

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen

Solängen i Upplands Bro

Org. Nr. 769642-2596

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
Bilaga 2	Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Solängen i Upplands Bro, org. nr. 769642-2596, med säte i Upplands bro kommun registrerades hos Bolagsverket 2024-01-26. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

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

Brf Solängen i Upplands Bro är ett nyproduktionsprojekt beläget i den nya stadsdelen Rosenängarna i Upplands-Bro kommun. Föreningen omfattar 30 bostadsrättsradhus om 4 rum och kök, med en boarea om cirka 92 kvm per bostad. Projektet utgör den avslutande etappen i området och uppförs i två etapper.

Bostäderna uppförs med hög materialstandard och utformas med särskilt fokus på funktionalitet och hållbarhet. Varje bostad har egen trädgård, förråd och två parkeringsplatser med förberett uttag för elbilsaddning. Vattenburen golvvärme och energieffektiva lösningar bidrar till låga driftkostnader. Föreningen disponerar även gemensam lekplats och grillplats.

Området har god tillgång till service, skolor och kollektivtrafik. Pendeltågsstationen i Bro nås inom gång- eller cykelavstånd och erbjuder restid till Stockholm C på cirka 30 minuter.

Upplåtelse av bostadsrätterna planeras att påbörjas under det fjärde kvartalet 2025, med preliminär inflyttning från och med december samma år.

Byggnationen är upphandlad som en totalentreprenad med Tindra Entreprenader AB som entreprenör.

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

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett. Inför upplåtelse kommer Föreningen att teckna en insatsgarantiförsäkring eller därmed liknande säkerhet samt inhämta tillstånd till upplåtelse från Bolagsverket.

Föreningens anskaffningskostnad är i detta skede preliminär/beräknad.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Upplands Bro Härnevi 6:145, Upplands Bro Kockbacka 2:20 & 2:21
Adress:	Begoniaslingan 46-70
Kommun:	Upplands Bro
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	7 884 m ²
Lägenhetsarea:	2 760 m ²
Antal lägenheter:	30 st bostadslägenheter, 16st i etapp ett samt 14 etapp 2
Byggnadsår:	2025-2026
Byggnadstyp:	Radhus
GA:	Upplands-Bro Kockbacka GA:1
Samfällighet:	Upplands-Bro Kockbacka S:9
Servitut:	Fastigheterna belastas inte av några servitut
Detaljplan:	Kockbacka detaljplan 1 2004-11-23 Akt 0139-P04/1123
Bygglov:	Bygglov erhöles 2024-06-27, startbesked erhöles 2025-05-15.

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark med ingjuten golvvärme
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Träpanel
Yttertak:	Papptak med svarta plåtdetaljer
Fönster:	Aluminiumbeklädda treglasfönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump
Ventilation:	Mekanisk till och frånluftsventilation
Media:	Tv, telefoni och data via fiber. Föreningen har tecknat avtal med leverantör, varje medlem debiteras 297kr/mån
Parkering:	Två parkeringar per bostadsrätt ingår i avgift. Förberett för laddbox intill parkering
Avfall:	Ett kärl (240L) per bostad, medlemmen tecknar eget avtal.
Förråd:	Varje lägenhet har tillgång till förråd om ca 7 kvm i komplementbyggnad.

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

Tak:	Släta vitmålade innertak med infällda spotlights
Väggar:	Målade gipsväggar
Innerdörrar:	Vita släta dörrar med tröskelplatta
Foder och lister:	Vitmålade
Fönsterbänk:	Dekton Nebbia 20mm
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning

Hall:	Hall med klinkergolv i stora format (Cosentino Dekton), Garderob från Ballingslöv med tillhörande inredning, Målade väggar (SNI S 1002-Y). Vattenburen golvvärme.
Kök:	Köksstommar ifrån Ballingslöv, arbetsbänkar i stryktålig komposit. Maskinpark ifrån Siemens bestående av: induktionshäll, ugn, integrerad diskmaskin, integrerad kyl & frys i fullhöjd samt fläkt. Köksluckor i färgen Ostronbeige (NCS S 2005-Y20R, glanstal 35). Köpskran från Tapwell. Målade väggar (SNI S 1002-Y) och parkettgolv. Vattenburen golvvärme
Vardagsrum:	Vardagsrum med utgång till altan och uteplats och stort fönsterparti. Målade väggar (SNI S 1002-Y) och parkettgolv. Vattenburen golvvärme.
Badrum plan 1:	Badrum utrustat med takdusch, blandare, duschvägg i glas, spegel med inbyggd belysning, kommod och vägghängd WC. Belysning genom fyra takmonterade spotlights. Vattenburen golvvärme. Handukstork. Badrummet är även utrustat med tvättmaskin och torktumlare med avlastningsbänk installerad ovan. Belysning genom fyra takmonterade spotlights.
Badrum plan 2:	Badrum utrustat med takdusch, blandare, duschvägg i glas, spegel med inbyggd belysning, kommod, handukstork och vägghängd WC.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

I samband med upprättandet av denna ekonomiska plan har föreningen även låtit ta fram en långsiktig underhållsplan som redovisar underhållsåtgärder under en femtioårsperiod. Föreningen bedömer att behov av periodiskt underhåll inte föreligger under de första tio åren från bildandet.

Underhållsplanen är ett levande dokument som ses över och uppdateras årligen. Det är styrelsens ansvar att kontinuerligt följa fastigheternas tekniska status och, vid behov, vidta nödvändiga underhållsåtgärder för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde och funktion.

Föreningen gör årliga avsättningar till fond för yttre underhåll med 40 kr per kvadratmeter bostadsarea, i enlighet med bedömning av underhållsbehovet utförd av Fabian Birath, underhållsplanerare SBC.

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

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2024 – 2026, beräknats till 61 110 000 kr, varav 15 960 000 kr avser mark och 45 150 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Vid beräkning har vi antagit typkod 230.

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

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i Tindra Projekt 1 AB, bolaget som var lagfaren ägare av fastigheterna. Fastigheterna överläts sedan till föreningen genom en intertransaktion från bolaget.

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

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

Köpeskilling mark och aktier*	51 382 467
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	72 000 000
Lagfart & Pantbrev	762 333
Summa	124 144 800
Dispositionsfond	50 000
Summa	124 194 800

*Varav det skattemässiga värdet är 6 735 807 kr

**Entreprenadform: Totalentreprenad

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Etapp 1

Föreningens beräknade fastighetslån*	17 634 560
Insatser	46 630 000
Summa	65 766 000

Etapp 2

Föreningens beräknade fastighetslån*	15 430 240
Insatser	44 500 000
Summa	61 244 000

Föreningens totala finansiering

Föreningens beräknade fastighetslån*	33 064 800
Insatser	91 130 000
Summa	124 194 800

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna ekonomiska plan inte räknat med någon amortering under år 1-5, därefter beräknas amorteringen ske enligt en 95-årig serieplan, se närmare i Bilaga 1.

Föreningen har i samband med upprättandet av den ekonomiska planen erhållit en ränteoffert från Länsförsäkringar Bank. Offerten omfattar fem olika löptider med en genomsnittlig räntesats om 2,97 %. Föreningens beräknade amorteringsplan följer ställda krav i erhållen offert.

Vid en avvikelse mellan beräknad ränta och faktisk ränta vid tidpunkten för föreningens slutplacering av lånet så skall mellanskillnaden gå till uppbyggnad av föreningens kassa.

Det slutliga beslutet om val av löptider och fastställande av räntesatser kommer att fattas i samband med att lånen placeras, vilket beräknas ske under slutet av 2025.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Då komponenternas värde inte är kända i dagsläget beräknas avskrivningen istället till 1 % av det uppskattade byggnadsvärdet och kan således komma att justeras om byggnadsvärdet ändras. Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket motsvarar ca 720 000 kr per år. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 3,10 %	1 025 009
------------------------------------	-----------

Amortering	0
------------	---

Driftskostnader*	305 000
-------------------------	----------------

Ekonomisk förvaltning	45 000
-----------------------	--------

Revisor	20 000
---------	--------

Försäkring	30 000
------------	--------

Löpande underhåll	40 000
-------------------	--------

VA	150 000
----	---------

Övrigt	20 000
--------	--------

Fastighetsskatt	0
-----------------	---

Avsättning fond	110 400
-----------------	---------

Summa kostnader	1 440 409
------------------------	------------------

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

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Avgift VA	150 000
-----------	---------

Årsavgifter medlemmar	1 290 409
-----------------------	-----------

Summa intäkter	1 440 409
-----------------------	------------------

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde

Intäkter	1 440 409
----------	-----------

Kostnader	-2 050 009
-----------	------------

Återinförda avskrivningar	720 000
---------------------------	---------

Kassaflöde för löpande drift	110 400
-------------------------------------	----------------

Amorteringar	0
--------------	---

Summa kassaflöde	110 400
-------------------------	----------------

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Ettapp 1

Lgh	Hustyp	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr		m ²	%	kr	kr	kr/mån
1	Radhus	92	3,3333%	3 050 000	43 014	3 584
2	Radhus	92	3,3333%	2 895 000	43 014	3 584
3	Radhus	92	3,3333%	2 895 000	43 014	3 584
4	Radhus	92	3,3333%	2 895 000	43 014	3 584
5	Radhus	92	3,3333%	2 895 000	43 014	3 584
6	Radhus	92	3,3333%	2 895 000	43 014	3 584
7	Radhus	92	3,3333%	2 895 000	43 014	3 584
8	Radhus	92	3,3333%	3 050 000	43 014	3 584
9	Radhus	92	3,3333%	2 895 000	43 014	3 584
10	Radhus	92	3,3333%	2 895 000	43 014	3 584
11	Radhus	92	3,3333%	2 895 000	43 014	3 584
12	Radhus	92	3,3333%	2 895 000	43 014	3 584
13	Radhus	92	3,3333%	2 895 000	43 014	3 584
14	Radhus	92	3,3333%	2 895 000	43 014	3 584
15	Radhus	92	3,3333%	2 895 000	43 014	3 584
16	Radhus	92	3,3333%	2 895 000	43 014	3 584
16		1 472	53,33%	46 630 000	688 218	57 352

Ettapp 2

Lgh	Hustyp	Area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr		m ²	%	kr	kr	kr/mån
17	Radhus	92	3,3333%	3 250 000	43 014	3 584
18	Radhus	92	3,3333%	3 150 000	43 014	3 584
19	Radhus	92	3,3333%	3 150 000	43 014	3 584
20	Radhus	92	3,3333%	3 150 000	43 014	3 584
21	Radhus	92	3,3333%	3 150 000	43 014	3 584
22	Radhus	92	3,3333%	3 250 000	43 014	3 584
23	Radhus	92	3,3333%	3 250 000	43 014	3 584
24	Radhus	92	3,3333%	3 150 000	43 014	3 584
25	Radhus	92	3,3333%	3 150 000	43 014	3 584
26	Radhus	92	3,3333%	3 150 000	43 014	3 584
27	Radhus	92	3,3333%	3 150 000	43 014	3 584
28	Radhus	92	3,3333%	3 150 000	43 014	3 584
29	Radhus	92	3,3333%	3 150 000	43 014	3 584
30	Radhus	92	3,3333%	3 250 000	43 014	3 584
14		1 288	46,667%	44 500 000	602 191	50 183

Summering ettapp 1-2

30	2 760	100,00%	91 130 000	1 290 409	107 534
-----------	--------------	----------------	-------------------	------------------	----------------

Kostnaden för värme, hushållsel, VA, bredband/tv, renhållning och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan. VA kostnad debiteras enligt schablon.

Beräknad värmekostnad är 110 kr/m²
Beräknad elkostnad 80 kr/m²
Beräknad hemförsäkringskostnad 42 kr/m²
Beräknad vatten och avloppskostnad 54 kr/m²
Beräknad bredbandskostnad 297 kr/mån
Beräknad renhållningskostnad 17 kr/kvm

6.1 NYCKELTAL

Insats i snitt per m ²	33 018 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	111 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	468 kr
Anskaffningskostnad per m ²	44 980 kr
Föreningslån per m ²	11 980 kr
Avsättning fond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	261 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlægga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.
- D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- E. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.

Ort och datum enligt digital signatur

Brf Solängen i Upplands Bro

Linus Håkansson

Gabriel Simonsson

Gabriella Simonsson

BILAGA 1 PROG NOS

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	20
Kapitalkostnader (kr)																	
Räntor	1 025 009	1 025 009	1 025 009	1 025 009	1 025 009	1 017 321	1 009 581	1 001 787	993 941	986 040	978 085	970 075	962 011	953 891	945 715	937 483	903 988
Avskrivningar	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000
Driftkostnader (kr)																	
Driftkostnader	305 000	311 100	317 322	323 668	330 142	336 745	343 480	350 349	357 356	364 503	371 793	379 229	386 814	394 550	402 441	410 490	444 327
Övriga kostnader																	
Fastighetskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	406 748	440 277
Intäkter exkl årsavgifter																	
Avgift VA	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	168 924	172 303	175 749	179 264	182 849	186 506	190 236	194 041	197 922	201 880	218 522
Amorteringar/Avsättningar																	
Avsättning underhåll	110 400	112 608	114 860	117 157	119 501	121 891	124 328	126 815	129 351	131 938	134 577	137 269	140 014	142 814	145 670	148 584	160 832
Amorteringar	-	-	-	-	-	247 986	249 688	251 401	253 127	254 864	256 613	258 374	260 147	261 933	263 730	265 540	272 905
Erforderlig nivå på årsavgift exkl avskrivningar	1 290 409	1 295 717	1 301 131	1 306 653	1 312 286	1 558 330	1 558 152	1 558 050	1 558 026	1 558 081	1 558 219	1 558 441	1 558 749	1 559 146	1 559 635	1 966 965	2 003 807
Årsavgift kr/kvm/år	468	469	471	473	475	565	565	565	565	565	565	565	565	565	565	713	726
Bokfört resultat	- 609 600	- 607 392	- 605 140	- 602 843	- 600 499	- 350 123	- 345 984	- 341 784	- 337 522	- 333 198	- 328 810	- 582 731	- 579 986	- 577 186	- 574 330	- 571 416	- 559 168
Nödvändig nivå på årsavgifter																	
Årsavgifter medlemmar	1 290 409	1 295 717	1 301 131	1 306 653	1 312 286	1 558 330	1 558 152	1 558 050	1 558 026	1 558 081	1 558 219	1 558 441	1 558 749	1 559 146	1 559 635	1 966 965	2 003 807
Kassaflöde																	
Intäkter	1 440 409	1 448 717	1 457 191	1 465 835	1 474 651	1 723 942	1 727 077	1 730 353	1 733 775	1 737 345	1 741 068	1 744 947	1 748 985	1 753 187	1 757 557	2 168 845	2 222 329
Kostnader	- 2 050 009	- 2 056 109	- 2 062 331	- 2 068 677	- 2 075 151	- 2 074 066	- 2 073 060	- 2 072 137	- 2 071 297	- 2 070 543	- 2 069 878	- 2 069 304	- 2 068 824	- 2 068 441	- 2 068 156	- 2 474 721	- 2 508 592
Återinförda avskrivningar	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000
Kassaflöde för löpande drift	110 400	112 608	114 860	117 157	119 501	369 877	374 016	378 216	382 478	386 802	391 190	395 643	400 161	404 747	409 401	414 124	433 737
Amorteringar	-	-	-	-	-	247 986	249 688	251 401	253 127	254 864	256 613	258 374	260 147	261 933	263 730	265 540	272 905
Summa kassaflöde	110 400	112 608	114 860	117 157	119 501	121 891	124 328	126 815	129 351	131 938	134 577	137 269	140 014	142 814	145 670	148 584	160 832
Akkumulerat kassaflöde	110 400	223 008	337 868	455 026	574 526	696 417	820 745	947 560	1 076 911	1 208 849	1 343 426	1 480 695	1 620 709	1 763 523	1 909 193	2 057 777	2 682 430
Prognosförutsättningar																	
Räntesantagande	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning															
Hyreshöjning	2,0%																
Taxeringsvärde	61 110 000	62 332 200	63 578 844	64 850 421	66 147 429	67 470 378	68 819 785	70 196 181	71 600 105	73 032 107	74 492 749	75 982 604	77 502 256	79 052 301	80 633 347	82 246 014	89 025 731
Föreningslån	33 064 800	33 064 800	33 064 800	33 064 800	33 064 800	32 816 814	32 567 126	32 315 725	32 062 598	31 807 734	31 551 121	31 292 747	31 032 600	30 770 667	30 506 937	30 241 397	29 160 888
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 - 31/12.																	
Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 720 000 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.																	
KÄNSLIGHETSANALYS																	
År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå																	
årsavgift enligt	468	469	471	473	475	565	565	565	565	565	565	565	565	565	565	713	726
ovanstående prognos kr/kvm/år																	
Årsavgifter om:																	
Dagens inflationsnivå och																	
1. Dagens räntenivå +1%	468	589	591	593	595	684	683	682	681	680	679	678	677	676	676	822	832
2. Dagens räntenivå +2%	468	709	711	713	715	802	801	799	797	795	793	791	790	788	786	932	937
1. Dagens räntenivå - 1%	468	350	352	354	356	446	447	447	448	449	450	451	452	453	455	603	620
2. Dagens räntenivå - 2%	468	230	232	234	236	327	329	330	332	334	336	338	340	342	344	494	515
Dagens räntenivå och																	
1. Dagens inflationsnivå +1%	468	470	473	476	480	570	571	572	574	575	577	579	581	584	587	760	795
2. Dagens inflationsnivå +2%	468	471	475	480	484	575	578	581	583	586	590	593	597	601	605	806	860
1. Dagens inflationsnivå - 1%	468	469	469	470	471	560	558	557	556	555	554	552	551	550	549	675	675
2. Dagens inflationsnivå - 2%	468	468	468	468	468	555	552	550	548	546	544	541	539	537	534	642	632

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Ekonomisk plan Brf Solängen

Unikt dokument-id:
5f483e18-0d52-43d2-8953-393e1e51e247

Dokumentets fingeravtryck:
cdfc267d04ab96433bbc55f573a49360197e5bdfaaf392a2cbe9c4a433ef8f0213b643ca00745d87a0
6d3b5bb600cea2b118a643b9b2d4299fd891af465e6ad0

Undertecknare



Linus Håkansson

E-post: linuspatrichakansson@gmail.com
Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone)
IP nummer: 94.234.80.73

Betrodd tidsstämpel:
2025-07-04 10:44:09 UTC



Gabriella Simonsson

E-post: gabriella.simonsson@gmail.com
Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone)
IP nummer: 83.177.242.53

Betrodd tidsstämpel:
2025-07-04 11:58:56 UTC



Gabriel Simonsson

E-post: gabriel.simonsson@gmail.com
Enhet: Chrome 138.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 80.239.178.22

Betrodd tidsstämpel:
2025-07-04 13:23:06 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:
2025-07-04 13:23:06 UTC



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

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Solängen i Upplands Bro med organisationsnummer 769642-2596. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 30 bostadsrätter. Bostadsrätterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

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

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

- Ekonomisk plan för Brf Solängen i Upplands Bro, enligt digital signering.
- Stadgar för Brf Solängen i Upplands Bro, daterade 2024-01-26.
- Registreringsbevis för Brf Solängen i Upplands Bro, daterat 2025-07-01.
- FDS-utdrag för Upplands Bro Kockbacka 2:20-2:21, 6:126-6:129 & 6:145, daterade 2025-05-27.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-06-12.
- Beräkning taxeringsvärden, odaterat.
- Bygglov, daterat 2024-06-27.
- Startbesked avseende Upplands Bro Kockbacka 2:20, daterat 2025-05-15.
- Underhållsplan 50 år, daterad 2025-05-30.
- Offert finansiering, daterad 2025-06-19.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2024-01-26.
- Entreprenadavtal inklusive informationsblad, daterat 2024-01-26.
- Offert försäkring, daterad 2025-07-02.
- Situationsplan och ritningar, olika dateringar.
- Mäklarstatistik för Upplands Bro kommun, daterad 2025-06-10.

Ort och datum enligt digital signering

Claes Mörk

Daniel Karlsson

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

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Solängen i Upplands Bro

Unikt dokument-id:

9d140c60-ec7d-459f-8fa3-a31d4768018e

Dokumentets fingeravtryck:

90d91452abf03218fda6675d760e2ea653db601b53bc5ee360d898265bccdf9f24a364a7aec1bda70
6b2ab590e6855bbc3e05479d18c0833ec5ac59550c5aa83

Undertecknare



Claes Mörk

E-post: claes.mork@cadmus.se

Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone)

IP nummer: 217.213.141.152

Betrodd tidsstämpel:
2025-07-04 14:31:20 UTC



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Edge 138.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 84.217.169.221

Betrodd tidsstämpel:
2025-07-06 09:09:13 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-07-06 09:09:13 UTC



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



Underhållsplan

År 2025 till 2074

Solängen

Brf Solängen

Datum för utskrift: 2025-05-30



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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	9
Åtgärder per kategori	15
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	18
Ekonomisk analys	21

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	SBC - Underhållsplan - Brf Solängen
Startår	2025
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	0.0%
Årlig uppräkning (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2025 - 2074 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Solängen



Adress	Begoniaslingan 1-30 19736 Upplands-Bro
Boarea (BOA)	2760 m ²
Byggår	2025

FÖRDELNING AV ENERGIKLASSER



Utlåtande

Allmänt

Under respektive rubrik nedan finns kompletterande information och beskrivningar gällande de åtgärder som redovisas i underhållsplanen. Denna underhållsplan är upprättad utifrån ritningar och övriga bygghandlingar från Tindra Fastigheter. Ingen syn har gjorts på plats. Eventuellt kan avvikelser från slutligt utförande förekomma. Dessa får i så fall korrigeras i kommande uppdatering av planen.

Byggnadstekniska uppgifter

Grundläggning: Betongplatta på mark, platsgjuten betong på pålar

Stomme: Prefabricerade träelement

Yttertak: Takpapp, prefabricerade fackverkstakstolar med täckning av takpapp

Fasad: Stående träpanel

Fönster: Aluminiumfönster, 3-glas

Uppvärmning: Frånluftsvärmepump och golvvärme (vattenburet)

Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX)

Tak och takdetaljer

Husen har pulpettak med täckning av takpapp. Den tekniska livslängden på utförande och material anges till ca 30 år. Omläggning av taken hamnar alltså 2055 utifrån denna uppskattning. I samband med takomläggning är det lämpligt att byta hängrännor och stuprör. Även taksäkerhetsanordningar, snörasskydd och förankringar bör ses över och vid behov bytas.

Fasader, fönster och ytterdörrar

Byggnadernas fasader är klädda med stående träpanel. Målning med en intervall på ca 12 år rekommenderas och är inlagd i planen. Efter ca 30-40 år bör man också räkna med att, i samband med ommålning, behöva byta ut en del panel som blivit mer utsatt. Detta behandlas i planen utifrån ett byte av ca 10% av träpanelen efter 30 år.

Fönster är 3-glasfönster med aluminiumklädd utsida. Denna typ av fönster har ett mycket begränsat underhållsbehov. Justering och tätning kommer säkerligen behövas med tiden, men det får anses vara löpande underhåll/skötsel.

Värmesystem

Lägenheterna värms med en frånluftsvärmepump i respektive bostad. Bytet ligger med i planen men utan en beräknad kostnad då ansvaret för dessa delars underhåll ligger hos bostadsrättsinnehavaren.

Shuntgrupper för golvvärmen bör bytas med ca 20-30 års intervall. Vad gäller ledningar för golvvärmen har de en svårbedömd livslängd. Så länge systemet är trycksatt och syrefritt så är hållbarheten i teorin oändlig, och då de brukar

beräknas till ca 70-80 år är ingen åtgärd för värmeledningar inlagt i planen.

Vatten/avloppssystem

Vatten och avloppsledningar har en ungefärlig teknisk livslängd på ca 50 år. Spillvattenledningarna för dessa byggnader är konstruerade med PVC-rör, vilka generellt har en något längre teknisk livslängd, cirka 60 år. Åtgärden för stambyte hamnar alltså utanför denna underhållsplan, men om 10 år rekommenderas det att planen uppdateras och att stambytet då adderas.

Eftersom stammar i badrum behöver bytas ut kommer även tätskikt i badrum förstöras. Detta medför att en komplett badrumsrenovering behövs i samband med stambytet. I planen är det räknat på ett standard badrum och om boende önskar göra egna materialval eller andra tillval bekostar det normalt medlemmen. I samband med byte av köksstammen kommer köksinredning monteras ned och vissa delar eventuellt rivas. Det är medräknat i planen. Kvarboende är normalt vid stambyte och ingen kostnad för ersättningsboende är medräknat i planen. I småhusföreningar är det oftast lätt att komma åt vatten- och avloppsledningarna vid badrumsrenoveringar och det kan vara en god idé att föreningen bekostar byte av ledningar och golvbrunnar i samband med att medlemmar renoverar sina våtrum om detta sker när ett stambyte närmar sig i tid. Detta förfarande kräver en noggrann dokumentation så man säkerställer att samtliga lägenheter är stambytta efter ca 50 år.

Man bör regelbundet högtrycksspola avloppsledningar för att undvika stopp och läckage. Detta är inlagt i planen vart 10:e år, men behovet kan variera beroende på brukarbeteende mm.

Ventilation

Husen ventileras genom mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX-system). Fläktar sitter integrerat i värmepumpen i respektive lägenhet och ansvaret för dessa vilar på medlemmarna. Även här ligger bytet med i planen men utan en beräknad kostnad då ansvaret för underhållet av dessa delar ligger hos bostadsrättsinnehavaren. Filterbyten rekommenderas minst en gång per år. En kanalrensning med rengöring av don och ventiler samt injustering av flöden ligger i planen med 12 års intervall.

El och elkraftssystem

Elkraftssystem har en mycket lång teknisk livslängd och ingen underhållsåtgärd är påkallad inom planen.

Mark och utemiljö

I upplåtelsen ingår tomtmark med uteplatser, biluppställningsplats mm. Underhåll och skötsel av dessa ansvarar bostadsrättshavaren för.

Myndighetsåtgärder

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll): Föreningens byggnader omfattas inte av krav på OVK.
- Energideklaration: Vart 10:e år. Energideklarationer har inte upprättats ännu men byggnaderna har energiberäkningsrapporter med prognoser för deras primärenergital, som där uppmätts till 75 kWh/kvm och år, vilket ger energiklass C. För alla fyra huskroppar.

- Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Förrådsbyggnader

Förrådsbyggnader följer i stort sett samma underhållsintervall som bostadshusen. Målning av fasader och dörrar samordnas med bostadshusen, liksom byten av takpappen.

Slutkommentar

Enligt den ekonomiska analysen framgår det att föreningen under periodens 50 år har kostnader på cirka 168 000 kr i snitt per år inklusive moms, vilket ger en kostnad på cirka 61 kr/m² per år. Siffrorna anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna underhållet. För en nybildad förening med nyproducerade fastigheter kan dock avsättningsbehovet se annorlunda ut. Eftersom husen är nyproducerade kan föreningen vänta med att spara till de planerade underhållen från år 1, om den har andra prioriteringar för sina avgifter. Då det första planerade underhållet ligger 10 år framåt i tiden kan föreningen välja att börja med sina avsättningar till den yttre underhållsfonden från år 6 och framåt. Även då kommer föreningen kunna göra en tillräcklig avsättning för att täcka kommande underhållsbehov. Vid det upplägget ser avsättningsplanen ut som följer:

Möjlig avsättningsplan:

Inom år 1-5: 0 kr/år (0 kr/kvm/år)

Inom år 6-50: 187 000 kr/år (68 kr/kvm/år)

Hur föreningen utifrån individuella förutsättningar väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna är en fråga för teknisk och ekonomisk förvaltning. Det är inte nödvändigt att föreningen vid varje tillfälle ska klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bland annat lånemöjligheter, ränteläge och avskrivningar. Det är väsentligt att underhållsplanen används aktivt, det vill säga att den revideras och genomförs årligen, då förutsättningar ändras över tiden.

Övriga kostnadsberäkningar och nyckeltal finns i underhållsplanens ekonomiska analys.

SBC

Fabian Birath

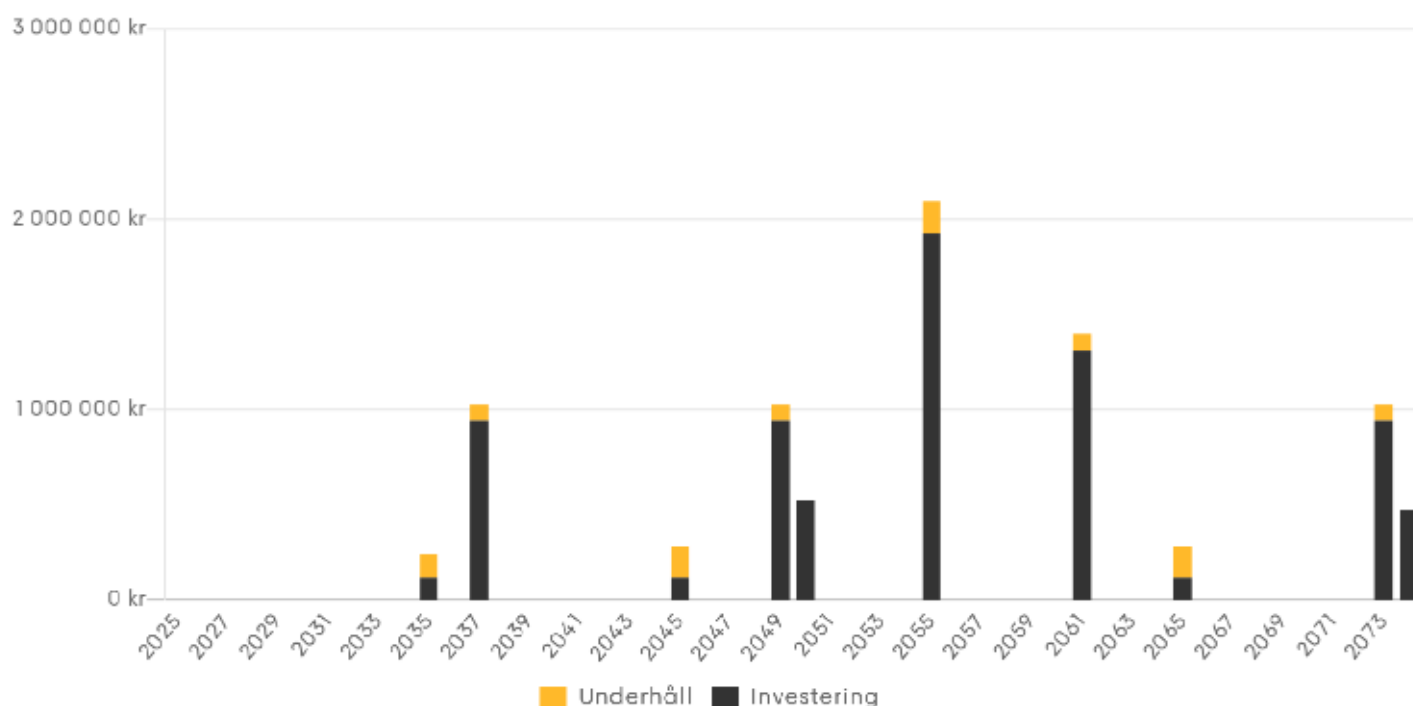
Underhållsplanerare

Maj 2025

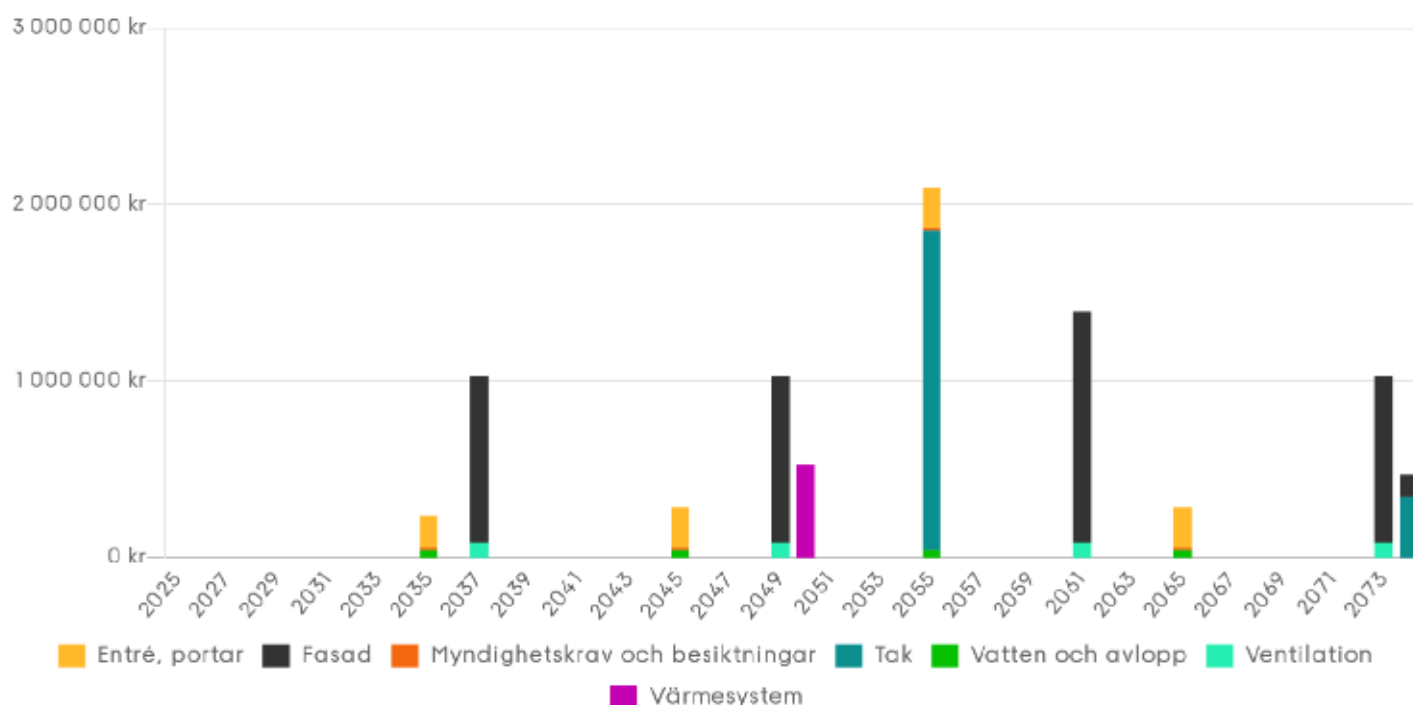
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Garantibesiktning 2-årig	Myndighetskrav och besiktningar	Alla byggnader		Planerad	0 kr
					0 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Garantibesiktning 5-årig	Myndighetskrav och besiktningar	Alla byggnader		Planerad	0 kr
					0 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetskrav och besiktningar	Bostadshus	10 år	Planerad	15 000 kr
Måla dörrblad (förrådsdörrar)	Entré, portar	Förråd	10 år	Planerad	71 000 kr
Måla entréparti trä Investering	Entré, portar	Bostadshus	10 år	Planerad	113 000 kr
Spola avloppstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp	Bostadshus	10 år	Planerad	41 000 kr
					240 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla träpanel (träfasad) Investering	Fasad	Alla byggnader	12 år	Planerad	940 000 kr
Rensa ventilationskanal och injustering av flöden (per lägenhet)	Ventilation	Bostadshus	12 år	Planerad	86 000 kr
					1 026 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
blästra och måla skärmtak (entréer)	Entré, portar	Bostadshus	10 år	Planerad	44 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetskrav och besiktningar	Bostadshus	10 år	Planerad	15 000 kr
Måla dörrblad (förrådsdörrar)	Entré, portar	Förråd	10 år	Planerad	71 000 kr
Måla entréparti trä Investering	Entré, portar	Bostadshus	10 år	Planerad	113 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp	Bostadshus	10 år	Planerad	41 000 kr

284 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Måla träpanel (träfasad) Investering	Fasad	Alla byggnader	12 år	Planerad	940 000 kr
Rensa ventilationskanal och injustering av flöden (per lägenhet)	Ventilation	Bostadshus	12 år	Planerad	86 000 kr

1 026 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byta shuntgrupp Investering	Värmesystem	Bostadshus	25 år	Planerad	525 000 kr

525 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
blästra och måla skärmtak (entréer)	Entré, portar	Bostadshus	10 år	Planerad	44 000 kr
Byta takpapp/ytpapp (förrådsbyggander) Investering	Tak	Förråd	30 år	Planerad	223 000 kr
Byta takpapp/ytpapp inkl plåtdetaljer Investering	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	1 591 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetskrav och besiktningar	Bostadshus	10 år	Planerad	15 000 kr
Måla dörrblad (förrådsdörrar)	Entré, portar	Förråd	10 år	Planerad	71 000 kr
Måla entréparti trä Investering	Entré, portar	Bostadshus	10 år	Planerad	113 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp	Bostadshus	10 år	Planerad	41 000 kr

2 097 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta träpanel (träfasad), ca 10% Investering	Fasad	Alla byggnader	36 år	Planerad	370 000 kr
Måla träpanel (träfasad) Investering	Fasad	Alla byggnader	12 år	Planerad	940 000 kr
Rensa ventilationskanal och injustering av flöden (per lägenhet)	Ventilation	Bostadshus	12 år	Planerad	86 000 kr

1 396 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
blästra och måla skärmtak (entréer)	Entré, portar	Bostadshus	10 år	Planerad	44 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetskrav och besiktningar	Bostadshus	10 år	Planerad	15 000 kr
Måla dörrblad (förrådsdörrar)	Entré, portar	Förråd	10 år	Planerad	71 000 kr
Måla entréparti trä Investering	Entré, portar	Bostadshus	10 år	Planerad	113 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp	Bostadshus	10 år	Planerad	41 000 kr

284 000 kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla träpanel (träfasad) Investering	Fasad	Alla byggnader	12 år	Planerad	940 000 kr
Rensa ventilationskanal och injustering av flöden (per lägenhet)	Ventilation	Bostadshus	12 år	Planerad	86 000 kr
					1 026 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta hängränna Investering	Tak	Alla byggnader	50 år	Planerad	344 000 kr
Byta stuprör Investering	Fasad	Alla byggnader	50 år	Planerad	129 000 kr
					473 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Entré, portar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Bostadshus							
blästra och måla skärmtak (entréer)	2045	10 år		50	m2	700 kr	44 000 kr
Måla entréparti trä	2035	10 år		30	st	3 000 kr	113 000 kr
Förråd							
Måla dörrblad (förrådsdörrar)	2035	10 år		30	st	1 900 kr	71 000 kr

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Alla byggnader							
Byta stuprör	2074	50 år		94	m	1 100 kr	129 000 kr
Byta träpanel (träfasad), ca 10%	2061	36 år		185	m2	1 600 kr	370 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	2037	12 år		1671	m2	450 kr	940 000 kr

Myndighetskrav och besiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Alla byggnader							
Garantibesiktning 2-årig	2027			1	st	0 kr	0 kr
Garantibesiktning 5-årig	2030			1	st	0 kr	0 kr
Bostadshus							
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	2035	10 år		30	st	400 kr	15 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Alla byggnader							
Byta hänggranna	2074	50 år		250	m	1 100 kr	344 000 kr
Investering							
Bostadshus							
Byta takpapp/ytapp inkl plåtdetaljer	2055	30 år		1497	m2	850 kr	1 591 000 kr
Investering							
Förråd							
Byta takpapp/ytapp (förrådsbyggander)	2055	30 år		210	m2	850 kr	223 000 kr
Investering							

Vatten och avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Bostadshus							
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	2035	10 år		30	st	1 100 kr	41 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Bostadshus							
Rensa ventilationskanal och injustering av flöden (per lägenhet)	2037	12 år		30	st	2 300 kr	86 000 kr

Värmesystem

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Bostadshus							
Byta shuntgrupp	2050	25 år		30	st	14 000 kr	525 000 kr
Investering							

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

Denna del beskriver åtgärder som har bilder och beskrivningar kopplade till sig.

Energideklaration bostadshus (per lägenhet)

År: 2035, upprepas med 10 års intervall
Styckpris: 400 kr exkl. moms
Kategori: Myndighetskrav och besiktningar
Läge: Bostadshus
Märkning: -

Totalt pris: 15 000 kr inkl. moms

Antal: 30

Enhet: st

Kan behöva revideras beroende på när den initiala energideklarationen upprättas

Måla entréparti trä

År: 2035, upprepas med 10 års intervall
Styckpris: 3 000 kr exkl. moms
Kategori: Entré, portar
Läge: Bostadshus
Märkning: -

Totalt pris: 113 000 kr inkl. moms

Antal: 30

Enhet: st

Behovet kommer att skilja sig mellan olika byggnader beroende på påfrestningen från väder och vind. Till exempel kommer dörrpartier som är belägna i mer solexponerade riktningar att tappa sin färg snabbare.

Måla träpanel (träfasad)

År: 2037, upprepas med 12 års intervall
Styckpris: 500 kr exkl. moms
Kategori: Fasad
Läge: Alla byggnader
Märkning: -

Totalt pris: 940 000 kr inkl. moms

Antal: 1671

Enhet: m2

Kostnad inklusive fasadställning/skylift. Ytan är beräknad som den totala fasadytan subtraherat med fönsterytor och entrépartier.

Byta shuntgrupp

År: 2050, upprepas med 25 års intervall
Styckpris: 14 000 kr exkl. moms
Kategori: Värmesystem
Läge: Bostadshus
Märkning: -

Totalt pris: 525 000 kr inkl. moms

Antal: 30

Enhet: st

Avser shuntgrupper för golvvärme

Byta takpapp/ypapp inkl plåtdetaljer

År: 2055, upprepas med 30 års intervall
Styckpris: 900 kr exkl. moms
Kategori: Tak
Läge: Bostadshus
Märkning: -

Totalt pris: 1 591 000 kr inkl. moms

Antal: 1497
Enhet: m2

Plåtdetaljer inkluderar takhuvar för avluft och taksäkerhet (gångbryggor,nockrücken).

Byta träpanel (träfasad), ca 10%

År: 2061, upprepas med 36 års intervall
Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Kategori: Fasad
Läge: Alla byggnader
Märkning: -

Totalt pris: 370 000 kr inkl. moms

Antal: 185
Enhet: m2

Åtgärden syftar till att fånga upp kostnaden för omsättningen av träpanel. Detta uttrycks som en samlad åtgärd efter 30 år för att inkluderas i planen för ekonomisk planering. Den träpanel som troligtvis kommer att behöva bytas ut först är den som är mest solutsatt och i de lägen där vatten rinner av ändträet (delen närmast marken).

Byta hängränna

År: 2074, upprepas med 50 års intervall
Styckpris: 1 000 kr exkl. moms
Kategori: Tak
Läge: Alla byggnader
Märkning: -

Totalt pris: 344 000 kr inkl. moms

Antal: 250
Enhet: m

Inklusive hängrännor på förrådsbyggnader

Byta stuprör

År: 2074, upprepas med 50 års intervall
Styckpris: 1 000 kr exkl. moms
Kategori: Fasad
Läge: Alla byggnader
Märkning: -

Totalt pris: 129 000 kr inkl. moms

Antal: 94
Enhet: m

Inklusive stuprör på förrådsbyggnader

Ekonomisk analys

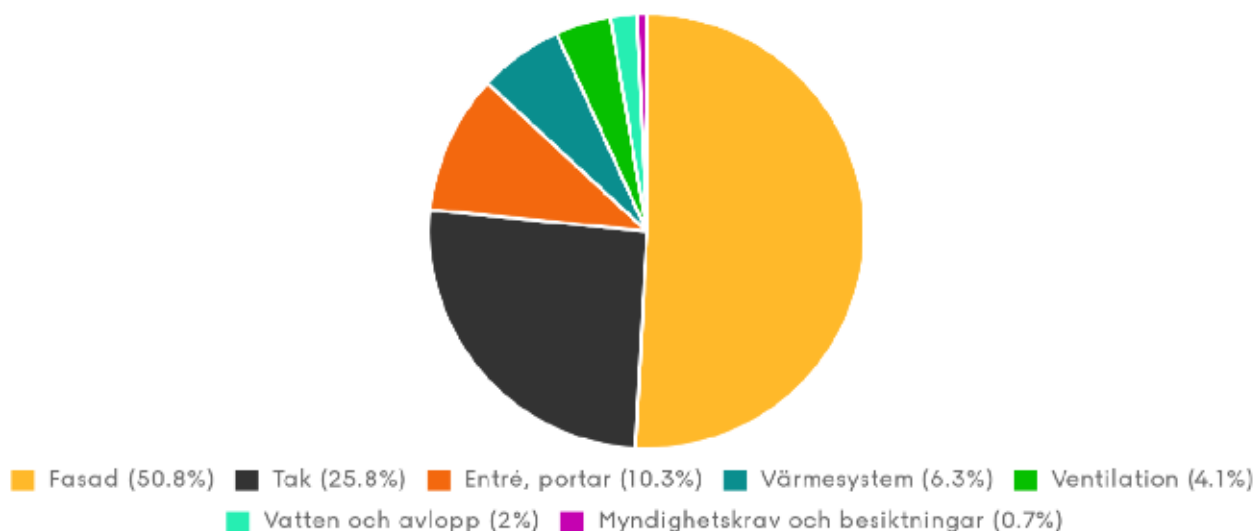
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total utgift	8 377 688 kr
Utgift per år	167 554 kr
Utgift per år och m ²	61 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

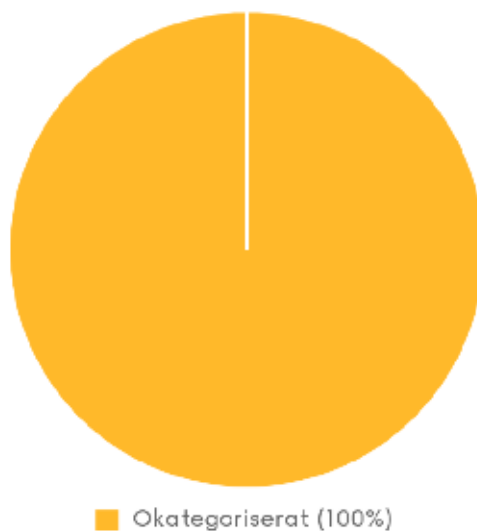
Utgift per status



Utgift per kategori



Utgift per byggnad



Ulf Roberth Wallin

roberth@bolevo.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Claes Mörk, Claes Mörk Fastighetsjuridik, och Daniel Karlsson, HSB Östergötland, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Solängen i Upplands Bro, organisationsnummer 769642-2596.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Solängen i Upplands Bro har ansökt om godkännande av intygsgivarna Claes Mörk och Daniel Karlsson 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

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

anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Solängen i Upplands Bro 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