

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Bersån i Täby

Organisationsnummer 769636-4046

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder
Underhållsplan 50 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2018-06-13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i december månad 2024

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i februari månad 2025 och avslutas i november månad 2025

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 65 %

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Täby Bergkristallen 5
Adress:	Blinkersgatan 13-15, Sadelgatan 8 och Vintergaloppsgatan 12 183 76 Täby
Areal:	2 808 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Täby kommun 2022-03-09.
Antal Byggnader:	3
Byggnadsår:	2 025
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	108
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	6 444
LOA (m ²):	0

Byggnadernas utformning

Byggnaderna uppförs i 6 våningar med källare med sammanlagt 108 lägenheter. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

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

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning (ga:1 och :2) kommer att inrättas för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård, garage och miljörum.

I gemensamhetsanläggningen ga:1 och :2 ingår 2 st fastigheter Täby Bergkristallen 4 och 5. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka kommer att fastställas av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen beräknas svara för 60% av driftnetto från ga:1 (avser garage) och 66% från ga:2 (avser innergård och miljörum)

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Parkering, väg	förmån	avtalsservitut	D202200348264:1.1
Tillträde fasad	last	avtalsservitut	pågående ärende
Sopsug	last	avtalsservitut	pågående ärende

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till Täby Miljövärme AB.

Undercentral är belägen i källarplan, Blinkersgatan 13

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 82 m² finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 13.400 kWh/år.

Hissar 4 st.

Trapphus 4 st.

Byggnaderna är anslutna till Tele 2 fibernät för TV/data/tele.

Gemensamma utrymmen

1 st miljörum (ingår i ga:2)

2 st cykelrum

4 st barnvagnsrum/rullstolsfrd/laddningsrum

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Betong
Yttervägg	Utfackningsvägg med bärande skalväggar. Putsad fasad. Lägenhetsskiljande väggar i betong.
Yttertak	Takduk alternativt sedumtak.
Balkong	Betong med räckespinnar av aluminium
Fönster	3-glas träfönster med aluminiumbeklädd utsida.
Entreport	Aluminium och glas.
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme via vattenburna radiatorer.
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX).
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i källarplan

Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Målat	Garderob, hatthylla enligt bofaktablad
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt bofaktablad.
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt bofaktablad.
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt bofaktablad. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.
Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt bofaktablad
WC	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt bofaktablad.
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt bofaktablad.

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.
I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	67 500 000 kr
---	---------------

Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, gemensamhetsanläggning, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	363 553 000 kr
---	----------------

SUMMA	431 053 000 kr
--------------	-----------------------

Mervärdesskatt avseende installation av solcellsanläggning****	54 000 kr
--	-----------

Mervärdesskatt avseende installation av laddstolpar****	87 000 kr
---	-----------

Mervärdesskatt avseende installation av mätutrustning för elförbrukning bostäder och lokaler****	32 400 kr
--	-----------

SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	431 226 400 kr
------------------------------	-----------------------

****) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla detta momslyft. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	241 000 000 kr
--	----------------

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	1 255 000 kr
--	--------------

2024120403267

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering	Termins- säkring
Lån 1	21 350 000 kr	Pantbrev	2,68	1	1,0% rak	
Lån 2	21 349 000 kr	Pantbrev	2,64	2	1,0% rak	
Lån 3	21 349 000 kr	Pantbrev	2,87	5	1,0% rak	

Räntor för lån ovan är angivna per 2024-11-08

Summa lån 64 048 000 kr

Insatser 367 005 000 kr

Summa 431 053 000 kr

Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende solcellsanläggning, laddstolpar och mätutrustning för elförbrukning bostäder enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Bersån och Riksbyggen (§6). 173 400 kr

SUMMA FINANSIERING 431 226 400 kr

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

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

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

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	4 850 000 kr
----------------------	--------------

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder /Bedömd uppmätt förbrukning ¹ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel.	560 000 kr
--	------------

¹ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

Övriga intäkter

Intäkter bilplatser 4 st garageplatser á 1.600 kr/månad, (exkl moms).	76 800 kr
---	-----------

SUMMA INTÄKTER	5 486 800 kr
-----------------------	---------------------

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 742 000 kr
Amorteringar	640 500 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,00% -enhetshöjning av låneräntan.)	- kr

Driftkostnader inkl förbrukning /hushåll och lokaler/ samt moms i förekommande fall

3 065 000 kr

Ekonomisk förvaltning	236 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	349 000 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	219 000 kr
Styrelsearvode	162 000 kr
Revisionsarvode	25 000 kr
Försäkringar	137 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	703 000 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	460 000 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll ¹	180 000 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	194 000 kr
Renhållning/sophämtning	290 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	45 000 kr
Löpande underhåll	54 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	11 000 kr

Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från samfällighetsförening.

-

644 000 kr

**) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.*

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	12 600 kr
SUMMA KOSTNADER	4 816 100 kr
Avsättning till underhållsfond.	97 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	573 700 kr

²⁾ För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser garage.

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		5 486 800 kr
Summa kostnader	-	4 816 100 kr
Återföring amorteringar		640 500 kr
Avskrivningar	-	8 392 015 kr
SUMMA RESULTAT	-	7 080 815 kr

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
43 *					

* varav 23 st garageplatser med laddstolpe

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare 1 fastighet och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyrning av garageplatser sker via Samfällighetsförening

Hyra för garageplats är 2.000 kr/månad inkl moms.
Hyra för garageplats med laddstolpe är 2.500 kr/månad inkl moms samt kostnad för förbrukning.

Föreningens medlemmar ansluts till en fordonspool via OurGreenCar vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till fordonspoolen varar f r o m första inflyttning och löper i 5 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 5 årsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med fordonspoolen direkt.

Bilpoolen består av 2-4 st elbilar. Observera att i Bilpoolen deltar ytterligare 3 andra Riksbyggenföreningar.
Cykelpoolen innehåller 1 st ellastcyklar 2 st elcyklar, vilken delas med Bonum Brf Boulevarden. Bilarna avses placeras på allmän platsmark i närheten av föreningen. Cyklarna placeras i källare och kommer att vara tillgängliga för föreningens medlemmar via bilpoolens bokningssystem.

Lägenhetsförteckning
Bersån, RBA (127916)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data				
ObjNr ▲	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr M	Lgh.Type	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0301	1001	0	5	1	81,0 m²	4	RK	WcD, W	U	F	3 950 000	55 853	4 654	590	0,011516	0,010763
0302	1002	0	5	2	55,0 m²	3	RK	WcD	U	F	2 575 000	41 690	3 474	400	0,008596	0,007016
0303	1003	0	5	3	52,0 m²	3	RK	WcD	U	F	2 450 000	40 251	3 354	375	0,008299	0,006676
0304	1004	0	5	4	50,0 m²	2	RK	WcD	U	F	2 250 000	38 517	3 210	360	0,007942	0,006131
0305	1005	0	5	5	42,0 m²	2	RK	WcD	U	F	1 875 000	35 214	2 934	305	0,007261	0,005109
0311	1101	1	5	6	81,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F	4 095 000	56 674	4 723	590	0,011685	0,011158
0312	1102	1	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F	3 350 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,009128
0313	1103	1	5	8	52,0 m²	3	RK	WcD	B	F	2 650 000	41 071	3 423	375	0,008468	0,007221
0314	1104	1	5	9	50,0 m²	2	RK	WcD	B	F	2 450 000	39 337	3 278	360	0,008111	0,006676
0315	1105	1	5	10	50,0 m²	3	RK	WcD	B	F	2 495 000	40 988	3 416	360	0,008451	0,006798
0321	1201	2	5	6	81,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F	4 195 000	56 674	4 723	590	0,011685	0,011430
0322	1202	2	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F	3 450 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,009400
0323	1203	2	5	8	52,0 m²	3	RK	WcD	B	F	2 750 000	41 071	3 423	375	0,008468	0,007493
0324	1204	2	5	9	50,0 m²	2	RK	WcD	B	F	2 550 000	39 337	3 278	360	0,008111	0,006948
0325	1205	2	5	10	50,0 m²	3	RK	WcD	B	F	2 595 000	40 988	3 416	360	0,008451	0,007071
0331	1301	3	5	6	81,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F	4 295 000	56 674	4 723	590	0,011685	0,011703
0332	1302	3	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F	3 550 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,009673
0333	1303	3	5	8	52,0 m²	3	RK	WcD	B	F	2 850 000	41 071	3 423	375	0,008468	0,007766
0334	1304	3	5	9	50,0 m²	2	RK	WcD	B	F	2 650 000	39 337	3 278	360	0,008111	0,007221
0335	1305	3	5	10	50,0 m²	3	RK	WcD	B	F	2 695 000	40 988	3 416	360	0,008451	0,007343
0341	1401	4	5	11	67,0 m²	2	RK	WcD	T	F	3 995 000	49 533	4 128	485	0,010213	0,010885
0342	1402	4	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F	3 650 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,009945
0343	1403	4	5	8	52,0 m²	3	RK	WcD	B	F	2 950 000	41 071	3 423	375	0,008468	0,008038
0344	1404	4	5	9	50,0 m²	2	RK	WcD	B	F	2 750 000	39 337	3 278	360	0,008111	0,007493
0345	1405	4	5	12	41,0 m²	2	RK	WcD	B	F	2 375 000	35 622	2 968	300	0,007345	0,006471
0351	1501	5	5	13	54,0 m²	3	RK	WcD	B	F	2 895 000	42 639	3 553	390	0,008792	0,007888
0352	1502	5	5	14	109,0 m²	5	RK	WcD, W	B/T	F	5 950 000	72 947	6 079	790	0,015041	0,016212
0401	1001	0	5	15	31,0 m²	1	RK	WcD	U	F	1 895 000	29 023	2 419	225	0,005984	0,005163
0402	1002	0	5	16	70,0 m²	3	RK	WcD	U	F	3 545 000	48 423	4 035	505	0,009984	0,009659
0403	1003	0	5	17	66,0 m²	3	RK	WcD	U	F	3 395 000	46 370	3 864	480	0,009561	0,009251
0404	1004	0	5	2	55,0 m²	3	RK	WcD	U	F	2 595 000	41 690	3 474	400	0,008596	0,007071
0405	1005	0	5	6	81,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F	4 345 000	56 674	4 723	590	0,011685	0,011839

Lägenhetsförteckning

Bersån, RBA (127916)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
ObjNr ▲	LM LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr M	Lgh.Type	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0411	1101	1	5	18	42,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 295 000	36 035	3 003	305	0,007430	0,006253
0412	1102	1	5	19	70,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 695 000	49 244	4 104	505	0,010153	0,010068
0413	1103	1	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 495 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,009523
0414	1104	1	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 395 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,009251
0415	1105	1	5	6	81,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F		4 495 000	56 674	4 723	590	0,011685	0,012248
0421	1201	2	5	18	42,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 395 000	36 035	3 003	305	0,007430	0,006526
0422	1202	2	5	19	70,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 795 000	49 244	4 104	505	0,010153	0,010341
0423	1203	2	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 595 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,009796
0424	1204	2	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 495 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,009523
0425	1205	2	5	6	81,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F		4 595 000	56 674	4 723	590	0,011685	0,012520
0431	1301	3	5	18	42,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 545 000	36 035	3 003	305	0,007430	0,006934
0432	1302	3	5	19	70,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 995 000	49 244	4 104	505	0,010153	0,010885
0433	1303	3	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 795 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,010341
0434	1304	3	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 695 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,010068
0435	1305	3	5	6	81,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F		4 795 000	56 674	4 723	590	0,011685	0,013065
0441	1401	4	5	18	42,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 645 000	36 035	3 003	305	0,007430	0,007207
0442	1402	4	5	19	70,0 m²	3	RK	WcD	B	F		4 195 000	49 244	4 104	505	0,010153	0,011430
0443	1403	4	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 995 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,010885
0444	1404	4	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 895 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,010613
0445	1405	4	5	6	81,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F		4 995 000	56 674	4 723	590	0,011685	0,013610
0451	1501	5	5	20	81,0 m²	3	RK	WcD	T	F		5 495 000	58 325	4 860	590	0,012026	0,014972
0452	1502	5	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		4 195 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,011430
0453	1503	5	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		4 095 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,011158
0454	1504	5	5	6	81,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F		5 295 000	56 674	4 723	590	0,011685	0,014428
0501	1001	0	5	21	46,0 m²	2	RK	WcD	U	F		2 295 000	36 866	3 072	335	0,007601	0,006253
0502	1002	0	5	3	52,0 m²	3	RK	WcD	U	F		2 795 000	40 251	3 354	375	0,008299	0,007616
0503	1003	0	5	2	55,0 m²	3	RK	WcD	U	F		2 695 000	41 690	3 474	400	0,008596	0,007343
0504	1004	0	5	1	81,0 m²	4	RK	WcD, W	U	F		4 395 000	55 853	4 654	590	0,011516	0,011975
0511	1101	1	5	22	54,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 095 000	42 082	3 507	390	0,008677	0,008433
0512	1102	1	5	8	52,0 m²	3	RK	WcD	B	F		2 895 000	41 071	3 423	375	0,008468	0,007888
0513	1103	1	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 295 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,008978
0514	1104	1	5	6	81,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F		4 595 000	56 674	4 723	590	0,011685	0,012520

Lägenhetsförteckning Bersån, RBA (127916)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data						
ObjNr	LM LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr M	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0521	1201	2	5	22	54,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 195 000	42 082	3 507	390	0,008677	0,008706
0522	1202	2	5	8	52,0 m²	3	RK	WcD	B	F		2 995 000	41 071	3 423	375	0,008468	0,008161
0523	1203	2	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 395 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,009251
0524	1204	2	5	6	81,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F		4 695 000	56 674	4 723	590	0,011685	0,012793
0531	1301	3	5	22	54,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 445 000	42 082	3 507	390	0,008677	0,009387
0532	1302	3	5	8	52,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 195 000	41 071	3 423	375	0,008468	0,008706
0533	1303	3	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 595 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,009796
0534	1304	3	5	6	81,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F		4 945 000	56 674	4 723	590	0,011685	0,013474
0541	1401	4	5	23	99,0 m²	4	RK	WcD, W	T	F		6 970 000	66 446	5 537	715	0,013700	0,018992
0542	1402	4	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 795 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,010341
0543	1403	4	5	24	90,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F		5 445 000	60 388	5 032	650	0,012451	0,014836
0551	1501	5	5	7	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 995 000	47 035	3 920	480	0,009698	0,010885
0552	1502	5	5	24	90,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F		5 645 000	60 388	5 032	650	0,012451	0,015381
0601	1001	0	5	25	46,0 m²	2	RK	WcD	U	F		2 295 000	36 866	3 072	335	0,007601	0,006253
0602	1002	0	5	26	55,0 m²	3	RK	WcD	U	F		2 845 000	42 232	3 519	400	0,008708	0,007752
0603	1003	0	5	27	34,0 m²	2	RK	WcD	U	F		1 895 000	31 913	2 659	245	0,006580	0,005163
0604	1004	0	5	28	28,0 m²	1	RK	WcD	U	F		1 845 000	27 785	2 315	200	0,005729	0,005027
0605	1005	0	5	29	51,0 m²	2	RK	WcD	U	F		2 595 000	38 929	3 244	370	0,008027	0,007071
0606	1006	0	5	30	46,0 m²	2	RK	WcD	U	F		2 295 000	36 866	3 072	335	0,007601	0,006253
0611	1101	1	5	31	55,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 045 000	43 052	3 588	400	0,008877	0,008297
0612	1102	1	5	32	55,0 m²	3	RK	WcD	B/B	F		3 095 000	44 187	3 682	400	0,009111	0,008433
0613	1103	1	5	33	34,0 m²	2	RK	WcD	B	F		1 945 000	32 733	2 728	245	0,006749	0,005300
0614	1104	1	5	33	34,0 m²	2	RK	WcD	B	F		1 945 000	32 733	2 728	245	0,006749	0,005300
0615	1105	1	5	34	51,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 745 000	39 750	3 312	370	0,008196	0,007480
0616	1106	1	5	35	55,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 095 000	43 052	3 588	400	0,008877	0,008433
0621	1201	2	5	31	55,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 145 000	43 052	3 588	400	0,008877	0,008569
0622	1202	2	5	32	55,0 m²	3	RK	WcD	B/B	F		3 195 000	44 187	3 682	400	0,009111	0,008706
0623	1203	2	5	33	34,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 095 000	32 733	2 728	245	0,006749	0,005708
0624	1204	2	5	33	34,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 095 000	32 733	2 728	245	0,006749	0,005708
0625	1205	2	5	34	51,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 945 000	39 750	3 312	370	0,008196	0,008024
0626	1206	2	5	35	55,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 295 000	43 052	3 588	400	0,008877	0,008978
0631	1301	3	5	31	55,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 345 000	43 052	3 588	400	0,008877	0,009114

Lägenhetsförteckning

Bersån, RBA (127916)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
ObjNr ▲	LM LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr M	Lgh.Type	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0632	1302	3	5	32	55,0 m²	3	RK	WcD	B/B	F		3 395 000	44 187	3 682	400	0,009111	0,009251
0633	1303	3	5	33	34,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 195 000	32 733	2 728	245	0,006749	0,005981
0634	1304	3	5	33	34,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 195 000	32 733	2 728	245	0,006749	0,005981
0635	1305	3	5	34	51,0 m²	2	RK	WcD	B	F		3 095 000	39 750	3 312	370	0,008196	0,008433
0636	1306	3	5	35	55,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 445 000	43 052	3 588	400	0,008877	0,009387
0641	1401	4	5	31	55,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 495 000	43 052	3 588	710	0,008877	0,009523
0642	1402	4	5	32	55,0 m²	3	RK	WcD	B/B	F		3 545 000	44 187	3 682	400	0,009111	0,009659
0643	1403	4	5	33	34,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 345 000	32 733	2 728	245	0,006749	0,006390
0644	1404	4	5	33	34,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 345 000	32 733	2 728	245	0,006749	0,006390
0645	1405	4	5	36	94,0 m²	4	RK	WcD, W	T	F		6 970 000	64 609	5 384	690	0,013322	0,018992
0651	1501	5	5	37	103,0 m²	4	RK	WcD, W	T	F		7 320 000	69 459	5 788	745	0,014322	0,019945
0652	1502	5	5	38	40,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 595 000	35 210	2 934	290	0,007260	0,007071
108 st					6444,0							367 005 000	4 849 998	404 178	47 055	0,999999	1,000000

G. Nyckeltal

BOA: 6 444 m²

LOA: 0 m²

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

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

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

	kr/m ²
Insatser *	56 953
Föreningens lån *	9 939
Anskaffningsvärde *	66 892
Belåningsgrad	14,9%
Snittränta föreningens lån	2,7%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,0%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	753
Årsavgift, lokaler **	0
Hyresintäkter Bostadslägenheter *	0
Hyresintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	87
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	476
Kassaflöde ***	91
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	114
Avskrivning ***	1 302

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	4 850 000	4 947 000	5 045 900	5 146 900	5 249 800	5 354 800	5 796 200	7 065 500	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	560 000	571 200	582 600	594 300	606 200	618 300	682 600	815 800	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser 4 st	76 800	76 800	76 800	76 800	76 800	76 800	76 800	76 800	
Summa intäkter	5 486 800	5 595 000	5 705 300	5 818 000	5 932 800	6 049 900	6 555 600	7 958 100	
Kostnader									
Räntekostnader	1 742 000	1 724 500	1 707 000	1 689 500	1 672 000	1 654 500	1 584 600	1 409 700	
Amorteringar	640 500	640 500	640 500	640 500	640 500	640 500	640 500	640 500	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	3 065 000	3 126 300	3 188 800	3 252 600	3 317 700	3 384 000	3 663 000	4 465 100	Ökning 2 % / år
Driftnetto samff	- 644 000	- 644 000	- 644 000	- 644 000	- 644 000	- 644 000	- 644 000	- 644 000	
Fastighetsavgift/-skatt	12 600	12 800	13 100	13 300	13 600	13 900	15 000	274 800	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	4 816 100	4 860 100	4 905 400	4 951 900	4 999 800	5 048 900	5 259 100	6 146 100	
Avsättning till underhållsfond	97 000	98 940	100 919	102 937	104 996	107 096	115 924	141 311	Enligt finans- och underhållsplan
Komponentutbyte enligt underhållsplan					-		247 384	4 242 234	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	573 700	635 960	698 981	763 163	828 004	893 904	933 192	- 2 571 545	
Ack kassaflöde	573 700	1 209 660	1 908 641	2 671 804	3 499 808	4 393 712	8 400 600	18 675 700	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter	5 486 800	5 595 000	5 705 300	5 818 000	5 932 800	6 049 900	6 555 600	7 958 100	
Summa kostnader	- 4 816 100	- 4 860 100	- 4 905 400	- 4 951 900	- 4 999 800	- 5 048 900	- 5 259 100	- 6 146 100	
Återföring amortering	640 500	640 500	640 500	640 500	640 500	640 500	640 500	640 500	
Avskrivning ²	- 8 392 015	- 8 392 015	- 8 392 015	- 8 392 015	- 8 392 015	- 8 392 015	- 8 392 015	- 7 180 172	
Årets resultat	- 7 080 815	- 7 016 615	- 6 951 615	- 6 885 415	- 6 818 515	- 6 750 515	- 6 455 015	- 4 727 672	

Amortering + avsättning till underhållsfond	737 484	739 424	741 403	743 421	745 480	747 580	756 408	781 795
--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:	2,68%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:	2,64%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:	2,87%

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 0,00% -enhetshöjning av låneräntan.

²⁾ Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter. Avskrivni

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:								
Inflationsnivå 2%								
Räntan oförändrad	753	768 2,00	783 2,00	799 2,00	815 2,00	831 2,00	902 8,49	1 096 21,62
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	753	800 6,29	847 5,91	862 1,77	878 1,77	925 5,35	991 7,20	1 176 18,66
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	753	833 10,63	912 9,52	926 1,57	941 1,58	1 018 8,24	1 081 6,15	1 256 16,19
Inflationsnivå 3%								
Räntan oförändrad	753	772 2,54	789 2,18	806 2,19	823 2,17	841 2,20	914 8,60	1 148 25,62
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	753	804 6,83	853 6,06	869 1,95	886 1,94	935 5,50	1 007 7,73	1 233 22,39
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	753	837 11,17	917 9,65	933 1,74	950 1,73	1 029 8,36	1 097 6,65	1 305 18,93

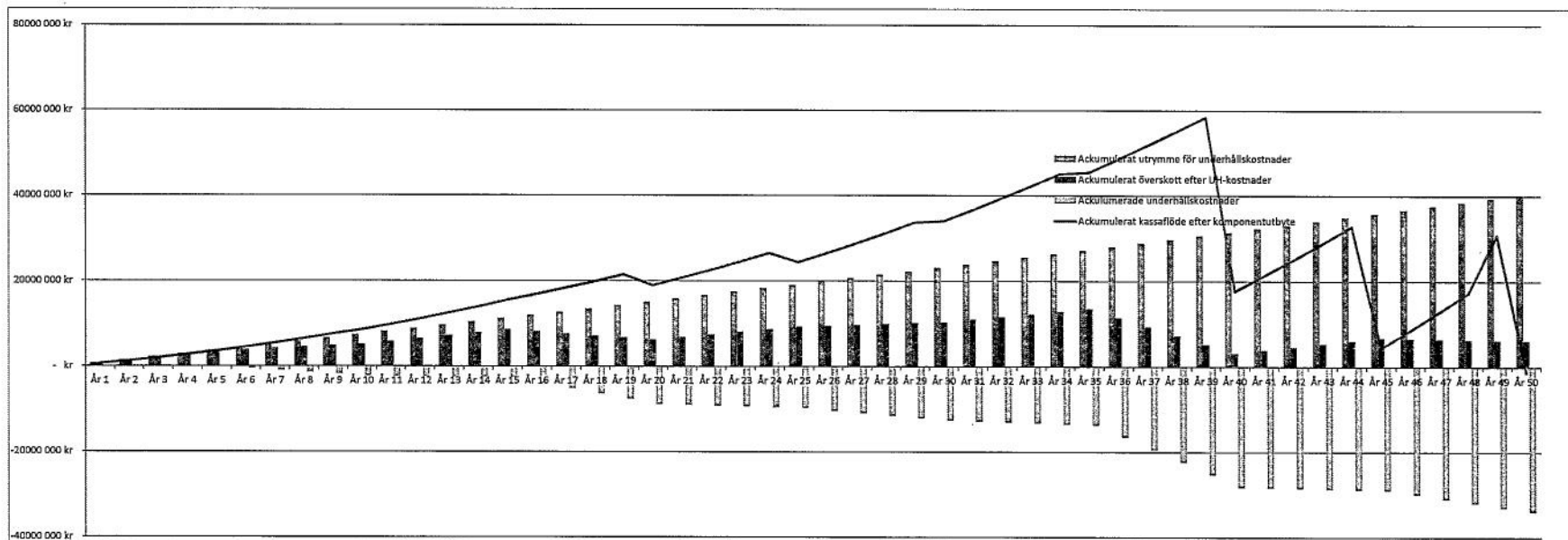
I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

Konvertering lån sker enligt antaganden i kapitel D Preliminär finansieringsplan.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 50 år Brf Bersån

Datum	2024-08-16	Kostnad enligt uh-plan planerat underhåll kostnadsläge										2024				
Boa:	6 444	Ar 1-5	Ar 6-10	Ar 11-15	Ar 16-20	Ar 21-25	Ar 26-30	Ar 31-35	Ar 36-40	Ar 41-45	Ar 46-50	Summa				
Avsättning UH-fond kr/m²:	15	22 000	2 022 000	327 000	4 631 000	606 000	1 786 000	563 000	7 300 000	327 000	2 065 000	19 649 000				
Lån:	64 048 000	Kostnad enligt uh-plan komponentbyte kostnadsläge										2024				
Amortering/m²	99	Ar 1-5	Ar 6-10	Ar 11-15	Ar 16-20	Ar 21-25	Ar 26-30	Ar 31-35	Ar 36-40	Ar 41-45	Ar 46-50					
Summa Amortering+Uh/m²	114	0	207 000	5 000	2 912 000	2 591 000	1 227 000	1 332 000	21 690 000	15 926 000	18 026 000	63 916 000				
Finansiering kommande underhåll																
Utrymme i lånestocken (amorterat)	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484
Avsättning till UH-fond	97 000	98 940	100 919	102 937	104 996	107 096	109 238	111 423	113 651	115 924	118 242	120 607	123 019	125 480	127 989	
Årligt utrymme för underhållskostnader	737 484 kr	739 424 kr	741 403 kr	743 421 kr	745 480 kr	747 580 kr	749 722 kr	751 907 kr	754 135 kr	756 408 kr	758 726 kr	761 091 kr	763 503 kr	765 964 kr	768 473 kr	
Ackumulerat utrymme för underhållskostnader	737 484 kr	1 476 908 kr	2 218 311 kr	2 961 732 kr	3 707 212 kr	4 454 792 kr	5 204 513 kr	5 956 420 kr	6 710 555 kr	7 466 963 kr	8 225 689 kr	8 986 781 kr	9 750 284 kr	10 516 248 kr	11 284 721 kr	
Underhållskostnader																
Årliga underhållskostnader	- 4 400 kr	- 4 400 kr	- 4 400 kr	- 4 400 kr	- 4 400 kr	- 4 46 490 kr	- 4 46 490 kr	- 4 46 490 kr	- 4 46 490 kr	- 4 46 490 kr	- 79 722 kr	- 79 722 kr	- 79 722 kr	- 79 722 kr	- 79 722 kr	- 79 722 kr
Årligt överskott/underskott	733 084 kr	735 024 kr	737 003 kr	739 021 kr	741 080 kr	743 180 kr	745 323 kr	747 516 kr	749 764 kr	752 064 kr	754 416 kr	756 820 kr	759 276 kr	761 784 kr	764 344 kr	766 903 kr
Ackumulerade underhållskostnader	-4 400	-8 800	-13 200	-17 600	-22 000	-26 400	-30 800	-35 200	-39 600	-44 000	-48 400	-52 800	-57 200	-61 600	-66 000	-70 400
Ackumulerat överskott efter UH-kostnader	733 084 kr	1 468 108 kr	2 205 111 kr	2 944 132 kr	3 685 212 kr	4 428 533 kr	5 174 854 kr	5 924 175 kr	6 676 496 kr	7 431 817 kr	8 190 138 kr	8 952 459 kr	9 718 780 kr	10 489 101 kr	11 263 522 kr	12 037 943 kr
Finansiering av kommande komponentutbyte																
Komponentutbyte (bedömt)	- kr															
Ackumulerat kassaflöde	586 364 kr	1 235 173 kr	1 947 325 kr	2 723 738 kr	3 565 349 kr	4 473 111 kr	5 448 000 kr	6 491 003 kr	7 603 137 kr	8 785 435 kr	9 991 565 kr	11 117 371 kr	12 516 562 kr	13 990 259 kr	15 539 603 kr	17 088 716 kr
Ackumulerat kassaflöde efter komponentutbyte	586 364 kr	1 235 173 kr	1 947 325 kr	2 723 738 kr	3 565 349 kr	4 473 111 kr	5 448 000 kr	6 491 003 kr	7 603 137 kr	8 538 051 kr	9 791 565 kr	11 117 371 kr	12 516 562 kr	13 990 259 kr	15 533 005 kr	17 088 716 kr



Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Ar 31	Ar 32	Ar 33	Ar 34
640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484
130 549	133 160	135 823	138 540	141 311	144 137	147 020	149 960	152 959	156 018	159 139	162 322	165 568	168 879	172 257	175 702	179 216	182 800	186 456
771 033 kr	773 644 kr	776 307 kr	779 024 kr	781 795 kr	784 621 kr	787 504 kr	790 444 kr	793 443 kr	796 502 kr	799 623 kr	802 806 kr	806 052 kr	809 363 kr	812 741 kr	816 186 kr	819 700 kr	823 284 kr	826 940 kr
12 055 755 kr	12 829 399 kr	13 605 706 kr	14 384 730 kr	15 166 525 kr	15 951 146 kr	16 738 649 kr	17 529 093 kr	18 322 537 kr	19 119 039 kr	19 918 662 kr	20 721 467 kr	21 527 519 kr	22 336 883 kr	23 149 624 kr	23 965 810 kr	24 785 510 kr	25 608 794 kr	26 435 735 kr
- 1 246 543 kr	- 1 246 543 kr	- 1 246 543 kr	- 1 246 543 kr	- 1 246 543 kr	- 180 097 kr	- 180 097 kr	- 180 097 kr	- 180 097 kr	- 180 097 kr	- 586 024 kr	- 586 024 kr	- 586 024 kr	- 586 024 kr	- 586 024 kr	- 203 959 kr	- 203 959 kr	- 203 959 kr	- 203 959 kr
- 475 510 kr	- 472 899 kr	- 470 236 kr	- 467 519 kr	- 464 749 kr	604 524 kr	607 407 kr	610 347 kr	613 346 kr	616 406 kr	213 598 kr	216 781 kr	220 028 kr	223 339 kr	226 716 kr	612 227 kr	615 741 kr	619 325 kr	622 981 kr
-3 899 606	-5 146 149	-6 392 692	-7 639 236	-8 885 779	-9 065 876	-9 245 972	-9 426 069	-9 606 166	-9 786 263	-10 372 287	-10 958 312	-11 544 336	-12 130 361	-12 716 385	-12 920 345	-13 124 304	-13 328 263	-13 532 223
8 156 149 kr	7 683 250 kr	7 213 014 kr	6 745 495 kr	6 280 746 kr	6 885 270 kr	7 492 677 kr	8 103 024 kr	8 716 371 kr	9 332 776 kr	9 946 374 kr	10 563 156 kr	11 183 183 kr	11 806 522 kr	12 433 238 kr	13 065 465 kr	13 697 206 kr	14 328 531 kr	14 959 512 kr
				4 242 234 kr					4 167 461 kr					2 178 961 kr				
16 922 209 kr	18 384 665 kr	19 921 492 kr	21 533 829 kr	23 222 837 kr	20 747 466 kr	22 593 386 kr	24 519 601 kr	26 527 363 kr	28 617 957 kr	26 625 226 kr	28 885 424 kr	31 232 452 kr	33 667 698 kr	36 192 576 kr	36 629 565 kr	39 338 060 kr	42 140 603 kr	45 038 724 kr
16 922 209 kr	18 384 665 kr	19 921 492 kr	21 533 829 kr	18 980 603 kr	20 747 466 kr	22 593 386 kr	24 519 601 kr	26 527 363 kr	24 450 496 kr	26 625 226 kr	28 885 424 kr	31 232 452 kr	33 667 698 kr	34 013 614 kr	36 629 565 kr	39 338 060 kr	42 140 603 kr	45 038 724 kr

Ar 35	Ar 36	Ar 37	Ar 38	Ar 39	Ar 40	Ar 41	Ar 42	Ar 43	Ar 44	Ar 45	Ar 46	Ar 47	Ar 48	Ar 49	Ar 50
640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484	640 484
190 186	193 989	197 869	201 820	205 663	209 980	214 180	218 463	222 833	227 269	231 835	236 472	241 201	246 025	250 946	255 965
830 670 kr	834 473 kr	838 353 kr	842 310 kr	846 347 kr	850 464 kr	854 664 kr	858 947 kr	863 317 kr	867 773 kr	872 319 kr	876 956 kr	881 685 kr	886 509 kr	891 430 kr	896 449 kr
27 266 404 kr	28 100 878 kr	28 939 231 kr	29 781 541 kr	30 627 888 kr	31 478 352 kr	32 333 016 kr	33 191 964 kr	34 055 280 kr	34 923 054 kr	35 795 373 kr	36 672 329 kr	37 554 014 kr	38 440 523 kr	39 331 953 kr	40 228 402 kr
- 203 959 kr	- 2 919 839 kr	- 2 919 839 kr	- 2 919 839 kr	- 2 919 839 kr	- 2 919 839 kr	- 2 919 839 kr	- 144 406 kr	- 144 406 kr	- 144 406 kr	- 144 406 kr	- 144 406 kr	- 1 006 834 kr	- 1 006 834 kr	- 1 006 834 kr	- 1 006 834 kr
626 710 kr	- 2 085 365 kr	- 2 081 486 kr	- 2 077 528 kr	- 2 073 492 kr	- 2 069 375 kr	710 258 kr	714 542 kr	718 911 kr	723 368 kr	727 913 kr	129 878 kr	125 148 kr	120 324 kr	115 404 kr	110 385 kr
-13 736 182	-16 656 021	-19 575 859	-22 495 698	-25 415 537	-28 335 376	-28 479 781	-28 624 187	-28 768 593	-28 912 999	-29 057 405	-30 064 238	-31 071 072	-32 077 906	-33 084 740	-34 091 573
13 530 222 kr	11 444 867 kr	9 363 371 kr	7 285 843 kr	5 212 351 kr	3 142 977 kr	3 853 235 kr	4 567 777 kr	5 286 687 kr	6 010 055 kr	6 737 968 kr	6 608 090 kr	6 482 942 kr	6 362 617 kr	6 247 214 kr	6 136 828 kr
2 611 620 kr						44 245 156 kr				32 487 246 kr					36 771 009 kr
48 033 986 kr	48 516 361 kr	51 710 713 kr	55 007 081 kr	58 407 157 kr	61 912 663 kr	21 280 201 kr	25 001 879 kr	28 834 371 kr	32 779 544 kr	36 839 301 kr	8 528 336 kr	12 823 124 kr	17 238 439 kr	30 776 343 kr	35 438 940 kr
45 422 366 kr	48 516 361 kr	51 710 713 kr	55 007 081 kr	58 407 157 kr	17 667 507 kr	21 280 201 kr	25 001 879 kr	28 834 371 kr	32 779 544 kr	4 352 056 kr	8 528 336 kr	12 823 124 kr	17 238 439 kr	30 776 343 kr	- 1 332 070 kr

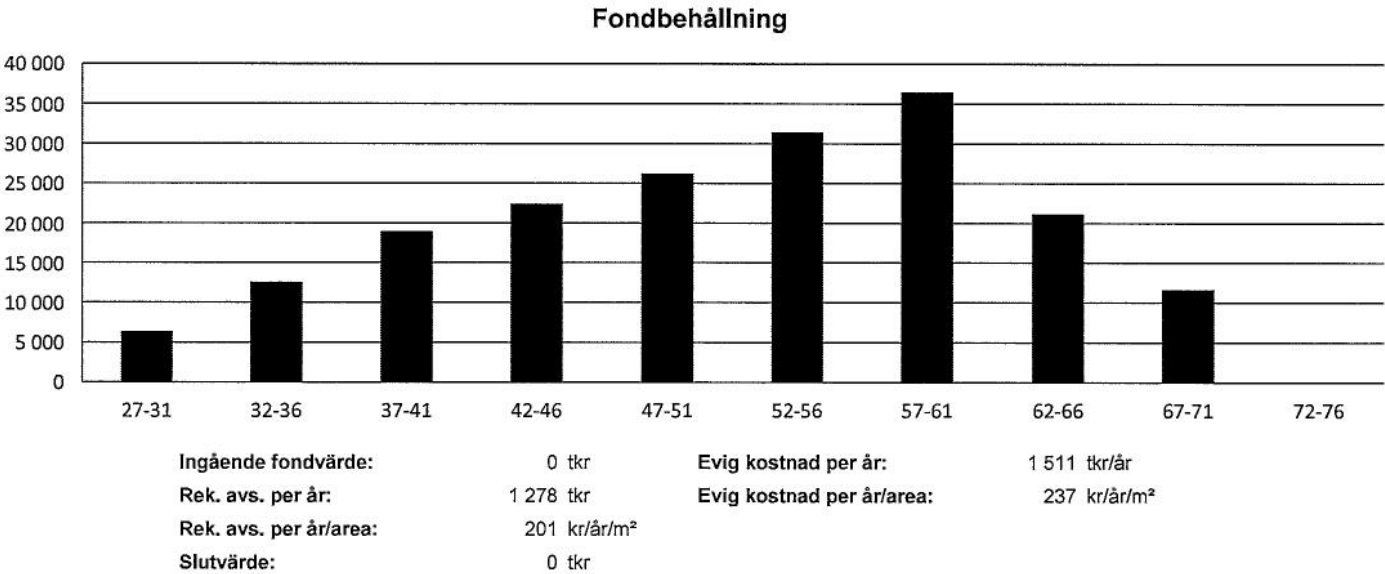
Fondavsättning 50 år

232997 UH-plan SNÖ

Brf Bersån Täby Viggbyholm 74:35 del av - Inklusive underliggande objekt

Startår:	2027	Kostnadsfaktor:	1,35
Prioritet:		Inkl. moms och administrativa kostnader	
HLU/VLU:		Metod för fondering:	Ange slutvärde
P/I/K/IU:	KOMP	Area för nyckeltalsberäkn:	6 370,0 m²
Objektnivå:			

	27-31	32-36	37-41	42-46	47-51	52-56	57-61	62-66	67-71	72-76	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	0	207	5	2 912	2 591	1 227	1 332	21 690	15 926	18 026	63 916 292	1 278 326
Rekommenderad avsättning	6 392	6 392	6 392	6 392	6 392	6 392	6 392	6 392	6 392	6 392		
Rekommenderad fondbehållning	6 392	12 577	18 964	22 443	26 244	31 408	36 468	21 169	11 634	0		





Fondavsättning 50 år

232997 UH-plan SNÖ

Brf Bersån Täby Viggbyholm 74:35 del av - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2027

Prioritet:

HLU/VLU:

P//K/U: PU

Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35

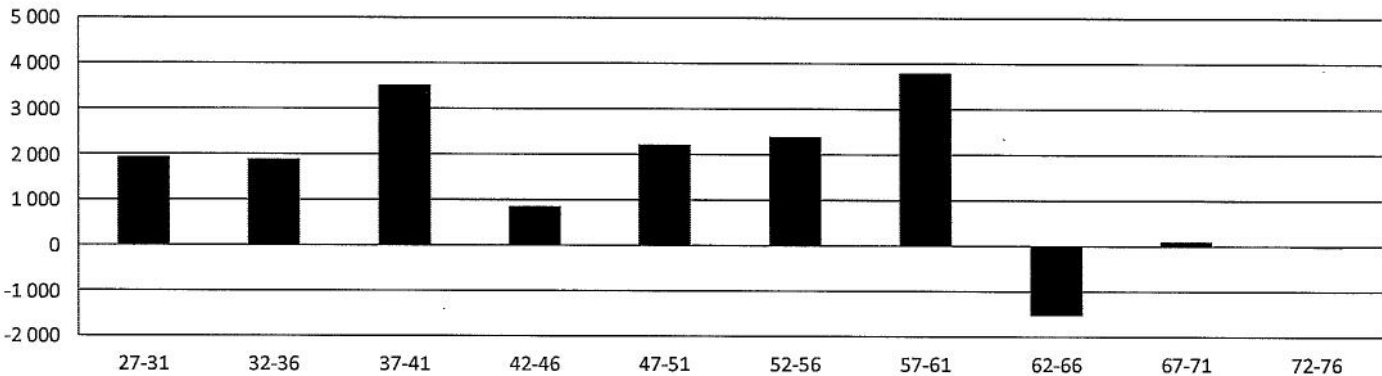
Inkl. moms och administrativa kostnader

Metod för fondering: Ange slutvärde

Area för nyckeltalsberäkn: 6 370,0 m²

	27-31	32-36	37-41	42-46	47-51	52-56	57-61	62-66	67-71	72-76	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	22	2 022	327	4 631	606	1 786	563	7 300	327	2 065	19 648 233	392 965
Rekommenderad avsättning	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965	1 965		
Rekommenderad fondbehållning	1 943	1 886	3 524	858	2 217	2 396	3 797	-1 538	100	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:

Rek. avs. per år:

Rek. avs. per år/area:

Slutvärde:

0 tkr

393 tkr

62 kr/år/m²

0 tkr

Evig kostnad per år:

Evig kostnad per år/area:

437 tkr/år

69 kr/år/m²

Underhållsplan 30 år

232997 UH-plan SNÖ

Brf Bersån Täby Viggbyholm 74:35 del av - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2027

Prioritet:

HLU/VLU:

P//K//U:

Objektnivå

Kostnadsfaktor: 1,35

Inkl. moms och administrativa kostnader

Gruppering: Ingen

Detaljerig: Kodstruktur - Nivå 6

	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	51-53	54-56	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC121151 Byte IMD-utrustning, per lgh	0	0	0	0	0	399	0	0	0	0	399 404	13 313
SC212311 Byte takduk, gummi/asfalt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	48 405	1 614
SC213112 Hängrännor galv/lack, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154	153 994	5 133
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	311	311 404	10 380
SC221316 Putsfasad, omputsning ca 25%	0	0	0	0	0	0	1 194	0	0	0	1 194 113	39 804
SC221721 Sockel puts, rengöring + reparation ca 25%	0	0	0	0	0	0	42	0	0	0	41 516	1 384
SC222122 Balkongplatta, målning undersida	0	0	0	0	0	0	159	0	0	0	159 495	5 316
SC222411 Takterrass, lagning tätskikt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	448	448 462	14 949
SC233111 Entréparti trä, oljning/målning	0	20	0	0	20	0	0	0	20	0	59 064	1 969
SC233112 Entréparti trä, reparation och målning	0	0	0	74	0	0	74	0	0	74	221 223	7 374
SC291131 Skyddsräcke takarbeten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	12 048	402
SC321122 Trapphus, normal standard, målning	0	0	0	1 032	0	0	1 032	0	0	1 032	3 096 498	103 217
SC329311 Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	3 536	118
SC341113 Betonggolv obehandlad, dammbindning	0	0	0	33	0	0	33	0	0	33	98 178	3 273
SC341151 Plastmatta, våtrum, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	116	0	115 588	3 853
SC343922 Dörr och portautomatik, byte	0	0	0	0	0	449	0	0	0	0	449 089	14 970
SC343932 Låscylinder och kista, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	86	0	86 227	2 874
SC344461 Byte blandare, 1-grepp	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4	8 142	271
SC344511 Byte utslagsback	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	9 046	302
SC346111 Rum < 10 m2, helmålning	0	0	0	15	0	0	15	0	0	15	45 180	1 506
SC431321 Stampsolning	0	0	112	0	0	112	0	112	0	0	337 146	11 238
SC463121 Byte radiatorventiler, per lgh	0	0	0	0	0	0	0	0	689	0	689 315	22 977
SC463131 Injustering radiatorventiler lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	34	0	34 398	1 147
SC471121 Renovering FTX-aggregat ca 1000 l/s.	0	0	0	0	224	0	0	0	0	224	447 294	14 910
SC472331 Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system	0	0	181	0	0	181	0	181	0	0	541 767	18 059
SC472431 Injustering ventilation FT/FTX-system	0	0	146	0	0	146	0	146	0	0	438 573	14 619
SC513421 Växelriktare byte	0	0	0	0	0	0	29	0	0	0	29 359	979
SC521121 Byte belysningsarmaturer trapphus	0	0	0	0	0	0	0	0	1 023	0	1 023 198	34 107
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	186	0	185 858	6 195
SC521211 Byte glödljusarmaturer	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	869	29
SC521261 Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	33	0	32 940	1 098
SC621111 Byte porttelefon	0	0	0	0	0	120	0	0	0	0	119 873	3 996
SC621121 Byte kodlås, dosa	0	0	64	0	0	64	0	64	0	0	192 579	6 419

	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	51-53	54-56	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC682212 Byte armbågskontakt till dörröppnare	0	0	119	0	0	119	0	119	0	0	357 855	11 929
SC711111 Byte hisslinor	0	0	0	149	0	0	149	0	0	149	448 488	14 950
SC711112 Renovering linhiss	0	0	0	0	0	0	946	0	0	0	946 272	31 542
SC863531 OVK-besiktning FT/FTX-system	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	601 960	20 065
Summa:	60	80	683	1 363	309	1 651	3 734	683	2 248	2 576	13 388 356	446 279

Besiktningssrapport

232997 UH-plan SNÖ

Brf Bersån Täby Viggbyholm 74:35 del av - Inklusive underliggande objekt

Prioritet:
HLU/VLU:
P//K//U:
Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
-----------	-------	-------	----------	-----------	----------	---------

Brf Bersån Täby Viggbyholm 74:35 del av

THR 3

Byggnadsdel: B01 Yttertak						
SC212711	Byte sedumtak	352,0	m2	2066	40	2026 589 248
SC214121	Gångbryggor, räcken, snörasskydd etc, byte	352,0	m2	2066	40	2026 218 592
SC291112	Fasadställning, bred (Takbyte)	1 240,0	m2	2066	40	2026 339 822
Byggnadsdel: B02 Fasader						
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	66,0	m	2056	30	2026 54 351
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	96,0	m	2056	30	2026 128 304
SC221316	Putsfasad, omputsning ca 25%	867,0	m2	2046	40	2026 305 487
SC221317	Putsfasad, omputsning 100%	867,0	m2	2066	40	2026 1 195 029
SC221552	Fasadskivor, yta av stenkross, byte 100% (Sten)	18,0	m2	2071	45	2026 29 257
SC221721	Sockel puts, rengöring + reparation ca 25%	11,0	m2	2046	20	2026 6 816
SC291112	Fasadställning, bred (Omputsning 25/100%)	1 240,0	m2	2066	20	2026 339 822
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte (En per ingång)	2,0	st	2051	25	2026 8 235
Byggnadsdel: B03 Balkonger och terrasser						
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt	133,0	m2	2066	40	2026 193 375
SC222122	Balkongplatta, målning undersida	133,0	m2	2046	20	2026 36 449
SC222123	Balkongplatta, renovering nos	176,0	m	2066	40	2026 440 986
SC222222	Smidesräcke, byte	207,0	m	2066	40	2026 583 492
SC222411	Takterrass, lagning tätskikt	49,0	m2	2056	30	2026 151 550
Byggnadsdel: B04 Fönster och fönsterdörrar						
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	93,0	st	2076	50	2026 1 943 765
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (4,6m2 faktor 1,5)	4,0	st	2076	50	2026 125 404
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	28,0	st	2076	50	2026 620 525
SC291112	Fasadställning, bred (Fönsterbyte)	1 240,0	m2	2076	50	2026 339 822
Byggnadsdel: B05 Entréer och portar						
SC233111	Entréparti trä, oljning/målning	2,0	st	2031	10	2026 4 922
SC233112	Entréparti trä, reparation och målning	2,0	st	2036	10	2026 18 436
SC233113	Entréparti trä, byte	1,0	st	2066	40	2026 55 607
SC233114	Entréparti trä, byte (Huvudentré TRH 3)	11,0	m2	2066	40	2026 137 466
System: S04 EI						
SC513131	Byte av fastighetscentral inkl. huvudledning	1,0	st	2071	45	2026 87 750
SC513212	Byte av stigarledningar från källare upp till lägenheter ink omdragning av el i lägenheter	27,0	st	2071	45	2026 1 312 200
System: S05 Tele och passersystem						
SC343922	Dörr och portautomatik, byte	5,0	st	2042	16	2026 112 273
SC621111	Byte porttelefon	1,0	st	2042	16	2026 29 969
SC621121	Byte kodlås, dosa	2,0	st	2034	8	2026 16 049
SC682212	Byte armbågskontakt till dörröppnare	10,0	st	2034	8	2026 29 822

Underhållsenheter

Underhållsenhet: Trapphus 3						
SC321122	Trapphus, normal standard, målning	177,0	m2	2036	10	2026 247 552
SC321124	Trapphus, normal standard, byte ytskikt	7,0	st	2066	40	2026 294 415
SC343112	Säkerhetsdörr, byte	27,0	st	2066	40	2026 458 906
SC521121	Byte belysningsarmaturer trapphus	177,0	m2	2051	25	2026 245 402

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
System: Trapphus 3 / S07 Hissar							
SC711111	Byte hisslinor	1,0	st	2036	10	2026	37 375
SC711112	Renovering linhiss	1,0	st	2046	40	2026	236 569
SC711114	Komplett byte linhiss	1,0	st	2066	40	2026	1 019 250
Rum: 01 TRH 3 Sluss							
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	4,0	m2	2036	10	2026	351
SC346111	Rum < 10 m2, helmålning	4,0	m2	2036	10	2026	4 099
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	4,0	m2	2051	25	2026	2 700
Rum: 02 TRH 3 Lägenhet/Rullstols förråd							
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	40,8	m2	2036	10	2026	3 580
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	40,8	m2	2051	25	2026	13 770
Rum: 03 THR 3 Cykelförråd							
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	45,3	m2	2036	10	2026	3 975
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	45,3	m2	2051	25	2026	15 289
Rum: Plan 15 Fläktrum TRH3							
SC341151	Plastmatta, våtrum, byte	38,7	m2	2051	25	2026	35 474
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	38,7	m2	2051	25	2026	13 061
System: Plan 15 Fläktrum TRH3 / S03 Fläktar, ventilation							
SC471121	Renovering FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2041	15	2026	74 550
SC471122	Byte FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2071	45	2026	248 508
THR 4							
Byggnadsdel: B01 Yttertak							
SC212311	Byte takduk, gummi/asfalt	72,0	m2	2056	30	2026	48 406
SC212711	Byte sedumtak	326,0	m2	2066	40	2026	545 724
SC214121	Gångbryggor, räcken, snörasskydd etc, byte	326,0	m2	2066	40	2026	202 446
SC291112	Fasadställning, bred (Takbyte)	1 621,0	m2	2066	40	2026	444 235
SC291131	Skyddsräcke takarbeten	35,0	m	2056	30	2026	12 049
Byggnadsdel: B02 Fasader							
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	41,0	m	2056	30	2026	33 764
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	51,0	m	2056	30	2026	68 162
SC221316	Putsfasad, omputsning ca 25%	1 156,0	m2	2046	40	2026	407 317
SC221317	Putsfasad, omputsning 100%	1 156,0	m2	2066	40	2026	1 593 373
SC221552	Fasadskivor, yta av stenkross, byte 100% (Sten)	18,0	m2	2071	45	2026	29 257
SC221721	Sockel puts, rengöring + reparation ca 25%	25,0	m2	2046	20	2026	15 491
SC291112	Fasadställning, bred (Omputsning 25/100%)	1 621,0	m2	2066	20	2026	444 235
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte (En per ingång)	2,0	st	2051	25	2026	8 235
Byggnadsdel: B03 Balkonger och terrasser							
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt.	159,0	m2	2066	40	2026	231 178
SC222122	Balkongplatta, målning undersida	159,0	m2	2046	20	2026	43 574
SC222123	Balkongplatta, renovering nos	207,0	m	2066	40	2026	518 659
SC222222	Smidesräcke, byte	229,0	m	2066	40	2026	645 505
SC222411	Takterrass, lagning tätskikt	37,0	m2	2056	30	2026	114 435
Byggnadsdel: B04 Fönster och fönsterdörrar							
SC223215	Aluminiumklätt fönster, litet, komplett byte (Sockel)	1,0	st	2076	50	2026	9 721
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	102,0	st	2076	50	2026	2 131 871
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (4,6m2 faktor 1,5)	17,0	st	2076	50	2026	532 968
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	31,0	st	2076	50	2026	687 010
SC291112	Fasadställning, bred (Fönsterbyte)	1 621,0	m2	2076	50	2026	444 235
Byggnadsdel: B05 Entréer och portar							
SC233111	Entréparti trä, oljning/målning	2,0	st	2031	10	2026	4 922
SC233112	Entréparti trä, reparation och målning	2,0	st	2036	10	2026	18 436
SC233113	Entréparti trä, byte	1,0	st	2066	40	2026	55 607
SC233114	Entréparti trä, byte (Huvudentré TRH 4)	11,0	m2	2066	40	2026	137 466
System: S04 EI							
SC513131	Byte av fastighetscentral inkl. huvudledning	1,0	st	2071	45	2026	87 750
SC513212	Byte av stigarledningar från källare upp till lägenheter inkl omdragning av el i lägenheter	28,0	st	2071	45	2026	1 360 800
System: S05 Tele och passersystem							
SC343922	Dörr och portautomatik, byte	5,0	st	2042	16	2026	112 273
SC621111	Byte porttelefon	1,0	st	2042	16	2026	29 969

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC621121	Byte kodlås, dosa	2,0	st	2034	8	2026	16 049
SC682212	Byte armbågskontakt till dörröppnare	10,0	st	2034	8	2026	29 822
Underhållsenheter							
Underhållsenhet: Trapphus 4							
SC321122	Trapphus, normal standard, målning	195,0	m2	2036	10	2026	272 727
SC321124	Trapphus, normal standard, byte ytskikt	7,0	st	2066	40	2026	294 415
SC343112	Säkerhetsdörr, byte	28,0	st	2066	40	2026	475 902
SC521121	Byte belysningsarmaturer trapphus	195,0	m2	2051	25	2026	270 358
System: Trapphus 4 / S07 Hissar							
SC711111	Byte hisslinor	1,0	st	2036	10	2026	37 375
SC711112	Renovering linhiss	1,0	st	2046	40	2026	236 569
SC711114	Komplett byte linhiss	1,0	st	2066	40	2026	1 019 250
Rum: 04 TRH 4 Sluss							
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	4,0	m2	2036	10	2026	351
SC346111	Rum < 10 m2, helmålning	4,0	m2	2036	10	2026	4 099
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	4,0	m2	2051	25	2026	2 700
Rum: 05 TRH 4 Lägenhet/Rullstols förråd							
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	36,7	m2	2036	10	2026	3 220
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	36,7	m2	2051	25	2026	12 386
Rum: 06 THR 4 Cykelförråd							
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	82,0	m2	2036	10	2026	7 196
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	82,0	m2	2051	25	2026	27 675
Rum: Plan 16 Fläktrum TRH4							
SC341151	Plastmatta, våtrum, byte	39,6	m2	2051	25	2026	36 299
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	39,6	m2	2051	25	2026	13 365
System: Plan 16 Fläktrum TRH4 / S03 Fläktar, ventilation							
SC471121	Renovering FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2041	15	2026	74 550
SC471122	Byte FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2071	45	2026	248 508
TRH 5 TRH 6							
Byggnadsdel: B01 Yttertak							
SC212711	Byte sedumtak	665,0	m2	2066	40	2026	1 113 210
SC214121	Gångbryggor, räcken, snörasskydd etc, byte	665,0	m2	2066	40	2026	412 965
SC291112	Fasadställning, bred (Takbyte)	2 087,0	m2	2066	40	2026	571 942
Byggnadsdel: B02 Fasader							
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	80,0	m	2056	30	2026	65 880
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	86,0	m	2056	30	2026	114 939
SC221316	Putsfasad, omputsning ca 25%	1 366,0	m2	2046	40	2026	481 310
SC221317	Putsfasad, omputsning 100%	1 366,0	m2	2066	40	2026	1 882 826
SC221552	Fasadskivor, yta av stenkross, byte 100% (Sten)	48,0	m2	2071	45	2026	78 019
SC221721	Sockel puts, rengöring + reparation ca 25%	31,0	m2	2046	20	2026	19 209
SC291112	Fasadställning, bred (Omputsning 25/100%)	2 087,0	m2	2066	20	2026	571 942
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte (En per ingång)	4,0	st	2051	25	2026	16 470
Byggnadsdel: B03 Balkonger och terrasser							
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt.	290,0	m2	2066	40	2026	421 646
SC222122	Balkongplatta, målning undersida	290,0	m2	2046	20	2026	79 475
SC222123	Balkongplatta, renovering nos	375,0	m	2066	40	2026	939 600
SC222222	Smidesräcke, byte	412,0	m	2066	40	2026	1 161 346
SC222411	Takterrass, lagning tätskikt	59,0	m2	2056	30	2026	182 478
Byggnadsdel: B04 Fönster och fönsterdörrar							
SC223215	Aluminiumklätt fönster, litet, komplett byte (Sockel)	2,0	st	2076	50	2026	19 443
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	154,0	st	2076	50	2026	3 218 708
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (4,6m2 faktor 1,5)	11,0	st	2076	50	2026	344 862
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	59,0	st	2076	50	2026	1 307 534
SC291112	Fasadställning, bred (Fönsterbyte)	2 087,0	m2	2076	50	2026	571 942
Byggnadsdel: B05 Entréer och portar							
SC233111	Entréparti trä, oljning/målning	4,0	st	2031	10	2026	9 844
SC233112	Entréparti trä, reparation och målning	4,0	st	2036	10	2026	36 871
SC233113	Entréparti trä, byte	2,0	st	2066	40	2026	111 213
SC233114	Entréparti trä, byte (Huvudentré TRH 5 TRH 6)	22,0	m2	2066	40	2026	274 933

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
System:	S04 EI						
SC513131	Byte av fastighetscentral inkl. huvudledning	1,0	st	2071	45	2026	87 750
SC513212	Byte av stigarledningar från källare upp till lägenheter ink omdragnig av el i lägenheter	52,0	st	2071	45	2026	2 527 200
SC513421	Växelriktare byte	1,0	st	2046	20	2026	29 360
System:	S05 Tele och passersystem						
SC343922	Dörr och portautomatik, byte	10,0	st	2042	16	2026	224 546
SC621111	Byte porttelefon	2,0	st	2042	16	2026	59 937
SC621121	Byte kodlås, dosa	4,0	st	2034	8	2026	32 098
SC682212	Byte armbågskontakt till dörröppnare	20,0	st	2034	8	2026	59 643
Underhållsenheter							
Underhållsenhet: Trapphus 5							
SC321122	Trapphus, normal standard, målning	170,0	m2	2036	10	2026	237 762
SC321124	Trapphus, normal standard, byte ytskikt	7,0	st	2066	40	2026	294 415
SC343112	Säkerhetsdörr, byte	21,0	st	2066	40	2026	356 927
SC521121	Byte belysningsarmaturer trapphus	170,0	m2	2051	25	2026	235 697
System:	Trapphus 5 / S07 Hissar						
SC711111	Byte hisslinor	1,0	st	2036	10	2026	37 375
SC711112	Renovering linhiss	1,0	st	2046	40	2026	236 569
SC711114	Komplett byte linhiss	1,0	st	2066	40	2026	1 019 250
Underhållsenhet: Trapphus 6							
SC321122	Trapphus, normal standard, målning	196,0	m2	2036	10	2026	274 126
SC321124	Trapphus, normal standard, byte ytskikt	7,0	st	2066	40	2026	294 415
SC343112	Säkerhetsdörr, byte	31,0	st	2066	40	2026	526 892
SC521121	Byte belysningsarmaturer trapphus	196,0	m2	2051	25	2026	271 744
System:	Trapphus 6 / S07 Hissar						
SC711111	Byte hisslinor	1,0	st	2036	10	2026	37 375
SC711112	Renovering linhiss	1,0	st	2046	40	2026	236 569
SC711114	Komplett byte linhiss	1,0	st	2066	40	2026	1 019 250
Rum:	07 TRH 5 Sluss						
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	4,0	m2	2036	10	2026	351
SC346111	Rum < 10 m2, helmålning	4,0	m2	2036	10	2026	4 099
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	4,0	m2	2051	25	2026	2 700
Rum:	08 TRH 5 Lägenhet/Rullstols förråd						
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	56,8	m2	2036	10	2026	4 984
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	56,8	m2	2051	25	2026	19 170
Rum:	10 TRH 6 Sluss						
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	2,7	m2	2036	10	2026	237
SC346111	Rum < 10 m2, helmålning	2,7	m2	2036	10	2026	2 767
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	2,7	m2	2051	25	2026	1 823
Rum:	11 TRH 6 Lägenhet/Rullstols förråd						
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	54,8	m2	2036	10	2026	4 809
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	54,8	m2	2051	25	2026	18 495
Rum:	12 TRH 6 Stöd/Förråd						
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	2,5	m2	2041	15	2026	1 769
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	2,5	m2	2036	10	2026	219
SC344461	Byte blandare, 1-grepp	1,0	st	2041	15	2026	4 072
SC344511	Byte utslagsback	1,0	st	2056	30	2026	9 046
SC521211	Byte glödljusarmaturer	1,0	st	2051	25	2026	869
Rum:	13 THR 6 UC/VVS						
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	23,7	m2	2036	10	2026	2 080
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	23,7	m2	2051	25	2026	15 998
Rum:	14 THR 6 UC/EL						
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	15,7	m2	2036	10	2026	1 378
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	15,7	m2	2051	25	2026	10 598
Rum:	Plan 15 Fläktrum TRH6						
SC341151	Plastmatta, våtrum, byte	47,8	m2	2051	25	2026	43 816
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	47,8	m2	2051	25	2026	16 133
System:	Plan 15 Fläktrum TRH6 / S03 Fläktar, ventilation						
SC471121	Renovering FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2041	15	2026	74 550
SC471122	Byte FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2071	45	2026	248 508

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
-----------	-------	-------	----------	-----------	----------	---------

Övergripande underhåll

System:	S01 VA					
SC431312	Stambyte exkl ytskikt och vitvaror	107,0	st	2071	45	2026 7 720 708
SC431321	Stamspolning	107,0	st	2034	8	2026 112 382
System:	S02 Värme					
SC463113	Byte radiatorer, per lägenhet	107,0	st	2101	75	2026 4 222 851
SC463121	Byte radiatorventiler, per lgh	107,0	st	2051	25	2026 689 315
SC463131	Injustering radiatorventiler lägenheter	6 370,0	m2	2051	25	2026 34 398
System:	S03 Ventilation					
SC472331	Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system	6 370,0	m2	2034	8	2026 180 590
SC472431	Injustering ventilation FT/FTX-system	6 370,0	m2	2034	8	2026 146 192
System:	S04 EI					
SC121151	Byte IMD-utrustning, per lgh	107,0	st	2042	16	2026 399 404
System:	S05 Myndighetsbesiktningar					
SC863531	OVK-besiktning FT/FTX-system	6 370,0	m2	2029	3	2026 60 197
System:	S06 Låssystem					
SC343932	Låscylinder och kista, byte (Föreningens ansvar)	32,0	st	2051	25	2026 86 227

2024120403279

H. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020.
Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Täby Bergkristallen 5 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Täby Miljövärme AB
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour, larmöverföring och dörrautomatik
 - * Hissbesiktningsavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.
 - * Avtal avseende sopsugsanläggning
4. Finansiering av planerat underhåll och komponentutbyte, Kapitel J.

Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för underhåll på 50 års sikt.

I ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt:
En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt kostnadsalkylen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

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

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Täby 2024-11-12

Riksbyggen Bostadsrättsförening Bersån i Täby



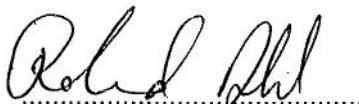
Krister Wickander



Kjell Drotz



Anton Linde



Roland Ahl



Ewa Sundman

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Bersån i Täby
Organisationsnummer 769636-4046

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2024-11-12 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

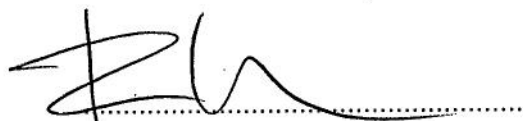
- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2024-04-16
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2022-06-01
- ☒ Beslut om bygglov, daterat 2022-03-09
- ☒ Illustrationsplansplan daterade 2021-10-01
- ☒ Köpekontrakt, fastighet inkl. utdrag ur fastighetsregistret undertecknat 2024-11-12
- ☒ Riksbyggenavtal, Undertecknat 2024-09-19
- ☒ Kreditoffert SHB 2024-01-26
- ☒ Aktuella räntenivåer per 2024-11-08
- ☒ Driftkostnadsberäkning, daterad 2024-09-17
- ☒ Driftkostnadsberäkning Samff, daterad 2024-07-03
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2024-11-18

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

Stockholm 2024-11-26


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2024-11-26


Peter Wipp

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

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan-Olof Sjöholm, JO Sjöholm Husadministration AB, och Peter Wipp, BostFast AB, som intygsgivare för Riksbyggen Brf Bersån i Täby, organisationsnummer 769636-4046.

Ärendet

Riksbyggen Brf Bersån i Täby har den 21 mars 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan-Olof Sjöholm och Peter Wipp som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 9 april 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 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. Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Jan-Olof Sjöholm och Peter Wipp 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. Riksbyggen Brf Bersån i Täbys ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Marita Alvsund.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Marita Alvsund
handläggare