

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Bjurbäcken 8
769642-4709

Stockholms kommun

Stockholm 2025-

Bostadsrättsföreningen Bjurbäcken 8

Krister Johansson

Carl Kempendorf

Bing Liu Johansson

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
6. Anslutningsgrad	7
7. Resultat- och kassaflödesprognos	8
8. Redovisning av lägenheterna	9
9. Ekonomisk prognos	10
10. Känslighetsanalys	11

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt bostadsrättslagen föreskriven 50-årig teknisk underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bjurbäcken 8, org.nr. 769642-4709, som registrerats hos Bolagsverket 2024-05-29 har enligt stadgarna registrerade 2025-05-07 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under kvartal 2-3 2025. Tillträde beräknas ske under kvartal 3-4 2025.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

KJ Holding AB, 556717-3579, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att KJ Holding AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från avräkningsdagen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tomträtten till fastigheten Stockholm Bjurbäcken 8	
Adress:	Spårfinnargränd 11, 13, 15 och 17 124 64 Bandhagen	
Fastighetens areal:	3 677	kvm
Bostadsarea (BOA):	2 395	kvm
Lokalarea:	351	kvm
Antal bostadslägenheter:	34	st
Antal lokaler:	5	st
Antal p-platser i garage:	0	st
Byggnadsår:	1958	
Husets utformning:	Smalhus, 3 våningar samt 2 suterrängvåningar med bostäder och lokaler.	

Tomträttsupplåtelse, servitut och gemensamhetsanläggningar

Uppgifter om tomträttsupplåtelsen:

Lagfart: Stockholms kommun/Exploateringskontoret

Tomträttsupplåtelse: Bostadsrättsföreningen Bjurbäcken 8

Andel: 1/1

Inskrivningsdag: 2025-04-15

Fastigheten belastas inte av några servitut och deltar inte i några gemensamhetsanläggningar.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Källare, gjuten platta på plint
Stomme:	Gjuten betong
Fasad:	Spritputs
Tak:	Betongtegel
Balkong/terrasser:	Betongplattor med aluminiumräcken, 24 st
Fönster:	Haga trä-aluminiumfönster, karmdjup 100 mm. Lokalfönster med träbågar.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Gårdsdörr av plåt. Källar- och driftsutrymmesdörrar av i huvudsak stål. Säkerhetsdörrar till lägenheter.
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Kolmårdsmarmor, målad puts på vägg och i tak. Handledare.

Installationer:

Vatten/avlopp: Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.

Uppvärmning:	Anslutet till fjärrvärme. Ny fjärrvärmecentral från 2022. Vattenburen värme med radiatorer i lägenheter i våningsplanen. Elgolvvärme i badrum.
Ventilation:	Självdreg
El:	Servis, serviscentral, fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter är originalinstallationer. Under en 10-års period har all elinstallation utbytts med automatsäkringar och jordfelsbrytare. En del lägenheter är 1-fas och en del är 3-fas.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät installerat utav GlobalConnect. Bostadsrättsinnehavare kan välja fritt bland tillgängliga fibertjänster från en rad av leverantörer via GlobalConnects portal.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Grovsoprum. Behållarsystem för hushållssopor utanför entréer.
Förråd	Beläget i källare.

Beskrivning av bostadslägenheter

Golv:	Parkettgolv i de flesta rum, klinkers i de flesta entréhallar
Kök:	Diskbänk, gasspis/elugn/elspis, kolfilterfläkt, kyl- och frys, förberett för DM.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, wc-stol, tvättställ, elgolvvärme, förberett för TM, handduktork, dusch/badkar, badrumsskåp.
Invändiga väggar:	Målade / tapetserade
Invändiga tak:	Målade tak

Beskrivning av lokaler

Lokal 1:	70.5 kvm kontorslokal som hyrs utav fastighetsskötare, tillika hyresgäst i fastigheten. Tillträdet skedde 2011-07-01. Nuvarande hyresperiod t.o.m 2026-06-30. Förlängs med 3 år i taget, uppsägningstid 9 månader.
Lokal 2:	90 kvm kontorslokal som hyrs utav externt företag. Tillträdet skedde 2023-01-01. Nuvarande hyresperiod t.o.m 2028-12-31. Förlängs med 3 år i taget, uppsägningstid 9 månader.
Lokal 3:	74 kvm kontorslokal som hyrs utav extern privatperson. Tillträdet skedde 2022-06-01. Nuvarande hyresperiod t.o.m 2028-05-31. Förlängs med 3 år i taget, uppsägningstid 9 månader.
Lokal 4:	75 kvm lagerlokal som hyrs utav extern privatperson. Tillträdet skedde 2019-10-16. Uppsagt av hyresgästen, frånträdet sker 2025-10-14.
Lokal 5:	41.5 kvm kontorslokal som hyrs utav extern privatperson. Tillträdet skedde 2012-02-01. Uppsagt av hyresgästen, frånträdet sker 2027-01-31. Hyresgäst letar efter annan person/verksamhet som kan ta över lokalen genom överlåtelse.

Underhållsbehov:

Föreningen har låtit genomföra en teknisk statusbesiktning av föreningens hus och mark inför framtagandet av denna ekonomiska plan. I samband med att föreningens hus och mark besiktigades togs även fram en 50-årig teknisk underhållsplan av vilken föreningens kommande underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren framgår.

Som följer av den tekniska statusbesiktningen tillika 50-åriga underhållsplanen återfinns inga större underhålls- eller återinvesteringsbehov de kommande 3 åren. Föreningens byggnader har genomgått ombyggnationer och renoveringar under åren 2014-2025. För underhålls- och återinvesteringsbehov i tiden utöver de närmaste tre åren lämnas en underhålls- och renoveringsfond om 500 000 kronor.

Normalt löpande underhåll antas föreligga.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastbäcken 8 AB, org.nr. 559480-2950, som vid tidpunkten för förvärvet var civilrättslig innehavare av tomträtten till Stockholm Bjurbäcken 8. Föreningen har därfter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till en köpeskilling om 33 000 000 kronor. Dotterbolaget ska avyttras för likvidation. Föreningen var vid tidpunkten för ovanstående transaktioner en ekonomisk förening. I tiden efter ovanstående transaktioners genomförande har föreningen omregistrerats till en bostadsrättsförening.

På fastigheten återfinns ett flerfamiljshus om tre våningar samt två suterrängvåningar med 34 bostadslägenheter och 6 lokaler. Bostadslägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och lokalerna ska upplåtas med hyresrätt.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ²⁾
Total och slutligt känd anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling tomrätt och aktier, lagfart, entreprenadarbeten, mäklararvoden och reparationsfond		
Varav:		
Köpeskilling tomrätt och lagfartskostnad	34 400 000	
Köpeskilling aktier	41 811 300	
Entreprenadarbeten och reparationsfond	15 500 000	
Mäklararvoden	1 100 000	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	92 811 300	38 752
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	68 836 300	28 742
Lån	23 950 000	10 000
Eget kapital i dotterbolaget	25 000	
Summa finansiering	92 811 300	38 752
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	2 395 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 395 kvm	
Area upplåten med hyresrätt	351 kvm	
Totalarea	2 746 kvm	

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt

2) Summa insatser och upplåtelseavgifter vid antagande om att 100 % av bostadsytan upplåts med bostadsrätt.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Finansieringsoffert har erhållits med genomsnittlig ränta om 3,37 % avseende bindningstiderna 1 år, 3 år och 5 år. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Sett till att föreningens finansiering inom en överskådlig framtid kommer att slutplaceras, att ytterligare räntesänkningar spås framöver och att en majoritet av föreningens lån avses bindas bedöms det saknas behov av någon räntebuffert.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	7 983 333	5 år	3,70%	295 383
Lån 2	7 983 333	3 år	3,35%	267 442
Lån 3	7 983 334	1 år	3,05%	243 492
Summa	23 950 000		3,37%	806 317
Räntekostnad, år 1				806 317
Amortering, år 1				119 750
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				926 067

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter boarea (BOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA och LOA.

Summa fondavsättning, år 1 **82 380**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	33 000 000
Avskrivningsbelopp:	330 000

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	230 000
Värme och varmvatten	500 000
Fastighetsel	50 000
Teknisk förvaltning	150 000
Ekonomisk förvaltning	50 000
Revision	20 000
Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg)	40 000
Sophämtning	55 000
Snöröjning	15 000
Tomträttsavgäld	103 000
Övrigt/löpande underhåll	15 000
Summa driftskostnader	1 228 000

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	Från cirka 350 kronor/månad
- TV/bredband/telefoni	Från cirka 300 kronor/månad
- Hemförsäkring	Från cirka 250 kronor/månad

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetstaxering har skett år 2022 och bestämts till 49 704 000 och fördelas enligt följande:

mark bostäder	20 000 000
byggnad bostäder	27 000 000
mark lokal	420 000
byggnad lokal	2 284 000
Summa	49 704 000

Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark. Fastighetsavgift utgår med 1 724 kronor per lägenhet och år.

Fastighetsavgift bostäder	58 616
Fastighetsskatt lokaler	27 040

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **85 656**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **2 322 103**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	1 776 487
Hysesintäkter lokaler ¹⁾	545 616

1) Samtliga av föreningens lokaler är uthyrda och den totala hyresintäkten uppgår till redovisat belopp och omfattar även ersättning för fastighetsskatt.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **2 322 103**

6. ANSLUTNINGSGRAD

I tabellen nedan exemplifieras hur föreningens skulder förändras om lägenheter i viss utsträckning inte upplåts med bostadsrätt.

Initiativtagare till projektet har åtagit sig att finansiera sådant bortfall av insatser och upplåtelseavgifter som detta skulle innebära.

Föreningens löpande ekonomi påverkas av kvarvarande hyresrätter på så sätt att den högre hyran (genomsnittligen 1857 kr/kvm) inflyter istället för årsavgift (744 kr/kvm). Mellanskillnaden förräntar det insatskapital som inte flyter in utan istället lånas upp av initiativtagare till projektet.

Anslutningsgrad sett till insatser och upplåtelseavgifter	Föreningens skuld	
100%	23 950 000	kronor
95%	27 391 815	kronor
90%	30 833 630	kronor
85%	34 275 445	kronor

7. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	1 776 487	742
Hysesintäkter lokaler	545 616	
Summa intäkter	2 322 103	
Driftskostnader	1 228 000	513
Fastighetsavgift bostäder	58 616	
Fastighetsskatt lokaler	27 040	
Avskrivningar	330 000	138
Räntekostnader	806 317	
Summa kostnader	2 449 973	
Årets resultat	-127 870	
Avsättning underhållsfond	82 380	34
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 322 103	
Summa kostnader	-2 449 973	
Återföring avskrivningar	330 000	
Kassaflöde från löpande drift	202 130	84
Amorteringar	-119 750	50
Summa kassaflöde	82 380	34
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	2 395 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 395 kvm	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.

8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts.

Lghnr	Adress	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Balkong/terrass/u teplats	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal insats %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Andelstal årsavgift %
0901	SPFG 11	BV	1	48	-	1 075 200	460 800	1 536 000	2,09%	35 604	2 967	2,00%
0902	SPFG 11	BV	2	47	-	1 052 800	451 200	1 504 000	2,04%	34 862	2 905	1,96%
1101	SPFG 11	1	3	80	Balkong	1 702 400	217 900	1 920 300	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1102	SPFG 11	1	3	80	Balkong	1 702 400	217 900	1 920 300	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1201	SPFG 11	2	3	80	Balkong	1 702 400	729 600	2 432 000	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1202	SPFG 11	2	3	80	Balkong	1 702 400	729 600	2 432 000	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1301	SPFG 11	3	3	80	Balkong	1 702 400	217 900	1 920 300	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1302	SPFG 11	3	3	80	Balkong	1 702 400	729 600	2 432 000	3,31%	59 340	4 945	3,34%
0801	SPFG 13	NB	2	47	-	1 052 800	451 200	1 504 000	2,04%	34 862	2 905	1,96%
0802	SPFG 13	NB	2	47	-	1 052 800	451 200	1 504 000	2,04%	34 862	2 905	1,96%
0901	SPFG 13	BV	2	47	-	1 052 800	451 200	1 504 000	2,04%	34 862	2 905	1,96%
0902	SPFG 13	BV	2	50	-	1 120 000	480 000	1 600 000	2,17%	37 087	3 091	2,09%
1101	SPFG 13	1	3	80	Balkong	1 702 400	217 900	1 920 300	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1102	SPFG 13	1	3	80	Balkong	1 702 400	729 600	2 432 000	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1201	SPFG 13	2	3	80	Balkong	1 702 400	217 900	1 920 300	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1202	SPFG 13	2	3	80	Balkong	1 702 400	601 600	2 304 000	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1301	SPFG 13	3	3	80	Balkong	1 702 400	729 600	2 432 000	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1302	SPFG 13	3	3	80	Balkong	1 702 400	729 600	2 432 000	3,31%	59 340	4 945	3,34%
0901	SPFG 15	BV	2	47	-	1 052 800	451 200	1 504 000	2,04%	34 862	2 905	1,96%
0902	SPFG 15	BV	2	47	-	1 052 800	451 200	1 504 000	2,04%	34 862	2 905	1,96%
1101	SPFG 15	1	3	80	Balkong	1 702 400	217 900	1 920 300	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1102	SPFG 15	1	3	80	Balkong	1 702 400	217 900	1 920 300	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1201	SPFG 15	2	3	80	Balkong	1 702 400	217 900	1 920 300	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1202	SPFG 15	2	3	80	Balkong	1 702 400	217 900	1 920 300	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1301	SPFG 15	3	3	79	Balkong	1 681 120	720 480	2 401 600	3,26%	58 598	4 883	3,30%
1302	SPFG 15	3	3	80	Balkong	1 702 400	729 600	2 432 000	3,31%	59 340	4 945	3,34%
0901	SPFG 17	BV	2	48	-	1 075 200	460 800	1 536 000	2,09%	35 604	2 967	2,00%
0902	SPFG 17	BV	1	48	-	1 075 200	460 800	1 536 000	2,09%	35 604	2 967	2,00%
1101	SPFG 17	1	3	80	Balkong	1 702 400	729 600	2 432 000	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1102	SPFG 17	1	3	80	Balkong	1 702 400	729 600	2 432 000	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1201	SPFG 17	2	3	80	Balkong	1 702 400	729 600	2 432 000	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1202	SPFG 17	2	3	80	Balkong	1 702 400	729 600	2 432 000	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1301	SPFG 17	3	3	80	Balkong	1 702 400	729 600	2 432 000	3,31%	59 340	4 945	3,34%
1302	SPFG 17	3	3	80	Balkong	1 702 400	729 600	2 432 000	3,31%	59 340	4 945	3,34%
Summa				2 395		51 498 720	17 337 580	68 836 300	100,00%	1 776 487	148 041	100,00%

9. EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter bostäder ¹⁾	1 776 487	1 812 016	1 848 257	1 885 222	1 922 926	1 961 385	2 123 066	2 390 917	2 588 006
Hysesintäkter lokaler	545 616	556 528	567 659	579 012	590 592	602 404	652 062	734 327	794 859
Summa intäkter	2 322 103	2 368 545	2 415 916	2 464 234	2 513 519	2 563 789	2 775 128	3 125 244	3 382 865
Driftskostnader	1 228 000	1 252 560	1 277 611	1 303 163	1 329 227	1 355 811	1 467 574	1 652 726	1 788 964
Fastighetsavgift bostäder	58 616	59 788	60 984	62 204	63 448	64 717	70 052	78 889	85 392
Fastighetsskatt lokaler	27 040	27 581	28 132	28 695	29 269	29 854	32 315	36 392	39 392
Avskrivningar	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000
Räntekostnader	806 317	801 886	797 455	793 024	788 594	784 163	766 440	739 855	722 132
Summa kostnader	2 449 973	2 471 815	2 494 183	2 517 087	2 540 537	2 564 545	2 666 380	2 837 863	2 965 881
Årets resultat	-127 870	-103 270	-78 267	-52 853	-27 019	-756	108 747	287 381	416 984
Avsättning underhållsfond	82 380	82 380	82 380	82 380	82 380	82 380	82 380	82 380	82 380
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	2 322 103	2 368 545	2 415 916	2 464 234	2 513 519	2 563 789	2 775 128	3 125 244	3 382 865
Summa kostnader	-2 449 973	-2 471 815	-2 494 183	-2 517 087	-2 540 537	-2 564 545	-2 666 380	-2 837 863	-2 965 881
Återföring avskrivningar	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000
Kassaflöde från löpande drift	202 130	226 730	251 733	277 147	302 981	329 244	438 747	617 381	746 984
Amorteringar ²⁾	-119 750	-119 750	-119 750	-119 750	-119 750	-119 750	-119 750	-119 750	-119 750
Summa kassaflöde	82 380	106 980	131 983	157 397	183 231	209 494	318 997	497 631	627 234
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	82 380	189 360	321 342	478 740	661 971	1 661 930	4 013 717	6 195 877
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	412 380	412 380	412 380	412 380	412 380	412 380	412 380	412 380	412 380
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,37%	3,36%	3,36%	3,36%	3,36%	3,36%	3,35%	3,34%	3,33%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 395	2 395	2 395	2 395	2 395	2 395	2 395	2 395	2 395

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Enligt ekonomisk prognos									
Årsavgift, totalt	1 776 487	1 812 016	1 848 257	1 885 222	1 922 926	1 961 385	2 123 066	2 390 917	2 588 006
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	742	757	772	787	803	819	886	998	1 081
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 015 987	2 050 319	2 085 362	2 121 129	2 157 636	2 194 897	2 351 789	2 612 455	2 804 753
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	842	856	871	886	901	916	982	1 091	1 171
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	100	100	99	98	98	98	96	93	91
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 255 487	2 288 621	2 322 467	2 357 037	2 392 346	2 428 410	2 580 511	2 833 992	3 021 501
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	942	956	970	984	999	1 014	1 077	1 183	1 262
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	200	199	198	197	196	195	191	185	181
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %									
Årsavgift, totalt	1 776 487	1 819 697	1 864 002	1 909 430	1 956 011	2 003 775	2 207 305	2 553 818	2 815 879
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	742	760	778	797	817	837	922	1 066	1 176
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	7	10	14	18	35	68	95
Nettoutbetalningar +/-	0	7 680	15 745	24 208	33 085	42 391	84 239	162 901	227 874
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %									
Årsavgift, totalt	1 776 487	1 827 377	1 879 900	1 934 112	1 990 073	2 047 845	2 298 348	2 740 433	3 087 261
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	742	763	785	808	831	855	960	1 144	1 289
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	6	13	20	28	36	73	146	208
Nettoutbetalningar +/-	0	15 361	31 643	48 890	67 147	86 460	175 282	349 516	499 255

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bjurbäcken 8

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Brf Bjurbäcken 8 (769642-4709) och vi får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Föreningen förvärvar tomträtten till fastigheten jämte entreprenad genom köp av samtliga aktier i det bolag som innehar tomträtten till fastigheten, för att därefter överföra tomträtten till fastigheten till föreningen och avveckla aktiebolaget. Detta är ett vanligt förekommande upplägg som har prövats i HFD.

Föreningen består av 1 huskropp i 3 våningar och 2 souterrängplan. Byggnaden innehåller totalt 34 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt 5 lokaler som är hyresrätter. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och redovisade beräkningar är vederhäftiga. De faktiska uppgifter som har lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och planen, som redovisar den slutliga kostnaden, framstår som hållbar. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

Uppsala dag i juni 2025 enligt digital signering

Robert Wikström
advokat

Lennart Fällström
civ.ing./fastighetsekonom

Av Boverket förklarade behöriga avseende riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-05-07
Stadgar	2025-05-07
Fastighetsdata	2025-05-28
Köpebrev paketeringsbolag	2025-04-10
Aktieöverlåtelseavtal	2025-04-11
Transportöverlåtelse	2025-04-14
Hyresgaranti lokaler	2025-06-04
Finansieringsoffert	2025-05-14
Teknisk besiktning	2025-05-14
Driftskostnadsrapport	2024
Preliminärt avskrivningsunderlag	ej daterad
Beslut Boverket	2025-05-16
Anskaffningskostnad	ej daterad
Avtal osålda lägenheter	2025-06-02

Joachim Sebastian Törnqvist
sebastian.tornqvist@landahl.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Robert Wikström, Konrad Advokater, och Lennart Fällström, L Fällström AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Bjurbäcken 8, organisationsnummer 769642-4709.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Bjurbäcken 8 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Robert Wikström och Lennart Fällström 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

Robert Wikström och Lennart Fällström 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 uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Bjurbäcken 8 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare

Följande handlingar har undertecknats den 12 juni 2025



**Ekonomisk plan_Brf Bjurbäcken
8_SLUTLIG 250612.pdf**
(378493 byte)
SHA-512: 1ea78bf62107c35443aa8be3119fd6c00cb51
47fb9a063cd18335608f6346b45e80320c39c617446871
65b603e67bd7decab07a5bfebace6eca53a673ea1591d



Intyg Brf Bjurbäcken 8.pdf
(128170 byte)
SHA-512: 43cd9952492be4d9793c8e1d08a814c76d7ea
6ae23a018e5f0a124cc6efe0a8543aa667bf3bfe098388
4606a3b30d25e68df4dc338be8f9b20715d3b08f96c43



009_Beslut_Boverket.pdf
(302359 byte)
SHA-512: 7b86015d2ed1cc4e0b03bafc9c9be929f5dlb
b58b2fa6f2845aa33c849e857a4bd1217ea2e588b6d14a
79a5b3822fc727fc307810ab940de660f7047108f9469



008_Teknisk besiktning.pdf
(223994 byte)
SHA-512: 1f0a7b1e5ff3323f85f225ec2d9fa37b80ea7
98d4ba6c568b72612da15d6d505032953408bc4437c454
1abaa00e64ad3354cf18db1e23594d645943027ea5fdd

Underskrifter

2025-06-12 10:05:13 (CET)



Bing Liu Johansson
bestbing65@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-12 09:46:24 (CET)



Carl Christian Kempendorf
carl@kjlfastigheter.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-12 09:47:51 (CET)



Jan Krister Johansson
krister@kjlfastigheter.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-12 11:05:31 (CET)



Nils Lennart Fällström
lennart@fallstrom.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-12 10:26:45 (CET)



Robert Wikström
robert.wikstrom@konradadvokater.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Bjurbäcken 8 SLUTLIG 250612

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/cass/verify>

SHA-512:

f38a04a8f946e6d6229a52ed118dfb2a7a771b8fa016146881b027863fa484e59633b618416a4d88bd28b43453e51349698b7a759379edc09d11850b521c306



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Stockholm Bjurbäcken 8

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till
Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan

2017-01-01

2017-01-01

2017-01-01

2017-01-01
2017-01-01

2017-01-01
2017-01-01

2017-01-01
2017-01-01

2017-01-01
2017-01-01

Stockholm Brf Bjurbäcken 8 - Besiktningsutlåtande

1 Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas. Underhållsplanen avser en period om 50 år, dvs från år 2025-2075.

2 Uppdragsgivare

Brf Bjurbäcken 8 genom Krister Johansson.

3 Besiktningen

Besiktningen utfördes 5 maj 2024 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar i enlighet med stadgarna åligger Bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 34 lägenheter samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Byggnadens hyreslokaler besöktes inte.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Krister Johansson
- Carl Kempendorf
- Martti Ylipaavalniemi
- Tomas Garbarz

4 **Objektet**

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Bjurbäcken 8	
Adresser:	Spårfinnargränd 11-17	
Kommun:	Stockholm	
Tomtareal:	3677 m ²	
Byggnad:	Smalhus, 3 våningar samt 2 suterrängvåningar med bostäder och lokaler.	
Byggnadsår:	1958	
Ombyggnadsår:	2014-2025	
Areor:	Bostäder	2395 m ²
	Lokaler	361 m ²
	Totalt	2756 m ²
Lägenheter (befintligt):	34 st; varierande storlekar	
Lokaler:	5 hyreskontrakt	

Byggnadsbeskrivning:

Källare:	Driftsutrymmen, förråd, hyreslokaler	
Bottenvåning:	Entré	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Undergrund:	Plintar till berg	
Grundläggning:	Källare, gjuten platta på plint	
Stomme:	Gjuten betong	
Ytterväggar:	Lättbetong med spritputs	
Bjälklag:	Gjuten betong	
Bjälklag över källare:	Gjuten betong	
Yttertak:	Betongtegel	
Fasad:	Spritputs	
Balkonger:	Betongplattor med aluminiumräcken, 24 st	
Fönster / fönsterdörrar:	Haga trä-aluminiumfönster, karmdjup 100 mm	
	Lokalfönster med träbågar	
Trapphus:	Kolmårdsmarmor, målad puts på vägg och i tak. Handledare.	

Entrépartier:	Lackat entrépartier i aluminium och glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörr av plåt. Källar- och driftsutrymmesdörrar av i huvudsak stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp.
Bostäder:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Parkettgolv i de flesta rum, klinkers i de flesta entréhallar
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis/elugn/elspis, kolfilterfläkt/självdagsfläkt, kyl- och frys, förberett för DM.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, wc-stol, tvättställ, elgolvvärme, förberett för TM, handdukstork, dusch/badkar, badrumsskåp.
Allmänna utrymmen:	
Sophantering:	Grovsoprum. Behållarsystem för hushållssopor utanför entréer.
Förråd:	I källare.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Ny fjärrvärmecentral från 2022.
Värmedistribution:	Vattenburen värme med radiatorer i lägenheter i våningsplanen. Elgolvvärme i badrum.
Ventilation:	<u>Bostäder:</u> Självdrag. <u>Lokal:</u> Självdrag.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn. Mindre del av avloppsgrodans originaldel anslutet till befintlig gjutjärnsstam. Ca 2 meter gjutjärnsrör till avlopp ligger ingjutet i bjälklag i större delen av bostäderna. Samtliga stående köksstammar utbytta.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter är originalinstallationer. Under en 10-års period har all elinstallation utbytts med automatsäkringar och jordfelsbrytare. En del lägenheter är 1-fas och en del är 3-fas.

Ansvaret för installationer för lokaler åligger lokalhyresgästerna.

Övrigt:

Tomt/mark: Gräsytor och planteringar. Bakgård. Körytor för grovsoppantering.

Allmänt: Byggnaden får betraktas vara i mycket gott skick.

Myndigheter etc:

OVK-status: OVK-besiktning kommer genomföras 2025 inom Brfen. Därefter kommer förnyad OVK behöva genomföras med 5-6 års intervall.

Energideklaration: Utfördes 2021-04-21 av Jan Andersson från Nabo Group AB. Giltig till 2031-04-21.

Radon: Utfördes 2011-02-25. Överstiger inte riktvärden.

Asbest: Asbest kommer inte finnas i byggnaden efter slutförd entreprenad.

Övrig miljöbelastning: Bedöms som mycket låg.

5 Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1.1 Mark/Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar.

Inga sättningar noterades under tillgängliga delar av källargolv och inte heller i omgivande mark.

Det är inte känt om någon omdränering / utbyte av fuktisolering utförts på källarytterväggarna och inte heller bedömningsbart när eller ens om detta kommer behöva utföras.

I övrigt kommer framöver enbart normalt periodiskt fastighetsunderhåll behöva utföras.

5.1.2 *Stomme*

Ingen sprickbildning noterades i bärande bjälklag, väggar, trapphusväggar mm.
Inget åtgärdsbehov.

Icke bärande innerväggar i lägenheter etc med likaledes obefintlig sprickbildning.
Inget åtgärdsbehov.

5.1.3 *Fasad*

Spritputs. Inget åtgärdsbehov.

Den västra gaveln har putsats och färgats om, övriga 3 fasader är originalputs.

5.1.4 *Tak / takavvattning*

Betongtegeltak. I övrigt inget tekniskt åtgärdsbehov. Högtryckstvätt av tegeltaket vid behov.

5.1.5 *Balkonger*

Nya balkongplattor. Kommande åtgärder utförs parallellt med nästa fasadrenovering dvs. enligt punkt 6 – Kostnader.

5.1.6 *Fönster/fönsterdörrar*

Bostäder i våningsplan:

Nyinstallerade Haga-fönster i trä-aluminium.

I Bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt stadgarna ingår yttre båge och karm i underhållsåtagandet. För övriga fönsterdelar ansvarar respektive Bostadsrättshavare för underhållet.

Trapphusen:

Nyinstallerade Haga-fönster i trä-aluminium.

Lokaler:

Fönster med träbågar.

5.1.7 *Gemensamma utrymmen*

Entréer och trapphus:

Entréer och trapphus som renoveras i samband med pågående entreprenad. Därefter inget tekniskt åtgärdsbehov. Eventuella önskemål om estetiskt underhåll (såsom ommålning etc) har inte beaktats.

Källare och förråd etc:

Förråd från byggnadsår. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov. Eventuella önskemål om estetiskt underhåll har inte beaktats.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1.8 *Lägenheter*

Efter avslutad entreprenad är samtliga lägenheter i gott skick.

Det inre underhållsansvaret åligger enligt stadgarna respektive Bostadsrättshavare.

Inget åtgärdsbehov.

5.1.9 *Lokaler*

I byggnaden finns fem hyreslokaler.

5.2 **VVS-installationer**

5.2.1 *Värmeproduktion*

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i värmeundercentralen byttes ut 2022. Normal teknisk livslängd för utrustningen är ca 30 år dvs ett statistiskt utbyte kommer bli aktuellt ca 2052.

5.2.2 *Värmedistribution*

Värmesystem och vattenradiatorer. Uppvärmning i lägenheternas våtrum sker med elansluten golvvärme eller vattenradiatorer för vilken respektive Bostadsrättsinnehavare har eget framtida underhålls- och utbytesansvar.

Därefter inget åtgärdsbehov utöver att radiatorventilerna byts ut parallellt med utbytet av utrustningen i fjärrvärmeundercentralen, dvs ca 2052.

5.2.3 Avlopp / vatten / sanitet

Samtliga VA-installationer med undantag av vissa bottenavlopp kommer bytas ut inom pågående entreprenad.

Spillvattenavloppen rekommenderas därefter spolas / rensas med ca 10 års intervall.

5.2.4 Ventilation

Tilluft: Spaltventiler i fönster

Frånluft: Självdragsventiler

5.3 El-installationer

Komplett ny el installeras förutom elstigare. Elstigare kan bytas inom 20 år, därefter inget åtgärdsbehov.

Underhålls- och utbytesansvar för elinstallationer inne i hyreslokalen åligger lokalhyresgästen.

6 Kostnader (kostnadsläge 2025)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, normala byggherrekostnader och mervärdeskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Fönster / fönsterdörrar

Ommålning/renovering fönster, ca 2055 ca 800 kkr

6.1a Fasadrenovering / balkonger

Ny puts, ca 2035-2040 ca 1 800 kkr

Nya balkongbottnar 24 st, ca 2035-2040 ca 1 050 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2052 ca 350 kkr

6.2b Värmedistribution

	Utbyte radiatorventiler, ca 2052	ca 500 kkr
6.2c	Avlopp / vatten	
	Spolning / rensning spillvattenavlopp, ca 2035 (upprepas med 10 års intervall)	ca 35 kkr
	Kvarvarande stående badrumsstam, ca 2035-2045	ca 600 kkr
6.2d	Ventilation	
	Rensning ventilationskanaler, ca 2040 (upprepas 2060)	ca 80 kkr
6.2e	Elinstallationer	
	Byte av elstigare, ca 2045	ca 100 kkr

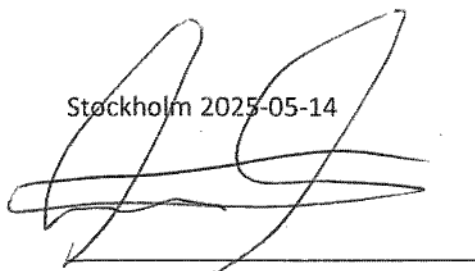
Sammanfattning:

Fastigheten Bjurbäcken 8 har fått nya fönster (aluminium och träinsida) installerade 2024/2025. Alla lägenheterna har fått nya kök och badrum inom en 16 års-period.

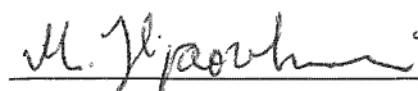
Sammanlagt ca 5 315 kkr i kostnader för framtida reparationer, redovisade kostnader är i kostnadsläge 2025. Löpande kommer naturligtvis vissa oförutsedda reparationsåtgärder uppkomma. Det är rimligt att avsätta ungefär 80.000 kr / år för detta.

Löpande myndighetsbesiktningskostnader såsom OVK, förutsätts ligga i Bostadsrättsföreningens löpande underhållsbudget. Tidpunkterna för framtida fastighetsunderhåll är baserade på normala statistiska tekniska livslängder och det är därför rimligt att förnyade bedömningar/uppdateringar av underhåll utförs med ungefär 10 års intervall.

Stockholm 2025-05-14



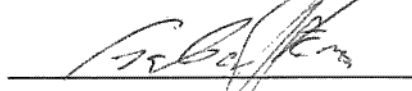
Krister Johansson
Styrelseordförande, Brf Bjurbäcken 8



Martti Ylipaavalniemi
Fastighetsskötare Bjurbäcken 8



Carl Kempendorf
Styrelseledamot, Brf Bjurbäcken 8



Tomas Garbarz
Tompol AB, renoveringsentreprenör