

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSVIOLEN****Organisationsnummer: 769641-4130****Kommun: Solna**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bifogas av Momentum upprättad 50-årig underhållsplan

Stockholm 2024-09-04

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSVIOLEN



Anders Willner



Henrik Arwidson



Hans Lindström

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ängsviolen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 83 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 2024 och avslutas under kvartal 2 2025.

Föreningen har förvärvat fastigheten Gulmåran 2, Solna kommun genom köp av samtliga aktier i Fastighets Gulmåran 2 AB. Genom transportköp, daterat 2022-12-20, har förvärv av fastigheten transporterats till bostadsrättsföreningen och föreningen övertar därmed ägandet av fastigheten. Ett tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtalet har tecknats per 2023-09-14 samt tilläggsavtal 2 daterat 2024-09-04. I samband med fastighetsköpet uppkom en latent skattskuld. Om föreningen i framtiden säljer del av eller hela fastigheten blir skatten aktuell. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till ca 14 mkr. Bokföringsmässigt värderas skulden till 0 kr.

Upplåtelse av bostadsrätterna har påbörjats och avslutas preliminärt under kvartal 2 2025, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Med en ränta på 4,15% beräknas årsavgifterna öka med totalt ca 22 % mellan år 1 till år 5.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-12-20 samt tilläggsavtal till entreprenadkontraktet daterade 2023-09-14, 2024-05-06 och 2024-09-04. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering. Bygglövs beviljades 2022-02-02 samt ändring som beviljades 2022-10-07.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 4 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 8 300 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 9 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Denna ekonomiska plan ersätter tidigare ekonomisk plan daterad 2024-05-06.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Gulmåran 2, Solna kommun
Adress:	Fridensborgsvägen 107-109, 107 B-C, 109 B-C, Torrängsgatan 10, Morkullagatan 1
Tomtens areal:	ca 2 051 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 192 kvm
Lokalarea:	ca 226 kvm
Byggnadens utformning:	ett bostadshus i 6-7 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	83 st

Parkering

62 garageplatser i gemensamhetsanläggning (varav 2 MC-platser)
19 av 60 garageplatser är laddplatser.
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

BRF ÄNGSVIOLEN

Uthyrningslokaler

Föreningen har fyra lokaler för uthyrning i gatuplan. Lokalerna planeras preliminärt för kontor, butik eller dylikt.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende distributionsledningar för fjärrvärme med därtill hörande anordningar till förmån för Norrenergi ABs fastighet Solna Krukmakaren 3.

Köparen förbinder sig att utan ersättning upplåta Fastigheten för utrymningsservitut. Fastigheten kommer vise versa att tillförsäkras rätten till utrymningsservitut på grannfastigheten Gulmåran 1.

Köparen förbinder sig att utan ersättning upplåta utrymme för att för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar till förmån för Solna kommun.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA:1 Garage och gård m.m, gemensam med Gulmåran 1 (Brf Strandviolen).

Gemensamhetsanläggningen avser parkeringsgarage med därtill hörande tekniska installationer, cykelrum, styrelserum, innergård, portik, planteringar, lekutrustning, belysning, ledningar och installationer för hantering av dag- och dräneringsvatten samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening eller delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på pålar och plintar till berg, platta på mark

Stomme:

Betong

Ytterväggar:

Fasadtegel/puts/träpanel på betong

Innervägg, lgh skiljande:

Betong alt gipsskivor på stålreglar

Innervägg, ej bärande:

Gipsskivor på reglar

Innervägg, bärande:

Betong

Yttertak:

Papp/sedum

Trappor:

Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

Balkonger:

Prefabricerade av betong

Entrépartier:

Aluminium

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar

BRF ÄNGSVIOLEN

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin placerade i badrum Förberett för Handdukstork Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm Förberett för Handdukstork
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

BRF ÄNGSVIOLEN

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Lokal 51, 52, 61, 62</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Rum	Parkett Klinker vid entré	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Pentry
RWC	Klinker	Kakel	Undertak av ljudabsorbenter	Sanitetsutrustning

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 458 470 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 458 470 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022 - 2024, värdeområde 184099

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 175 700 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 69 500 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 4 300 tkr

Taxeringsvärde garage ca 7 300 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Ränte- garanti 4) 1,0%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	23 250 000	1	4,40%	1 023 000	-232 500		790 500
Bottenlån	23 250 000	2	4,10%	953 250	-232 500		720 750
Bottenlån	23 250 000	3	4,00%	930 000	-232 500		697 500
Bottenlån	23 250 000	4	4,10%	953 250	-232 500		720 750
Amortering						651 000	651 000
S:a lån	93 000 000			3 859 500	-930 000	651 000	3 580 500
Insatser	223 624 000						
Upplåtelseavgifter	141 846 000						
S:a finansiering	458 470 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 580 500

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 år och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor för föreningens samtliga lån: 4,15%
Genomsnitt av aktuella räntor per 2024-08-22: 3,15%
Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv på: 1,00%
- 4) JM AB lämnar en begränsad räntegaranti till föreningen innebärande att JM AB ska ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,4% (bindningstid 1 år), 3,1% (bindningstid 2 år), 3,0% (bindningstid 3 år), 3,1% (bindningstid 4 år) under respektive låns första bindningstid.
Garantin är begränsad till max 1 %-enhet per lån och år för respektive lån.
Dvs. JM AB ersätter räntekostnader för räntesatser upp till maximalt 4,4% för lånet med 1 års bindningstid, upp till maximalt 4,1% för lånet med 2 års bindningstid, upp till maximalt 4,0% för lånet med 3 års bindningstid och upp till maximalt 4,1% för lånet med 4 års bindningstid.
Räntekostnader till den del de understiger en räntesats om 3,4% (bindningstid 1 år), 3,1% (bindningstid 2 år), 3,0% (bindningstid 3 år), 3,1% (bindningstid 4 år) ersätts inte.
Lånens räntesats respektive räntegarantins slutliga belopp kommer att fastställas i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras därefter av JM AB i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen.
Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomiska plan.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

2 071 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2022 med 38 717 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar		
Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	192 540

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	104 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	30 000	
Vattenavgifter	180 000	
Värmeavgifter	370 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	510 000	
Elavgifter (hushållsel)	335 205	
Sophämtning (hushållssopor)	109 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och jour c)	204 000	
Städning, sophämtning (källsortering) och beredskapsjour snötakskottning	166 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	82 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	229 080	
Försäkringar	30 000	
Väderprognosstyrning	27 700	
Köldmediekontroll	9 000	
Serviceavtal	20 000	
El laddplatser	162 000	
Övriga driftskostnader	50 000	
Summa driftskostnader		2 687 985

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	73 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	43 000	
		116 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	6 577 025
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (50 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

172 425 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 82 000 kr per år.

h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 192	kvm		4 227 915
Årsavgift bredband				229 080
Årsavgift varmvatten *)				172 425
Årsavgift hushållsel *)				335 205
Hyra uthyrningslokaler **)	226	kvm	1 900 kr/kvm och år	429 400
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				43 000
Hyra garage	41	st	1 100 kr/plats och mån	541 200
Hyra garage, laddplatser ***)	19	st	1 600 kr/plats och mån	364 800
Hyra garage, mc-platser	2	st	500 kr/plats och mån	12 000
El, laddplatser*)				162 000
Hyra extra förråd	10	st	500 kr/förråd/mån	60 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**6 577 025**

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten, årsavgift hushållsel samt el till laddplatser ingår mervärdesskatt.

**) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från avräkningsdagen i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.

Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

***) 30% av projektets garage och p-platser utrustas med 1-fas 16A ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

Nr	Boarea, storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾ kvm	LÅGENHET	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH NETTOSKULD- SÄTTNING	LGH ⁴⁾	ÅRSavgift		BREDBAND ⁵⁾	ÅRSavgift		ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift		ÅRSavgift		HUSHÅLLET ⁶⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	
71101	127	5 RK	M	4 058 000	2 932 000	6 990 000	1 687 700	76 722	6 394	2 760	230	2 760	230	79 482	6 624	3 105	259	5 355	446		
71201	74	3 RK		2 690 000	1 300 000	3 990 000	1 118 700	50 858	4 238	2 760	230	2 760	230	53 618	4 468	2 085	174	4 015	335		
71202	34	2 RK		1 633 000	357 000	1 990 000	679 100	30 874	2 573	2 760	230	2 760	230	33 634	2 803	1 365	114	3 055	255		
71203	89	4 RK		3 098 000	1 442 000	4 540 000	1 288 400	58 572	4 881	2 760	230	2 760	230	61 332	5 111	2 595	216	4 855	405		
71301	74	3 RK		2 690 000	1 400 000	4 090 000	1 118 700	50 858	4 238	2 760	230	2 760	230	53 618	4 468	2 085	174	4 015	335		
71302	34	2 RK		1 633 000	407 000	2 040 000	679 100	30 874	2 573	2 760	230	2 760	230	33 634	2 803	1 365	114	3 055	255		
71303	89	4 RK		3 098 000	1 642 000	4 740 000	1 288 400	58 572	4 881	2 760	230	2 760	230	61 332	5 111	2 595	216	4 855	405		
71401	74	3 RK		2 690 000	1 450 000	4 140 000	1 118 700	50 858	4 238	2 760	230	2 760	230	53 618	4 468	2 085	174	4 015	335		
71402	34	2 RK		1 633 000	407 000	2 040 000	679 100	30 874	2 573	2 760	230	2 760	230	33 634	2 803	1 365	114	3 055	255		
71403	89	4 RK		3 098 000	1 742 000	4 840 000	1 288 400	58 572	4 881	2 760	230	2 760	230	61 332	5 111	2 595	216	4 855	405		
71501	74	3 RK		2 690 000	1 600 000	4 290 000	1 118 700	50 858	4 238	2 760	230	2 760	230	53 618	4 468	2 085	174	4 015	335		
71502	34	2 RK		1 633 000	507 000	2 140 000	679 100	30 874	2 573	2 760	230	2 760	230	33 634	2 803	1 365	114	3 055	255		
71503	89	4 RK		3 098 000	1 892 000	4 990 000	1 288 400	58 572	4 881	2 760	230	2 760	230	61 332	5 111	2 595	216	4 855	405		
71601	44	2 RK		1 873 000	2 117 000	3 990 000	779 000	35 412	2 951	2 760	230	2 760	230	38 172	3 181	1 365	114	3 055	255		
71602	65	3 RK		2 473 000	3 517 000	5 990 000	1 028 500	46 755	3 896	2 760	230	2 760	230	49 515	4 126	2 085	174	4 015	335		
81101	28	1 RK		1 441 000	299 000	1 740 000	599 300	27 244	2 270	2 760	230	2 760	230	30 004	2 500	1 365	114	3 055	255		
81102	99	4 RK		3 338 000	2 502 000	5 840 000	1 388 200	63 109	5 259	2 760	230	2 760	230	65 869	5 489	2 595	216	4 855	405		
81103	89	2 RK	M	3 002 000	1 638 000	4 640 000	1 248 400	56 757	4 730	2 760	230	2 760	230	59 517	4 960	2 595	216	4 855	405		
81104	62	2 RK		2 353 000	887 000	3 240 000	978 500	44 487	3 707	2 760	230	2 760	230	47 247	3 937	1 755	146	3 055	255		
81201	41	2 RK		1 801 000	439 000	2 240 000	749 000	34 050	2 838	2 760	230	2 760	230	36 810	3 068	1 365	114	3 055	255		
81202	94	4 RK		3 218 000	1 872 000	5 090 000	1 338 300	60 841	5 070	2 760	230	2 760	230	63 601	5 300	2 595	216	4 855	405		
81203	48	2 RK		1 969 000	521 000	2 490 000	818 900	37 227	3 102	2 760	230	2 760	230	39 987	3 332	1 365	114	3 055	255		
81204	117	5 RK		3 818 000	2 422 000	6 240 000	1 587 800	72 184	6 015	2 760	230	2 760	230	74 944	6 245	3 105	259	5 355	446		
81301	41	2 RK		1 801 000	489 000	2 290 000	749 000	34 050	2 838	2 760	230	2 760	230	36 810	3 068	1 365	114	3 055	255		
81302	94	4 RK		3 218 000	2 022 000	5 240 000	1 338 300	60 841	5 070	2 760	230	2 760	230	63 601	5 300	2 595	216	4 855	405		
81303	48	2 RK		1 969 000	571 000	2 540 000	818 900	37 227	3 102	2 760	230	2 760	230	39 987	3 332	1 365	114	3 055	255		
81304	117	5 RK		3 818 000	2 622 000	6 440 000	1 587 800	72 184	6 015	2 760	230	2 760	230	74 944	6 245	3 105	259	5 355	446		
81401	41	2 RK		1 801 000	589 000	2 390 000	749 000	34 050	2 838	2 760	230	2 760	230	36 810	3 068	1 365	114	3 055	255		
81402	94	4 RK		3 218 000	2 072 000	5 290 000	1 338 300	60 841	5 070	2 760	230	2 760	230	63 601	5 300	2 595	216	4 855	405		
81403	48	2 RK		1 969 000	671 000	2 640 000	818 900	37 227	3 102	2 760	230	2 760	230	39 987	3 332	1 365	114	3 055	255		
81404	117	5 RK		3 818 000	2 722 000	6 540 000	1 587 800	72 184	6 015	2 760	230	2 760	230	74 944	6 245	3 105	259	5 355	446		
81501	41	2 RK		1 801 000	639 000	2 440 000	749 000	34 050	2 838	2 760	230	2 760	230	36 810	3 068	1 365	114	3 055	255		
81502	94	4 RK		3 218 000	2 222 000	5 440 000	1 338 300	60 841	5 070	2 760	230	2 760	230	63 601	5 300	2 595	216	4 855	405		
81503	48	2 RK		1 969 000	721 000	2 690 000	818 900	37 227	3 102	2 760	230	2 760	230	39 987	3 332	1 365	114	3 055	255		
81504	117	5 RK		3 818 000	2 822 000	6 640 000	1 587 800	72 184	6 015	2 760	230	2 760	230	74 944	6 245	3 105	259	5 355	446		
81601	103	5 RK		3 482 000	4 808 000	8 290 000	1 448 100	65 832	5 486	2 760	230	2 760	230	68 592	5 716	3 105	259	5 355	446		
81602	89	3 RK		3 074 000	4 416 000	7 490 000	1 278 400	58 118	4 843	2 760	230	2 760	230	60 878	5 073	2 085	174	4 015	335		
Justering							200	7						7							
SUMMA	6 192	83		223 624 000	141 846 000	365 470 000	93 000 000	4 227 915		229 080		4 456 995		172 425		335 205					

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÅGENHET		Andelstal ³⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH NETTOSKULD- SÄTTNING		ÅRSavgift		Bredband ⁵⁾		Årsavgift		Lgh inkl bredband		Årsavgift		Hushållsel ⁶⁾	
		%	kr					kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter är upplåten med bostadsrätt. I de flesta av de övriga lägenheterna ingår balkong eller terrass som är upplåtna med bostadsrätt. Lägenhet 81103 och 81104 har varken mark, balkong eller terrass. Lägenhet 61204, 71203 och 81101 har varken mark, balkong eller terrass, dessa har istället en fransk balkong. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal. Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt.

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.
Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.
- 4) Föreningens nettoskuldssättning fördelas per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till hundratal.
- 5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning, även eventuell el för handdukstork samt el för frånluftsfläkt i kök debiteras efter faktiskt förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNO

Antaganden:

- Höjning årsavgifter (enl. insats), per år, fr.o.m. år 2 - år 4.
- Höjning årsavgifter (enl. insats), per år, fr.o.m. år 5
- Höjning årsavgift (bredband, varmvatten och hushållsel) samt hyror, per år, fr.o.m. år 2
- Driftkostnadsökning (inflation), per år
- Räntenivå, genomsnitt
- Räntegaranti

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr		Uppräkning Fastighets- per år		Fastighets- skatt	
Bostäder:	245 200	2,0%	2,0%	1,0%	
Garage:	7 300	2,0%	2,0%	1,0%	
Uthyrningslokaler:	4 300	2,0%	2,0%	1,0%	

År:	1	2	3	4	5	6	10	20
Kalenderår:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr	-3 860	-3 832	-3 803	-3 772	-3 739	-3 704	-3 543
Räntegaranti	tkr	930	693	458	227			-2 996
Amorteringar	tkr	-651	-700	-750	-799	-848	-898	-1 589
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 688	-2 742	-2 797	-2 853	-2 910	-3 016	-3 981
Fastighetsskatt garage	tkr	-73	-74	-76	-77	-79	-81	-106
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	tkr	-43	-44	-45	-46	-47	-47	-51
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-201
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-6 385	-6 699	-7 013	-7 320	-7 623	-7 746	-8 041
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm BOA	802	847	895	946	965	984	1 065

Inbetalningar

Årsavgifter	tkr	4 228	4 493	4 775	5 074	5 175	5 279	5 715
Årsavgift bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	737	752	767	782	798	814	881
Övriga intäkter	tkr	1 612	1 644	1 677	1 711	1 745	1 780	1 927
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	6 578	6 889	7 219	7 567	7 718	7 873	8 523
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	193	190	206	247	95	127	1 454

Föreningens kassa

Ingående saldo/aktiekapital	tkr	100						
KASSABEHÅLLNING	tkr	293	483	689	936	1 031	1 158	2 536
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	193	386	579	772	965	1 158	3 860

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån. (byggnad) tkr

Bokföringsmässigt resultat

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.	tkr	-1 420	-1 374	-1 308	-1 218	-1 321	-1 239	-687
								779

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF ÄNGSVIOLEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	tkr 4 965	5 245	5 542	5 856	5 973	6 093	6 596	8 041
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per kvm BOA	802	847	895	946	965	984	1 065	1 299

Prognosens antagna räntenivå 4,15%

Prognosens antagna inflationsnivå 2,00%

Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA om:**Prognosens antagna inflationsnivå och**

Antagen räntenivå + 1%	5,15%	952	996	1043	1093	1110	1128	1203	1415
Antagen räntenivå + 2%	6,15%	1102	1145	1191	1239	1256	1272	1341	1532
Antagen räntenivå - 1%	3,15%	652	698	747	799	819	840	927	1182

Prognosens antagna räntenivå och

Antagen inflationsnivå + 1%	3,0%	802	853	906	964	989	1015	1127	1473
Antagen inflationsnivå + 2%	4,0%	802	858	918	982	1014	1047	1195	1682
Antagen inflationsnivå - 1%	1,0%	802	841	883	928	941	954	1008	1150

I årsavgifter ingår bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	42 396 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	71 435 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	59 023 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	14 490 kr	20%
Lån³	15 019 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	720 kr	
Årsavgift varmvatten³	28 kr	
Årsavgift hushållsel	54 kr	
Driftskostnad	419 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	323 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	174 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	204 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (50 år)/år	129 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 10 814 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-20.

2024090604520

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2024-09-04 för bostadsrättsföreningen Ängsviolen, org. nr: 769641-4130.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

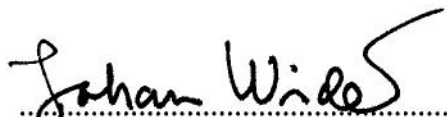
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2024-09-05



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2024-09-05 för Brf Ängsviolen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2023-12-13
2. Registreringsbevis	2024-05-21
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-12-20
4. Avtal om tillägg till TE kontrakt daterat 2022-12-20	2023-09-14
5. Avtal om tillägg till TE kontrakt daterat 2022-12-20 samt tillägg daterat 2023-09-14 samt tillägg daterat 2024-05-06	2024-09-04
6. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring entreprenadtid	2022-12-19
7. Aktieöverlåtelseavtal	2022-12-20
8. Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal	2023-09-14
9. Tilläggsavtal 2 till aktieöverlåtelseavtal	2024-09-04
10. Kreditoffert Nordea	2023-06-29
11. Indikativa räntor	2024-08-22
12. Utdrag från fastighetsregistret	2024-04-18
13. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
14. Bygglövsbeslut	2022-10-07
15. Sammanställning av underhållskostnader	2024-03-04
16. Information från kontrollansvarig	2024-04-19
17. Hyreskontrakt Brf Strandviolen	2023-05-08
18. Redovisning av BTA	2022-01-21
19. Avtal om teknisk förvaltning	2024-03-21
20. Avtal om ekonomisk förvaltning	2022-12-23

zu

Förutsättningar

Objekt- och byggnadsförteckning

Underhållsprognos, 50 år

Sammandrag

Per byggdel

Besiktningsrapport

Mängdförteckning

Övrigt

FÖRUTSÄTTNINGAR PRISER

Observera att priserna i underhållsplanen anger *bruttopriser*.

Brutto-priset avser entreprenadkostnader, inkl. entreprenörsarvode, 25 % moms, en viss form av projekteringshandläggning - upphandling - byggledning mm samt finansiella kostnader.

Beträffande tilläggets storlek se under rubriken "*kostnadsfaktor*" på respektive rapport.

När det gäller åtgärder vars koder börjar på 5 (VVS) och 9 (Utrustning) och avser utbyte, kan utförandeåren flyttas både framåt och bakåt, åtgärderna byts som regel ej förrän de är helt obrukbara. De intervall som är valda är medelvärde av livslängden, för t.ex. en pump stämmer valt intervall ytterst sällan med verkligheten. Därför bör hänsyn tas till detta när planen analyseras. Om t.ex. kostnaderna ett visst år, innehåller höga kostnader inom huvudgrupp 5 eller 9, kan man förutsätta att dessa kostnader kommer att spridas över åren.

Anledningen att åtgärderna ändå planeras med ett intervall, är att man vill ha med kostnaden i nyckeltalsberäkningen, kostnad per år och $BRA = UBA$ (Uthyrningsbar yta)

Priserna är budgetpriser och skall ses som en ungefärlig storlek av kostnaden. Anledningen är de mycket stora prisvariationerna som ofta råder inom byggbranschen, därför kan exakta priser endast erhållas vid en aktuell anbudsförfrågan och upphandling.

Då det gäller å-priserna så anges datum för aktuellt prisläge under rubriken "*kostnadsläge*".

Göteborg 2024-03-14

Momentum

BYGGNADSFÖRTECKNING

Byggnadsförteckningen beskriver hur underhållsplanen är strukturerad. Vanligen sker uppdelningen efter befintlig situationsplan och numreras på liknande sätt.

Förklaringar:

Byår	Anger byggnadsår för respektive byggnad
BOA	Anger bostadsarea (lägenhetsyta)
LOA	Anger lokalarea
UBA	Anger m ² uthyrningsbar yta. $LOA + BOA = UBA = BRA$

2024090604526

Förvaltningsenhet, lista

Urval:		Företag.Företag lika med 37 Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 084					
Förvaltningsenhet	Förvaltningsenhetstyp			BTA	UBA	LOA	BOA
Företag							
37 - JM Ramavtal							
084	BRF ÄNGSVIOLEN	22	BOSTADSRÄTT	6416,00	226,00	6190,00	
Summa	1,00 st			6416,00	226,00	6190,00	

2024090604527

Byggnad, lista bostäder

Urval: Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 084

Byggnad	Byggn. år/Ombyggn. år	BOA	LOA	UBA	Antal lgh.	Antal lokaler
Företag						
37 - JM Ramavtal						
Förvaltningsenhet						
084 BRF ÄNGSVIOLEN						
HUS	01	6190,00	226,00	6416,00	83,00	4,00
Summa:		6190,00	226,00	6416,00	83,00	4,00

UNDERHÅLLSPROGNOS 50 ÅR

Denna prognos avspeglar det periodiska underhållet under en 50-års period, och redovisas som:

- Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. Kr/år/UBA

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)
I det här fallet **113,00** Kr/år/UBA.

2. Evig kostn./år/UBA

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från innevarande år och framåt)
Det är de verkliga genomsnittliga kostnaderna för underhållet under fastighetens livslängd.
I det här fallet **209,00** Kr/år/UBA

För att ha ett långsiktigt perspektiv på underhållet bör alternativ nr 2 användas för att få rätt avsättning till underhållet.

Kostnaderna för underhållet redovisas per år i 1000-tal kronor

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder t ex 24-28 avser kostnaderna för underhåll under åren 2024, 2025, 2026, 2027 och 2028.

Kostnadsläge
2402

Beräkningsunderlagets prisläge
2024-02

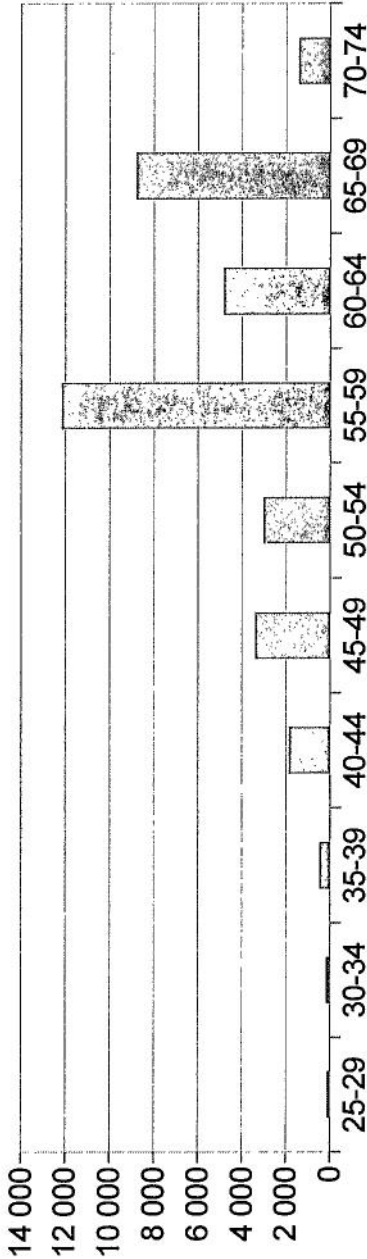
Urval: Egenskaper: Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper: Kostnadsfaktormotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper: Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Företag: Företag lika med 37
Förvaltningsenhet: Förvaltningsenhet lika med 084

Startår: 2025
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Sammandrag
Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Förvaltningsenhet	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
Företag												
37 - JM Ramavtal												
084 BRF ÄNGSVIOLEN	105	155	454	1 847	3 386	3 008	12 154	4 799	8 779	1 424	113	209

Underhållskostnad



UNDERHÅLLSPROGNOS – 50 år PER BYGGDEL

Syftet med denna rapport är att man får en överblick på hur avsättningsbehovet kommer att fördelas per byggdel under den närmaste 50-årsperioden. Här, liksom i underhållsplan 50 år, kan man utläsa rekommenderad avsättning för att klara underhållsbehoven på lång sikt.

Beträffande kostnader fördelade per åtgärd, hänvisas till besiktningsrapporten.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. **Kronor/år/UBA**

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)
I det här fallet **113,00** Kr/år/UBA.

2. **Evig kostn./år/UBA**

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från innevarande år och framåt)
Det är de verkliga genomsnittliga kostnaderna för underhållet under fastighetens livslängd.
I detta fall **209,00** Kr/år/UBA.

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder t ex 24-28 avser kostnaderna för underhåll under åren 2024, 2025, 2026, 2027 och 2028.

Kostnadsläge
2402

Beräkningsunderlagets prisläge
2024-02

Urval:

Egenskaper: Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper: Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper: Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Företag: Företag lika med 37
Förvaltningsenhet: Förvaltningsenhet lika med 084

Startår:

2025

Antal år:

50

Utskriftsnivå:

Förvaltningsenhet

Gruppering:

Kostnadsfaktor: 1,35

inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Byggdelt	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
Företag												
37 - JM Ramavtal												
Förvaltningsenhet												
084 - BRF ÄNGSVIOLEN												
2 Utvändigt												
21 Fasad		104		814		409	1 975		10	15		
22 Fasadkomplettering				11		584	148	33	2	4		
23 Balkonger/iskärmtak				109			2 759		9	11		
24 Fönster					1 221				4	43		
25 Dörrar entreparti/portar						653			2	3		
26 Yttertak					13	256	1 272		5	7		
27 Enheter på tak										2		
29 Utvändigt övrigt				1 135		212	1 159		8	10		
3 Invändigt												
30 Invändigt				837	68	348	68	805	31	9		
31 Golv		2		62		11	62	1 178	5	5		
35 Dörrar invändigt						56			0	0		
5 VVS												
52 Vatten och avlopp		13				13	13		0	12		
56 Värmeanläggningar		167		827	145	167	281	3 806	31	23		
57 Luftbehandling		50	50	50	187	50	187	50	10	15		
IncitXpand												Underhållsprognos 50 år - Per byggdelt

Startår: 2025

Antal år: 50

Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet

Gruppering:

Kostnadsfaktor: 1,35

inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Bygdelt	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kr/år/IUBA	Evig kostn./år/IUBA
6 EI												
60 EI						1 018	777				6	9
63 Belysning					693				693		4	5
64 Tele					26				26		0	0
69 EI Övrigt	105	105	117	105	136	105	117	105	136	105	4	4
7 Transportanordningar												
71 Hissar							6 111				19	32
8 Styr och övervakning												
83 Styrsystem				28			28			28	0	0
Summa:	105	155	454	1 847	3 386	3 008	12 154	4 799	8 779	1 424	113	209

BESIKTNINGSRAPPORT

Besiktningssrapporten är en komplett sammanställning av de underhållsåtgärder som ligger till grund för samtliga rapporter i underhållsplaneringen.

Här kan man utläsa, mängder på de olika åtgärderna avgivna i st., m., Kkr. eller m². Vidare kan man se tidsuppgifter, när underhåll skall göras, med vilka intervall, när det senast utfördes. Dessutom framgår kostnaden för åtgärderna.

Sortering är gjord enligt underhållsplanens struktur.

Förklaringar:

Kostnadsläge	Beräkningsunderlagets prisläge
Åtgärd (t ex 31117)	Koden för den specifika åtgärden
Mängd	Åtgärdens mängd i st., m., Kkr. eller m ²
Nästa år:	När åtgärden skall utföras
Intervall:	Med vilket intervall åtgärden utförs (år)
Föreg. år:	Senast åtgärden utfördes
Kostnad kr:	Åtgärdens budgeterade kostnad

I vissa fall finns åtgärder som ej kan beräknas utifrån mängder, s.k. schablonkostnader. Dessa anges istället i s.k. kilokronor åtgärder (Kkr.) och är en bedömning av hur mycket en åtgärd kommer att kosta i tusental kronor.

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

2024090604533

Besiktningsrapport

Urval:	Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja	Kostnadsfaktor: 1,35	inkl. moms o byggherrekostnad	Kostnadsläge 2402
	Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35			
	Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad			
	Företag.Företag lika med 37			
	Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 084			

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Företag					
37 - JM Ramavtal					
Förvaltningsenhet					
084 - BRF ÄNGSVIOLEN					
System: 35 - LÅS					
35952 Låssystem, byte cylinder >10 st	11,0 st	2050	25		15 296
Entréer					
35952 Låssystem, byte cylinder >10 st	29,0 st	2050	25		40 325
Övriga gemensamma lås					
64711 Kodsysteem, byte kodlås, tablå	7,0 st	2045	20		25 704
System: 52 - STAMMAR					
52502 Stamar, byte >2 vån, inkl. våtrum	83,0 st	2085	60		4 561 892
30% av kostnaden.					
System: 56 - VÄRME					
52212 Cirkulationspump, vatten, byte 0.10 kW/ G1 1/2"	1,0 st	2039	15		12 906
VV01-CP1					
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2044	20		142 223
VS01-VVX1					
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2044	20		142 223
VV01-VVX1:1					
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2044	20		142 223
VS01-VVX1:2					
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2044	20		142 223
VV01-VVX2					
56264 Ackumulatortank, byte 800 liter	1,0 st	2059	35		99 725
VS01-ACK1					
56264 Ackumulatortank, byte 800 liter	1,0 st	2059	35		99 725
VS03-ACK1:1					
56264 Ackumulatortank, byte 800 liter	1,0 st	2059	35		99 725
VS03-ACK1:2					
56264 Ackumulatortank, byte 800 liter	1,0 st	2059	35		99 725
VS03-ACK1:3					
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	1,0 st	2039	15		6 602
VS01-SV21					
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	1,0 st	2039	15		6 602
VV01-SV21					
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW/ DN 32-40	1,0 st	2039	15		38 543
VS01-CP1					
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW/ DN 32-40	1,0 st	2039	15		38 543
VV01-CP1					
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW/ DN 32-40	1,0 st	2039	15		38 543
VS03-CP2					
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW/ DN 32-40	1,0 st	2039	15		38 543
VS03-CP1					
56552 Luftavskiljare, vatten, byte DN 50-100 med fläns	1,0 st	2049	25		31 091
VS01AVG1					
56872 Expansionskärl, slutet, byte < 200 liter	1,0 st	2064	40		8 735
VS01-EXP					
System: 57 - VENT					
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	1,0 st	2045	20		28 404
LB21-SHGV1					
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	1,0 st	2045	20		28 404
LB22-SHGV1					
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	1,0 st	2045	20		28 404
LB23-SHGV1					
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	1,0 st	2045	20		28 404
LB24-SHGV1					

2024090604535

Besiktningsrapport

Sida 2 (8)

ENFN - 2024-03-06 10:13:43

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet					
084 - BRF ÄNGSVIOLEN					
57224 Fläktaggregat, komplett, byte < 0.5 m3/s med plattvux LB21 REC Indovent / RT	1,0 st	2055	30		332 289
57224 Fläktaggregat, komplett, byte < 0.5 m3/s med plattvux LB22 REC Indovent / RT	1,0 st	2055	30		332 289
57224 Fläktaggregat, komplett, byte < 0.5 m3/s med plattvux LB23 REC Indovent / RT	1,0 st	2055	30		332 289
57224 Fläktaggregat, komplett, byte < 0.5 m3/s med plattvux LB24 REC Indovent / RT	1,0 st	2055	30		332 289
57226 Fläktaggregat, komplett, byte < 3.0 m3/s med plattvux FA21 IV Produkt AB/EcoHeater vätskeåtervinning	1,0 st	2055	30		565 313
57226 Fläktaggregat, komplett, byte < 3.0 m3/s med plattvux FA22 IV Produkt AB/EcoHeater vätskeåtervinning	1,0 st	2055	30		565 313
57237 Fläktaggregat, renovering, TA eller FA-aggregat <1.5 m3/s TA21 Systemair / Topvex SF EL 9 kW	1,0 st	2045	20		24 489
57237 Fläktaggregat, renovering, TA eller FA-aggregat <1.5 m3/s TA22 Systemair / Topvex SF EL 9kW	1,0 st	2045	20		24 489
57237 Fläktaggregat, renovering, TA eller FA-aggregat <1.5 m3/s TA23 Systemair / Topvex SF EL 9kW	1,0 st	2045	20		24 489
57237 Fläktaggregat, renovering, TA eller FA-aggregat <1.5 m3/s TA24 Systemair / Topvex SF EL 9kW	1,0 st	2045	20		24 489
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s FF22 frånluft från miljörum Exhausto/DTH	1,0 st	2045	20		14 526
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s FF23 frånluft från miljörum	1,0 st	2045	20		14 526
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm FF21 frånluft från elrum/servisrum	1,0 st	2045	20		5 144
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm FF24 frånluft från elrum/servisrum	1,0 st	2045	20		5 144
System: 69 - BESIKTNING					
57012 OVK-besiktning, F-system, lägenheter	6.190,0m²	2030	6		50 139
69100 Besiktningar Hissbesiktning, 4 hissar	12,8Kk	2025	1		17 280
69123 Brandsäkerhetsbesiktning, 5 000-10 000 m2	1,0 st	2029	4		18 698
69131 Energideklarationer, energidekl. bostäder < 5 000 m	1,0 st	2035	10		12 150
System: 71 - HISSAR					
71014 Hissar komplett, byte linhiss	4,0 st	2055	30		6 111 396
System: 83 - STYRSYSTEM					
83222 Styr- o reglerenhet datorisera, byte vattenb. värme, stor fast AS01	1,0 st	2040	15		28 107
System: RAD - RADIATORER					
56812 Radiatorer, byte panelradiator 1200 W	403,0 st	2064	40		2 970 513
56833 Termostatventiler, byte känslkropp	403,0 st	2044	20		223 061
56834 Termostatventiler, injustering, radiatorventil	403,0 st	2044	20		34 819

Besiktningsrapport

ENFN - 2024-03-06 10:13:43

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

2024090604536

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet					
Byggnad					
084 - BRF ÅNGSVIOLEN					
HUS - 01					
Byggnadsdel: F1:1 - Fasad mot söder, gård					
21113	Träpanel, byte 100 % av ytan	138,0m²	2055	30	169 533
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	138,0m²	2035	10	57 753
21423	Fibercementskivor, byte 100 % av ytan	143,0m²	2065	40	193 050
Inkl takfot					
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	322,0m²	2045	20	66 074
21516	Slätputs, 2 ggr strykning	322,0m²	2045	20	75 203
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	10,0 st	2065	40	14 445
22211	Stuprör, byte galv/lack	60,0 m	2055	30	133 650
22533	Fasadstegar, byte galv med ryggstöd	6,0 m	2064	40	32 643
Gavel tak					
23212	Balkongplatta betong, lagning ovansida	175,0m²	2065	40	205 538
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	175,0m²	2065	40	278 775
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	175,0m²	2045	20	46 778
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	226,0 m	2065	40	585 792
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	15,0 st	2050	25	36 855
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	15,0 st	2075	50	299 903
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	44,0 st	2050	25	163 944
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	44,0 st	2075	50	1 307 988
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	32,0 st	2050	25	106 272
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	32,0 st	2075	50	891 648
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	27,0 st	2075	50	401 679
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	2,0 st	2055	30	81 621
29114	Fasadställningar, målarställning	875,0m²	2045	20	248 063
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	32,0 st	2045	20	263 952
Byggnadsdel: F1:2 - Fasad mot sydväst, gård					
21113	Träpanel, byte 100 % av ytan	54,0m²	2055	30	66 339
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	54,0m²	2035	10	22 599
21423	Fibercementskivor, byte 100 % av ytan	95,0m²	2065	40	128 250
Inkl takfot					
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	166,0m²	2045	20	34 063
21516	Slätputs, 2 ggr strykning	166,0m²	2045	20	38 769
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	6,0 st	2065	40	8 667
22211	Stuprör, byte galv/lack	18,0 m	2055	30	40 095
22533	Fasadstegar, byte galv med ryggstöd	3,0 m	2065	40	16 322
Gavel tak					
23212	Balkongplatta betong, lagning ovansida	65,0m²	2065	40	76 343
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	65,0m²	2065	40	103 545
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	65,0m²	2045	20	17 375
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	96,0 m	2065	40	248 832
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	19,0 st	2050	25	46 683
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	19,0 st	2075	50	379 877
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	12,0 st	2050	25	44 712
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	12,0 st	2075	50	356 724
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	16,0 st	2050	25	53 136
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	16,0 st	2075	50	445 824
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	4,0 st	2075	50	36 018
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	11,0 st	2075	50	163 647
29114	Fasadställningar, målarställning	450,0m²	2045	20	127 575
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	13,0 st	2045	20	107 231
Byggnadsdel: F2:2 - Fasad mot nordväst gård					
21113	Träpanel, byte 100 % av ytan	19,0m²	2055	30	23 342
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	19,0m²	2035	10	7 952
21423	Fibercementskivor, byte 100 % av ytan	40,0m²	2065	40	54 000
Inkl takfot					
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	93,0m²	2045	20	19 084
21516	Slätputs, 2 ggr strykning	93,0m²	2045	20	21 720
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	3,0 st	2065	40	4 334
22211	Stuprör, byte galv/lack	18,0 m	2055	30	40 095
23212	Balkongplatta betong, lagning ovansida	26,5m²	2065	40	31 124
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	26,5m²	2065	40	42 215
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	26,5m²	2045	20	7 083
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	43,5 m	2065	40	112 752
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	9,0 st	2050	25	22 113

Besiktningsrapport

Sida 4 (8)

ENFN - 2024-03-06 10:13:43

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

2024090604537

Åtgärd		Mängd Nästa år Intervall, år Föreg. år Kostnad			
Förvaltningsenhet		Byggnad			
084 - BRF ÅNGSVIOLEN		HUS - 01			
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	9,0 st	2075	50	179 942
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	7,0 st	2050	25	26 082
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	7,0 st	2075	50	208 089
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	6,0 st	2050	25	19 926
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	6,0 st	2075	50	167 184
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	6,0 st	2075	50	89 262
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	1,0 st	2055	30	40 811
29114	Fasadställningar, målarställning	210,0m²	2045	20	59 535
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	7,0 st	2045	20	57 740
Byggnadsdel: F3:1 - Fasad mot nordväst					
21113	Träpanel, byte 100 % av ytan	24,5m²	2055	30	30 098
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	24,5m²	2035	10	10 253
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	124,0m²	2065	20	47 876
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	124,0m²	2065	20	50 220
21423	Fibercementskivor, byte 100 % av ytan	131,0m²	2065	40	176 850
Inkl takfot					
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	527,0m²	2045	20	108 140
21516	Slätputs, 2 ggr strykning	527,0m²	2045	20	123 081
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	15,0 st	2065	40	21 668
22211	Stuprör, byte galv/lack	65,0 m	2055	30	144 788
22533	Fasadstegar, byte galv med ryggstöd	3,0 m	2065	40	16 322
23143	Skärmtak hårdat glas, byte 8 mm	11,0m²	2065	40	41 135
23212	Balkongplatta betong, lagning ovansida	46,0m²	2065	40	54 027
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	39,0m²	2065	40	62 127
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	39,0m²	2045	20	10 425
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	57,0 m	2065	40	147 744
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	47,0 st	2050	25	115 479
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	47,0 st	2075	50	939 695
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	36,0 st	2050	25	134 136
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	36,0 st	2075	50	1 070 172
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	10,0 st	2050	25	33 210
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	10,0 st	2075	50	278 640
24361	Fönsterdörr aluminium dubbel, justering	5,0 st	2050	25	31 455
24362	Fönsterdörr aluminium dubbel, byte komplett 3-glas	5,0 st	2075	50	198 855
24384	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	60,0m²	2075	50	541 080
Övr. fönster F i BV.					
24384	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	5,0m²	2075	50	45 090
TRH 5 & 6					
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	4,0 st	2055	30	163 242
TRH 5 & 6					
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	5,0 st	2055	30	204 053
Övr. dörrar i BV.					
29114	Fasadställningar, målarställning	1.130,0m²	2045	20	320 355
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	5,0 st	2045	20	41 243
Byggnadsdel: F3:2 - Fasad mot nordöst					
21113	Träpanel, byte 100 % av ytan	13,0m²	2055	30	15 971
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	13,0m²	2035	10	5 441
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	227,0m²	2065	20	87 645
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	227,0m²	2065	20	91 935
21423	Fibercementskivor, byte 100 % av ytan	107,0m²	2065	40	144 450
Inkl takfot					
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	287,0m²	2045	20	58 892
21516	Slätputs, 2 ggr strykning	287,0m²	2045	20	67 029
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	9,0 st	2065	40	13 001
22211	Stuprör, byte galv/lack	73,0 m	2055	30	162 608
22533	Fasadstegar, byte galv med ryggstöd	3,0 m	2065	40	16 322
23143	Skärmtak hårdat glas, byte 8 mm	5,5m²	2065	40	20 567
23212	Balkongplatta betong, lagning ovansida	33,0m²	2065	40	38 759
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	33,0m²	2065	40	52 569
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	33,0m²	2045	20	8 821
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	41,5 m	2065	40	107 568
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	37,0 st	2050	25	90 909
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	37,0 st	2075	50	739 760
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	35,0 st	2050	25	130 410

Besiktningssrapport

Sida 5 (8)

ENFN - 2024-03-06 10:13:43

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

2024090604538

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
084 - BRF ÄNGSVIOLEN	HUS - 01				
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	35,0 st	2075	50		1 040 445
24351 Fönsterdörrar aluminium, justering	8,0 st	2050	25		26 568
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	8,0 st	2075	50		222 912
24371 Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	4,0 st	2075	50		36 018
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	8,0 st	2075	50		119 016
24384 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	2,5m²	2075	50		22 545
TRH 7					
25241 Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	2,0 st	2055	30		81 621
TRH 7					
29114 Fasadställningar, målarställning	850,0m²	2045	20		240 975
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	6,0 st	2045	20		49 491
Byggnadsdel: F4:1 - Fasad mot sydost					
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	75,0m²	2065	20		28 958
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	75,0m²	2065	20		30 375
21423 Fibercementskivor, byte 100 % av ytan	65,0m²	2065	40		87 750
Inkl takfot					
21511 Slätputs, omputsning 10 % av ytan	223,0m²	2045	20		45 760
21516 Slätputs, 2 ggr strykning	223,0m²	2045	20		52 082
22111 Sockel betong, lagning 1 m2	7,0 st	2065	40		10 112
22211 Stuprör, byte galv/lack	25,5 m	2055	30		56 801
22533 Fasadstegar, byte galv med ryggstöd	3,0 m	2065	40		16 322
22631 Ventilationsgaller, byte plåt	1,0 st	2055	30		2 957
23143 Skärmtak hårdat glas, byte 8 mm	5,5m²	2065	40		20 567
23212 Balkongplatta betong, lagning ovansida	69,0m²	2065	40		81 041
23213 Balkongplatta betong, lagning undersida	69,0m²	2065	40		109 917
23216 Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	69,0m²	2045	20		18 444
23322 Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	88,5 m	2065	40		229 392
24321 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	21,0 st	2050	25		51 597
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	21,0 st	2075	50		419 864
24331 Aluminiumfönster 2-luft, justering	11,0 st	2050	25		40 986
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	11,0 st	2075	50		326 997
24351 Fönsterdörrar aluminium, justering	14,0 st	2050	25		46 494
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	14,0 st	2075	50		390 096
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	9,0 st	2075	50		133 893
24384 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	2,5m²	2075	50		22 545
TRH 8					
25241 Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	2,0 st	2055	30		81 621
TRH 8					
29114 Fasadställningar, målarställning	490,0m²	2045	20		138 915
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	13,0 st	2045	20		107 231
Byggnadsdel: F5:1 - Portik fasad A & B					
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	65,0m²	2065	20		25 097
21321 Tegelfogar, omfogning 5 % av ytan	65,0m²	2065	20		14 216
22111 Sockel betong, lagning 1 m2	7,5 st	2045	20		10 834
22631 Ventilationsgaller, byte plåt	1,0 st	2055	30		2 957
29115 Fasadställningar, murarställning	75,0m²	2065	20		23 288
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	8,0 st	2045	20		65 988
Byggnadsdel: TAK - Yttertak					
26263 Takplåt galv/lack bandtäckt, byte 100 % av ytan	35,0m²	2075	50		73 238
26266 Takplåt galv/lack bandtäckt, 2 ggr strykning	35,0m²	2050	50		12 758
26321 Takpapp 2-lag, byte SEP 4000 + YEP 2500	413,0m²	2055	30		256 473
26954 Sedumtak, byte låglutande tak <27°	760,0m²	2065	40		1 272 240
27012 Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	1.173,0m²	2075	50		506 736
29123 Takställningar, takfotställning bredd 0,6 m	1.173,0m²	2050	25		212 196
Våning/TRH					
TRH 5 -					
Rum: 0901 - Sluss	NTA: 5,70	m²			
30115 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning	5,7m²	2040	15		5 925
31115 Betonggol, dammbindning/hårdning	5,7m²	2045	10		431
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	5,7m²	2055	30		8 465

2024090604539

Besiktningsrapport

Sida 6 (8)

ENFN - 2024-03-06 10:13:43

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd		Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet		Byggnad				
084 - BRF ÄNGSVIOLEN		HUS - 01				
Våning/TRH						
TRH 5 -						
Rum:	0902 - Elrum	NTA:	6,30	m²		
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning		6,3m²	2055	30	4 082
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		6,3m²	2045	20	476
60471	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led		6,3m²	2055	30	6 974
Rum:	0903 - Lägenhetsförråd	NTA:	82,70	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		82,7m²	2055	30	33 494
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		82,7m²	2045	20	6 252
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		82,7m²	2055	30	64 754
Rum:	1001 - Sluss	NTA:	5,70	m²		
30115	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning		5,7m²	2040	15	5 925
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		5,7m²	2035	10	431
60111	Rum < 10 m2, byte elinstallationer led		5,7m²	2055	30	8 465
Rum:	1002 - Fastighetsförråd	NTA:	5,90	m²		
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning		5,9m²	2055	30	3 823
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		5,9m²	2045	20	446
60471	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led		5,9m²	2055	30	6 531
Rum:	1003 - Lägenhetsförråd	NTA:	72,70	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		72,7m²	2055	30	29 444
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		72,7m²	2045	20	5 496
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		72,7m²	2055	30	56 924
Rum:	1004 - Rulls. och Barnv.förråd	NTA:	10,00	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		10,0m²	2045	20	4 050
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		10,0m²	2045	20	756
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		10,0m²	2055	30	7 830
Rum:	TRH 5 -	NTA:	137,00	m²		
30545	Trapphus h > 2.7 m, helmålning		137,0m²	2044	20	223 790
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte		107,0m²	2074	50	326 457
31842	Trappor av cementmosaik, slipning		30,0m²	2054	30	42 930
60534	Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor		137,0m²	2054	30	282 974
Våning/TRH						
TRP 6 -						
Rum:	0901 - Sluss	NTA:	7,30	m²		
30115	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning		7,3m²	2040	15	7 588
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		7,3m²	2035	10	552
60111	Rum < 10 m2, byte elinstallationer led		7,3m²	2055	30	10 841
Rum:	1001 - Fläktrum 3	NTA:	52,50	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		52,5m²	2055	30	21 263
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		52,5m²	2055	30	3 969
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		52,5m²	2055	30	41 108
Rum:	1002 - Sluss	NTA:	5,10	m²		
30115	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning		5,1m²	2040	15	5 301
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		5,1m²	2035	10	386
60111	Rum < 10 m2, byte elinstallationer led		5,1m²	2055	30	7 574
Rum:	1003 - Städ/WC	NTA:	3,30	m²		
30115	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning		3,3m²	2045	20	3 430
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte		3,3m²	2075	50	10 068
60111	Rum < 10 m2, byte elinstallationer led		3,3m²	2055	30	4 901
Rum:	1004 - Lägenhetsförråd	NTA:	140,90	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		140,9m²	2055	30	57 065
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		140,9m²	2045	20	10 652
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		140,9m²	2055	30	110 325

2024090604540

Besiktningsrapport

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd		Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet		Byggnad				
084 - BRF ÄNGSVIOLEN		HUS - 01				
Våning/TRH						
TRP 6 -						
Rum:	1005 - Rullis. och Barnv.förråd	NTA:	14,60	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		14,6m²	2045	20	5 913
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		14,6m²	2045	20	1 104
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		14,6m²	2055	30	11 432
Rum:	1006 - Elnisch	NTA:	1,20	m²		
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning		1,2m²	2055	30	778
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		1,2m²	2045	20	91
60471	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led		1,2m²	2055	30	1 328
Rum:	1101 - Cykelrum	NTA:	21,60	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		21,6m²	2045	20	8 748
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		21,6m²	2045	20	1 633
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		21,6m²	2055	30	16 913
Rum:	1102 - ÄV lokal	NTA:	10,80	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		10,8m²	2045	20	4 374
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		10,8m²	2045	20	816
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		10,8m²	2055	30	8 456
Rum:	1103 - ÄV rum	NTA:	59,60	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		59,6m²	2045	20	24 138
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		59,6m²	2045	20	4 506
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		59,6m²	2055	30	46 667
Rum:	TRH 6 -	NTA:	137,00	m²		
30545	Trapphus h > 2.7 m, helmålning		137,0m²	2044	20	223 790
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte		107,0m²	2074	50	326 457
31842	Trappor av cementmosaik, slipning		30,0m²	2054	30	42 930
60534	Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor		137,0m²	2054	30	282 974
Våning/TRH						
TRP 7 -						
Rum:	1001 - Lägenhetsförråd	NTA:	155,30	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		155,3m²	2055	30	62 897
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		155,3m²	2045	20	11 741
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		155,3m²	2055	30	121 600
Rum:	1002 - Elnisch	NTA:	2,50	m²		
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning		2,5m²	2055	30	1 620
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		2,5m²	2045	20	189
60471	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led		2,5m²	2055	30	2 768
Rum:	1003 - Cykelrum	NTA:	23,40	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		23,4m²	2045	20	9 477
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		23,4m²	2045	20	1 769
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		23,4m²	2055	30	18 322
Rum:	1004 - Sluss	NTA:	6,40	m²		
30115	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning		6,4m²	2040	15	6 653
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		6,4m²	2035	10	484
60111	Rum < 10 m2, byte elinstallationer led		6,4m²	2055	30	9 504
Rum:	1005 - Rullis. och Barnv.förråd	NTA:	9,40	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		9,4m²	2045	20	3 807
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		9,4m²	2045	20	711
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		9,4m²	2055	30	7 360
Rum:	TRH 7 -	NTA:	90,00	m²		
30545	Trapphus h > 2.7 m, helmålning		90,0m²	2044	20	147 015
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte		66,0m²	2074	50	201 366
31842	Trappor av cementmosaik, slipning		24,0m²	2054	30	34 344

Besiktningsrapport

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
084 - BRF ÄNGSVIOLEN	HUS - 01				
Våning/TRH					
TRP 7 -					
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	90,0m²	2054	30		185 895
Våning/TRH					
TRP 8 -					
Rum: 1001 - Lägenhetsförråd	NTA: 27,60	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	27,6m²	2055	30		11 178
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	27,6m²	2045	20		2 087
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	27,6m²	2055	30		21 611
Rum: 1002 - Fläktrum 4	NTA: 61,10	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	61,1m²	2055	30		24 746
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	61,1m²	2055	30		4 619
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	61,1m²	2055	30		47 841
Rum: 1003 - Lägenhetsförråd	NTA: 89,20	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	89,2m²	2055	30		36 126
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	89,2m²	2045	20		6 744
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	89,2m²	2055	30		69 844
Rum: 1004 - Rulls. och Barnv.förråd	NTA: 9,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	9,0m²	2045	20		3 645
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	9,0m²	2045	20		680
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	9,0m²	2055	30		7 047
Rum: 1005 - Undercentral	NTA: 36,90	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	36,9m²	2055	30		23 911
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	36,9m²	2045	20		2 790
60471 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	36,9m²	2055	30		40 848
Rum: 1006 - Elcentral	NTA: 13,20	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	13,2m²	2055	30		5 346
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	13,2m²	2045	20		998
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	13,2m²	2055	30		10 336
Rum: 1007 - Elnisch	NTA: 0,80	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	0,8m²	2055	30		518
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	0,8m²	2045	20		60
60471 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	0,8m²	2055	30		886
Rum: TRH 8 -	NTA: 129,00	m²			
30545 Trapphus h > 2.7 m, helmålning	129,0m²	2044	20		210 722
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	106,0m²	2074	50		323 406
31842 Trappor av cementmosaik, slipning	23,0m²	2054	30		32 913
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	129,0m²	2054	30		266 450

MÄNGDFÖRTECKNING

Mängdförteckningen anger summerade mängder för samtliga åtgärder som ingår i det periodiska underhållet för objektet.

Sortering är uppdelad efter byggdelar för att lättare hitta de mängder som efterfrågas.

Förklaringar:

Åtgärd (t ex 12111)

Åtgärds-koden för den specifika åtgärden

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

I vissa fall finns åtgärder som ej kan beräknas utifrån mängder, s.k. schablonkostnader. Dessa anges istället i s.k. kilokronor åtgärder (Kkr.) och är en bedömning av hur mycket en åtgärd kommer att kosta i tusental kronor.

2024090604543

Mängdförteckning

Urväl: Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 084

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Gruppering: Byggherrekostnad

Utskriftsnivå: Företag

Åtgärd	Mängd	Kostnad
Företag		
37 JM Ramavtal		
Fastighet		
Fastighet		
Arrendeobjekt		
21 Fasader		
21113	Träpanel, byte 100 % av ytan	248,50 m² 305282,25
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	248,50 m² 103997,25
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	491,00 m² 189575,10
21321	Tegelfogar, omfogning 5 % av ytan	65,00 m² 14215,50
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	426,00 m² 172530,00
21423	Fibercementskivor, byte 100 % av ytan	581,00 m² 784350,00
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	1618,00 m² 332013,60
21516	Slätputs, 2 ggr strykning	1618,00 m² 377883,90
22 Fasadkompletteringar		
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	57,50 st 83058,75
22211	Stuprör, byte galv/lack	259,50 m 578036,25
22533	Fasadstegar, byte galv med ryggstöd	18,00 m 97929,00
22631	Ventilationsgaller, byte plåt	2,00 st 5913,00
23 Balkonger/skärmatak		
23143	Skärmtak hårdat glas, byte 8 mm	22,00 m² 82269,00
23212	Balkongplatta betong, lagning ovansida	414,50 m² 486830,25
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	407,50 m² 649147,50
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	407,50 m² 108924,75
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	552,50 m 1432080,00
24 Fönster		
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	148,00 st 363636,00
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	148,00 st 2959038,00
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	145,00 st 540270,00
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	145,00 st 4310415,00
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	86,00 st 285606,00
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	86,00 st 2396304,00
24361	Fönsterdörr aluminium dubbel, justering	5,00 st 31455,00
24362	Fönsterdörr aluminium dubbel, byte komplett 3-glas	5,00 st 198855,00
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	8,00 st 72036,00
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	61,00 st 907497,00
24384	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	70,00 m² 631260,00
25 Dörrar entreparti/portar		
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	16,00 st 652968,00
26 Yttertak		
26263	Takplåt galv/lack bandtäckt, byte 100 % av ytan	35,00 m² 73237,50
26266	Takplåt galv/lack bandtäckt, 2 ggr strykning	35,00 m² 12757,50
26321	Takpapp 2-lag, byte SEP 4000 + YEP 2500	413,00 m² 256473,00
26954	Sedumtak, byte låglutande tak <27°	760,00 m² 1272240,00
27 Enheter på tak		
27012	Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	1173,00 m² 506736,00
29 Utvändigt övrigt		
29114	Fasadställningar, målarställning	4005,00 m² 1135417,50
29115	Fasadställningar, murarställning	75,00 m² 23287,50
29123	Takställningar, takfotställning bredd 0,6 m	1173,00 m² 212195,70
30 Invändigt		
30115	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning	33,50 m² 34823,25

2024090604544

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Gruppering: Byggdelen

Utskriftsnivå: Företag

Åtgärd	Mängd	Kostnad
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	53,60 m²	34732,80
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	853,60 m²	345708,00
30545 Trapphus h > 2.7 m, helmålning	493,00 m²	805315,50
31 Golv		
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	937,40 m²	70867,44
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	389,30 m²	1187754,30
31842 Trappor av cementmosaik, slipning	107,00 m²	153117,00
35 Dörrar invändigt		
35952 Låssystem, byte cylinder >10 st	40,00 st	55620,00
52 Vatten och avlopp		
52212 Cirkulationspump, vatten, byte 0.10 kW / G1 1/2"	1,00 st	12906,00
52502 Stammar, byte >2 vån, inkl. våtrum	83,00 st	4561891,65
56 Värmeanläggningar		
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	4,00 st	568890,00
56264 Ackumulatortank, byte 800 liter	4,00 st	398898,00
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	2,00 st	13203,00
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	4,00 st	113616,00
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW / DN 32-40	4,00 st	154170,00
56552 Luftavskiljare, vatten, byte DN 50-100 med fläns	1,00 st	31090,50
56812 Radiatorer, byte panelradiator 1200 W	403,00 st	2970513,00
56833 Termostatventiler, byte känselkropp	403,00 st	223060,50
56834 Termostatventiler, injusterig, radiatorventil	403,00 st	34819,20
56872 Expansionskärl, slutet, byte < 200 liter	1,00 st	8734,50
57 Luftbehandling		
57012 OVK-besiktning, F-system, lägenheter	6190,00 m²	50139,00
57224 Fläktaggregat, komplett, byte < 0.5 m3/s med plattvax	4,00 st	1329156,00
57226 Fläktaggregat, komplett, byte < 3.0 m3/s med plattvax	2,00 st	1130625,00
57237 Fläktaggregat, renovering, TA eller FA-aggregat <1.5 m3/s	4,00 st	97956,00
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s	2,00 st	29052,00
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm	2,00 st	10287,00
60 EI		
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	33,50 m²	49747,50
60471 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	53,60 m²	59335,20
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	853,60 m²	668368,80
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	493,00 m²	1018291,50
63 Belysning		
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	84,00 st	692874,00
64 Tele		
64711 Kodsysteem, byte kodlås, tablå	7,00 st	25704,00
69 EI övrigt		
69100 Besiktningar,	12,80 Kkr	17280,00
69123 Brandsäkerhetsbesiktning, 5 000-10 000 m2	1,00 st	18697,50
69131 Energideklarationer, energidekl. bostäder < 5 000 m	1,00 st	12150,00
71 Hissar		
71014 Hissar komplett, byte linhiss	4,00 st	6111396,00
83 Styrssystem		
83222 Styr- o reglerenhet datorisera, byte vattenb. värme, stor fast	1,00 st	28107,00

Förutsättningar

Underhållsprognos, 50 år

Sammandrag

Per byggdel

Besiktningsrapport

Mängdförteckning

Övrigt

FÖRUTSÄTTNINGAR PRISER

Observera att priserna i underhållsplanen anger *bruttopriser*.

Brutto-priset avser entreprenadkostnader, inkl. entreprenörsarvode, 25 % moms, en viss form av projekteringshandläggning - upphandling - byggledning mm samt finansiella kostnader.

Beträffande tilläggets storlek se under rubriken "*kostnadsfaktor*" på respektive rapport.

När det gäller åtgärder vars koder börjar på 5 (VVS) och 9 (Utrustning) och avser utbyte, kan utförandeåren flyttas både framåt och bakåt, åtgärderna byts som regel ej förrän de är helt obrukbara. De intervall som är valda är medelvärde av livslängden, för t.ex. en pump stämmer valt intervall ytterst sällan med verkligheten. Därför bör hänsyn tas till detta när planen analyseras. Om t.ex. kostnaderna ett visst år, innehåller höga kostnader inom huvudgrupp 5 eller 9, kan man förutsätta att dessa kostnader kommer att spridas över åren.

Anledningen att åtgärderna ändå planeras med ett intervall, är att man vill ha med kostnaden i nyckeltalsberäkningen, kostnad per år och BRA = UBA (Uthyrningsbar yta)

Priserna är budgetpriser och skall ses som en ungefärlig storlek av kostnaden. Anledningen är de mycket stora prisvariationerna som ofta råder inom byggbranschen, därför kan exakta priser endast erhållas vid en aktuell anbudsförfrågan och upphandling.

Då det gäller å-priserna så anges datum för aktuellt prisläge under rubriken "*kostnadsläge*".

Göteborg 2024-03-14

Momentum

UNDERHÅLLSPROGNOS 50 ÅR

Denna prognos avspeglar det periodiska underhållet under en 50-års period, och redovisas som:

- Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. **Kostnaden per år (Kr)**

Medelkostnaden per år för perioden är 211 625 Kr.

2. **Evig kostnad per år (Kr)**

Medelkostnaden per år för evig period är 260 776 Kr.

För att få avsättningsbehovet för att klara periodens underhåll (Kr/år/UBA) får man fördela summorna ovan på den procentuella kostnadsfördelningen för respektive förening. Denna summa får delas med respektive föreningens UBA (uthyrningsbar area).

Exempel: Kostnadsandel, GA för Brf 1: 40%

Kostnaden i steg 1 för Brf 1: $211\,625 \text{ (Kr)} \times 0,40 \text{ (andel)} = 84\,650 \text{ kr}$

Genomsnittliga kostnaden per kvm: $55\,098 \text{ (kr)} / 6739 \text{ (kvm UBA)} = 12,56 \text{ Kr/år/UBA}$

Förklaringar:

1.

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder t ex 24-28 avser kostnaderna för underhåll under åren 2024, 2025, 2026, 2027 och 2028 i 1000-tal kronor.

Kostnadsläge
2402

Beräkningsunderlagets prisläge
2024-02

Urval:

Egenskaper: Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper: Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper: Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Företag: Företag lika med 37
Förvaltningsenhet: Förvaltningsenhet lika med 082

Startår:

2024

Antal år:

50

Utskriftsnivå:

Förvaltningsenhet

Gruppering:

Sammandrag

Kostnadsfaktor 1,35

inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Förvaltningsenhet	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kostnad per år (Kr)	Evig kostnad per år (Kr)
-------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------------------------	--------------------------------

Företag

37 - JM Ramavtal

082 GA STRANDVIOLEN & ÅNGSVIOLEN

100

122

178

1 551

1 933

441

2 864

107

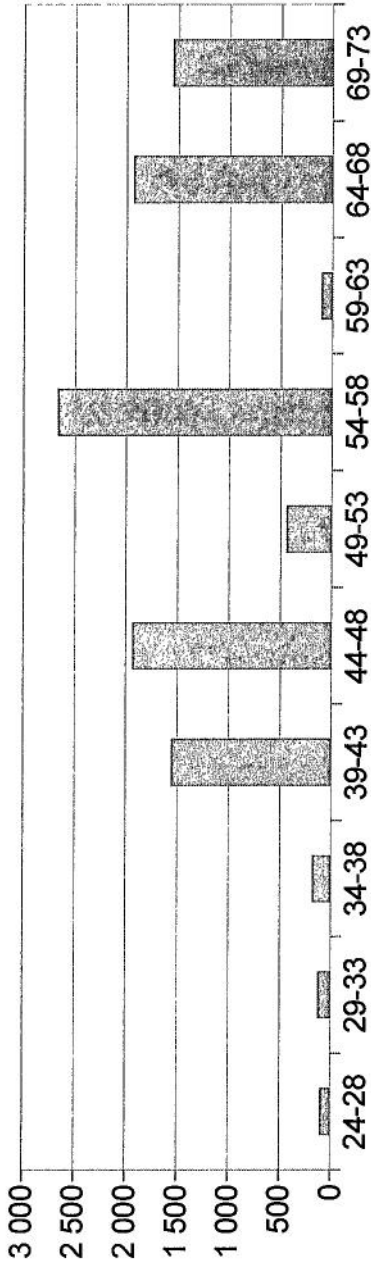
1 933

1 551

211 625

260 776

Underhållskostnad



UNDERHÅLLSPROGNOS – 50 år PER BYGGDEL

Syftet med denna rapport är att man får en överblick på hur avsättningsbehovet kommer att fördelas per byggdel under den närmaste 50-årsperioden. Här, liksom i underhållsplan 50 år, kan man utläsa rekommenderad avsättning för att klara underhållsbehoven på lång sikt.

Beträffande kostnader fördelade per åtgärd, hänvisas till besiktningsrapporten.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. **Kostnaden per år (Kr)**
Medelkostnaden per år för perioden är 211 625 Kr.
2. **Evig kostnad per år (Kr)**
Medelkostnaden per år för evig period är 260 776 Kr.

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder t ex 24-28 avser kostnaderna för underhåll under åren 2024, 2025, 2026, 2027 och 2028.

Kostnadsläge
2402

Beräkningsunderlagets prisläge
2024-02

Urväl: Egenskaper: Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper: Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper: Kostnadsfaktor notering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Företag: Företag lika med 37
Förvaltningsenhet: Förvaltningsenhet lika med 082

Startår: 2024

Antal år: 50

Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet

Gruppering: Byggherrekostnad

Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Byggherrekostnad	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kostnad per år (Kr)	Evig kostnad per år (Kr)
Företag												
37 - JM Ramavtal												
Förvaltningsenhet												
082 - GA STRANDVIOLEN & ÅNGSVIOLEN												
1 Mark												
12 Hårdgjorda ytor	47	47	47	255	93	47	255	47	93	255	23 686	25 539
13 Lekytor			70		70		70		70		5 631	7 039
16 Markkompletteringar	4	18	5	212	23	192	213	4	23	212	18 155	23 339
2 Utvändigt												
25 Dörrar entreprenör/portar				62			161			62	5 686	7 425
3 Invändigt												
30 Invändigt				12	1 530		12		1 530	12	61 888	77 262
31 Golv				955	21		955		21	955	58 123	64 697
35 Dörrar invändigt						11				222		445
5 VVS												
57 Luftbehandling					120				120		4 800	6 000
6 EI												
60 EI						18	942			19 193		32 105
63 Belysning						117				2 345		4 689
69 EI övrigt	49	56	56	56	75	56	56	56	75	11 896		12 234

Underhållsplan

Startår: 2024

Antal år: 50

Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet

Gruppering: Bygghäl

Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Bygghäl	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kostnad per år (Kr)	Evig kostnad per år (Kr)
Summa:	100	122	178	1 551	1 933	441	2 664	107	1 933	1 551	211 625	260 776

BESIKTNINGSRAPPORT

Besiktningsrapporten är en komplett sammanställning av de underhållsåtgärder som ligger till grund för samtliga rapporter i underhållsplaneringen.

Här kan man utläsa, mängder på de olika åtgärderna avgivna i st., m., Kkr. eller m². Vidare kan man se tidsuppgifter, när underhåll skall göras, med vilka intervall, när det senast utfördes. Dessutom framgår kostnaden för åtgärderna.

Sortering är gjord enligt underhållsplanens struktur.

Förklaringar:

Kostnadsläge:	Beräkningsunderlagets prisläge
Åtgärd (t ex 31117):	Koden för den specifika åtgärden
Mängd:	Åtgärdens mängd i st., m., Kkr. eller m ²
Nästa år:	När åtgärden skall utföras
Intervall:	Med vilket intervall åtgärden utförs (år)
Föreg. år:	Senast åtgärden utfördes
Kostnad kr:	Åtgärdens budgeterade kostnad

I vissa fall finns åtgärder som ej kan beräknas utifrån mängder, s.k. schablonkostnader. Dessa anges istället i s.k. kilokronor åtgärder (Kkr.) och är en bedömning av hur mycket en åtgärd kommer att kosta i tusental kronor.

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

2024090604552

2024090604553

Urval: Egenskaper. Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper. Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper. Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Företag. Företag lika med 37
Förvaltningsenhet. Förvaltningsenhet lika med 082

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Företag					
37 - JM Ramavtal					
Förvaltningsenhet					
082 - GA STRANDVIOLEN & ÄNGSVIOLEN					
Markyta: MARK -					
12345	Betongplattor, justering 10 % av bruttoytan	469,0m²	2039	15	36 723
12528	Trätrall, oljning >10 m2	277,0m²	2028	4	46 744
12534	Allvädersbeläggning, byte fallskyddsplatta	48,0m²	2039	15	103 032
13111	Lekutrustning, byte gungställning	1,0 st	2034	10	20 601
Fjädergunga					
13113	Lekutrustning, byte rutschbana	1,0 st	2034	10	49 788
16216	Avbärarräcken, målning galvat rör Ø 50 mm	21,0 m	2034	10	794
Handledare					
16235	Träplank, målning plank	66,0m²	2032	8	14 434
Oljning					
16441	Belysningspollare, stålstolpe inklusive armatur	17,0 st	2049	25	188 190
16515	Sittmöbler, målning soffa	6,0 st	2028	4	2 584
16516	Sittmöbler, målning bord	3,0 st	2028	4	1 418
63711	Exteriörbelysning led på stolp, byte ledarmatur 24W	4,0 st	2049	25	77 976
63791	Exteriörbelysning mark, byte markarmatur	4,0 st	2049	25	39 258
System: 35 - LÅS					
35952	Låssystem, byte cylinder >10 st	8,0 st	2049	25	11 124
System: 57 - VENT					
57834	Kanalfäkt, byte Ø 500 mm FF16 Systemair 4000i/s 6,4kW	1,0 st	2044	20	120 002
System: 69 - BESIKTNING					
69100	Besiktningar	5,6Kk	2025	1	7 560
Garageportar 2 st					
69123	Brandsäkerhetsbesiktning, 5 000-10 000 m2	1,0 st	2028	4	18 698
System: LADDARE -					
16561	Laddstolpar, byte laddbox 22 kW	12,0 st	2039	15	193 914

Besiktningssrapport

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad	
Förvaltningsenhet						
Byggnad						
082 - GA STRANDVIOLEN & ÄNGSVIOLEN						
GARAGE -						
Byggnadsdel: F - Fasad						
25664	Vikportar stål, komplett byte isolerad	11,0m²	2054	30	99 644	
25971	Portautomatik, byte automatik garageportar	2,0 st	2039	15	61 560	
Våning/TRH						
09 - Källare och garage						
Rum:	0901 - Garage	NTA:	1746,00	m²		
12164	Linjemarkering, parkeringsplatser		63,0 st	2039	15	34 020
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		1.746,0m²	2044	20	707 130
31113	Betonggolv, rengöring/blåstring		1.746,0m²	2039	15	344 137
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		1.746,0m²	2039	15	131 998
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor		1.746,0m²	2054	30	359 458
Rum:	0902 - Cykelrum	NTA:	98,00	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		98,0m²	2044	20	39 690
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		98,0m²	2044	20	7 409
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		98,0m²	2054	30	76 734
Rum:	0903 - Cyklar	NTA:	30,80	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		30,8m²	2044	20	12 474
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		30,8m²	2044	20	2 328
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		30,8m²	2054	30	24 116
Rum:	0904 - Cykelrum	NTA:	41,00	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		41,0m²	2044	20	16 605
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		41,0m²	2044	20	3 100
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		41,0m²	2054	30	32 103
Våning/TRH						
10 - Entréväning						
Rum:	1001 - Garage	NTA:	1740,00	m²		
12164	Linjemarkering, parkeringsplatser		63,0 st	2039	15	34 020
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		1.740,0m²	2044	20	704 700
31113	Betonggolv, rengöring/blåstring		1.740,0m²	2039	15	342 954
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		1.740,0m²	2039	15	131 544
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor		1.740,0m²	2054	30	358 223
Rum:	1002 - Cykelrum	NTA:	86,00	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		86,0m²	2044	20	34 830
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		86,0m²	2044	20	6 502
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led		86,0m²	2054	30	67 338
Rum:	1003 - Cykelrum	NTA:	21,80	m²		
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning		21,8m²	2044	20	14 126
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		21,8m²	2044	20	1 648
60471	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led		21,8m²	2054	30	24 133
Rum:	1004 - Styrelse	NTA:	13,00	m²		
30125	Rum h < 2.75 m yta 10-20 m2, helmålning		13,0m²	2039	15	11 759
31323	Parkettgolv, slipning, 2 ggr lackning		13,0m²	2039	15	4 089
60121	Rum 10-20 m2, byte elinstallationer led		13,0m²	2049	25	17 550

MÄNGDFÖRTECKNING

Mängdförteckningen anger summerade mängder för samtliga åtgärder som ingår i det periodiska underhållet för objektet.

Sortering är uppdelad efter byggdelar för att lättare hitta de mängder som efterfrågas.

Förklaringar:

Åtgärd (t ex 12111)

Åtgärds-koden för den specifika åtgärden

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

I vissa fall finns åtgärder som ej kan beräknas utifrån mängder, s.k. schablonkostnader. Dessa anges istället i s.k. kilokronor åtgärder (Kkr.) och är en bedömning av hur mycket en åtgärd kommer att kosta i tusental kronor.

2024090604556

Mängdförteckning

Urväl: Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktor notering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 082

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad Gruppering: (Ingen)

Utskriftsnivå: Företag

Åtgärd	Mängd	Kostnad
Företag		
37 JM Ramavtal		
Fastighet		
Fastighet		
Arrendeobjekt		
12164	Linjemarkering, parkeringsplatser	126,00 st 68040,00
12345	Betongplattor, justering 10 % av bruttoytan	469,00 m² 36722,70
12528	Trärall, oljning > 10 m2	277,00 m² 46743,75
12534	Allvädersbeläggning, byte fallskyddsplatta	48,00 m² 103032,00
13111	Lekutrustning, byte gungställning	1,00 st 20601,00
13113	Lekutrustning, byte rutschbana	1,00 st 49788,00
16216	Avbärarräcken, målning galvat rör Ø 50 mm	21,00 m 793,80
16235	Träplank, målning plank	66,00 m² 14434,20
16441	Belysningspollare, stålstolpe inklusive armatur	17,00 st 188190,00
16515	Sittmöbler, målning soffa	6,00 st 2583,90
16516	Sittmöbler, målning bord	3,00 st 1417,50
16561	Laddstolpar, byte laddbox 22 kW	12,00 st 193914,00
25664	Vikportar stål, komplett byte isolerad	11,00 m² 99643,50
25971	Portautomatik, byte automatik garageportar	2,00 st 61560,00
30125	Rum h < 2.75 m yta 10-20 m2, helmålning	13,00 m² 11758,50
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	21,80 m² 14126,40
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	3741,80 m² 1515429,00
31113	Betonggol, rengöring/blåstring	3486,00 m² 687090,60
31115	Betonggol, dammbindning/hårdning	3763,60 m² 284528,16
31323	Parkettgol, slipning, 2 ggr lackning	13,00 m² 4089,15
35952	Låssystem, byte cylinder >10 st	8,00 st 11124,00
57834	Kanalfäkt, byte Ø 500 mm	1,00 st 120001,50
60121	Rum 10-20 m2, byte elinstallationer led	13,00 m² 17550,00
60471	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	21,80 m² 24132,60
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	255,80 m² 200291,40
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	3486,00 m² 717680,25
63711	Exteriörbelysning led på stolp, byte ledarmatur 24V	4,00 st 77976,00
63791	Exteriörbelysning mark, byte markarmatur	4,00 st 39258,00
69100	Besiktningar,	5,60 Kkr 7560,00
69123	Brandsäkerhetsbesiktning, 5 000-10 000 m2	1,00 st 18697,50

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-04-09	3.5.3.4	2230/2024

Sofia Vårberg
sofia.varberg@jm.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Johan Widén, BRFexperterna M&J AB, och Åsa Lennmor, Advokatfirma Fylgia, som intygsgivare för Brf Ängsviolen, organisationsnummer 769641-4130.

Ärendet

Brf Ängsviolen har den 28 mars 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Johan Widén och Åsa Lennmor som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 5 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 ersättningskyldighet 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 (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Johan Widén och Åsa Lennmor 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. Brf Ängsviolens 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