

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BACKTIMJAN****Organisationsnummer: 769640-9767****Kommun: Stockholm**

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 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10
H.	Nyckeltal	Sida 11

Bifogas av Momentum upprättad 50-årig underhållsplan

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2024-09-04

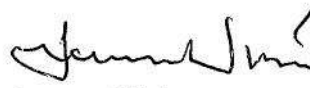
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BACKTIMJAN



Elisabeth Kaldén



Henrik Arwidson



Lennart Wirén

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Backtimjan 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 56 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1, 2025 och avslutas under kvartal 1, 2025.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 3, 2024 och avslutas preliminärt under kvartal 1 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.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av AB Borätt har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 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 Swedbank avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2023-06-29.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Backtimjan 1, Stockholms kommun
Adress:	Backtimjegränd 1 - 3 och Rådisvägen 80A, 80B och 80C
Tomtens areal:	ca 2 904 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 236 kvm
Byggnadens utformning:	1 bostadshus i 4-5 våningar samt carport och komplementsbyggnad
Antal bostadslägenheter:	56 st

Parkering

13 öppna parkeringsplatser i markplan utomhus, varav en handikapplats med motorvärmarruttag.

10 parkeringsplatser med carport och laddningsuttag

7 parkeringsplatser med carport

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Det kommer även att finnas en handikapplats på gården som endast kan nyttas av person med behov av handikapplats. Om ingen boende behöver handikapplats används ytan för gårdsändamål.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten belastas av utrymmesservitut, 0180-A456/1974.1 till förmån för Toppklockan ga:1 och avser en kulvert med ledningar. Köparen upplåter utan ersättning erforderligt utrymme för ovanstående servitut.

Föreningen erhåller 40 000 kr i en extra fond för att vid ett tillfälle ersätta Toppklockan ga:1 för merkostnader som Toppklockan ga:1 kan få på grund av rivning och återställande av ytskikt, för närvarande asfalt, över servitutsområdet i det fall Toppklockan ga:1 behöver återkomst för förnyelse av ledningarna i kulverten inom Backtimjan 1.

BRF BACKTIMJAN

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 på tomtmark

Komplementsbyggnad på gård med miljörum och cykelförråd.

Sopkassuner för mat- resp. brännbart avfall

Ledningar för yttre VA, el, bredband och fjärrvärme.

Grönytor, gångvägar, skyltar, planteringar, pergola, cykelställ, sittgrupp och belysning.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral för fjärrvärme och vatten, teknikrum innehållande el och tele, fläktrum.

Tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Gemensamt övernattningsrum att hyra för kontorsarbete hemifrån, övernattande gäster eller möteslokal.

Passersystem och porttelefon

Två kombinerade barnvagns- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV.

Vattenmätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på pålar till berg

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad

Ytterväggar:

Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg

Innerväggar, lgh skiljande:

Betong alt gipsskivor på stålreglar.

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på stålreglar

Innerväggar, bärande:

Betong

Yttertak:

Papp/Plåt

Trappor:

Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeträdd utsida, vissa är fasta

Balkonger:

Prefabricerade av betong

Entrépartier:

Aluminium

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

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

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

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

BRF BACKTIMJAN

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med Telia 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	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Bakkantslist och målat ovan	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Ev. skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin alternativt tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Torkställning
WC	Klinker	Målat	Målat	Sanitetsutrustning

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

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

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 ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 233 690 000 kr

Ospecificerat (kassa) 10 000 kr

Extra fond Topplockan ga:1 40 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad

233 740 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022 - 2024, värdeområde 180106

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 108 500 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 30 300 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	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	18 000 000	3	3,20%	576 000		576 000
Bottenlån	18 000 000	4	3,20%	576 000		576 000
Bottenlån	18 000 000	5	3,10%	558 000		558 000
Amortering					540 000	540 000
S:a lån	54 000 000			1 710 000	540 000	2 250 000
Insatser	103 038 000					
Upplåtelseavgifter	76 702 000					
S:a finansiering	233 740 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

2 250 000

1) Beräknad lånetid 50 år.

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 3 år och 5 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: 3,17%
 Genomsnitt av aktuella räntor per 2024-08-21 2,91%
 Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv på: 0,25%

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:

1 367 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

127 080**Driftskostnader b)**

Ekonomisk förvaltning c)	76 400
Styrelsearvode	30 000
Revisionsarvode	20 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	18 000
Vattenavgifter	202 000
Värmeavgifter	190 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	270 000
Elavgifter (hushållsel)	276 755
Sophämtning (hushållssopor)	39 000
Teknisk förvaltning inkl fastighetskötsel och jour, städning, sophämtning (källsortering), trädgårdsskötsel, beredskapsjour snötakskottning, snöröjning samt sandning c)	421 500
Besiktning och service hissar d)	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	154 560
Försäkringar	21 000
Väderprognosstyrning	17 300
Köldmediekontroll	8 700
Serviceavtal	20 000
Övriga driftskostnader	5 000

Summa driftskostnader**1 770 215****Övriga kostnader**

Fastighetsavgift bostäder h)

0**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar** **4 147 295**

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

112 445 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. Föreningen tecknar separata avtal med sidoentreprenör gällande städning, källsortering, trädgårdsskötsel, beredskapsjour taksnöskottning, snöröjning och sandning.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 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	4 236	kvm		3 232 735
Årsavgift bredband				154 560
Årsavgift varmvatten *)				112 445
Årsavgift hushållsel *)				276 755
Avgift öppna p-platser	13	st	500 kr/plats och mån	78 000
Avgift carport	7	st	1 000 kr/plats och mån	84 000
Avgift carport, laddplatser **)	10	st	1 300 kr/plats och mån	156 000
Hyra övernattningsrum, gemensamhetslokal				28 800
Hyra extra förråd	5	st	400 kr/förråd/mån	24 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER **4 147 295**

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

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

**) Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- SÄTTNING		ÅRSAVGIFT		LGH		BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		HUSHÅLLEL ⁶⁾	
		Storlek ²⁾	Mark		kr	%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr
11001	68	3 RK	M		1,6722%	1 723 000	1 067 000	2 790 000	902 200	54 058	4 505	2 760	230	56 818	4 735	2 030	169	5 005	417			
11002	90	4 RK	M		2,0507%	2 113 000	1 677 000	3 790 000	1 106 400	66 294	5 525	2 760	230	69 054	5 755	2 518	210	6 055	505			
11003	45	2 RK	M		1,2461%	1 284 000	806 000	2 090 000	672 300	40 284	3 357	2 760	230	43 044	3 587	1 326	111	3 805	317			
11004	92	4 RK	M		2,0827%	2 146 000	1 244 000	3 390 000	1 123 600	67 329	5 611	2 760	230	70 089	5 841	2 518	210	6 055	505			
11005	53	1 RK	M		1,3723%	1 414 000	576 000	1 990 000	740 400	44 363	3 697	2 760	230	47 123	3 927	1 326	111	3 805	317			
11101	68	3 RK			1,6722%	1 723 000	1 167 000	2 890 000	902 200	54 058	4 505	2 760	230	56 818	4 735	2 030	169	5 005	417			
11102	90	4 RK			2,0507%	2 113 000	1 777 000	3 890 000	1 106 400	66 294	5 525	2 760	230	69 054	5 755	2 518	210	6 055	505			
11103	45	2 RK			1,2461%	1 284 000	906 000	2 190 000	672 300	40 284	3 357	2 760	230	43 044	3 587	1 326	111	3 805	317			
11104	93	4 RK			2,0983%	2 162 000	1 328 000	3 490 000	1 132 000	67 831	5 653	2 760	230	70 591	5 883	2 518	210	6 055	505			
11105	81	3 RK			1,8779%	1 935 000	1 255 000	3 190 000	1 013 100	60 709	5 059	2 760	230	63 469	5 289	2 030	169	5 005	417			
11201	68	3 RK			1,6722%	1 723 000	1 267 000	2 990 000	902 200	54 058	4 505	2 760	230	56 818	4 735	2 030	169	5 005	417			
11202	90	4 RK			2,0507%	2 113 000	1 877 000	3 990 000	1 106 400	66 294	5 525	2 760	230	69 054	5 755	2 518	210	6 055	505			
11203	45	2 RK			1,2461%	1 284 000	1 006 000	2 290 000	672 300	40 284	3 357	2 760	230	43 044	3 587	1 326	111	3 805	317			
11204	93	4 RK			2,0983%	2 162 000	1 428 000	3 590 000	1 132 000	67 831	5 653	2 760	230	70 591	5 883	2 518	210	6 055	505			
11205	81	3 RK			1,8779%	1 935 000	1 355 000	3 290 000	1 013 100	60 709	5 059	2 760	230	63 469	5 289	2 030	169	5 005	417			
11301	68	3 RK			1,6722%	1 723 000	1 567 000	3 290 000	902 200	54 058	4 505	2 760	230	56 818	4 735	2 030	169	5 005	417			
11302	90	4 RK			2,0507%	2 113 000	2 177 000	4 290 000	1 106 400	66 294	5 525	2 760	230	69 054	5 755	2 518	210	6 055	505			
11303	45	2 RK			1,2461%	1 284 000	1 306 000	2 590 000	672 300	40 284	3 357	2 760	230	43 044	3 587	1 326	111	3 805	317			
11304	93	4 RK			2,0983%	2 162 000	1 728 000	3 890 000	1 132 000	67 831	5 653	2 760	230	70 591	5 883	2 518	210	6 055	505			
11305	81	3 RK			1,8779%	1 935 000	1 655 000	3 590 000	1 013 100	60 709	5 059	2 760	230	63 469	5 289	2 030	169	5 005	417			
21001	94	4 RK	M		2,1148%	2 179 000	1 311 000	3 490 000	1 140 900	68 364	5 697	2 760	230	71 124	5 927	2 518	210	6 055	505			
21002	77	3 RK	M		1,8149%	1 870 000	1 120 000	2 990 000	979 100	58 670	4 889	2 760	230	61 430	5 119	2 030	169	5 005	417			
21003	43	2 RK	M		1,2151%	1 252 000	538 000	1 790 000	655 500	39 281	3 273	2 760	230	42 041	3 503	1 326	111	3 805	317			
21101	100	4 RK			2,2089%	2 276 000	1 714 000	3 990 000	1 191 700	71 408	5 951	2 760	230	74 168	6 181	2 518	210	6 055	505			
21102	55	2 RK			1,4043%	1 447 000	543 000	1 990 000	757 600	45 398	3 783	2 760	230	48 158	4 013	1 326	111	3 805	317			
21103	94	4 RK			2,1148%	2 179 000	1 411 000	3 590 000	1 140 900	68 364	5 697	2 760	230	71 124	5 927	2 518	210	6 055	505			
21104	77	3 RK			1,8149%	1 870 000	1 320 000	3 190 000	979 100	58 670	4 889	2 760	230	61 430	5 119	2 030	169	5 005	417			
21201	100	4 RK			2,2089%	2 276 000	1 814 000	4 090 000	1 191 700	71 408	5 951	2 760	230	74 168	6 181	2 518	210	6 055	505			
21202	55	2 RK			1,4043%	1 447 000	643 000	2 090 000	757 600	45 398	3 783	2 760	230	48 158	4 013	1 326	111	3 805	317			
21203	94	4 RK			2,1148%	2 179 000	1 511 000	3 690 000	1 140 900	68 364	5 697	2 760	230	71 124	5 927	2 518	210	6 055	505			
21204	77	3 RK			1,8149%	1 870 000	1 420 000	3 290 000	979 100	58 670	4 889	2 760	230	61 430	5 119	2 030	169	5 005	417			
21301	100	4 RK			2,2089%	2 276 000	2 114 000	4 390 000	1 191 700	71 408	5 951	2 760	230	74 168	6 181	2 518	210	6 055	505			
21302	55	2 RK			1,4043%	1 447 000	943 000	2 390 000	757 600	45 398	3 783	2 760	230	48 158	4 013	1 326	111	3 805	317			
21303	94	4 RK			2,1148%	2 179 000	1 811 000	3 990 000	1 140 900	68 364	5 697	2 760	230	71 124	5 927	2 518	210	6 055	505			
21304	77	3 RK			1,8149%	1 870 000	1 720 000	3 590 000	979 100	58 670	4 889	2 760	230	61 430	5 119	2 030	169	5 005	417			
21401	101	3 RK			2,1934%	2 260 000	3 230 000	5 490 000	1 183 300	70 906	5 909	2 760	230	73 666	6 139	2 030	169	5 005	417			
21402	86	3 RK			1,9566%	2 016 000	2 974 000	4 990 000	1 055 600	63 250	5 271	2 760	230	66 010	5 501	2 030	169	5 005	417			
31001	62	2 RK	M		1,5460%	1 593 000	297 000	1 890 000	834 100	49 979	4 165	2 760	230	52 739	4 395	1 705	142	3 805	317			
31002	65	2 RK	M		1,5936%	1 642 000	248 000	1 890 000	859 700	51 516	4 293	2 760	230	54 276	4 523	1 705	142	3 805	317			
31003	93	4 RK	M		2,0983%	2 162 000	1 328 000	3 490 000	1 132 000	67 831	5 653	2 760	230	70 591	5 883	2 518	210	6 055	505			
31004	46	2 RK	M		1,2626%	1 301 000	589 000	1 890 000	681 200	40 818	3 402	2 760	230	43 578	3 632	1 326	111	3 805	317			
31101	108	5 RK			2,3671%	2 439 000	1 851 000	4 290 000	1 277 100	76 522	6 377	2 760	230	79 282	6 607	3 005	250	6 680	557			
31102	53	2 RK			1,3723%	1 414 000	576 000	1 990 000	740 400	44 363	3 697	2 760	230	47 123	3 927	1 326	111	3 805	317			
31103	62	2 RK			1,5460%	1 593 000	397 000	1 990 000	834 100	49 979	4 165	2 760	230	52 739	4 395	1 705	142	3 805	317			
31104	65	2 RK			1,5936%	1 642 000	348 000	1 990 000	859 700	51 516	4 293	2 760	230	54 276	4 523	1 705	142	3 805	317			
31201	108	5 RK			2,3671%	2 439 000	1 951 000	4 390 000	1 277 100	76 522	6 377	2 760	230	79 282	6 607	3 005	250	6 680	557			

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		NETTOSKULD- SÄTTNING		ÅRSAVGIFT LGH		BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLSELSEL ⁶⁾	
		Mark	Storlek ²⁾			kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr
31202	53		2 RK		1,3723%	1 414 000	676 000	2 090 000	740 400	44 363	3 697	2 760	230	47 123	3 927	1 326	111	3 805	317				
31203	62		2 RK		1,5460%	1 593 000	497 000	2 090 000	834 100	49 979	4 165	2 760	230	52 739	4 395	1 705	142	3 805	317				
31204	65		2 RK		1,5936%	1 642 000	448 000	2 090 000	859 700	51 516	4 293	2 760	230	54 276	4 523	1 705	142	3 805	317				
31301	108		5 RK		2,3671%	2 439 000	2 251 000	4 690 000	1 277 100	76 522	6 377	2 760	230	79 282	6 607	3 005	250	6 680	557				
31302	53		2 RK		1,3723%	1 414 000	976 000	2 390 000	740 400	44 363	3 697	2 760	230	47 123	3 927	1 326	111	3 805	317				
31303	62		2 RK		1,5460%	1 593 000	797 000	2 390 000	834 100	49 979	4 165	2 760	230	52 739	4 395	1 705	142	3 805	317				
31304	65		2 RK		1,5936%	1 642 000	748 000	2 390 000	859 700	51 516	4 293	2 760	230	54 276	4 523	1 705	142	3 805	317				
31401	80		3 RK		1,8614%	1 918 000	3 372 000	5 290 000	1 004 200	60 176	5 015	2 760	230	62 936	5 245	2 030	169	5 005	417				
31402	55		2 RK		1,4043%	1 447 000	2 543 000	3 990 000	757 600	45 398	3 783	2 760	230	48 158	4 013	1 326	111	3 805	317				
31403	113		4 RK		2,4137%	2 487 000	3 503 000	5 990 000	1 302 200	78 028	6 502	2 760	230	80 788	6 732	2 518	210	6 055	505				
Justering					0,0000%				-	100	2												
SUMMA	4 236	56			100,0000%	103 038 000	76 702 000	179 740 000	53 950 000	3 232 735		154 560		3 387 295		112 445		276 755					

Respektive bostadsrättshavare 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 carportplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong/balkonger. Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten. Lägenhet 11003, 11005, 11103, 11105, 11203, 11205, 11303, 11305, 21002, 21104, 21204, 21304, 21401, 21402, 31102, 31103, 31202, 31203, 31302, 31303, 31402, 31403 har endast förråd i lägenheten.

- 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 eller upplåtelseavgifterna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrätterns 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 nettoskuld/sättning fördelad per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till hundratal.
- 5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Förbrukningen är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNO

Antaganden:

Höjning årsavgifter (enl. insats), per år
Höjning årsavgift (bredband, varmvatten och hushållsel) samt hyror, per år
Driftkostnadsökning (inflation), per år
Räntenivå, genomsnitt

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr
Bostäder: 138 800
Uppräkning Fastighets-
per år skatt 2,0%

År :	1	2	3	4	5	6	10	20
Kalenderår:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
Utbetalningar (exkl. avsättning vftre fond)								
Räntor	tkr	-1 710	-1 693	-1 675	-1 657	-1 638	-1 618	-1 531
Amorteringar	tkr	-540	-562	-584	-606	-628	-650	-738
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 770	-1 805	-1 841	-1 878	-1 916	-2 154	-2 629
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-136
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-4 020	-4 060	-4 100	-4 141	-4 182	-4 258	-4 990
Årsavgift (inkl. bredband, varmvatten och hushållsel), genomsnitt	kr/kvm BOA	892	910	928	946	965	985	1 066
1 299								
Inbetalningar								
Årsavgifter	tkr	3 233	3 298	3 364	3 431	3 500	3 570	3 864
Årsavgift bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	544	555	566	577	589	601	651
Övriga intäkter	tkr	371	378	386	394	402	410	444
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	4 148	4 231	4 316	4 402	4 491	4 581	4 959
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	128	171	216	261	309	323	536
1 055								
Föreningens kassa								
Ingående saldo	tkr	50						
KASSABEHÅLLNING	tkr	178	349	565	826	1 135	1 458	3 270
11 421								
varav ackumulerad avsättning	tkr	127	254	381	508	635	762	1 270
till fond för fastighetsunderhåll								2 540
Avskrivning för löpande räkenskapsår 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.								
Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 367	-1 367	-1 367	-1 367	-1 367	-1 367	-1 367
-1 367								
Bokföringsmässigt resultat	tkr	-826	-761	-694	-627	-557	-521	521
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.								

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

BRF BACKTİMJAN

G.KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	tkr 3 777	3 853	3 930	4 008	4 089	4 171	4 515	5 504
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per kvm BOA	892	910	928	946	965	985	1 066	1 299

Prognosens antagna räntenivå 3,17%

Prognosens antagna inflationsnivå 2,00%

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

Antagen räntenivå + 1%	1019	1036	1053	1070	1087	1105	1180	1394
Antagen räntenivå + 2%	1147	1162	1178	1193	1209	1226	1294	1488
Antagen räntenivå - 1%	764	783	803	823	843	864	952	1205

Prognosens antagna räntenivå och

Antagen inflationsnivå + 1%	892	915	939	964	989	1015	1126	1468
Antagen inflationsnivå + 2%	892	921	950	981	1013	1046	1191	1670
Antagen inflationsnivå - 1%	892	904	917	929	942	956	1010	1155

I årsavgifter ingår bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	41 739 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	55 179 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	42 432 kr	
Lån och belåningsgrad³	12 748 kr	23%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)	800 kr	
Årsavgift varmvatten	27 kr	
Årsavgift hushållsel	65 kr	
Driftskostnad	418 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	323 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	177 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	207 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (50 år)/år	123 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 5 600 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-20.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2024-09-04 för bostadsrättsföreningen Backtimjan, org. nr: 769640-9767.

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 2024-09-04



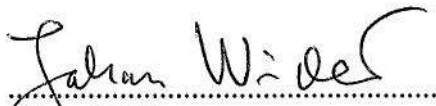
Marie-Ann Widén

Jur kand

BRFexperterna M&J AB

Warfvinges väg 31

112 51 Stockholm



Johan Widén

Civ ing.

BRFexperterna M&J AB

Warfvinges väg 31

112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2024-09-04 för Brf Backtimjan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2023-10-02
Registreringsbevis	2023-10-02
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2024-09-04
Köpekontrakt	2024-09-04
Kreditoffert	2023-11-02
Ränteindikation	2024-08-21
Amorteringsplan	2024-09-04
Utdrag från fastighetsregistret	2024-03-25
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterat
Bygglovsbeslut	2023-06-29
Exploateringsavtal	2021-03-25
Förklaring avvikelse antal lägenheter mot exploateringsavtal	2024-08-23, 2024-08-27
Startbesked	2023-10-16
Information från kontrollansvarig	2024-08-28
Allrisk-ansvarsförsäkring för JM inkl dotterbolag, 2024, GarBo	2023-12-18
Styrelseansvarsförsäkring, 231101-241031, TryggHansa	2023-08-22
Fullgörandeförsäkring entreprenadtid, GarBo	2024-08-29
Areasammanställning	2018-10-31 rev. 2023-11-01
Försäljningsinformation	2024-08-23
Mäklarintyg	2024-08-28

2024091105217

Förutsättningar

Objekt- och byggnadsförteckning

Underhållsprognos, 30 och 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 2024-04-29

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

UNDERHÅLLSPROGNOS 30 resp. 50 ÅR

Denna prognos avspeglar det periodiska underhållet under en 30-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. (30 år)

I det här fallet **35,00** Kr/år/UBA.

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)

I det här fallet **123,00** 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 **227,00** Kr/år/UBA (30 år)

I det här fallet **227,00** Kr/år/UBA (50 år)

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 **30 år** är summerade i 3-årsperioder t ex 25-27 avser kostnaderna för underhåll under åren 2025, 2026 och 2027.

Underhållskostnaderna **50 år** är summerade i 5-årsperioder t ex 25-29 avser kostnaderna för underhåll under åren 2025, 2026, 2027, 2028 och 2029.

Kostnadsläge
2402

Beräkningsunderlagets prisläge
2024-02

UNDERHÅLLSPROGNOS – 30 resp. 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 30-årsperioden. Här, liksom i underhållsplan 30 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. (30 år)

I det här fallet **35,00** Kr/år/UBA.

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)

I det här fallet **123,00** 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 **227,00** Kr/år/UBA. (30 år)

I detta fall **227,00** Kr/år/UBA. (50 år)

Förklaringar:

Underhållskostnaderna **30 år** är summerade i 3-årsperioder t ex 25-27 avser kostnaderna för underhåll under åren 2025, 2026 och 2027.

Underhållskostnaderna **50 år** är summerade i 5-årsperioder t ex 25-29 avser kostnaderna för underhåll under åren 2025, 2026, 2027, 2028 och 2029.

Kostnadsläge
2402

Beräkningsunderlagets prisläge
2024-02

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 och 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.

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.

Förvaltningsenhet, lista

Urval: Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 088

Förvaltningsenhet		Förvaltningsenhetstyp		BTA	UBA	LOA	BOA
Företag							
37 - JM Ramavtal							
088	BRF BACKTIMJAN	22	BOSTADSRÄTT		4264,00	27,00	4237,00
Summa	1,00 st				4264,00	27,00	4237,00

2024091105225

Byggnad, lista bostäder

Urval: Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 088

Byggnad	Byggn. år/Ombyggn. år	BOA	LOA	UBA	Antal lgh.	Antal lokaler
Företag						
37 - JM Ramavtal						
Förvaltningsenhet						
088 BRF BACKTIMJAN						
HUS 01	HUS 1					
HUS 02	MILJÖHUS/CYKELHUS					
HUS 03	CARPORT					
Summa:						

Underhållsplan

Urval: Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Hämta utförandeår/intervall från lika med Nästa utförandeår/intervall
Egenskaper.Källa för planerat underhåll lika med Planerat underhåll
Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 088

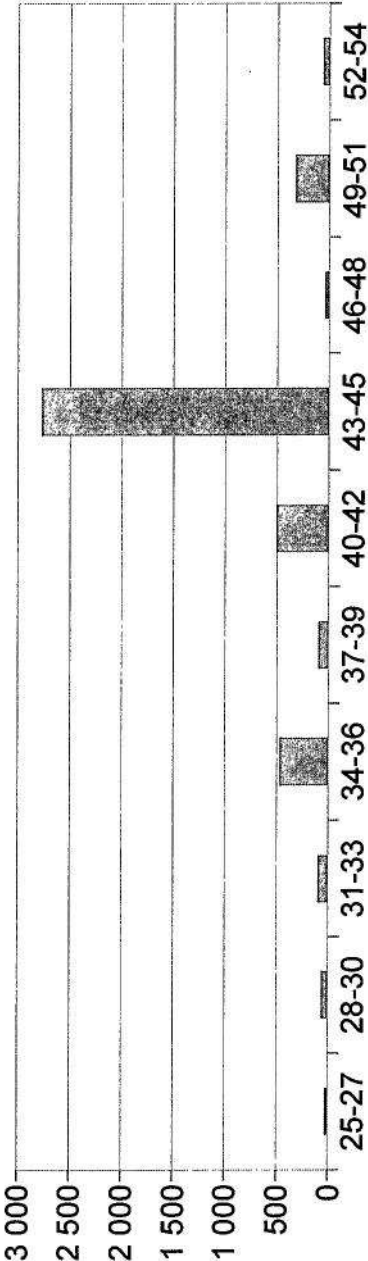
Startår: 2025
Antal år: 30
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Sammandrag
Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Förvaltningsenhet	25-27	28-30	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	46-48	49-51	52-54	Kriär/UBA	Evig kostn./år/UBA
-------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----------	-----------------------

Företag												
37 - JM Ramavtal												
088 BRF BACKTIMJAN	26	58	92	469	92	500	2 769	39	324	58	35	227

Underhållskostnad

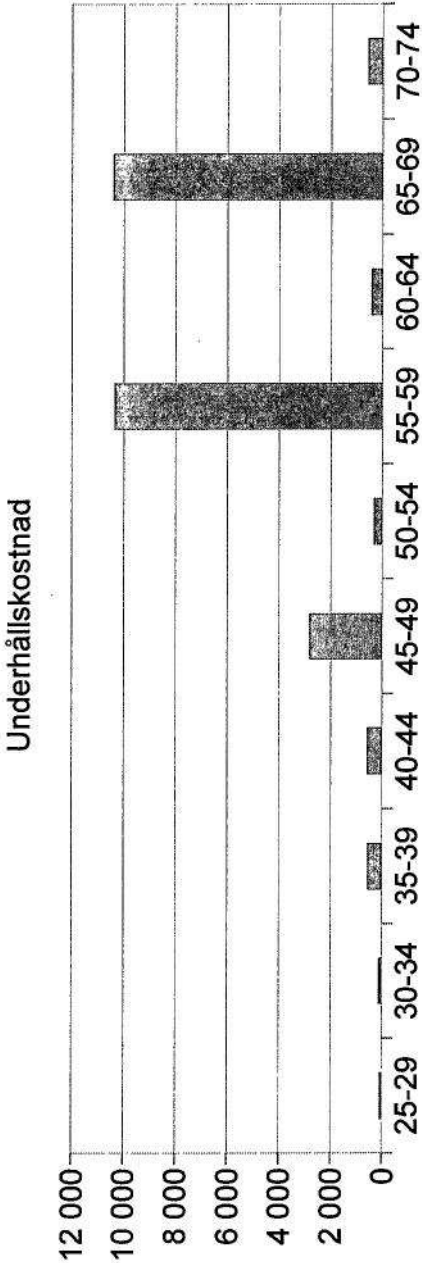


Urval: Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Hämta utförandeår/intervall från lika med Nästa utförandeår/intervall
Egenskaper.Källa för planerat underhåll lika med Planerat underhåll
Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 088

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												
088 BRF BACKTIMJAN	71	118	547	561	2 814	316	10 338	417	10 403	561	123	227



Underhållsplan

Urval: Egenskaper. Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja Egenskaper. Kostnadsfaktor lika med 1,35 Egenskaper. Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad Egenskaper. Hämta utförandeår/intervall från lika med Nästa utförandeår/intervall Egenskaper. Källa för planerat underhåll lika med Planerat underhåll Företag. Företag lika med 37 Förvaltningsenhet. Förvaltningsenhet lika med 088												
Startår: 2025												
Antal år: 30												
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet												
Gruppering: Byggd												
Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad												
Kostnadsläge 2402												
Byggd	25-27	28-30	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	46-48	49-51	52-54	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
Företag												
37 - JM Ramavtal												
Förvaltningsenhet												
088 - BRF BACKTIMJAN												
1 Mark												
12 Hårdgjorda ytor	16					52	16				1	1
16 Markkompletteringar						123	30				1	3
2 Utvändigt												
21 Fasad	233						398			5		22
22 Fasadkompletteringar							155			1		9
23 Balkonger/skärmak												15
24 Fönster												38
25 Dörrar entreparti/portar												1
26 Yttertak												12
27 Enheter på tak												6
29 Utvändigt övrigt	85						784			7		10
3 Invändigt												
30 Invändigt	83						483			4		7
31 Golv							12			0		5
32 Väggar invändigt							22			0		0

Underhållsplan

Startår:	2025
Antal år:	30
Utskriftsnivå:	Förvaltningsenhet
Gruppering:	Bygghet
Kostnadsfaktor	1,35 inkl. moms o byggherrekostnad
Kostnadsläge 2402	

Bygghet	25-27	28-30	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	46-48	49-51	52-54	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
33 Tak invändigt						80			4		1	2
35 Dörrar invändigt												1
5 WS												
52 Vatten och avlopp						13					0	12
56 Värmeanläggningar						135	738		31		7	25
57 Luftbehandling			34		34		50		34		1	5
6 EI												
60 EI												8
63 Belysning									197		2	2
64 Tele							11				0	0
69 EI övrigt	26	58	58	51	58	58	70	39	58	58	4	4
7 Transportanordningar												
71 Hissar												36
8 Styr och övervakning												
83 Styrsystem						39					0	1

Summa:	26	58	92	469	92	500	2 769	39	324	58	35	227
--------	----	----	----	-----	----	-----	-------	----	-----	----	----	-----

Underhållsplan

Urval:												
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja												
Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35												
Egenskaper.Kostnadsfaktormotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad												
Egenskaper.Hämta utförandeår/interval från lika med Nästa utförandeår/interval												
Egenskaper.Källa för planerat underhåll lika med Planerat underhåll												
Företag.Företag lika med 37												
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 088												
Startår: 2025												
Antal år: 50												
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet												
Gruppering: Bygghet												
Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad												
Kostnadsläge 2402												
Bygghet	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												
088 - BRF BACKTIMJAN												
1 Mark												
12 Hårdgjorda ytor	16	52	16	123	30	99	171	16	52	1	1	1
16 Markkompletteringar											2	3
2 Utvändigt												
21 Fasad	233										12	22
22 Fasadkompletteringar											6	9
23 Balkonger/skärmak											12	15
24 Fönster											8	38
25 Dörrar entreparti/portar											1	1
26 Yttertak											5	12
27 Enheter på tak											3	6
29 Utvändigt övrigt											8	10
3 Invändigt												
30 Invändigt	83										6	7
31 Golv											0	5
32 Väggar invändigt											0	0

Underhållsplan

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

Kostnadsläge 2402

Bygghet	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
33 Tak invändigt							232				1	2
35 Dörrar invändigt				80		4	80			80	1	1
5 WS												
52 Vatten och avlopp				13			13			13	0	12
56 Värmeanläggningar				135	738	31	135	299	2 718	135	20	25
57 Luftbehandling		34	34	34	50		541	34	50	34	4	5
6 EI												
60 EI							994				5	8
63 Belysning						197	41				1	2
64 Tele					11				11		0	0
69 EI övrigt	71	83	96	83	114	83	96	83	114	83	4	4
7 Transportanordningar												
71 Hissar							4 584				21	36
8 Styr och övervakning												
83 Styrsystem				39			39			39	1	1

Summa:	71	118	547	561	2 814	316	10 338	417	10 403	561	123	227
--------	----	-----	-----	-----	-------	-----	--------	-----	--------	-----	-----	-----

Besiktningsrapport

Urval:	Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35 Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad Egenskaper.Hämta utförandeår/intervall från lika med Nästa utförandeår/intervall Egenskaper.Källa för planerat underhåll lika med Planerat underhåll Företag.Företag lika med 37 Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 088	
Kostnadsfaktor:	1,35 inkl. moms o byggherrekostnad	Kostnadsläge 2402

Atgård	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
--------	-------	----------	---------------	-----------	---------

Företag

37 - JM Ramavtal

Förvaltningsenhet

088 - BRF BACKTIMJAN	-
----------------------	---

Markyta:	MARK -				
12111	Asfalt körbar, omläggning, maskinläggning 500-1000 m2	125,0m²	2055	30	43 875
12155	Asfaltytor, lagning, 10 % av bruttoytan	125,0m²	2040	30	13 163
12164	Linjemarkering, parkeringsplatser	30,0 st	2035	10	16 200
12345	Betongplattor, justering 10 % av bruttoytan	495,0m²	2040	15	38 759
16231	Träplank, byte skärml plank	11,0m²	2040	15	13 068
	Spaljeér				
16413	Belysningsstolpar, byte stolpe h=3-6 m	10,0 st	2075	50	143 640
16511	Sittmöbler, byte soffa	2,0 st	2045	20	20 871
16512	Sittmöbler, byte bord	1,0 st	2045	20	8 843
16524	Pergola, byte	180,0 m	2055	30	47 750
	Organwood				
16562	Laddstolpar, byte laddbox 22 kW dubbel	5,0 st	2040	15	106 245
16582	Motorvärmarruttag, byte enkelt	1,0 st	2040	15	3 861
63712	Exteriörbelysning led på stolp, byte ledarmatur 31W	10,0 st	2050	25	196 830
System:	35 - LAS				
35952	Låssystem, byte cylinder >10 st	3,0 st	2050	25	4 172
	Entréer				
35952	Låssystem, byte cylinder >10 st	12,0 st	2040	15	16 686
	Övriga gemensamma lås				
64711	Kodsystem, byte kodlås, tablå	3,0 st	2045	20	11 016
System:	52 - STAMMAR				
52502	Stammar, byte >2 vån, inkl. våtrum 30% av kostnaden.	56,0 st	2085	60	3 077 903
System:	56 - VÄRME				
52212	Cirkulationspump, vatten, byte 0.10 kW / G1 1/2"	1,0 st	2040	15	12 906
	VV01-CP1				
56252	Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2045	20	142 223
	VS01-VVX1				
56252	Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2045	20	142 223
	VV01-VVX1				
56252	Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2045	20	142 223
	VV01-VVX2				
56264	Akkumulatortank, byte 800 liter	1,0 st	2060	35	99 725
	VS01-ACK1				
56264	Akkumulatortank, byte 800 liter	1,0 st	2060	35	99 725
	VS03-ACK1:1				
56264	Akkumulatortank, byte 800 liter	1,0 st	2060	35	99 725
	VS03-ACK1:2				
56361	Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	1,0 st	2040	15	6 602
	VS01-SV31				
56361	Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	1,0 st	2040	15	6 602
	VS01-SV21				
56361	Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	1,0 st	2040	15	6 602
	VV01-SV21				
56382	Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW / DN 32-40	1,0 st	2040	15	38 543
	VS01-CP1				
56382	Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW / DN 32-40	1,0 st	2040	15	38 543
	VS03-CP1				
56382	Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW / DN 32-40	1,0 st	2040	15	38 543
	VS03-CP2				

Besiktningsrapport

Sida 2 (8)

REPAB924422 - 2024-04-29 11:38:39

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet					
088 - BRF BACKTIMJAN -					
56552 Luftavskiljare, vatten, byte DN 50-100 med fläns VS01-AVG1	1,0 st	2050	25		31 091
56872 Expansionskärl, slutet, byte < 200 liter VS01-EXP	1,0 st	2065	40		8 735
56872 Expansionskärl, slutet, byte < 200 liter VS01-EXP/AVG1	1,0 st	2065	40		17 469
System: 57 - VENT					
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW FA01-VVX1	1,0 st	2045	20		142 223
57224 Fläktaggregat, komplett, byte < 0.5 m3/s med plattvax FA01 IV produkt AB/EcoHeater	1,0 st	2055	30		332 289
57238 Fläktaggregat, renovering, TA eller FA-aggregat < 3 m3/s FA01-ECFF1 Byte	1,0 st	2055	30		174 420
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm FF02 Elrum	1,0 st	2045	20		5 144
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm FF03 Förråd	1,0 st	2045	20		5 144
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm FF04 Förråd	1,0 st	2045	20		5 144
System: 69 - BESIKTNING					
57012 OVK- besiktning, F-system, lägenheter	4.237,0m²	2031	6		34 320
69100 Besiktningar Hissbesiktning, 3 hissar	9,6Kk	2026	1		12 960
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	3,0 st	2055	30		4 583 547
System: 83 - STYRSYSTEM					
83225 Styr- o reglerenhet datorisera, byte luftbehandling >3 funkt. FA01-AS	1,0 st	2040	15		38 975
System: RAD - RADIATORER					
56812 Radiatorer, byte panelradiator 1200 W	265,0 st	2065	40		1 953 315
56833 Termostatventiler, byte känslkropp	265,0 st	2045	20		146 678
56834 Termostatventiler, injustering, radiatorventil	265,0 st	2045	20		22 896

Besiktningsrapport

Sida 3 (8)

REPAB924422 - 2024-04-29 11:38:39

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgård	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet					
Byggnad					
088 - BRF BACKTIMJAN					
HUS 01 - HUS 1					
Byggnadsdel: F1:1 - Fasad mot sydväst					
21111	Träpanel, byte 5 % av ytan	33,0m²	2045	20	5 524
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	33,0m²	2035	10	13 811
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	333,0m²	2065	20	128 571
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	333,0m²	2065	20	134 865
21943	Mjukfogar, byte dilfogar	23,0 m	2045	20	8 073
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	14,0 st	2045	20	10 112
22211	Stuprör, byte galv/lack	11,5 m	2055	30	25 616
22221	Hängrännor, byte galv/lack	28,0 m	2055	30	30 618
22233	Stuprörsanslutning, byte anslutning med rens	1,0 st	2055	30	4 064
22426	Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	46,0 m	2045	20	20 493
23212	Balkongplatta betong, lagning ovsida	60,0m²	2065	40	70 470
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	60,0m²	2065	40	95 580
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	76,0 m	2065	40	196 992
24312	Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte komplett 3-glas	1,0 st	2075	50	13 959
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	23,0 st	2075	50	459 851
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	19,0 st	2075	50	564 813
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	11,0 st	2065	40	306 504
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	10,0 st	2075	50	148 770
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	1,0 st	2055	30	40 811
29114	Fasadställningar, målarställning	530,0m²	2045	20	150 255
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	1,0 st	2055	30	8 249
Byggnadsdel: F2:1 - Fasad mot nordväst					
21111	Träpanel, byte 5 % av ytan	22,0m²	2045	20	3 683
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	22,0m²	2035	10	9 207
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	197,0m²	2065	20	76 062
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	197,0m²	2065	20	79 785
21943	Mjukfogar, byte dilfogar	38,0 m	2045	20	13 338
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	3,0 st	2045	20	4 334
22211	Stuprör, byte galv/lack	22,0 m	2055	30	49 005
22221	Hängrännor, byte galv/lack	27,0 m	2055	30	29 525
22233	Stuprörsanslutning, byte anslutning med rens	2,0 st	2055	30	8 127
22426	Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	27,0 m	2045	20	12 029
23212	Balkongplatta betong, lagning ovsida	54,0m²	2065	40	63 423
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	54,0m²	2065	40	86 022
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	68,0 m	2065	40	176 256
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	8,0 st	2075	50	159 948
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	18,0 st	2075	50	535 086
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	8,0 st	2065	40	222 912
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	6,0 st	2075	50	89 262
29114	Fasadställningar, målarställning	300,0m²	2045	20	85 050
Byggnadsdel: F2:2 - Fasad mot nordväst, gård B					
21111	Träpanel, byte 5 % av ytan	36,0m²	2045	20	6 026
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	36,0m²	2035	10	15 066
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	262,0m²	2065	20	101 158
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	262,0m²	2065	20	106 110
21943	Mjukfogar, byte dilfogar	26,0 m	2045	20	9 126
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	3,0 st	2045	20	4 334
22211	Stuprör, byte galv/lack	41,0 m	2055	30	91 328
22221	Hängrännor, byte galv/lack	30,0 m	2055	30	32 805
22233	Stuprörsanslutning, byte anslutning med rens	3,0 st	2055	30	12 191
22426	Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	30,0 m	2045	20	13 365
23212	Balkongplatta betong, lagning ovsida	64,0m²	2065	40	75 168
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	64,0m²	2065	40	101 952
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	82,0 m	2065	40	212 544
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	7,0 st	2075	50	139 955
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	24,0 st	2075	50	713 448
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	9,0 st	2065	40	250 776
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	1,0 st	2075	50	9 005
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	8,0 st	2075	50	119 016
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	1,0 st	2055	30	40 811
27361	Takfönster aluminium > 1 m², byte komplett	4,0 st	2075	50	85 482
29114	Fasadställningar, målarställning	380,0m²	2045	20	107 730
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	1,0 st	2055	30	8 249

Besiktningsrapport

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
088 - BRF BACKTIMJAN	HUS 01 - HUS 1				
Byggnadsdel: F3:1 - Fasad mot nordost					
21111 Träpanel, byte 5 % av ytan	31,0m²	2045	20		5 189
21116 Träpanel, 2 ggr strykning	31,0m²	2035	10		12 974
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	376,0m²	2065	20		145 174
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	376,0m²	2065	20		152 280
21943 Mjukfogar, byte dilfogar	26,0 m	2045	20		9 126
22111 Sockel betong, lagning 1 m2	8,0 st	2045	20		5 778
22211 Stuprör, byte galv/lack	36,0 m	2055	30		80 190
22221 Hängrännor, byte galv/lack	28,0 m	2055	30		30 618
22233 Stuprörsanslutning, byte anslutning med rens	3,0 st	2055	30		12 191
22426 Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	46,0 m	2045	20		20 493
23212 Balkongplatta betong, lagning ovasida	69,0m²	2065	40		81 041
23213 Balkongplatta betong, lagning undersida	69,0m²	2065	40		109 917
23322 Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	71,0 m	2065	40		184 032
24312 Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte komplett 3-glas	1,0 st	2075	50		13 959
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	18,0 st	2075	50		359 883
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	31,0 st	2075	50		921 537
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	10,0 st	2065	40		278 640
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	3,0 st	2075	50		44 631
25131 Dörrar stål, komplett byte	1,0 st	2055	30		13 527
25241 Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	1,0 st	2055	30		40 811
29114 Fasadställningar, målarställning	515,0m²	2045	20		146 003
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	1,0 st	2055	30		8 249
Byggnadsdel: F4:1 - Fasad mot sydost					
21111 Träpanel, byte 5 % av ytan	91,0m²	2045	20		15 233
21116 Träpanel, 2 ggr strykning	91,0m²	2035	10		38 084
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	340,0m²	2065	20		131 274
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	340,0m²	2065	20		137 700
21943 Mjukfogar, byte dilfogar	79,0 m	2045	20		27 729
22111 Sockel betong, lagning 1 m2	34,0 st	2045	20		24 557
22211 Stuprör, byte galv/lack	72,0 m	2055	30		160 380
22221 Hängrännor, byte galv/lack	44,0 m	2055	30		48 114
22233 Stuprörsanslutning, byte anslutning med rens	5,0 st	2055	30		20 318
22426 Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	44,0 m	2045	20		19 602
23212 Balkongplatta betong, lagning ovasida	152,0m²	2065	40		178 524
23213 Balkongplatta betong, lagning undersida	152,0m²	2065	40		242 136
23322 Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	183,0 m	2065	40		474 336
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	13,0 st	2075	50		259 916
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	32,0 st	2075	50		951 264
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	20,0 st	2065	40		557 280
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	10,0 st	2075	50		148 770
27361 Takfönster aluminium > 1 m², byte komplett	3,0 st	2075	50		64 112
29114 Fasadställningar, målarställning	600,0m²	2045	20		170 100
Byggnadsdel: F4:2 - Fasad mot sydost, gård A					
21111 Träpanel, byte 5 % av ytan	18,0m²	2045	20		3 013
21116 Träpanel, 2 ggr strykning	18,0m²	2035	10		7 533
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	93,0m²	2065	20		35 907
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	93,0m²	2065	20		37 665
21943 Mjukfogar, byte dilfogar	11,0 m	2045	20		3 861
22111 Sockel betong, lagning 1 m2	2,0 st	2045	20		2 889
22211 Stuprör, byte galv/lack	23,0 m	2055	30		51 233
22221 Hängrännor, byte galv/lack	12,5 m	2055	30		13 669
22233 Stuprörsanslutning, byte anslutning med rens	2,0 st	2055	30		8 127
22426 Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	12,5 m	2045	20		5 569
23212 Balkongplatta betong, lagning ovasida	30,0m²	2065	40		35 235
23213 Balkongplatta betong, lagning undersida	30,0m²	2065	40		47 790
23322 Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	39,0 m	2065	40		101 088
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	4,0 st	2075	50		79 974
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	4,0 st	2075	50		118 908
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	4,0 st	2065	40		111 456
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	4,0 st	2075	50		59 508
29114 Fasadställningar, målarställning	140,0m²	2045	20		39 690

Besiktningsrapport

Sida 5 (8)

REPAB924422 - 2024-04-29 11:38:39

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
088 - BRF BACKTIMJAN	HUS 01 - HUS 1				
Byggnadsdel: TAK - Yttertak					
26263 Takplåt galv/lack bandtäckt, byte 100 % av ytan	85,0m²	2075	50		177 863
Tak kupor					
26263 Takplåt galv/lack bandtäckt, byte 100 % av ytan	258,0m²	2075	50		539 865
26321 Takpapp 2-lag, byte SEP 4000 + YEP 2500	1.225,0m²	2055	30		760 725
27012 Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	1.225,0m²	2055	30		529 200
Våning/TRH					
TRP 1 -					
Rum: 1001 - FRD Rullstol/Barnv	NTA: 16,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	16,0m²	2045	20		6 480
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	16,0m²	2045	20		1 210
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	16,0m²	2055	30		12 528
Rum: 1002 - Hiss	NTA: 3,70	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	3,7m²	2055	30		11 988
60471 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	3,7m²	2055	30		20 480
Rum: 1003 - Teknik	NTA: 9,00	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	9,0m²	2045	20		5 832
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	9,0m²	2045	20		680
60471 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	9,0m²	2055	30		9 963
Rum: TRH 1 -	NTA: 106,00	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	106,0m²	2045	20		161 703
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	84,0m²	2075	50		256 284
31252 Cementmosaikgolv, slipning	8,0m²	2075	50		5 940
Vilplan					
31841 Trappor av cementmosaik, slipning	56,0 st	2075	50		41 580
Trapplöp					
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	106,0m²	2055	30		87 291
60541 Trapphus h > 2.7 m, byte elinstallationer led	106,0m²	2055	30		203 202
Våning/TRH					
TRP 2 -					
Rum: 1001 - Hiss	NTA: 3,70	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	3,7m²	2055	30		11 988
60471 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	3,7m²	2055	30		20 480
Rum: 1002 - UC	NTA: 35,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	35,0m²	2055	30		14 175
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	35,0m²	2045	20		2 646
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	35,0m²	2055	30		27 405
Rum: 1401 - Passage	NTA: 14,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	14,0m²	2045	20		5 670
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	14,0m²	2045	20		1 058
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	14,0m²	2055	30		10 962
Rum: 1402 - LGH förråd	NTA: 205,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	205,0m²	2005	30		83 025
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	205,0m²	2055	30		15 498
60471 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	205,0m²	2055	30		226 935
Rum: 1403 - Fläkttrum	NTA: 46,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	46,0m²	2055	30		18 630
31422 Plastgolv med uppvikt sockel, byte 2.0 mm	46,0m²	2055	30		54 027
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	46,0m²	2055	30		36 018
Rum: TRH 2 -	NTA: 100,00	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	100,0m²	2045	20		152 550
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	73,0m²	2075	50		222 723
31252 Cementmosaikgolv, slipning	10,0m²	2075	50		7 425
Vilplan					

Atgärd	Mängd					Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad								
088 - BRF BACKTIMJAN	HUS 01 - HUS 1								
Våning/TRH									
TRP 2 -									
31821	Trappor av klinker, byte klinker, stegdjup <0.4 m	70,0 st	2075	50		114 345			
	Trapplöp								
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	100,0m²	2055	30		82 350			
60541	Trapphus h > 2.7 m, byte elinstallationer led	100,0m²	2055	30		191 700			
Våning/TRH									
TRP 3 -									
Rum:	1001 - FRD Rullstol/Barnv	NTA:	16,00	m²					
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	16,0m²	2045	20		6 480			
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning	16,0m²	2045	20		1 210			
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	16,0m²	2055	30		12 528			
Rum:	1002 - Hiss	NTA:	3,70	m²					
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	3,7m²	2055	30		11 988			
60471	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	3,7m²	2055	30		20 480			
Rum:	TRH 3 -	NTA:	76,00	m²					
30546	Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	76,0m²	2045	20		115 938			
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte	46,0m²	2075	50		140 346			
31252	Cementmosaikgolv, slipning	10,0m²	2075	50		7 425			
	Vilplan								
31821	Trappor av klinker, byte klinker, stegdjup <0.4 m	56,0 st	2075	50		91 476			
	Trapplöp								
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	76,0m²	2055	30		62 586			
60541	Trapphus h > 2.7 m, byte elinstallationer led	76,0m²	2055	30		145 692			

2024091105239

Besiktningsrapport

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

Atgård	Mängd					Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad								
088 - BRF BACKTIMJAN		HUS 02 - MILJÖHUS/CYKELHUS							
Byggnadsdel: FAS - Samtl. fasader									
21111	Träpanel, byte 5 % av ytan	97,0m²	2045	20				21 109	
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	97,0m²	2035	10				52 773	
	Inkl. stomme								
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	8,0 st	2045	20				11 556	
22211	Stuprör, byte galv/lack	18,0 m	2055	30				40 095	
22221	Hängrännor, byte galv/lack	29,0 m	2055	30				31 712	
22233	Stuprörsanslutning, byte anslutning med rens	6,0 st	2055	30				24 381	
29114	Fasadställningar, målarställning	100,0m²	2035	10				28 350	
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	2,0 st	2055	30				16 497	
Byggnadsdel: TAK - Yttertak									
26312	Takpapp 1-lag, byte SEP 5500	74,0m²	2055	30				27 972	
27012	Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	74,0m²	2055	30				31 968	
Våning/TRH									
10 - Plan 1									
Rum:	1001 - Cykelrum	NTA:	54,00	m²					
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	54,0m²	2045	20				21 870	
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning	54,0m²	2045	20				4 082	
35971	Dörr/portautomatik, byte komplett	1,0 st	2040	15				31 833	
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	54,0m²	2055	30				42 282	
Rum:	1002 - Miljörum	NTA:	17,00	m²					
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	17,0m²	2045	20				6 885	
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning	17,0m²	2045	20				1 285	
32522	Fibercementskivor, byte 25 % av ytan	35,0m²	2045	20				21 735	
35971	Dörr/portautomatik, byte komplett	1,0 st	2040	15				31 833	
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	17,0m²	2055	30				13 311	

Besiktningsrapport

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd		Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet		Byggnad				
088 - BRF BACKTIMJAN		HUS 03 - CARPORT				
Byggnadsdel: FAS - Samtl. fasader						
21111	Träpanel, byte 5 % av ytan	154,0m²	2045	20		33 513
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	154,0m²	2035	10		83 784
	Inkl. stomme					
22211	Stuprör, byte galv/lack	15,0 m	2055	30		33 413
22221	Hängrännor, byte galv/lack	43,0 m	2055	30		47 021
22233	Stuprörsanslutning, byte anslutning med rens	5,0 st	2055	30		20 318
29114	Fasadställningar, målarställning	200,0m²	2035	10		56 700
Byggnadsdel: TAK - Yttertak						
26952	Sedumtak, byte 100-200 m2, platt tak	203,0m²	2055	30		378 189
27012	Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	203,0m²	2055	30		87 696

2024091105240

Mängdförteckning

REPAB924422 - 2024-04-29 11:45:02

Urval: Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Källa för planerat underhåll lika med Planerat underhåll
Företag.Lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 088

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Gruppering: (Ingen)

Utskriftsnivå: Företag

Atgärd	Mängd	Kostnad
Företag		
37 JM Ramavtal		
Fastighet		
Fastighet		
Arrendeobjekt		

12111	Asfalt körbar, omläggning, maskinläggning 500-1000 m2	125,00 m²	43875,00
12155	Asfaltytor, lagning, 10 % av bruttoytan	125,00 m²	13162,50
12164	Linjemarkering, parkeringsplatser	30,00 st	16200,00
12345	Betongplattor, justering 10 % av bruttoytan	495,00 m²	38758,50
16231	Träplank, byte skärmplank	11,00 m²	13068,00
16413	Belysningsstolpar, byte stolpe h=3-6 m	10,00 st	143640,00
16511	Sittmöbler, byte soffa	2,00 st	20871,00
16512	Sittmöbler, byte bord	1,00 st	8842,50
16524	Pergola, byte	180,00 m	47749,50
16562	Laddstolpar, byte laddbox 22 kW dubbel	5,00 st	106245,00
16582	Motorvärmarruttag, byte enkelt	1,00 st	3861,00
21111	Träpanel, byte 5 % av ytan	482,00 m²	93292,02
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	482,00 m²	233230,05
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	1601,00 m²	618146,10
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	1601,00 m²	648405,00
21943	Mjukfogar, byte dilfogar	203,00 m	71253,00
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	72,00 st	63558,00
22211	Stuprör, byte galv/lack	238,50 m	531258,75
22221	Hängrännor, byte galv/lack	241,50 m	264080,25
22233	Stuprörsanslutning, byte anslutning med rens	27,00 st	109714,50
22426	Taksprång 0.35-0.70 m, 2 ggr strykning	205,50 m	91550,25
23212	Balkongplatta betong, lagning ovasida	429,00 m²	503860,50
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	429,00 m²	683397,00
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	519,00 m	1345248,00
24312	Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte komplett 3-glas	2,00 st	27918,00
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	73,00 st	1459525,50
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	128,00 st	3805056,00
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	62,00 st	1727568,00
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	1,00 st	9004,50
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	41,00 st	609957,00
25131	Dörrar stål, komplett byte	1,00 st	13527,00
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	3,00 st	122431,50
26263	Takplåt galv/lack bandtäckt, byte 100 % av ytan	343,00 m²	717727,50
26312	Takpapp 1-lag, byte SEP 5500	74,00 m²	27972,00
26321	Takpapp 2-lag, byte SEP 4000 + YEP 2500	1225,00 m²	760725,00
26952	Sedumtak, byte 100-200 m2, platt tak	203,00 m²	378189,00
27012	Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	1502,00 m²	648864,00
27361	Takfönster aluminium > 1 m², byte komplett	7,00 st	149593,50
29114	Fasadställningar, målarställning	2765,00 m²	783877,50
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	20,10 m²	41796,00
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	403,00 m²	163215,00
30546	Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	282,00 m²	430191,00
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning	366,00 m²	27669,60
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte	203,00 m²	619353,00
31252	Cementmosaikgolv, slipning	28,00 m²	20790,00
31422	Plastgolv med uppvikt sockel, byte 2.0 mm	46,00 m²	54027,00
31821	Trappor av klinker, byte klinker, stegdjup <0.4 m	126,00 st	205821,00
31841	Trappor av cementmosaik, slipning	56,00 st	41580,00
32522	Fibercementskivor, byte 25 % av ytan	35,00 m²	21735,00
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	282,00 m²	232227,00
35952	Låssystem, byte cylinder >10 st	15,00 st	20857,50
35971	Dörr/portautomatik, byte komplett	2,00 st	63666,00
52212	Cirkulationspump, vatten, byte 0.10 kW / G1 1/2"	1,00 st	12906,00
52502	Stammar, byte >2 vän, inkl. våtrum	56,00 st	3077902,80
56252	Värmeväxlare, byte 150-400 kW	4,00 st	568890,00

2024091105241

Mängdförteckning

Sida 2 (2)

REPAB924422 - 2024-04-29 11:45:02

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Gruppering: (Ingen)

Utskriftsnivå: Företag

Åtgärd	Mängd	Kostnad
56264 Ackumulatortank, byte 800 liter	3,00 st	299173,50
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	3,00 st	19804,50
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW / DN 32-40	3,00 st	115627,50
56552 Luftavskiljare, vatten, byte DN 50-100 med fläns	1,00 st	31090,50
56812 Radiatorer, byte panelradiator 1200 W	265,00 st	1953315,00
56833 Termostatventiler, byte känselkropp	265,00 st	146677,50
56834 Termostatventiler, injustering, radiatorventil	265,00 st	22896,00
56872 Expansionskärl, slutet, byte < 200 liter	2,00 st	26203,50
57012 OVK- besiktning, F-system, lägenheter	4237,00 m²	34319,70
57224 Fläktaggregat, komplett, byte < 0.5 m3/s med plattvux	1,00 st	332289,00
57238 Fläktaggregat, renovering, TA eller FA-aggregat < 3 m3/s	1,00 st	174420,00
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm	3,00 st	15430,50
60471 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	225,10 m²	298336,50
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	198,00 m²	155034,00
60541 Trapphus h > 2.7 m, byte elinstallationer led	282,00 m²	540594,00
63712 Exteriörbelysning led på stolp, byte ledarmatur 31W	10,00 st	196830,00
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	5,00 st	41242,50
64711 Kodsystem, byte kodlås, tablå	3,00 st	11016,00
69100 Besiktningar,	9,60 Kkr	12960,00
69123 Brandsäkerhetsbesiktning, 5 000-10 000 m2	1,00 st	18697,50
69131 Energideklarationer, energidekl. bostäder < 5 000 m	1,00 st	12150,00
71014 Hissar komplett, byte linhiss	3,00 st	4583547,00
83225 Styr- o reglerenhet datorisera, byte luftbehandling >3 funkt.	1,00 st	38974,50

Beslut

Datum

2024-01-16

Processnummer

3.5.3.4

Diarienummer

57/2024

Joakim Fornaeus

joakim.fornaeus@jm.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Johan Widén, BRFexperterna M&J AB, och Marie-Ann Widén, BRFexperterna M&J AB, som intygsgivare för Brf Backtimjan, organisationsnummer 769640-9767.

Ärendet

Brf Backtimjan har den 8 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Johan Widén och Marie-Ann Widén som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 12 januari 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (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 Marie-Ann Widén 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 Backtimjans ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har tf enhetschef Frida Jonsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Frida Jonsson
tf enhetschef

Hans Lindgren
utredare