

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Vale

Org. Nr 769641-4619

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	4
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	4
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	4
2.6	Försäkring	5
2.7	Taxeringsvärde	5
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	5
4	Finansiering	6
4.1	Finansieringsplan	6
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
5	Löpande kostnader och intäkter - likviditetsbudget	6
5.1	Kapital - och driftskostnader	7
5.2	Föreningens intäkter	7
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	8
6.1	Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i Årsavgiften	9
6.2	Nyckeltal	10
7	Särskilda förhållanden	11

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
Bilaga 2	Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Vale, org. nr 769641-4619, med säte i Umeå kommun registrerades hos Bolagsverket 2022-08-29. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). På föreningens fastighet Umeå Vale 20 med adress Skolgatan 68 A och B uppförs nu ett flerbostadshus i åtta våningar med två trapphus. Huset består av 50 lägenheter vilka totalt har en yta om 2 795 m². Samtliga lägenheter har balkong eller terrass. Lägenhetsförråden kommer att vara belägna på garageplan. Fastigheten är en sk 3D-fastighet vilket innebär att den är belägen ovanpå den fastighet som ligger i gatuplan.

Byggnaden uppförs av Selbergs Entreprenad i samarbete med Diös. Den ekonomiska förening som äger del av fastigheten Vale 20 och som kommer att fusioneras med bostadsrättsföreningen, se punkt 3, har tecknat ett entreprenadavtal med Selbergs Entreprenad i Umeå AB avseende uppförandet. ABT 06 gäller för avtalet. Genom fusionen kommer de garantier som följer av entreprenadavtalet att övergå till Föreningen.

Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad till kvartal 4 2025 och inflyttningen beräknas ske i början av 2026.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § samt 1 a § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet i syfte att kunna teckna upplåtelseavtal. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden är beräknad men garanterad. Inför upplåtelse kommer Föreningen att teckna en insatsgarantiförsäkring eller därmed liknande säkerhet samt inhämta tillstånd till upplåtelse från Bolagsverket.

Diös Invest AB, org. nr 556626-0161 kommer genom en garantiutfästelse garantera föreningens totala anskaffningskostnad för fastighet och entreprenad samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Umeå Vale 20 (3 D-fastighet) Urholkar fastigheten Umeå Vale 19
Adress:	Skolgatan 68 A - B, 903 29 Umeå
Kommun:	Umeå
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Markareal:	Saknas då 3 D-fastighet
Lägenhetsarea:	2 795 m ²
Antal lägenheter:	50 lägenheter
Byggnadsår:	2023 - 2026
Byggnadstyp:	1 flerfamiljshus m 8 våningar ovan mark med 2 trapphus

Gemensamhetsanläggning: Umeå Vale GA:2 består av tre sektioner. 1)Trapphus, entré, gång mm 2) Förbindelsegång, entré 3) Kall, spill- och dagvattenledningar samt ventilation. Föreningens kostnad för gemensamhetsanläggningen redovisas som löpande driftkostnader i p 5.1. Underhållskostnader framgår av föreningens underhållsplan.

Servitut:	Officialservitut		
	Utrymning (nödutgångar)	Last	akt 2480K-2024/117.1
	Brandgasledningar mm	Last	akt 2480K-2024/117.2
	Elledningar	Last	akt 2480K-2024/117.3
	Innergård	Förmån	akt 2480K-2024/117.4
	Förrådsutrymmen	Förmån	akt 2480K-2024/117.5
	Miljörum	Förmån	akt 2480K-2024/117.6
	VA & Värme, ledningar och teknikrum	Förmån	akt 2480K-2024/117.7
	Ventilationskanaler 6 Teknikrum	Förmån	akt 2480K-2024/117.8
	Elservis, ledningar	Förmån	akt 2480K-2024/117.9
	Dagvattenhantering	Förmån	akt 2480K-2024/117.10

Detaljplan: Vale 17 (akt 2480 K - P2022/6)

Bygglov: Har erhållits 2022-11-09 (BN 2022/01401-47)

Separat bygglov för balkonginglasning har erhållits 2025-04-22 (BN 2025-000470)

Startbesked: Har erhållits 2023-06-20 (BN 2022/01401-67)

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Betong
Mellanbjälklag:	Betong
Ytterväggar:	Klinker, puts, trä samt tegel
Yttertak:	Plåt samt papptak
Fönster:	Vridfönster av trä, fasta respektive öppningsbara
Balkong:	Betongplatta med överliggare och bärare i metall samt räcke i glas.
Terrasser:	Betongplatta med överliggare och bärare i metall samt räcke i glas.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp. Individuell mätning av varmvatten.
Ventilation:	FTX-system (från- och tilluftsvärme med värmeåtervinning)
El:	El-central i respektive lägenhet med automatsäkringar, jordfelsbrytare. Individuell mätning per lägenhet. Föreningen tecknar gemensamt abonnemang. Vidaredebitering efter förbrukning.
Media:	Tv, telefoni och data via fiber. Fastigheten är anslutet till Telias öppna nät. Lägenhetshavaren tecknar eget avtal för bredband och TV.
Porttelefon:	Kommer att finnas

Gemensamma utrymmen

Hiss:	I respektive trapphus (2 st)
Postboxar:	I respektive trapphus
Barnvagns- rullstolsförråd:	Gemensamt i entréplan
Cykelrum:	Gemensamt i entréplan
Sophantering:	Miljörum med källsortering
Lägenhetsförråd:	Belägna i garageplan. Till varje lägenhet kommer det höra ett lägenhetsförråd. Storleken på förråd kan variera och är beroende av lägenhetsstorlek.
Tvättstuga:	Gemensam tvättstuga saknas
Innergård:	Betongplattor, planteringar, trätrall, trädäck, singel/gårdsgrus.
Parkeringsplatser:	Garageplatser finns i underliggande fastighet. Platserna hyrs ut via separat kö. Föreningen saknar egna platser.

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

Planlösning och inredning varierar mellan de olika lägenhetsstorlekarna. För att se utformningen och inredning för en specifik lägenhet hänvisas till respektive lägenhets Bofakta samt rumsbeskrivning. Samtliga lägenheter har balkong, fransk balkong och/eller uteplats. Tre lägenheter har tillgång till privat takterrass.

Tak:	Målat
Väggar:	Målade
Innerdörrar:	Vita släta innerdörrar, fabriksmålade
Foder och lister:	Vita släta, fabriksmålade
Golv:	Generellt 3-stavs ekparkett
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning. Vissa lägenheter har klädskåp.
Hall:	Utformning varierar beroende av lägenhetsstorlek.
Kök:	Köksskåp, bänkskiva och stänkskydd. Induktionshäll, fläkt, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, diskmaskin samt kyl och frys. Vita vitvaror som standard.
Badrum/wc:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Duschpaket samt duschväggar i glas. Tvättställskommod, spegelskåp med belysningsarmatur. Bänkskiva i laminat. Tvättmaskin och torktumlare, kombimaskin i mindre lägenheter.
Wc:	Målade väggar samt klinkergolv. WC, tvättställ, spegel med belysningsarmatur. Separat wc saknas i mindre lägenheter.
Sovrum:	Antal varierar beroende av lägenhetsstorlek.
Vardagsrum:	De flesta lägenheter har öppen planlösning mellan kök och vardagsrum.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaden är helt ny och något periodiskt underhållsbehov bedöms därför inte föreligga under de första 10 åren. Föreningen har låtit ta fram bifogad underhållsplan, se bilaga 2. Av underhållsplanen framgår föreningens underhålls- och återinvesteringsbehov för de kommande 50 åren.

Underhållsplanen är inte statiskt utan kommer att uppdateras löpande under åren i den takt styrelsen finner lämpligt.

För framtida renoveringar och underhållsbehov görs en årlig avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan. För att täcka beräknad underhållskostnad de kommande 50 åren skulle avsättningen, för att undvika upptagande av nya lån, behöva vara 237 kr/kvm. Bedömt underhåll enligt underhållsplan de första 20 åren uppgår till ca 21 kr/kvm och bedöms täckas av avsättningen till underhållsfonden. Större renoveringar och ombyggnationer, t ex del av de som är inplanerade år 2046, kommer sannolikt att behöva lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften. Observera dock att föreningen då hunnit amortera på det ursprungliga lånet varför låneutrymme finns.

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

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Fastighetens aktuella taxeringsvärde är 53 000 000 kr, varav 23 000 000 kr avser mark bostäder och 30 000 000 kr avser byggnad bostäder. Fastställandet av taxeringsvärdet har baserats på lämnade uppgifter vid den allmänna fastighetstaxeringen 2025.

Då fastigheten inte är färdigbyggd har ett slutligt taxeringsvärde ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2025-2027, beräknats till 100 200 000 kr, varav 20 200 000 kr avser mark bostäder och 80 000 000 kr avser byggnad bostäder. Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske.

Statlig fastighetsskatt erläggs för byggnaden fram till den tidpunkt då fastigheten omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheten slutbesiktats.

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

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom fusion med Kvarteret Vale Ekonomisk Förening. Fusionen har inletts i juli 2025 och kommer att vara avslutad före det att upplåtelse av

bostadsrätt sker. I samband med fusionen övertar föreningen fastighetens skattemässiga restvärde vilket f n uppgår till 115 376 595 kr. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheten bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Anskaffningskostnaden är beräknad och garanteras av Diös Invest AB.

Köpeskilling andelar ¹	23 875 000
Entreprenad och byggherrekostnader ²	142 591 200
Pantbrev och lagfartskostnader	670 800
Summa	167 137 000
Kassa	50 000
Summa att finansiera	167 187 000

1) Köpeskilling andelar i Kvarteret Vale i Umeå Ekonomisk förening.

2) Husbyggnaden uppförs som en totalentreprenad enligt ABT 06. Entreprenadkostnaden är fast. Kostnad för ev ÅTA-arbeten tillkommer.

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	33 540 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	100 235 250
Upplåtelseavgifter	33 411 750
Summa	167 187 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen avser, i denna plan, att amortera 0,5 % per år, de första 5 åren, vilket motsvarar 167 700 kr. Därefter beräknas amorteringen ske efter en 95-årig serieplan, se närmare i Prognos och känslighetsanalysen, bilaga 1.

I kostnadskalkylen beräknade föreningens lån få en snittränta om högst 4,05 %. I den offert som föreningen fått från Handelsbanken i samband med upprättandet av den ekonomiska planen ligger räntenivån på mellan 2,51 % och 2,98 % beroende på bindningstid. I planen har vi räknat med en kalkylränta om 3,0 %. Verklig ränta fastställs på utbetalningsdagen.

Föreningen avser att teckna föreningslånet när slutbesiktning skett samt då samtliga lägenheter tillträtts (troligtvis under våren 2026). Avsikten är att dela upp lånet i 3 delar och välja olika bindningstider. Vilka löptider som väljs beror på ränteläget vid aktuellt tillfälle. Om det bedöms mer fördelaktigt kan räntan bindas på kortare tid eller längre tid alternativt läggas rörligt.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens bokförda byggnadsvärde (sk komponentavskrivning). Då komponenternas värde inte är kända i dagsläget beräknas avskrivningen istället till 1,5 % av det uppskattade byggnadsvärdet och kan således komma att justeras om värdet ändras. Avskrivningsbeloppet om 1,5 % motsvarar ca 2 138 868 kr per år. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad¹

Räntekostnad, snittränta om 3,0 %	1 006 200
Amortering	167 700

Driftskostnader²

	1 222 170
Administration förvaltning	100 000
Revision	27 000
Försäkring	40 000
Fastighetsskötsel	100 000
Löpande underhåll	65 000
Hiss	30 000
Städning	60 000
Sophantering	150 000
Vatten (kallvatten)*	225 000
El, gemensam	85 000
Uppvärmning*	325 000
Infometric	15 170
Kommunal fastighetsavgift	0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm) ³	111 800

Summa kostnader

2 507 870

1) Se punkt 4.2 ovan

2) Driftkostnaderna är uppskattade och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade beloppet. Prisnivån på driftkostnader har överlag ökat sedan kostnadskalkylen upprättades varför vissa poster beräknats bli högre. * Posten vatten avser kallvatten – det finns inga separata vattenmätare installerade varför kostnad för kallvatten ingår i årsavgiften. Det finns separata mätare för uppvärmning av varmvatten varför kostnaden för uppvärmning vidaredebiteras. Uppvärmningen sker via fjärrvärme.

3) Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll och avsättning ska ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	2 407 870
Vidaredebitering uppvärmning vatten	100 000
Summa intäkter	2 507 870

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde

Intäkter	2 507 870
Kostnader	-4 367 238
Återinförda avskrivningar	2 138 868
Kassaflöde för löpande drift	279 500
Amorteringar	-167 700
Summa kassaflöde	111 800

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh nr	Antal RoK	Area m²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
Plan 2								
1/1101B	3	76	2,7191	2 337 000	779 000	3 116 000	65 473	5 456
2/1102B	2	44	1,5742	1 320 000	440 000	1 760 000	37 906	3 159
Plan 3								
3/1201B	2	39	1,3953	1 404 000	468 000	1 872 000	33 598	2 800
4/1202B	3	71	2,5403	2 449 500	816 500	3 266 000	61 166	5 097
5/1203B	2	39	1,3953	1 345 500	448 500	1 794 000	33 598	2 800
Plan 4								
6/1301B	2	39	1,3953	1 418 625	472 875	1 891 500	33 598	2 800
7/1302B	3	71	2,5403	2 396 250	798 750	3 195 000	61 166	5 097
8/1303B	2	39	1,3953	1 360 125	453 375	1 813 500	33 598	2 800
9/1301A	1	33	1,1807	1 175 625	391 875	1 567 500	28 429	2 369
10/1302A	2	51	1,8247	1 759 500	586 500	2 346 000	43 936	3 661
11/1303A	2	50	1,7889	1 743 750	581 250	2 325 000	43 075	3 590
12/1304A	3	77	2,7549	2 598 750	866 250	3 465 000	66 335	5 528
13/1305A	3	70	2,5045	2 336 250	778 750	3 115 000	60 304	5 025
14/1306A	2	52	1,8605	1 755 000	585 000	2 340 000	44 798	3 733
Plan 5								
15/1401B	2	39	1,3953	1 433 250	477 750	1 911 000	33 598	2 800
16/1402B	3	71	2,5403	2 529 375	843 125	3 372 500	61 166	5 097
17/1403B	2	39	1,3953	1 374 750	458 250	1 833 000	33 598	2 800
18/1401A	1	33	1,1807	1 188 000	396 000	1 584 000	28 429	2 369
19/1402A	2	51	1,8247	1 778 625	592 875	2 371 500	43 936	3 661
20/1403A	2	50	1,7889	1 762 500	587 500	2 350 000	43 075	3 590
21/1404A	3	77	2,7549	2 627 625	875 875	3 503 500	66 335	5 528
22/1405A	3	70	2,5045	2 388 750	796 250	3 185 000	60 304	5 025
23/1406A	2	52	1,8605	1 794 000	598 000	2 392 000	44 798	3 733
Plan 6								
24/1501B	2	39	1,3953	1 447 875	482 625	1 930 500	33 598	2 800
25/1502B	3	71	2,5403	2 556 000	852 000	3 408 000	61 166	5 097
26/1503B	2	39	1,3953	1 389 375	463 125	1 852 500	33 598	2 800
27/1501A	1	33	1,1807	1 200 375	400 125	1 600 500	28 429	2 369
28/1502A	2	51	1,8247	1 797 750	599 250	2 397 000	43 936	3 661
29/1503A	2	50	1,7889	1 800 000	600 000	2 400 000	43 075	3 590
30/1504A	3	77	2,7549	2 656 500	885 500	3 542 000	66 335	5 528
31/1505A	3	70	2,5045	2 467 500	822 500	3 290 000	60 304	5 025
32/1506A	2	52	1,8605	1 833 000	611 000	2 444 000	44 798	3 733

Lgh nr	Antal RoK	Area m²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
Plan 7								
33/1601B	2	39	1,3953	1 462 500	487 500	1 950 000	33 598	2 800
34/1602B	3	71	2,5403	2 582 625	860 875	3 443 500	61 166	5 097
35/1603B	2	39	1,3953	1 404 000	468 000	1 872 000	33 598	2 800
36/1601A	1	33	1,1807	1 212 750	404 250	1 617 000	28 429	2 369
37/1602A	2	51	1,8247	1 836 000	612 000	2 448 000	43 936	3 661
38/1603A	2	50	1,7889	1 837 500	612 500	2 450 000	43 075	3 590
39/1604A	3	77	2,7549	2 685 375	895 125	3 580 500	66 335	5 528
40/1605A	3	70	2,5045	2 520 000	840 000	3 360 000	60 304	5 025
41/1606A	2	52	1,8605	1 872 000	624 000	2 496 000	44 798	3 733
Plan 8								
42/1701B	3	79	2,8265	3 199 500	1 066 500	4 266 000	68 058	5 671
43/1701A	1	33	1,1807	1 237 500	412 500	1 650 000	28 429	2 369
44/1702A	2	51	1,8247	1 874 250	624 750	2 499 000	43 936	3 661
45/1703A	2	50	1,7889	1 875 000	625 000	2 500 000	43 075	3 590
46/1704A	3	77	2,7549	2 714 250	904 750	3 619 000	66 335	5 528
47/1705A	3	70	2,5045	2 598 750	866 250	3 465 000	60 304	5 025
48/1706A	2	52	1,8605	1 911 000	637 000	2 548 000	44 798	3 733
Plan 9								
49/1801A	4	95	3,3989	4 096 875	1 365 625	5 462 500	81 842	6 820
50/1802A	4	91	3,2558	3 890 250	1 296 750	5 187 000	78 396	6 533
		2 795	100,00%	100 235 250	33 411 750	133 647 000	2 407 870	200 656

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, varmvatten, TV/bredband samt hemförsäkring ingår inte i årsavgift ovan. Bostadsrättshavaren måste ha hemförsäkringen med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

6.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSAVGIFTEN

Föreningens elkostnad består av en nätagift och en bruksavgift. Elnätet innehas av Umeå Energi, elavtal avseende förbrukning tecknas med valfri leverantör. Föreningen kommer att teckna ett avtal för elnätet och ett avtal med en elleverantör. **Individuell mätning (IMD) kommer att tillämpas vad gäller hushållselen.** Separata elmätare finns installerade i samtliga lägenheter och lägenhetshavare kommer att debiteras efter förbrukning. Även fasta kostnader såsom abonnemangskostnader, överföringsavgifter och energiskatt kommer att debiteras vidare. Lägenhetshavaren ska således inte teckna egna elabonnemang. Elförbrukningen beräknas uppgå till mellan 1 500 och 3 000 kwh/år beroende på storlek på lägenhet, antal personer i hushållet, nyttjande av el etc. Elpriset varierar över tid men kostnaden beräknas uppgå till mellan 250 och 400 kr/månad.

Varmvattnet värms upp via fjärrvärmen. **Individuell mätning kommer att tillämpas vad gäller varmvatten.** Separata mätare finns installerade i samtliga lägenheter och lägenhetshavare kommer att debiteras efter förbrukning. Kostnaden uppskattas till mellan 100 och 370 kr/månad och beräknas på en årsförbrukning om ca 60 liter per person och dag. För att värma upp 60 l varmvatten går det åt ca 3 kwh (enligt uppgift från Eon). Beräkning: 3 kwh * 365 dagar = 1 095 kwh per person och år. Vi utgår från att en kwh kostar 1 kr. Verklig kostnad varierar bl a beroende på fjärrvärmepris, antal personer i hushållet samt förbrukning av varmvatten.

Kostnaden för hemförsäkring är beroende av bl a det försäkrades värde, antal personer i hushållet och eventuella rabatter. Kostnaden beräknas till mellan 200 och 350 kr/månad.

Lägenhetshavaren tecknar eget abonnemang för TV och bredband. Kostnaden, vilken beräknas till 300 kr per månad, är beroende av vilka kanaler/utbud, vilken hastighet som väljs et c och kan därför bli högre.

6.2 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ²	59 799 kr
Föreningslån per m ²	12 000 kr
Insats/upplåtelse i snitt per m ²	47 816 kr
Årsavgift i snitt per m ²	861 kr
Driftkostnad per m ²	437 kr
Amortering per m ²	60 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	765 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna ska betala insats och upplåtelseavgift. Ändring av insats beslutas alltid av föreningsstämman. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande.
- F. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- G. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Vale

Christine Hallberg

Gustav Skarberg

Lars Winter

Brf Kvarteret Vale Ekonomisk Plan
Bilaga 1 Prognos och Känslighetsanalys

ÅR	1 (2026)	2 (2027)	3 (2028)	4 (2029)	5 (2030)	6 (2031)	10 (2035)	16 (2041)	20 (2045)
Kapitalkostnader (kr)									
Räntor	1 006 200	1 001 169	998 138	991 107	986 078	981 045	959 158	924 178	899 305
Avskrivningar	2 138 868	2 138 868	2 138 868	2 138 868	2 138 868	2 138 868	2 138 868	2 138 868	2 138 868
Driftkostnader (kr)									
Driftkostnader	1 222 170	1 246 613	1 271 546	1 296 977	1 322 915	1 349 374	1 460 606	1 644 880	1 780 471
Övriga kostnader									
Fastighetsskatt/kommunal avgift		-	-	-	-	-	-	116 014	125 577
Intäkter exkl årsavgifter									
Vidaredebitering vatten	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	119 509	134 587	145 681
Amorteringar/ Avsättningar									
Avsättning underhåll	111 800	114 036	116 317	118 643	121 018	123 438	133 811	150 468	162 871
Amortering	167 700	167 700	167 700	167 700	167 700	178 549	188 236	203 078	214 398
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar									
	2 407 870	2 427 518	2 447 680	2 468 306	2 489 465	2 522 387	2 622 102	2 904 031	3 036 941
Årsavgift kr/ kvm/ år									
	861	869	876	883	881	902	938	1039	1087
Underskott	- 1 859 368	- 1 857 132	- 1 854 851	- 1 852 525	- 1 850 152	- 1 836 483	- 1 817 021	- 1 785 322	- 1 761 599
Nödvändig nivå på årsavgifter									
Årsavgifter medlemmar	2 407 870	2 427 518	2 447 680	2 468 306	2 489 465	2 522 387	2 622 102	2 904 031	3 036 941
Kassaflöde									
Intäkter	2 507 870	2 529 518	2 551 700	2 574 427	2 597 708	2 632 805	2 741 611	3 038 618	3 182 622
Kostnader	- 4 367 238	- 4 386 650	- 4 406 552	- 4 426 852	- 4 447 860	- 4 469 287	- 4 558 632	- 4 823 940	- 4 944 221
Aterinförda avskrivningar	2 138 868	2 138 868	2 138 868	2 138 868	2 138 868	2 138 868	2 138 868	2 138 868	2 138 868
Kassaflöde för löpande drift									
	279 500	281 736	284 017	286 343	288 716	302 385	321 847	353 546	377 269
Amorteringar	- 167 700	- 167 700	- 167 700	- 167 700	- 167 700	- 178 549	- 188 236	- 203 078	- 214 398
Investeringar									
Summa kassaflöde									
	111 800	114 036	116 317	118 643	121 018	123 438	133 811	150 468	162 871
Akkumulerat kassaflöde									
	111 800	225 836	342 153	460 796	581 812	705 248	1 224 179	2 083 672	2 716 446
Prognosförutsättningar									
Ränteantagande	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, londsavsättning							
Taxeringsvärde	100 200 000	102 204 000	104 248 080	106 333 042	108 459 702	110 628 696	119 748 275	134 856 008	145 972 479
Föreningslån	33 540 000	33 372 300	33 204 600	33 036 900	32 869 200	32 701 500	31 971 920	30 805 946	29 976 847

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1'1-3'12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 2 138 868 kr, se dock punkt 5 i den ekonomiska planen vad gäller komponentavskrivning. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå									
årsavgift enligt ovanstående prognos kr/ kvm/ år	861	869	876	883	881	902	938	1039	1087
Årsavgifter om:									
Dagens inflationsnivå och									
1. Dagens räntenivå + 1%	981	988	995	1 001	1 008	1 019	1 053	1 149	1 194
2. Dagens räntenivå + 2%	1 101	1 107	1 113	1 120	1 126	1 136	1 167	1 259	1 301
3. Dagens räntenivå + 3%	1 221	1 227	1 232	1 238	1 243	1 253	1 281	1 370	1 408
Dagens räntenivå - 1%									
1. Dagens räntenivå - 1%	741	749	757	765	773	785	824	929	979
2. Dagens räntenivå - 2%	621	630	638	647	655	668	709	816	872
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå + 1%	861	873	885	897	910	927	987	1 139	1 227
2. Dagens inflationsnivå + 2%	861	877	894	911	929	952	1 039	1 254	1 394
3. Dagens inflationsnivå + 3%	861	882	903	926	949	978	1 095	1 444	1 592
Dagens inflationsnivå - 1%									
1. Dagens inflationsnivå - 1%	861	864	867	869	872	879	893	952	969
2. Dagens inflationsnivå - 2%	861	860	858	856	854	857	852	876	871



Underhållsplan

Brf Kvarteret Vale

Upprättad augusti 2025
© Sefast

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: daba41bc45d72f4d048545c64fb78ab262ce395d13092810fd4b3d5983de2f5e4b70e6be7037240c3b807aea52802dc7b3e7d2ea6920af21c60fcdad1507a30f

Inledning

Underhållsplanen ni läser innehåller samtliga underhållsåtgärder för fastighetens inom föreningens underhållsansvar. Genom att aktivt arbeta med er underhållsplan kan fastighetens välmående säkras över tid.

Planen är framtagen genom det digitala planeringsverktyget **Planima**, vilken listar aktuellt och framtida underhållsbehov på er fastighet.



Underhållsplanen ger er svar på



Vad som behöver göras



När det behöver göras



Vad det kommer att kosta

Underhållsplanen beskriver de kommande årens underhållskostnader och nödvändiga underhållsåtgärder. Utifrån denna information kan ni göra korrekta avsättningar för kommande underhåll och därmed sätta avgifter i nivå med fastighetens kostnader.

Riskerna för dyra akuta åtgärder och ogenomtänkta upphandlingar minskar om projekten planeras i god och i enlighet med underhållsplanen.

Har ni frågor kring underhållsplanen tveka inte på att höra av er till oss för rådgivning – det är **naturligtvis helt kostnadsfritt**.

Innehåll

Vad är underhållsplanering?	4
Underhållsplanens omfattning.....	6
Fastighetsinformation	7
Sammanställning	8
Underhållsplan.....	11

Vad är underhållsplanering?

Genom aktiv underhållsplanering kan ni som fastighetsägare planera långsiktigt och kostnadseffektivt. Genom att skapa en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande får ni lägre och planerbar underhållskostnad. Underhåll är grunden för fastighetsägande och är det som har störst påverkan på såväl ekonomi som verksamhet och funktioner. Fastigheten kommer må bättre och personalen som ska förvalta fastigheten kommer kunna arbeta mer strukturerat - om planen efterföljs.

Definitioner

> Underhåll

Underhåll definierar vi som återställande av en funktion. Underhåll kan vara planerat, förebyggande eller felavhjälpande. Underhållsåtgärder har ett återkommande underhållsintervall som överstiger ett år. Underhållsplanens huvudsyfte är att minimera akuta och felavhjälpande åtgärder och i stället arbeta planerat och förebyggande. Genom planerat underhåll minskar såväl kostnader som påverkan på boende och hyresgäster. Därutöver hantearas problemen innan kostsamma följdskador uppstår.

> Drift

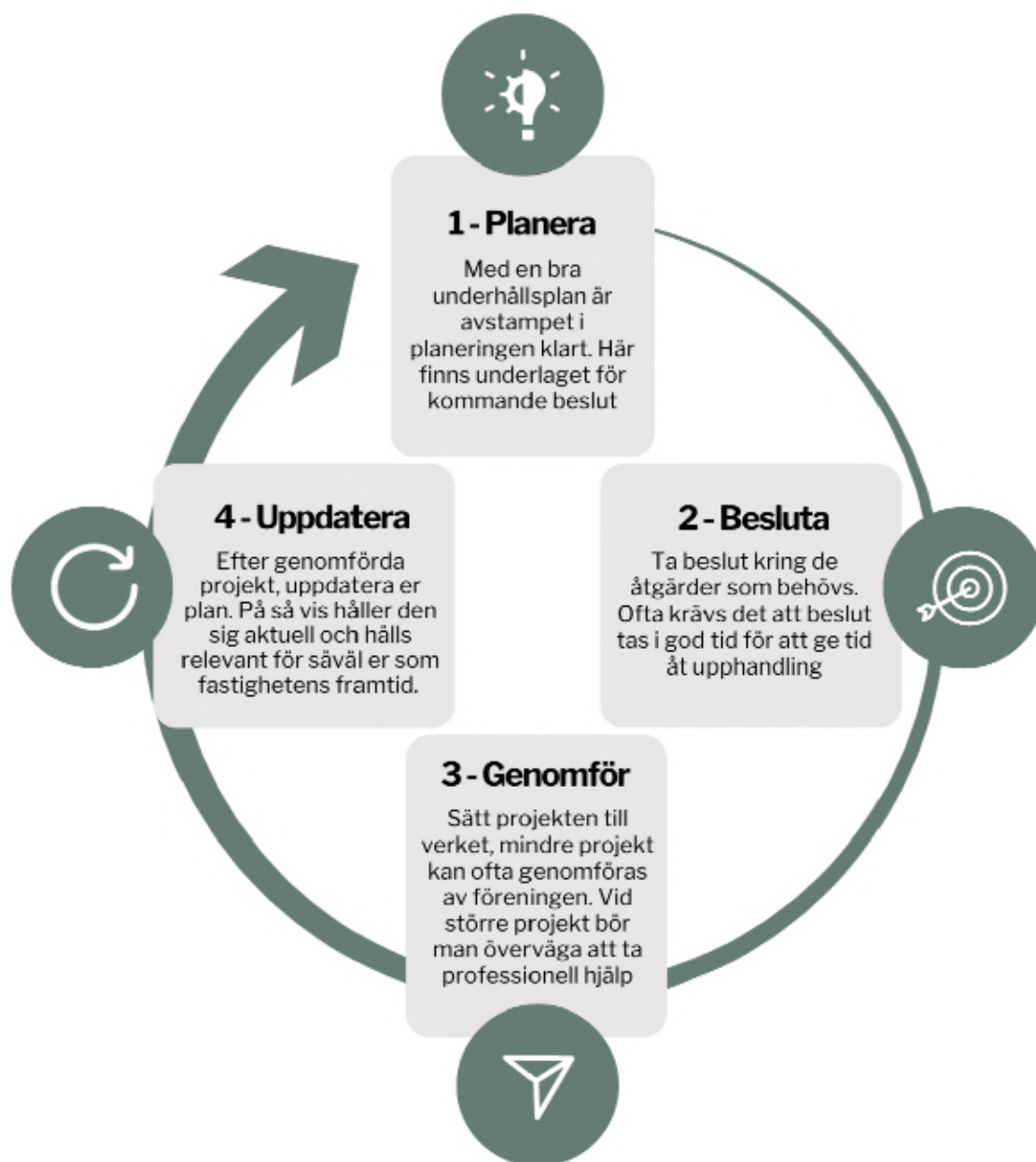
Driftåtgärder är åtgärder som säkerställer bibehållen funktion. Dessa är ofta små och många till antalet, generellt återkommer driftsunderhåll minst en gång per år. Dessa kan exempelvis vara smörjning av lås, filterbyten eller byten av ljuskällor. Drift hanteras löpande och dessa åtgärder tas inte med i underhållsplanen.

> Investeringar

Investeringar är som regel standardhöjande åtgärder, exempelvis byte till säkerhetsdörrar eller installation av solceller. Underhållsåtgärder kan ha karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när en komponent ersätts med en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar ingår inte i underhållsplanen om det inte uttryckligen önskas eller redan beslutats då planen tas fram.

Årligt underhållsarbete

För att underhållsarbetet skall vara rationellt krävs långsiktigt metodiskt arbete. Det är inte ovanligt att arbetet blir för intensivt och därför förlorar uthållighet. Vi vill därför rekommendera er att använda nedanstående planerings-cykel. Vill ni så **uppdaterar** vi naturligtvis planen åt er!



Metoden känns troligtvis väldigt bekant **Planera, Besluta, Genomför, Uppdatera**. Detta är en allmänt vedertagen process för gradvis förbättring. Så vill vi även se på underhåll!



Underhållsplanens omfattning

Startår:	2026
Tidshorisont:	50 år
Tid för upprättande:	Augusti månad 2025
Omfattning:	Fastighetens samtliga delar som föreningen ansvarar för, indelat i följande kategorier:

- **Mark**
- **Fasader**
- **Tak**
- **Invändigt**
- **Installationer**

Underhållsplanen är upprättad utifrån ritningar samt entreprenad- och bygghandlingar tillhandahållet av uppdragsgivaren. Bostadsrättsföreningens underhållsansvar framgår genom stadgar/gränsdragningslista.

Kostnader: Uppskattade kostnader i underhållsplanen är inklusive moms samt inklusive 12% byggherrekostnader*.

*Byggherrekostnader innebär indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras, exempelvis projektering, projektledning och besiktningar.

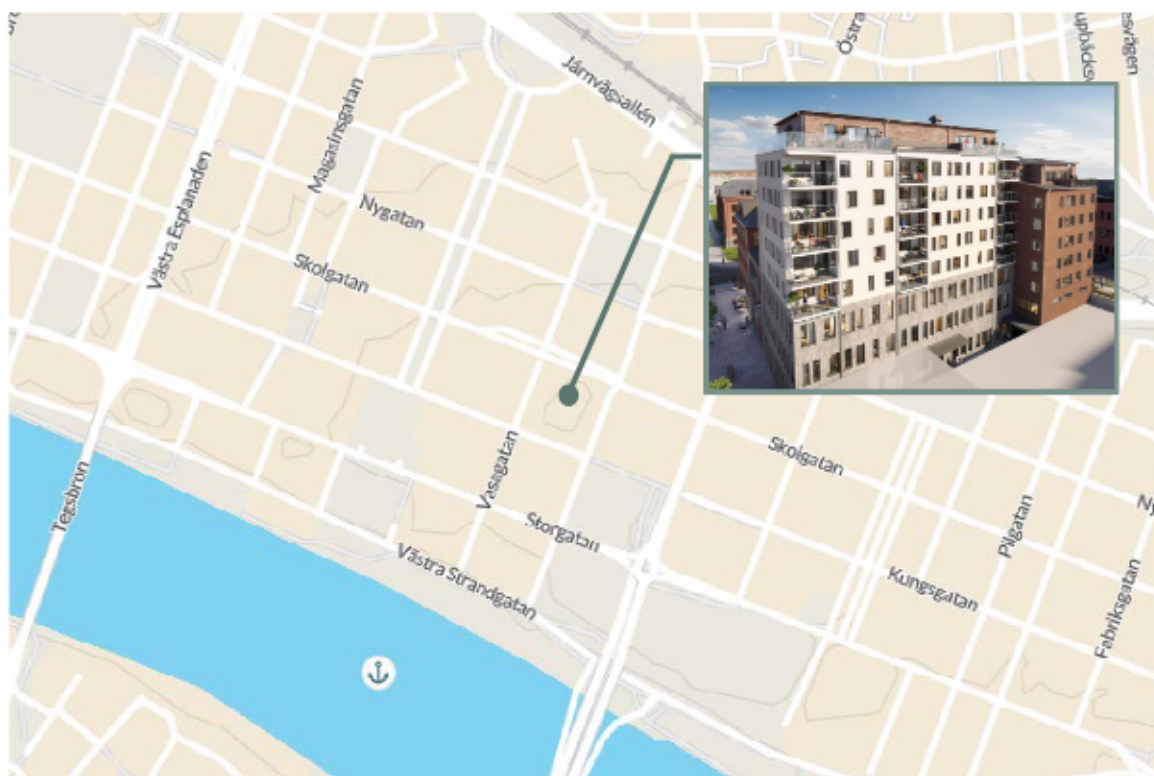
Kostnaderna är exklusive indexuppräknings.

De estimerade kostnaderna i planen är framtagna genom erfarenheter från liknande objekt, projekt och prisdatabaser. Det går inte att garantera att kostnaderna för det faktiska genomförandet blir den som anges i denna underhållsplan. Flera faktorer kan påverka priset för genomförandet, bland annat tid på året/säsongen, entreprenörers pågående beläggningsnivå, fastighetens utformning och läge etc.



Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Vale 20		
Adress	Skolgatan 68, 903 29 Umeå		
Byggår	2023-2026		
Antal lägenheter	50 st	Antal uthyrda lokaler	0 st
Boarea (BOA)	2 795 m ²	Lokalarea (LOA)	0 m ²



Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Betong
Fasader	Puts, trä, tegel samt klinker
Tak	Plåt och papp
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Uppvärmning	Fjärrvärme
Vatten	Varm- och kallvattenledningar av plast / koppar
Avlopp	Avloppsrör av plast / gjutjärn



Sammanställning

Här sammanställs och redovisas föreningens förväntade underhållskostnader över tid. Med underhållsplanen som grund kan en god ekonomisk planering och en rationell förvaltning erhållas.

Genomsnittliga kostnader planerat underhåll

663 000 kr /år
(237 kr /BOA m² /år)

Kostnader ovan avser samtliga underhållsåtgärder som redovisas i underhållsplanen de kommande 50 åren.

Vid upprättande av denna underhållsplan har följande byggkonsult från Sefast deltagit:

Ansvarig byggkonsult

Tuva Alhadeff
Besiktningsman & Byggkonsult



Finansiering

När projekten i underhållsplanerna skall förverkligas kommer oundvikligen frågan om hur projektet skall finansieras. Det är i detta skede viktigt att förstå skillnaden mellan bokföring och likviditet.

Bostadsrättslagen kapitel 9 § 5, vilken reglerar innehållet i en bostadsrättsförenings stadgar, punkt 7 anger "grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus måste anges". Normalt är att denna definieras av föreningens stadgar och att det sker en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden.

Detta kan framstå som missledande då det inte flyttas några faktiska pengar till den yttre underhållsfonden utan detta sker rent bokföringstekniskt genom att det beslutade beloppet flyttas från det balanserade resultatet till fond för yttre underhåll.

Detta medför att föreningar ofta har bokföringsmässigt negativt resultat. De avskrivningar som görs på inventarier, anges som kostnader i bokföringen. Även om inte underhåll av dessa skett och föreningen inte betalat några faktiska medel för detta. Därmed bör det vid planeringen av finansieringen för underhåll se över föreningens ekonomiska situation baserat på dess betalningsförmåga, eller likviditet. Generellt bra nyckeltal för detta är att titta på föreningens **räntekostnader, Belåning per kvadratmeter och skuldkvot.**

Underhållsplan med Planima

Följande bilaga innehåller ett utdrag från planeringsverktyget Planima.

Alla underhållsåtgärder finns här representerade tillsammans med åtgärdsår, mängder samt estimerade kostnader för respektive del.



sefast

Förstå och arbeta med Planima

Vi på Sefast är angelägna om att underhållsplanen inte bara blir en skrivbordsprodukt. Därför använder vi oss av Planima, ett enkelt web-baserat planeringssystem där ni får tillgång till en överskådlig vy över ert förväntade underhåll och möjliggör ett levande arbetsdokument.

För att ni på ett enkelt sätt ska kunna ta vid underhållsarbetet beskriver vi i denna del hur ni kan arbeta med Planima och vilken information ni har tillgängligt där. Alla era underhållsåtgärder finns här representerade tillsammans med mängder samt estimerade kostnader för respektive del. Ni har i programmet möjlighet att markera åtgärder som utförda, flytta åtgärder mellan år och koppla åtgärder till specifika projekt eller personer med mera. I kommande del hittar ni ett utdrag ur systemet vilket anger samtliga inventerade mängder i fastigheten kategoriserat under **Mark, Fasader, Tak, Invändigt och Installationer**.

Ekonomisk analys

I denna vy finner ni en överskådlig ekonomisk redogörelse över de underhållskostnader ni har fördelat på kategorier och år samt aktuell underhållsskuld.

Kostnad per kategori

Kostnad per kategori visar kostnader fördelat över de olika kategorier som underhållsplanen är indelad i: Mark, fasader, Tak, Invändigt och Installationer.

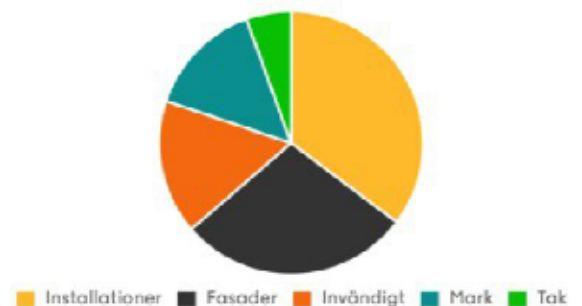
Kostnad per år

Kostnad visas per år för de underhållsåtgärder som planeras för er fastighet baserat på året som åtgärden är planerad.

Skick

Samtliga åtgärders skick noteras med en status i form av planerad, eftersatt, akut eller beslutad.

Vi på Sefast är återförsäljare av Planima. Har ni frågor kring verktyget eller önska beställa denna tjänst – Tveka inte på att höra av er till oss!





Underhållsplan

År 2026 till 2075

Brf Kvarteret Vale

Vale 20

Datum för utskrift: 2025-08-26



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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	20
Ekonomisk analys	25

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Kvarteret Vale
Startår	2026
Slutår	2075
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	12.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2026 - 2075 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Fördelningen av kostnader för gemensamhetsanläggningen har gjorts med hänsyn till nyttjandegrad där 90 % av kostnaden för GA:2 Sektion 1 och 30 % av kostnaden för GA:2 Sektion 2 har tagits med i planen.

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Vale 20



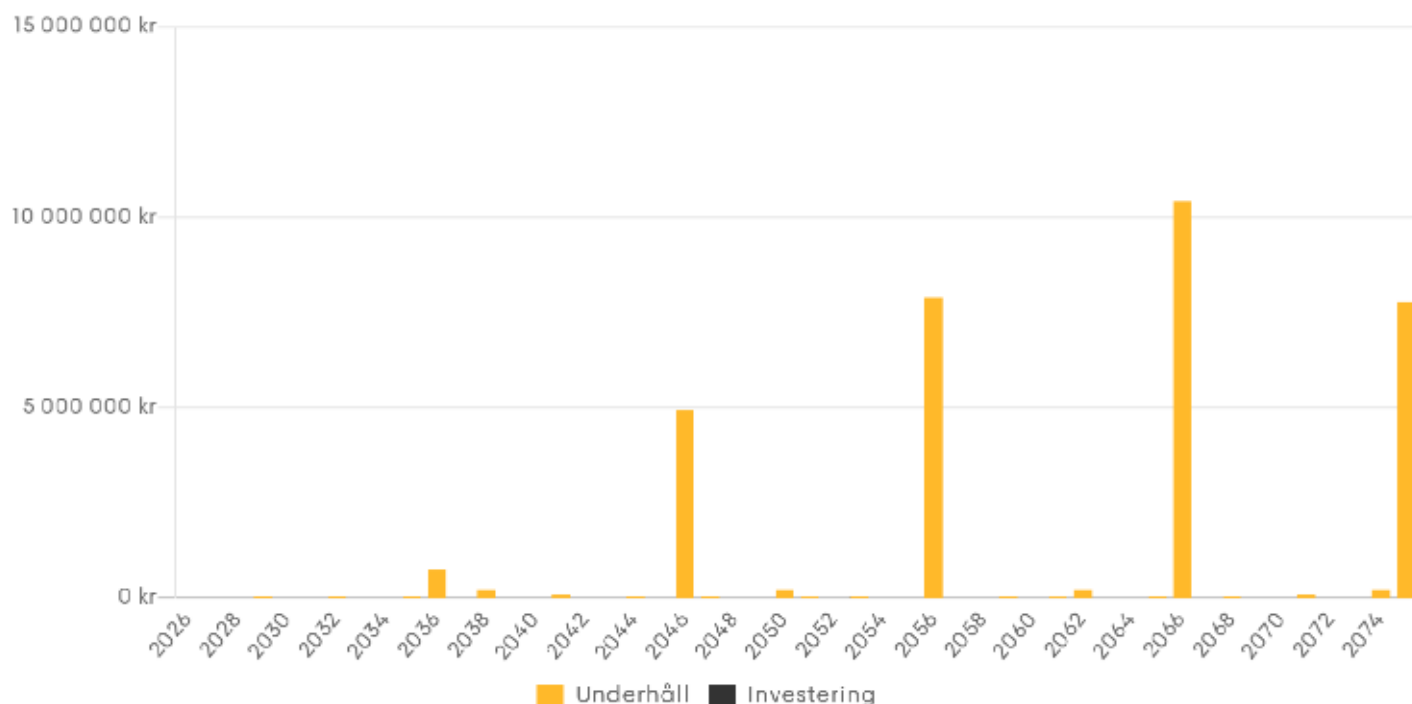
Adress	Skolgatan 68 903 29 Umeå
Boarea (BOA)	2795 m ²
Lokalarea (LOA)	0 m ²
Byggår	2026

FÖRDELNING AV ENERGIKLASSER

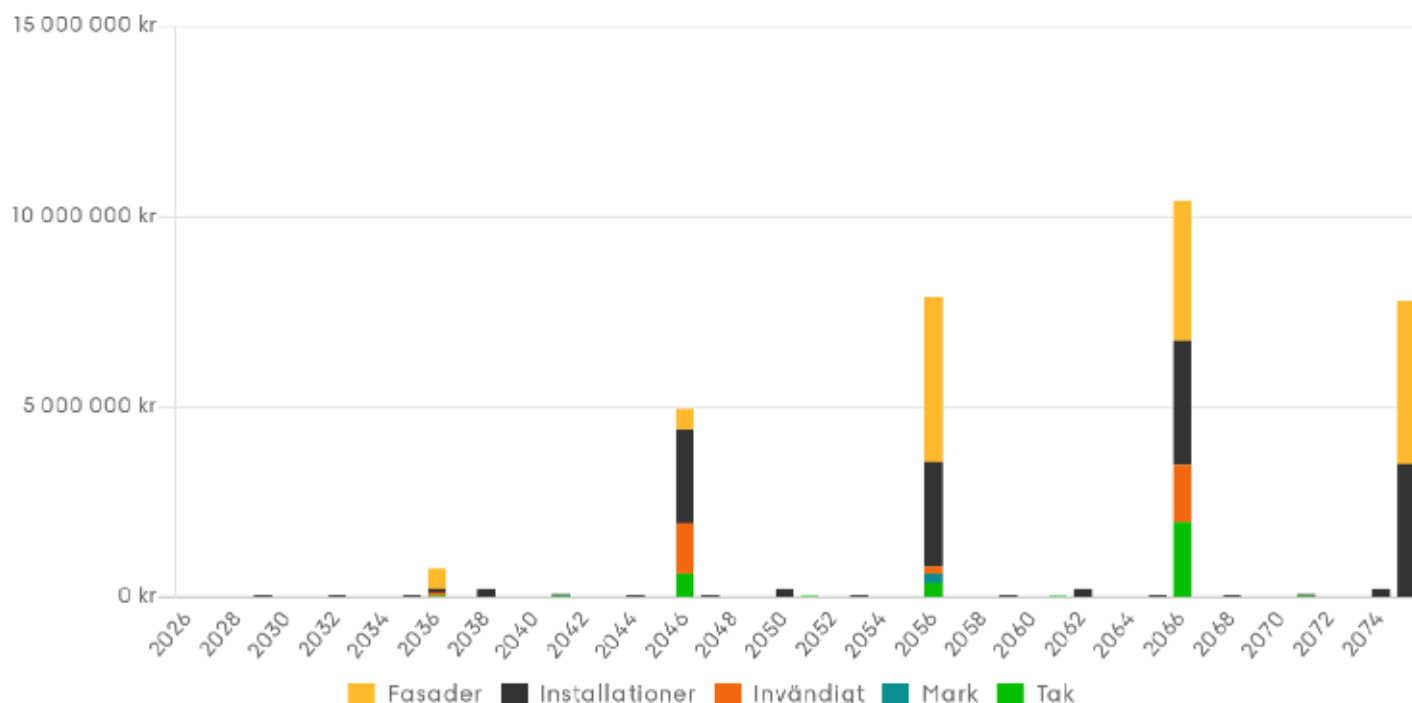
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2029					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr
					42 000 kr

2032					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr
					42 000 kr

2035					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr
					42 000 kr

2036					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Förråd och källarutrymmen	10 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Miljörum servitut 2480k-2024/117.6	10 år	Planerad	5 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Förråd plan 09 servitut 2480k-2024/117.5	10 år	Planerad	62 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	5 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	28 000 kr
Målning/lasering liggande träpanel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	463 000 kr
Målning/lasering skärmvägg terrasser och balkonger trä	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	68 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr
Underhållsspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp	10 år	Planerad	77 000 kr
					748 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	161 000 kr
					203 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr
					73 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr
					42 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte automatisk dörröppnare entré VALE GA:2 Sektion 1	Installationer	El & belysning	20 år	Planerad	34 000 kr
Byte automatiska dörröppnare entréer	Installationer	El & belysning	20 år	Planerad	76 000 kr
Byte belysning LED förbindelsegång VALE GA:2 Sektion 2	Installationer	El & belysning	20 år	Planerad	23 000 kr
Byte belysning LED trapphus och allmänna utrymmen	Installationer	El & belysning	20 år	Planerad	1 163 000 kr
Byte belysning LED trapphus VALE GA:2 Sektion 1	Installationer	El & belysning	20 år	Planerad	119 000 kr
Byte porttelefon	Installationer	Passersystem	20 år	Planerad	53 000 kr
Byte porttelefon VALE GA:2 Sektion 1	Installationer	Passersystem	20 år	Planerad	48 000 kr
Byte radiatortermostater och ventiler inkl injustering	Installationer	Värme	20 år	Planerad	385 000 kr
Byte taggläsare	Installationer	Passersystem	20 år	Planerad	151 000 kr
Byte taggläsare förbindelsegång VALE GA:2 Sektion 2	Installationer	Passersystem	20 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	5 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Förråd och källarutrymmen	10 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	El- och undercentral servitut 2480k-2024/117.7	20 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Miljörum servitut 2480k-2024/117.6	10 år	Planerad	5 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Fläktrum servitut 2480k-2024/117.8	20 år	Planerad	15 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Förråd plan 09 servitut 2480k-2024/117.5	10 år	Planerad	62 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	28 000 kr
Målning takplåt (elastisk färg)	Tak	Bostadshus	20 år	Planerad	592 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Förråd och källarutrymmen	20 år	Planerad	5 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Förråd plan 09 servitut 2480k-2024/117.5	20 år	Planerad	286 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Förråd och källarutrymmen	20 år	Planerad	83 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Förbindelsegång plan 10 vale ga:2 sektion 2	20 år	Planerad	16 000 kr

Målning väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	416 000 kr
Målning väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Invändigt	Trapphus vale ga:2 sektion 1	20 år	Planerad	416 000 kr
Målning/lasering liggande träpanel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	463 000 kr
Målning/lasering skärmvägg terrasser och balkonger trä	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	68 000 kr
Renovering ventilationsaggregat FTX	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	308 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr
Underhållsspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp	10 år	Planerad	77 000 kr

4 941 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr

42 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	161 000 kr

203 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr

31 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr

42 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 250 kW värmeeffekt, ca 50 lgh)	Installationer	Värme	30 år	Planerad	476 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Trapphus	30 år	Planerad	29 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Förråd och källarutrymmen	30 år	Planerad	9 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Trapphus vale ga:2 sektion 1	30 år	Planerad	14 000 kr
Byte entréparti	Fasader	Entré trapphus vale ga:2 sektion 1	30 år	Planerad	76 000 kr
Byte entrépartier	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	168 000 kr
Byte hänggrännor	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	228 000 kr
Byte linhiss	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	1 120 000 kr
Byte linhiss VALE GA:2 Sektion 1	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	1 008 000 kr
Byte markvärmeslingor	Mark	Entrégång vale ga:2 sektion 1	30 år	Planerad	181 000 kr
Byte postboxar	Invändigt	Trapphus	30 år	Planerad	45 000 kr
Byte rökluckor	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	274 000 kr
Byte skärmtak balkonger papp	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	71 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	240 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	5 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Förråd och källarutrymmen	10 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Miljörum servitut 2480k-2024/117.6	10 år	Planerad	5 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Förråd plan 09 servitut 2480k-2024/117.5	10 år	Planerad	62 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	28 000 kr
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	1 021 000 kr
Fogkomplettering tegelfasad	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	224 000 kr
Målning putsfasad	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	600 000 kr
Målning/lasering liggande träpanel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	463 000 kr
Målning/lasering skärmvägg terrasser och balkonger trä	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	68 000 kr
Omsättning marksten/stenplattor	Mark	Entrégång vale ga:2 sektion 1	30 år	Planerad	60 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr
Renovering balkonger	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	1 260 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr

Underhållsspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp	10 år	Planerad	77 000 kr
					7 897 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr
					42 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr
					31 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	161 000 kr
					203 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr
					42 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte automatisk dörröppnare entré VALE GA:2 Sektion 1	Installationer	El & belysning	20 år	Planerad	34 000 kr
Byte automatiska dörröppnare entréer	Installationer	El & belysning	20 år	Planerad	76 000 kr
Byte balkong- och terrassfronter glas	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	3 007 000 kr
Byte belysning LED förbindelsegång VALE GA:2 Sektion 2	Installationer	El & belysning	20 år	Planerad	23 000 kr
Byte belysning LED trapphus och allmänna utrymmen	Installationer	El & belysning	20 år	Planerad	1 163 000 kr
Byte belysning LED trapphus VALE GA:2 Sektion 1	Installationer	El & belysning	20 år	Planerad	119 000 kr
Byte dörr av stål/aluminium	Fasader	Entré förbindelsegång vale ga:2 sektion 2	40 år	Planerad	6 000 kr
Byte dörrar av stål/aluminium	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	84 000 kr
Byte porttelefon	Installationer	Passersystem	20 år	Planerad	53 000 kr
Byte porttelefon VALE GA:2 Sektion 1	Installationer	Passersystem	20 år	Planerad	48 000 kr
Byte radiatortermostater och ventiler inkl injustering	Installationer	Värme	20 år	Planerad	385 000 kr
Byte skärmtak entré	Fasader	Entré trapphus vale ga:2 sektion 1	40 år	Planerad	20 000 kr
Byte skärmtak entré	Fasader	Entré förbindelsegång vale ga:2 sektion 2	40 år	Planerad	3 000 kr
Byte skärmtak entré	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	11 000 kr
Byte taggläsare	Installationer	Passersystem	20 år	Planerad	151 000 kr
Byte taggläsare förbindelsegång VALE GA:2 Sektion 2	Installationer	Passersystem	20 år	Planerad	3 000 kr
Byte taksäkerhetsutrustning	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	132 000 kr
Byte tätskikt takterrasser	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	1 205 000 kr
Byte ventilationsaggregat FTX	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	1 120 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	5 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Förråd och källarutrymmen	10 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	El- och undercentral servitut 2480k-2024/117.7	20 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Fläkttrum servitut 2480k-2024/117.8	20 år	Planerad	15 000 kr
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Förråd plan 09 servitut 2480k-2024/117.5	10 år	Planerad	62 000 kr

Dammbindning betonggolv	Invändigt	Miljörum servitut 2480k-2024/117.6	10 år	Planerad	5 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	28 000 kr
Målning takplåt (elastisk färg)	Tak	Bostadshus	20 år	Planerad	592 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Förråd och källarutrymmen	20 år	Planerad	5 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Förråd och källarutrymmen	20 år	Planerad	83 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Fläktrum servitut 2480k-2024/117.8	40 år	Planerad	68 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Fläktrum plan 18	40 år	Planerad	32 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Förråd plan 09 servitut 2480k-2024/117.5	20 år	Planerad	286 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	El- och undercentral servitut 2480k-2024/117.7	40 år	Planerad	8 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Förbindelsegång plan 10 vale ga:2 sektion 2	20 år	Planerad	16 000 kr
Målning väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Invändigt	Trapphus vale ga:2 sektion 1	20 år	Planerad	416 000 kr
Målning väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	416 000 kr
Målning/lasering liggande träpanel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	463 000 kr
Målning/lasering skärmvägg terrasser och balkonger trä	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	68 000 kr
Slipning terrazzotrappa	Invändigt	Trapphus vale ga:2 sektion 1	40 år	Planerad	42 000 kr
Slipning terrazzotrappa	Invändigt	Trapphus	40 år	Planerad	42 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr
Underhållsspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp	10 år	Planerad	77 000 kr

10 413 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr

42 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr
					73 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	42 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	161 000 kr
					203 000 kr

2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Byte fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	4 270 000 kr
Relining avloppsstammar inkl bottenplatta	Installationer	Vatten & avlopp		Planerad	3 500 000 kr
					7 770 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Bostadshus							
Byte balkong- och terrassfronter glas	2066	40 år	2026	358	m	6 000 kr	3 007 000 kr
Byte dörrar av stål/aluminium	2066	40 år	2026	4	st	15 000 kr	84 000 kr
Byte entrépartier	2056	30 år	2026	2	st	60 000 kr	168 000 kr
Byte fönster och fönsterdörrar	2075	50 år	2026	305	st	10 000 kr	4 270 000 kr
Byte hängrännor	2056	30 år	2026	233	m	700 kr	228 000 kr
Byte skärmtak entré	2066	40 år	2026	5	m2	1 600 kr	11 000 kr
Byte stuprör	2056	30 år	2026	245	m	700 kr	240 000 kr
Fasadställning	2056	30 år		2432	m2	300 kr	1 021 000 kr
Fogkomplettering tegelfasad	2056	30 år		534	m2	300 kr	224 000 kr
Målning putsfasad	2056	30 år	2026	1072	m2	400 kr	600 000 kr
Målning/lasering liggande träpanel	2036	10 år	2026	826	m2	400 kr	463 000 kr
Målning/lasering skärmvägg terrasser och balkonger trä	2036	10 år	2026	122	m2	400 kr	68 000 kr
Renovering balkonger	2056	30 år		45	st	20 000 kr	1 260 000 kr
Entré förbindelsegång vale ga:2 sektion 2							
Byte dörr av stål/aluminium	2066	40 år	2026	1	st	4 500 kr	6 000 kr
Byte skärmtak entré	2066	40 år	2026	4	m2	480 kr	3 000 kr
Entré trapphus vale ga:2 sektion 1							
Byte entréparti	2056	30 år	2026	1	st	54 000 kr	76 000 kr
Byte skärmtak entré	2066	40 år	2026	10	m2	1 440 kr	20 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
El & belysning							
Byte automatisk dörröppnare entré VALE GA:2 Sektion 1	2046	20 år	2026	1	st	24 300 kr	34 000 kr
Byte automatiska dörröppnare entréer	2046	20 år	2026	2	st	27 000 kr	76 000 kr
Byte belysning LED förbindelsegång VALE GA:2 Sektion 2	2046	20 år	2026	62	m2	270 kr	23 000 kr
Byte belysning LED trapphus och allmänna utrymmen	2046	20 år	2026	923	m2	900 kr	1 163 000 kr
Byte belysning LED trapphus VALE GA:2 Sektion 1	2046	20 år	2026	105	m2	810 kr	119 000 kr
Hiss							
Byte linhiss	2056	30 år	2026	1	st	800 000 kr	1 120 000 kr
Byte linhiss VALE GA:2 Sektion 1	2056	30 år	2026	1	st	720 000 kr	1 008 000 kr
Passersystem							
Byte porttelefon	2046	20 år	2026	1	st	38 000 kr	53 000 kr
Byte porttelefon VALE GA:2 Sektion 1	2046	20 år	2026	1	st	34 200 kr	48 000 kr
Byte taggläsare	2046	20 år	2026	18	st	6 000 kr	151 000 kr
Byte taggläsare förbindelsegång VALE GA:2 Sektion 2	2046	20 år	2026	1	st	1 800 kr	3 000 kr
Vatten & avlopp							
Relining avloppsstammar inkl bottenplatta	2075			50	lgh	50 000 kr	3 500 000 kr
Underhållsspolning avloppsstammar	2036	10 år		50	lgh	1 100 kr	77 000 kr
Ventilation							
Byte ventilationsaggregat FTX	2066	40 år	2026	2	st	400 000 kr	1 120 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2029	3 år	2026	50	lgh	600 kr	42 000 kr
Renovering ventilationsaggregat FTX	2046	40 år		2	st	110 000 kr	308 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2038	12 år		50	lgh	2 300 kr	161 000 kr
Värme							
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 250 kW värmeeffekt, ca 50 lgh)	2056	30 år	2026	1	st	340 000 kr	476 000 kr
Byte radiatortermostater och ventiler inkl injustering	2046	20 år	2026	250	st	1 100 kr	385 000 kr
Energideklaration	2036	10 år	2026	50	lgh	400 kr	28 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
El- och undercentral servitut 2480k-2024/117.7							
Dammbindning betonggolv	2046	20 år	2026	10	m2	130 kr	2 000 kr
Målning väggar och tak	2066	40 år	2026	10	m2	600 kr	8 000 kr
Fläktrum plan 18							
Målning väggar och tak	2066	40 år	2026	38	m2	600 kr	32 000 kr
Fläktrum servitut 2480k-2024/117.8							
Dammbindning betonggolv	2046	20 år	2026	81	m2	130 kr	15 000 kr
Målning väggar och tak	2066	40 år	2026	81	m2	600 kr	68 000 kr
Förbindelsegång plan 10 vale ga:2 sektion 2							
Målning väggar och tak	2046	20 år	2026	62	m2	180 kr	16 000 kr
Förråd och källarutrymmen							
Byte akustikplattor tak	2056	30 år	2026	11	m2	600 kr	9 000 kr
Dammbindning betonggolv	2036	10 år	2026	52	m2	130 kr	9 000 kr
Målning väggar	2046	20 år	2026	11	m2	350 kr	5 000 kr
Målning väggar och tak	2046	20 år	2026	99	m2	600 kr	83 000 kr
Förråd plan 09 servitut 2480k-2024/117.5							
Dammbindning betonggolv	2036	10 år	2026	340	m2	130 kr	62 000 kr
Målning väggar och tak	2046	20 år	2026	340	m2	600 kr	286 000 kr
Miljörum servitut 2480k-2024/117.6							
Dammbindning betonggolv	2036	10 år	2026	29	m2	130 kr	5 000 kr
Trapphus							
Byte akustikplattor tak	2056	30 år	2026	35	m2	600 kr	29 000 kr
Byte postboxar	2056	30 år	2026	2	st	16 000 kr	45 000 kr
Dammbindning betonggolv	2036	10 år	2026	25	m2	130 kr	5 000 kr
Målning väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	2046	20 år	2026	9	plan	33 000 kr	416 000 kr
Slipning terrazzotrappa	2066	40 år		27	m2	1 100 kr	42 000 kr
Trapphus vale ga:2 sektion 1							
Byte akustikplattor tak	2056	30 år	2026	19	m2	540 kr	14 000 kr
Målning väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	2046	20 år	2026	10	plan	29 700 kr	416 000 kr
Slipning terrazzotrappa	2066	40 år		30	m2	990 kr	42 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Entrégång vale ga:2 sektion 1							
Byte markvärmeslingor	2056	30 år	2026	120	m2	1 080 kr	181 000 kr
Omsättning marksten/stenplattor	2056	30 år		120	m2	360 kr	60 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Bostadshus							
Byte rökluckor	2056	30 år	2026	4	st	49 000 kr	274 000 kr
Byte skärmtak balkonger papp	2056	30 år	2026	51	m2	1 000 kr	71 000 kr
Byte taksäkerhetsutrustning	2066	40 år	2026	470	m2	200 kr	132 000 kr
Byte tätskikt takterrasser	2066	40 år	2026	205	m2	4 200 kr	1 205 000 kr
Målning takplåt (elastisk färg)	2046	20 år		470	m2	900 kr	592 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2036	5 år		1	st	22 000 kr	31 000 kr

Ekonomisk analys

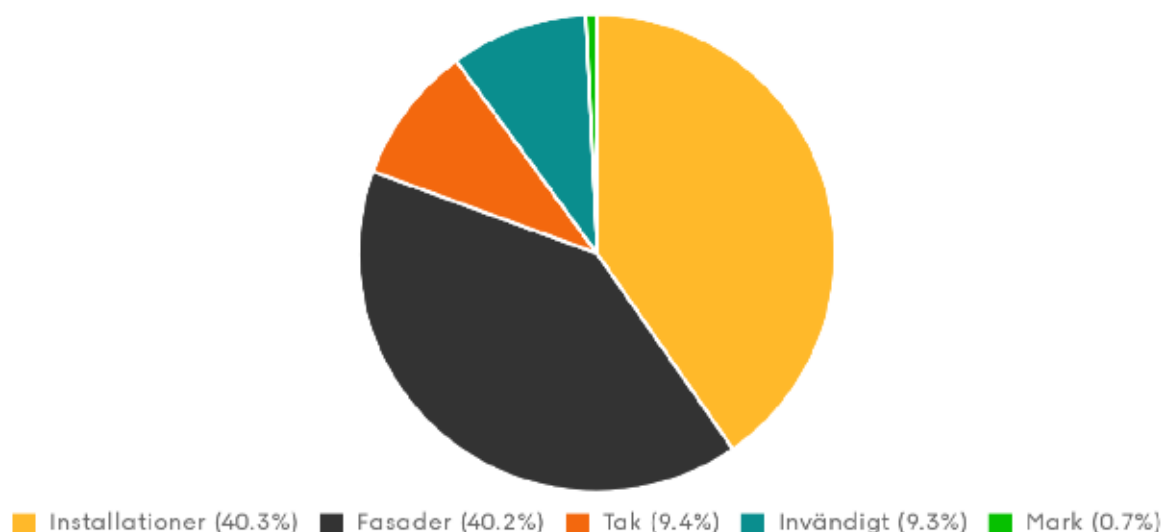
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

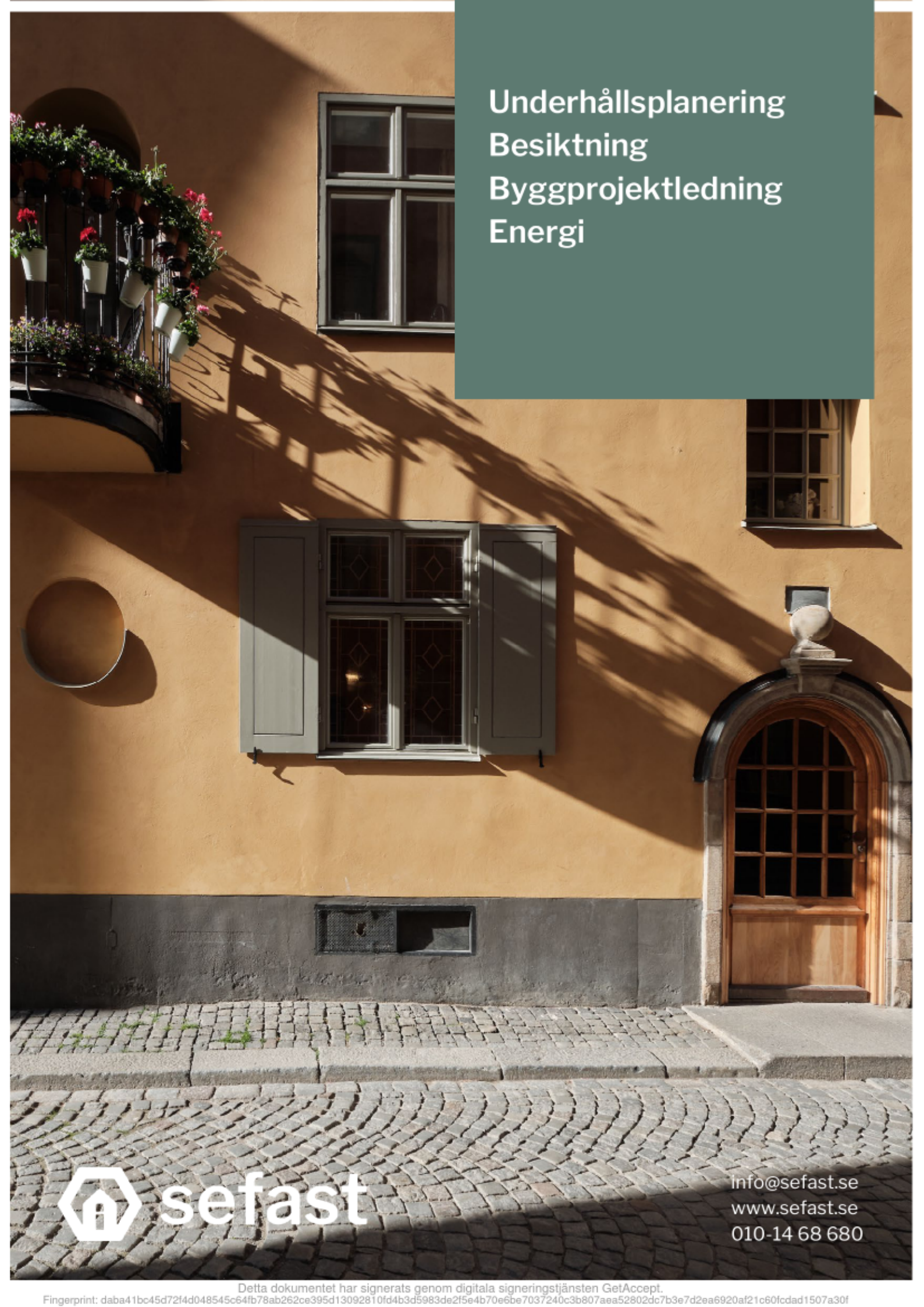
Total utgift	33 166 364 kr
Utgift per år	663 327 kr
Utgift per år och m ²	237 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status



Utgift per kategori





Underhållsplanering
Besiktning
Byggprojektledning
Energi



info@sefast.se
www.sefast.se
010-14 68 680

Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings-tjänsten GetAccept.

Fingerprint: daba41bc45d72f4d048545c64fb78ab262ce395d13092810fd4b3d5983de2f5e4b70e6be7037240c3b807aea52802dc7b3e7d2ea6920af21c60fcdad1507a30f

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Kvarteret Vale Ekonomisk Plan inkl bilagor 2025

Unikt dokument-id:

688d0509-6721-4899-9a93-a2e3df746a9f

Dokumentets fingeravtryck:

daba41bc45d72f4d048545c64fb78ab262ce395d13092810fd4b3d5983de2f5e4b70e6be7037240c
3b807aea52802dc7b3e7d2ea6920af21c60fcdad1507a30f

Undertecknare

 Christine Hallberg E-post: christine@bolevo.se Enhet: Edge 140.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 194.68.170.246	Betrodd tidsstämpel: 2025-09-25 11:20:34 UTC 
 Lars Winter E-post: lars.winter@dios.se Enhet: Chrome 140.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 92.35.167.117	Betrodd tidsstämpel: 2025-09-25 11:43:11 UTC 
 Gustav Skarberg E-post: gustav.skarberg@dios.se Enhet: Edge 140.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 185.152.177.44	Betrodd tidsstämpel: 2025-09-25 11:47:22 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-09-25 11:47:22 UTC



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

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Vale med organisationsnummer 769641-4619. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 50 bostadsrätter. Bostadsrätterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

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

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

- Ekonomisk plan för Brf Kvarteret Vale, daterad 2025-09-25.
- Stadgar för Brf Kvarteret Vale, daterade 2022-08-29.
- Registreringsbevis för Brf Kvarteret Vale, daterat 2025-09-16.
- Registreringsbevis Kvarteret Vale i Umeå Ek. för., daterat 2025-09-16.
- FDS-utdrag för Umeå Vale 20, daterat 2025-06-12.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-06-24.
- Kostnadskalkyl för Brf Kvarteret Vale, daterad 2023-04-26.
- Beräkning taxeringsvärden, odaterat.
- Bygglov, daterat 2022-11-09.
- Bygglov inglasning balkonger, daterat 2025-04-22.
- Startbesked, daterat 2023-06-20.
- Underhållsplan 50 år, daterad 2025-08-26.
- Offert finansiering, daterad 2025-08-14.
- Överlåtelseavtal andelar, daterat 2025-07-01.
- Fusionshandlingar, daterade 2025-09-01.
- Underrättelse om avslutad Lantmäteriförrättning, daterad 2024-11-19.
- PM gällande förtydligande om servitut och gemensamhetsanläggningar, daterat 2025-08-27.
- Totalentreprenadavtal, daterat 2022-11-25.
- Tillstånd gällande att ta emot förskott, daterat 2023-05-24.
- Garanti gällande anskaffningskostnad och osålda bostadsrätter, daterad 2025-09-23.
- Situationsplan och ritningar, olika dateringar.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Umeå kommun, daterad 2025-09-05.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf

Daniel Karlsson

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

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Kvarteret Vale 250926

Unikt dokument-id:

4cf80e87-d374-48a4-a117-4dbd9955348b

Dokumentets fingeravtryck:

2298467489bec9b56e3e42325b0bb481c123dc942d4a361a11105390bba9380e27ca1263c60ff994
9c05a98bd03d4d6768680e77074cec2d962f4e88f603fa70

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Edge 140.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.22.29.190

Betrodd tidsstämpel:
2025-09-26 13:49:35 UTC



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Edge 140.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.103.247.33

Betrodd tidsstämpel:
2025-09-29 10:40:01 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-09-29 10:40:01 UTC



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

Christine Elisabeth Hallberg
christine@bolevo.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Vale, organisationsnummer 769641-4619.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Vale har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Fredrik Wirf som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

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

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Fredrik Wirf har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Kvarteret Vale om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Agneta Bruno.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare