

EKONOMISK PLAN för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DJÄKNEÅSEN i VÄSTERÅS org.nr 769642-3495 VÄSTERÅS KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förutsättningar

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Djäkneåsen i Västerås (BRF) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen består endast av bostäder samt en lokal, och är därmed klassificerad som äkta privatbostadsföretag.

Föreningen har förvärvat fastigheten, Ida 25 i Västerås Kommun 2024-05-11.

På fastigheten finns 2 byggnader varav en med totalt 8 lägenheter, vilka därvid upplåts som bostadsrätter, samt en kontorslokal och ett garage/förrådshus med 2 bilplatser.

Fastigheten är idag taxerad som hyresfastighet, taxeringsvärde 12 304 000 varav byggnadsvärde 8 459 000 och skall ombildas till Bostadsrätt.

Innan upplåtelse som bostadsrätter har omfattande om- tillbyggnader och renoveringar av lägenheterna /byggnaderna genomförts under år 2024 och 2025.

Förvärvet genomfördes via en så kallad paketering där BRF förvärvat aktierna i Fastighets AB Ida 25 i Västerås (559469-7731) nedan kallad "Bolaget", som i sin tur ägde fastigheten, Ida 25 i Västerås Kommun, från Bergsbrinken Invest AB (559469-7723). Fastigheten har efter förvärvet sålts över till BRF.

Avsikten med transaktionen är att BRF ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten förvärvats direkt från bolaget. BRF har därefter slutfört påbörjade renoveringar/om-tillbyggnader.

Bolaget ägde som enda tillgång, fastigheten Ida 25 Västerås Kommun och aktierna ägs till 100% av BRF.

Köpeskillingen för Bolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital per tillträdesdagen samt värdet på fastigheten. Fastigheten har därefter genom transportköp överförts till BRF för en köpeskillning som motsvarar bokfört värde. Därefter likvideras Bolaget på säljarens bekostnad.

I det fall BRF i framtiden skulle avyttra fastigheten kommer det försålda värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. BRF,s förvärv av fastigheten sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen, RÅ 2003 ref 61, regeringsrättens dom i mål 1111-05. I förvärvskostnaden ingår alla kostnader som BRF har haft i samband med förvärvet. Eventuella skattekonsekvenser som avser föreningens förvärv, vid förvärvstillfället, svarar säljaren för. Detta finns reglerat i aktieöverlåtelseavtalet mellan säljare och köpare.

Byggprojektet har genomförs som delad entreprenad och avtal är skrivna enligt ABT 06.

Brf Djäkneåsen i Västerås är byggherre.

Den slutliga kostnaden är fastställd till 61 070 760 kr.

Bergsbrinken Invest AB 559469-7723, garanterar att förvärva samtliga bostadsrätter som inte är sålda vid upplåtelsen. Fastigheten är försäkrad genom fastighetsägaren.

Efter bostadsrättsinnehavarnas tillträde avser föreningen att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad inkl s.k bostadsrättsförsäkring. Respektive bostadsrättsinnehavare ska teckna egen hemförsäkring.

Uppgifterna i den Ekonomiska Planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnader, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, samt föreningens årliga intäkter och kostnader efter kända fakta och bedömningar som gjorts i oktober 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska Plan för föreningens verksamhet.

Förbesiktning av fastigheten har utförts av Belab Consulting AB den 2024-09-06.
Efterbesiktning kommer att ske innan tillträde.

Planerad försäljning kvartal 4, 2024 -- kvartal 3 2025.
Upplåtelse av bostadsrätterna för projektet kommer att ske under kvartal 4, 2025.
Inflyttning sker under samma tid som upplåtelsen.
Fastigheten belastas med avtalsservitut avseende fjärrvärmeledning m.m.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ida 25 i Västerås		
Kommun:	Västerås		
Adress:	Djäknebergsgatan 25 724 61 Västerås		
Tomtens areal:	1736 kvm		
Antal bostadshus:	1		
Nybyggnadsår:	1902		
Till-ombyggnadsår	2024-25		
Taxeringsvärde tomt:	3 845 000	nuvarande	
Taxeringsvärde byggn:	12 304 000	nuvarande	
Husens utformning:	1 st byggnad i tre våningsplan samt ett fristående garage/förråd, och ett cykelförråd.		
Antal bostadslägenheter:	8		
Area	BTA	1013	m2
Area	BOA	926	m2
	BIA	117	m2
			LOA 16 m2
Parkering:	En p-plats per lägenhet anordnad på fastigheten, plus 2 i garage samt 2 st gästparkeringar.		
Vatten/avlopp:	Kommunalt		
Värme, Varmvatten:	Fjärrvärme som levereras av extern part		

*se punkt G lgh redovisning
LOA 16 m2

	Radiatorer
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med återvinning
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje lgh har egen elmätare (undermätare).
Bredband:	Fiber installerat, eget abonnemang krävs
Utrustning i Kök:	Nya kök Marbodal
Utrustning i badrum:	Badrum med nya tätskikt, kakel/klinker, ny komod, nytt porslin och nya vattenarmaturer Nyinstallerad tvättmaskin och torktumlare. Golvvärme (komfortvärme el).

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	4 våningar
Grundläggning:	Granitsockel torpargrund
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag i trä Takkonstruktion av trä
Fasadbehandling:	Träpanel
Yttertak:	Bandtäckt plåt
Uteplatser:	Ja (två) till lgh på bottenplan
Balkong	Ja (sex) till lgh på plan 2 o 3
Fönster:	2 + 1 isolerglas
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä
Trappa:	Entretrappa i betong, trapphus i trä
Hiss:	Ej aktuellt
Brevlådor:	På gemensam plats
Förråd:	I anslutning till garage
Laddstolpar:	Finns till alla p-platser
Carport/Garage:	Ett garage på gården med 2 P-platser

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum:	Golv	Tak	Väggar
Entréutrymme/hall:	Klinker/Trä	Skivmaterial målat	Målade
Kök:	Klinker/Trä	Skivmaterial målat	Målade
Bad, WC/dusch/bastu, tvål	Klinker	Skivmaterial målat	Kakel
Vardagsrum:	Trä	Skivmaterial målat	Målade
Sovrum:	Trä	Skivmaterial målat	Målade
Garderob:	Enl ritning		

Läge:	Fastigheten ligger centralt i Västerås stad Omkringliggande bebyggelse utgörs av blandad bostadsbebyggelse Närhet till centrumkärnan, allmänna kommunikationer, hälso o sjukvård m.m
-------	--

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄR

Anskaffningskostnad för fastigheten via aktieförvärv	30 133 260
Entreprenadkostnad	30 937 500
Summa slutlig anskaffningskostnad	61 070 760

I förvärvet ingår förutom fastigheten också en kassa på 50.000:-

D. FINANSIERINGSPLAN

Belåning i föreningen

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Räntor	Amortering	Summa
Lån 1	8 500 000	3 år	2,75%	233 750	85 000	318 750
Summa lån	8 500 000	snittränta	2,75%	233 750	85 000	318 750

Totala insatser	52 570 760
Summa finansiering	61 070 760

Räntan är beräknad enligt offert från bank.
Säkerhet för lånen är pantbrev. Amortering utgår med 1,0%.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Total lägenhetsarea BOA	926 m2		
		totalt	per BOA
Årsavgifter		635 658	686
Övriga intäkter, varmvatten, P-platser o garage, kontor *		144 000	156
Summa Intäkter		779 658	842
Driftskostnader som belöper på föreningen			
Försäkringar		27 000	29
Administration, Revision, Styrelse		33 000	36
Ekonomisk förvaltning och revisor		3 000	3
Fastighetsel		40 000	43
Vatten		12 000	13
Uppvärmning/varmvatten		120 000	130
Återvinning/sophämtning		20 000	22
Fastighetsskötsel parkering, vägar , snöröjning.		76 000	82
Renhållning Städning m.m		18 000	19
Gemensamhetsanläggningar		-	0
Övrigt		21 000	23
Summa driftskostnader		370 000	400
Övriga externa kostnader			
Fastighetsskatt/avgift		19 068	takbelopp
Tomträttsavgift el arrende ej aktuellt		0	
Avskrivningar		610 708	660
Räntor		233 750	252
Summa kostnader		1 233 526	1332
Årets resultat		- 453 868	-490

Rak avskrivning med 1% av anskaffningskostnaden enligt redovisningsstandard K 2.
Avskrivning är ingen kostnad utan en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningens årliga avgifter varför den återläggs i beräkningen av årsavgiften.



Avsättning till periodiskt underhåll	71 840	80
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	779 658	842
Summa kostnader	1 233 526	1332
Återföring avskrivningar	610 708	660
Kassaflöde från löpande drift	156 840	169
Amortering	85 000	92
Investeringar	0	
Summa kassaflöde	71 840	78

* I posten övriga intäkter ingår beräknad hyresintäkt för lokal med 36 000 kr per år. Projektören har garanterat intäkten de tre första verksamhetsåren om lokalen ej blir uthyrd eller endast delvis uthyrd under den tiden.

Driftskostnader som belöper på enskild Bostadsrättshavare

Utöver driftskostnader som betalas av föreningen uppstår ett antal driftskostnader som ska bekostas enskilt av bostadsrättshavaren. För dessa kostnader ska bostadsrättshavaren teckna enskilt avtal med leverantör och betala till denne. Kostnaden för detta varierar från hushåll till hushåll. Parkering betalas enskilt per parkeringsplats.

	kr/år	kr/BOA
Beräknade kostnader per lägenhet (normalhushåll)	Beräknad på:	Beräknat på 104 m2
Varmvatten	2880	27
Parkering*	6000	58
Hushållsel	3600	35
Bredband	4800	119
Summa	17280	212

*Garageplats kostar 18 000:-/år

Nyckeltal

	Totalt	per BOA	per BTA
Anskaffningskostnad	61 070 760	65 951	60 287
Insats/upplåtelseavgift	52 570 760	56 772	51 896
Belåning år 1	8 500 000	9 179	8 391
Årsavgift	635 658	686	628
Enskilt hushålls ber. Förbrukningsavg.	17 280	166	
Driftskostnader	370 000	400	365
Avsättning till underhållsfond	71 840	78	71

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Läg nr	antal rum	Boarea m2	andelstal	insatser	årsavg
1001	3 rok	138	0,1490	7 879 800	94 731
1101	2 rok	70	0,0756	4 474 000	48 052
1102	4 rok	132	0,1425	7 676 800	90 612
1103	2 rok	72	0,0778	4 478 400	49 425
1201	5 rok	159	0,1717	8 892 800	109 146
1202	4 rok	124	0,1339	7 342 960	85 121
1301*	5 rok	130,5	0,1409	6 426 000	89 582
1302*	2 rok	100,5	0,1085	5 400 000	68 989
Summa		926,00	1	52 570 760	635 658

* Lägenheterna 1301 resp 1302 har boarea enligt ritning 125 kvm resp 97 kvm och en golvyta på 136 kvm resp 104 kvm, av golvytan har 50% räknats som boarea.

H. EKONOMISK PROGNOSS

Föreningens kostnader år 1-6 och år 10 och 20.

Resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift	635 658	648 371	661 339	674 565	688 057	701 818	759 670	926 034
Övriga intäkter	144 000	146 880	149 818	152 814	155 870	158 988	172 093	209 781
Driftskostnad	370 000	377 400	384 948	392 647	400 500	408 510	442 184	539 020
Fastighetsavgift	19 068	19 449	19 838	20 235	20 640	21 053	22 788	27 778
Avskrivningar	610 708	610 708	610 708	610 708	610 708	610 708	610 708	610 708
Ränta	233 750	231 413	229 075	226 738	224 400	222 063	212 713	189 338
Årets resultat	- 453 868	- 443 718	- 433 413	- 422 948	- 412 320	- 401 527	- 356 629	- 231 029
Avs Uh Fond	71 840	71 840	71 840	71 840	71 840	71 840	71 840	71 840
Plan Underhåll			16 000		30 000	16 979	33 120	574 894
Accumulerad uh	71 840	143 680	199 520	271 360	313 200	368 061	604 282	- 562 477

Kassaflödesprognos

Årsavgift	635 658	648 371	661 339	674 565	688 057	701 818	759 670	926 034
Övriga intäkter	144 000	146 880	149 818	152 814	155 870	158 988	172 093	209 781
Driftskostnader	370 000	377 400	384 948	392 647	400 500	408 510	442 184	539 020
Fastighetsavgift	19 068	19 449	19 838	20 235	20 640	21 053	22 788	27 778
Ränta	233 750	231 413	229 075	226 738	224 400	222 063	212 713	189 338
Amortering	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000
Sa Kassaflöde	71 840	81 989	92 295	102 760	113 387	124 180	169 079	294 678
Plan underhåll	-	-	16 000	-	30 000	16 979	33 120	574 894
Ack kassa	71 840	153 829	230 124	332 884	416 271	523 472	1 080 421	1 560 158
Årsavgift BRF	635 658	648 371	661 339	674 565	688 057	701 818	759 670	926 034
Årsavgift /m2	686	700	714	728	743	758	820	1000
Lån	8 500 000	8 415 000	8 330 000	8 245 000	8 160 000	8 075 000	7 735 000	6 885 000
Antagen ränta	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75
inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hysesökning	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0



I. KÄNSLIGHETSANALYS 1

1 % högre ränta och 1 % Högre inflation

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Kassaflöde								
Övriga intäkter	144 000	148 320	152 770	157 353	162 073	166 935	187 887	254 956
Ränta	318 750	315 563	312 375	309 188	306 000	302 813	290 063	258 188
Amortering	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000
Driftskostnad	370 000	381 100	392 533	404 309	416 438	428 931	482 766	648 797
Fastighetsavgift	19 068	19 640	20 229	20 836	21 461	22 105	24 879	33 436
Uh Fond	71 840	71 840	71 840	71 840	71 840	71 840	71 840	71 840
Årsavgift BRF	720 658	724 823	729 208	733 820	738 666	743 753	766 661	842 304
Årsavgift /m2	803	807	812	817	823	828	854	938
Antagen ränta	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75
inflation	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

KÄNSLIGHETSANALYS 2

2 % högre ränta och 2% högre inflation

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Kassaflöde								
Övriga intäkter	144 000	149 760	155 750	161 980	168 460	175 198	204 957	303 386
Ränta	403 750	399 713	395 675	391 638	387 600	383 563	367 413	327 038
Amortering	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000
Driftskostnad	370 000	384 800	400 192	416 200	432 848	450 162	526 625	779 534
Fastighetsavgift	19 068	19 831	20 624	21 449	22 307	23 199	27 140	40 173
Uh Fond	71 840	71 840	71 840	71 840	71 840	71 840	71 840	71 840
Årsavgift BRF	805 658	811 423	817 581	824 146	831 135	838 565	873 061	1 000 199
Årsavgift /m2	870	876	883	890	898	906	943	1080
Antagen ränta	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
inflation	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
Upplåtelseavgift, Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Kostnad för parkeringsplats/garageplats ingår ej i årsavgiften utan betalas med en avgift per P-plats.
4. Bostadsrättshavarna skall teckna egna abonnemang för privata tjänster som bredband, laddstolpar m.m.
Varje lägenhet har egen elmätare (undermätare).
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.

Västerås i oktober 2025

Bostadsrättsföreningen Djäkneåsen Västerås

Lars Karlsson

Kenneth Öholm

Charles Åkerblom

Christer Sandberg



Verifikat

Document ID 09222115557558953644

Dokument

EKONOMISK PLAN BRF DJÄKNEÅSEN

Huvuddokument

8 sidor

Startades 2025-10-05 22:50:50 CEST (+0200) av Johan

Bertilsson (JB)

Färdigställt 2025-10-06 08:28:34 CEST (+0200)

Initierare

Johan Bertilsson (JB)

Bergsryggen Projekt AB

Personnummer 6902016911

Org. nr 559174-3181

johan.bertilsson@bergsryggen.se

+460705456243

Signerare

Kenneth Öholm (KÖ)

Brf Djäkneåsen

Personnummer 196212247115

kenneth.oholm@bergsryggen.se

Signerade 2025-10-06 05:57:35 CEST (+0200)

Charles Åkerblom (CÅ)

Brf Djäkneåsen

Personnummer 5502066938

charles.akerblom55@gmail.com

Signerade 2025-10-06 08:28:34 CEST (+0200)

Lars Karlsson (LK)

Brf Djäkneåsen

Personnummer 195602245978

lars.i.karlsson@outlook.com

Signerade 2025-10-06 07:27:25 CEST (+0200)

Christer Sandberg (CS)

Brf Djäkneåsen

Personnummer 195406275957

christer54.sandberg@gmail.com

Signerade 2025-10-06 08:23:56 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 kap 3 §

Vi som, för syftet som avses i 3 kap .2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen daterad 2025-10-06 för bostadsrättföreningen Djäkneåsen i Västerås org.nr 769642-3495, lämnar följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av förteckning nedan.

De lämnade uppgifterna är sålunda riktiga. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Intyget avser slutlig känd förvärvskostnad.

Vi har noterat att planen har upprättats på så sätt att årsavgifterna inte täcker både amortering och avskrivningar. Avskrivningar innebär ingen utbetalning från föreningen och vi kan trots detta påpeka att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det att i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens marknad.

Bostadsrättföreningen är att betrakta som ett privatbostadsföretag, så kallad äkta bostadsrättförening.

Besök på fastigheten har genomförts innan intyg utfärdats.

Tillgängliga handlingar vid granskningen har varit:

- Ekonomisk plan inkl. prognos.
- Stadgar.
- Reg. bevis Brf Djäkneåsen i Västerås.
- Aktieöverlåtelseavtal.
- Reg.bevis Fastigheten Ida 25 AB, 559469-7731.
- Protokoll köpstämman.
- Bygglov, tekniskt samråd, startbesked samt slutbesked.
- Entreprenadkontrakt, (sk delad entreprenad).
- Avtal om övertagande av entreprenader.
- Konsultavtal, samt övertagande av konsultavtal. Bergsryggen Projekt AB.
- Garanti avseende osålda bostadsrätter, samt hyresgaranti av lokal.

- Offert: SHB, 250911.
- Underhållsplan år 1-50.
- Protokoll ang. ändrings och tilläggsarbeten.
- Statusbesiktning Belab Consulting AB.
- Slutbesiktning inkl utlåtande ang fastighetens slutliga standard.
- Utdrag ur fastighetsregistret.
- Fastighetsförsäkring, IF
- Allmän information.
- Ritningar, situationsplan. Bofakta..
- Reg. bevis för : Bergsryggen Projekt AB, 559469-7723.

Västerås i oktober 2025

Västerås i oktober 2025

.....
Anders Olsson
Dybecksgatan 10B
722 22 Västerås

.....
Tommy Schwartz
Gudruns väg 5
723 55 Västerås

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.
Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring



Verifikat

Document ID 09222115557558965648

Dokument

Intyg plan BRF Djäkneåsen

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-10-06 08:35:15 CEST (+0200) av Johan Bertilsson (JB)

Färdigställt 2025-10-06 09:42:51 CEST (+0200)

Initierare

Johan Bertilsson (JB)

Bergsryggen Projekt AB

Personnummer 6902016911

Org. nr 559174-3181

johan.bertilsson@bergsryggen.se

+460705456243

Signerare

Tommy Schwartz (TS)

Personnummer 5103261458

schwartztommy@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY TOMAS JOHN SCHWARTZ"

Signerade 2025-10-06 09:40:43 CEST (+0200)

Anders Olsson (AO)

Personnummer 195505157635

anders.olsson@kaofast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS OLSSON"

Signerade 2025-10-06 09:42:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Lars Karlsson

lars.i.karlsson@outlook.com

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Tommy Schwartz, Renator i Västerås AB och Anders Olsson, K A Olsson Fastighetskonsult AB som intygsgivare för Brf Djäkneåsen i Västerås, organisationsnummer 769642-3495.

Bakgrund

Brf Djäkneåsen i Västerås har den 2024-05-05 ansökt om godkännande av intygsgivarna Tommy Schwartz, Renator i Västerås AB och Anders Olsson, K A Olsson Fastighetskonsult AB som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 2024-05-27.

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

Tommy Schwartz, Renator i Västerås AB och Anders Olsson, K A Olsson Fastighetskonsult AB 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 Brf Djäkneåsen i Västerås om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlhoff
Enhetschef

Hans Lindgren
Utredare

BRF DJÄKNEÅSEN VÄSTERÅS

2024-12-06

Underhållsplan 2025-2075

Adress	Djäknebergsgatan 11A
BOA	900
LOA	50
Byggår	1902

År	Kategori	Intervall	Status	Totalpris
2028				
OVK	Luft	3		16 000 kr
Summa underhåll 2028				16 000 kr
2030				
Spolning avlopp	VS	5		30 000 kr
Summa underhåll 2030				30 000 kr
2031				
OVK	Luft	3		16 979 kr
Summa nderhåll 2031				16 979 kr
2034				
OVK	Luft	3		18 019 kr
				18 019 kr
2035				
Måla träfasad	Målning	10		592 000 kr
Måla fönster & dörrar	Målning	10		263 000 kr
Måla balkongräcken	Målning	10		36 000 kr
Måla plåttak	Målning	10		207 473 kr
Spolning avlopp	VS	5		33 120 kr
Summa underhåll 2035				1 131 593 kr
2037				
OVK	Luft	3		19 121 kr
Summa underhåll 2037				19 121 kr
2040				
OVK	Luft	3		20 292 kr
Målning trapphus	Målning	15		400 000 kr
Spolning avlopp	VS	5		36 564 kr
Summa underhåll 2040				456 856 kr

2043			
OVK	Luft	3	21 534 kr
Summa underhåll 2043			21 534 kr
2045			
Måla träfasad	Målning	10	721 645 kr
Måla fönster & dörrar	Målning	10	320 596 kr
Måla balkongräcken	Målning	10	43 884 kr
Måla plåttak	Målning	10	252 908 kr
Byte cirkulationspump	VS	20	47 000 kr
Spolning avlopp	VS	5	40 367 kr
Summa underhåll 2045			1 426 399 kr
2046			
OVK	Luft	3	22 852 kr
Summa underhåll 2046			22 852 kr
2049			
OVK	Luft	3	24 251 kr
Summa underhåll 2049			24 251 kr
2050			
Spolning avlopp	Luft	3	44 565 kr
Summa underhåll 2050			44 565 kr
2052			
OVK	Luft	3	25 735 kr
Summa underhåll 2052			25 735 kr
2055			
Måla träfasad	Målning	10	879 681 kr
Måla fönster & dörrar	Målning	10	390 804 kr
Måla balkongräcken	Målning	10	53 494 kr
Måla plåttak	Målning	10	308 294 kr
OVK	Luft	3	27 310 kr
Byte värmesladd	VS	30	400 000 kr
Målning trapphus	Målning	15	538 400 kr
Spolning avlopp	VS	3	49 200 kr
Byte träfasad	Bygg	30	1 550 000 kr
Summa underhåll 2055			4 197 183 kr
2058			
OVK	Luft	3	28 982 kr
Summa underhåll 2058			28 982 kr
2061			
OVK	Luft	3	30 756 kr
Summa underhåll 2061			30 756 kr

2064			
OVK	Luft	3	32 638 kr
Summa underhåll 2064			32 638 kr

2065			
Måla träfasad	Målning	10	1 072 326 kr
Måla fönster & dörrar	Målning	10	476 388 kr
Måla balkongräcken	Målning	10	65 209 kr
Måla plåttak	Målning	10	375 808 kr
Byte cirkulationspump	VS	20	70 000 kr
Byte ventilationsaggregat	Vent	40	500 000 kr
Stambyt vatten & avlopp	VS	40	5 000 000 kr
Summa underhåll 2065			7 559 732 kr

2067			
OVK	Luft	3	34 636 kr
Summa underhåll 2067			34 636 kr

2070			
OVK	Luft	3	36 756 kr
Summa underhåll 2070			36 756 kr

2073			
OVK	Luft	3	39 006 kr
Summa underhåll 2073			39 006 kr

2075			
			- kr
Summa underhåll 2075			- kr