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Studiohus	10 år	Planerad	81 000 kr
Målning entrédörrar	Fasader	Parhus	10 år	Planerad	17 000 kr
Relining avloppstammar bottenplatta/samlingsledningar	Installationer	Vatten & avlopp		Planerad	840 000 kr

3 987 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Förråd							
Byte hängrännor	2056	30 år	2026	17	m1	600 kr	14 000 kr
Byte stuprör	2056	30 år	2026	12	m1	600 kr	10 000 kr
Byte trädörrar	2056	30 år	2026	5	st	12 000 kr	84 000 kr
Lasering träpanel	2036	10 år	2026	180	m2	200 kr	50 000 kr
Parhus							
Byte entrédörrar	2056	30 år	2026	10	st	12 000 kr	168 000 kr
Byte fasta fönsterpartier	2076	50 år	2026	60	m2	6 000 kr	504 000 kr
Byte fönster och fönsterdörrar	2076	50 år	2026	110	st	10 000 kr	1 540 000 kr
Byte hängrännor	2056	30 år	2026	190	m1	600 kr	160 000 kr
Byte stuprör	2056	30 år	2026	120	m1	600 kr	101 000 kr
Lasering träpanel	2036	10 år	2026	1600	m2	200 kr	448 000 kr
Målning entrédörrar	2036	10 år		10	st	1 200 kr	17 000 kr
Studiohus							
Byte entrédörrar	2056	30 år	2026	5	st	12 000 kr	84 000 kr
Byte fasta fönsterpartier	2076	50 år	2026	12	m2	6 000 kr	101 000 kr
Byte fönster och fönsterdörrar	2076	50 år	2026	28	st	10 000 kr	392 000 kr
Byte hängrännor	2056	30 år	2026	40	m1	600 kr	34 000 kr
Byte stuprör	2056	30 år	2026	15	m1	600 kr	13 000 kr
Lasering träpanel	2036	10 år	2026	288	m2	200 kr	81 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
El & belysning							
Byte fasadbelysning	2046	20 år	2026	25	st	2 000 kr	70 000 kr
Vatten & avlopp							
Relining avloppstammar bottenplatta/samlingsledningar	2076			15	lgh	40 000 kr	840 000 kr
Värme							
Byte nålventiler golvvärme	2046	20 år	2026	40	st	600 kr	34 000 kr
Byte termostatventiler inkl injustering	2046	20 år	2026	40	st	1 200 kr	67 000 kr
Energideklaration	2036	10 år	2026	1	st	10 000 kr	14 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Generellt							
Byte betongplattor	2056	30 år	2026	50	m2	1 100 kr	77 000 kr
Omläggning asfalt	2056	30 år	2026	930	m2	450 kr	586 000 kr

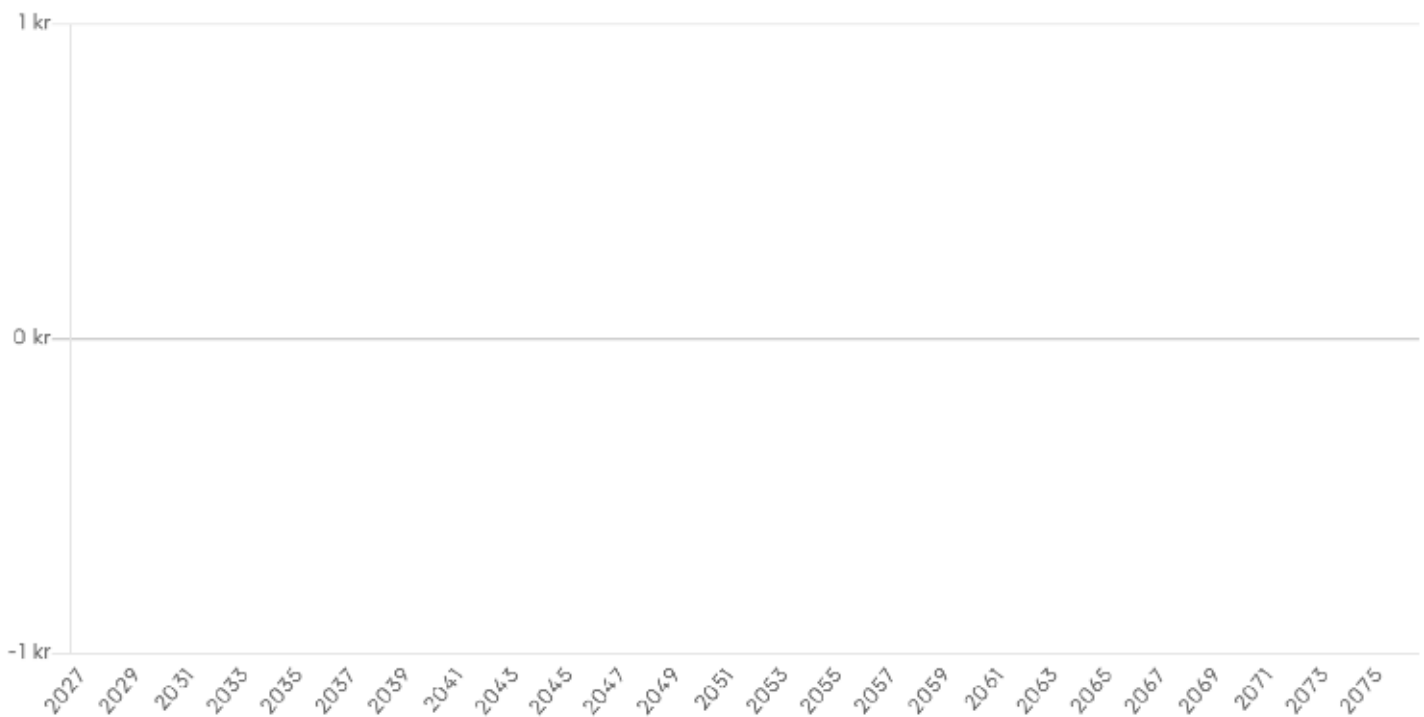
Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Förråd							
Byte takpapp	2056	30 år	2026	60	m2	540 kr	45 000 kr
Parhus							
Byte tegelpannor inkl läkt, papp och taksäkerhet	2066	40 år	2026	790	m2	1 750 kr	1 936 000 kr
Studiohus							
Byte takpapp	2066	40 år	2026	150	m2	540 kr	113 000 kr

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Energibesparingar per år



Kan även visa besparingar från åtgärder som genomförts eller planerats tidigare, men endast om deras besparingsintervall överlappar den filtrerade perioden.

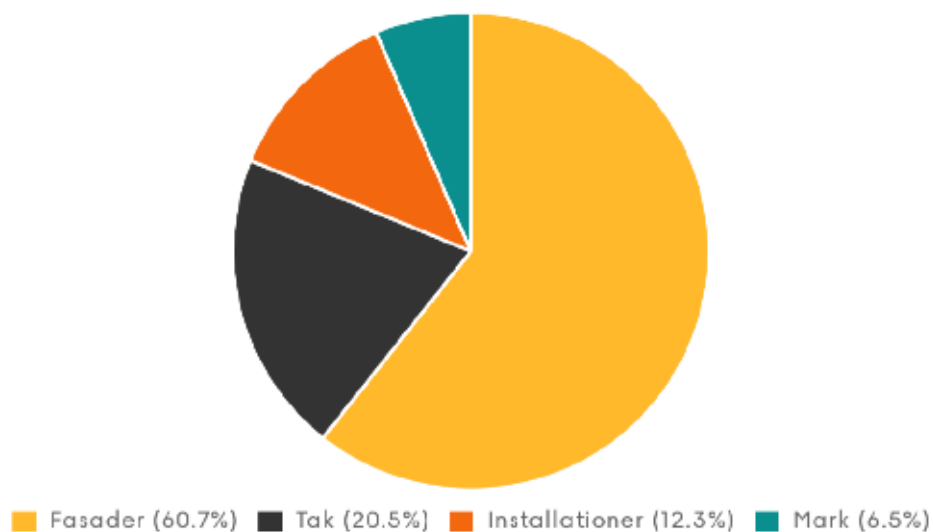
Totala energibesparingar	0 kr
El	0 kr
Värme	0 kr

Total utgift	10 191 720 kr
Utgift per år	203 834 kr
Utgift per år och m ²	133 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status



Utgift per kategori





Underhållsplanering
Besiktning
Byggprojektledning
Energi



info@sefast.se
www.sefast.se
010-14 68 680

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Tallbacken 1 i Länna, organisationsnummer 769642-7728.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Tallbacken 1 i Länna har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Anders Uby som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, 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.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

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

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Anders Uby har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan

anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Tallbacken 1 i Länna om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Agneta Bruno.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare