

Ekonomisk plan för BRF Opalen i Eknäs, Skymningsvägen 10, 132 42 Saltsjö-Boo. Org. nr: 769642–1515

Innehåll

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
Gemensamma anordningar	4
Kortfattad byggbeskrivning	4
Kortfattad rumsbeskrivning	4
Nödvändiga underhållsbehov	4
Försäkringar	5
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	5
D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	5
Kapitalkostnader	5
Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall	6
Avsättning för underhåll	6
Summa kostnader	6
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	7
F. NYCKELTAL	7
G. LÄGENHETSFÖRTECKNING	8
H. EKONOMISK PROGNOZ	9
I. KÄNSLIGHETSANALYS	9
J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR	10

Bilaga 1 50-årig underhållsplan



FASAD MOT SÖRÖST



FASAD MOT NÖRÖST



FASAD KÖNPLÖM/BYGGNAD
FASAD MOT NÖRÖST



ELEVATION STÖDMUR
SNITT MED STÖDMUR I TÖMTGRÄNS

0 1 2 3 4 5
Skala 1:50 (A-format 1500 x A3-format)

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Opalen i Eknäs (Org. nr: 769642–1515) som har sitt säte i Nacka kommun och som registrerats hos bolagsverket 2023-11-27 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på verkliga och uppskattade kostnader samt på slutgiltig kostnad för föreningens fastighet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privat bostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Under januari 2024 startade färdigställandet av byggnaden, efter övertagandet av fastigheten Nacka Eknäs 1:2 från tidigare byggherre, av flerbostadshuset på Skymningsvägen 10, Saltsjö-Boo omfattande 36 mindre lägenheter. Under sista kvartalet 2024 har byggnaden färdigställts samt erhållit godkänd slutbesiktning. Kvarstående finplanering av tomten ska ske till våren och planeras bli helt klart under kvartal två 2025.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer ske efter att föreningen fått denna plan intygsgiven. Interimistiskt slutbesked kommer ges av kommunen i februari 2025. Inflyttning i lägenheterna beräknas kunna ske med början i februari 2025 och planeras avslutas under andra kvartalet 2025, då också permanent slutbesked kommer erhållas.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde av Protector Försikring ASA, Västra Trädgårdsgatan 15, 111 53 Stockholm. Ansvarsförsäkring för BRF styrelsen ingår.

BRF:n kommer upplåta ett speciellt utrymme för en teknisk lösning som genererar hyresintäkter baserad på försäljning av stabiliseringstjänster till elnätet (Svenska Kraftnät). Denna intäkt kommer innebära att årsavgiften kan hållas låg.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nacka Eknäs 1:2
Kommun:	Nacka
Adress:	Skymningsvägen 10
Markareal:	984 kvm
Byggnadsår	2021-2024
Gemensamhetsanläggningar:	Saknas
Typ av hus:	Flerbostadshus
Areor: BTA BOA	1 150 kvm, 779 kvm (intygsgiven)
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Antal lägenheter:	36
Antal p-platser (2 laddplatser)	6+1 handikapp

Fastigheten belastas inte av några servitut. Gällande DP 467, Eknäs 1:232 m. fl. Nacka Kommun.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten o avlopp. Gemensam vattenmätare, vattenförbrukning fördelas lika på lägenheterna.
El	Gemensam elmätare för alla lägenheter men med individuell mätning av förbrukning.
Uppvärmning	Bergvärme för produktion av tappvarmvatten samt vattenburen uppvärmning.
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga, en stor och en mindre.
Parkering	Cykelparkering samt 6+1 handikapp p-platser på fastigheten
Sophantering	Uppställningsplats för hantering av hushållssopor med sortering enligt kommunens krav.

Kortfattad byggbeskrivning

Antal våningar	Fem våningsplan
Grundläggning	Platta på mark
Yttervägg	Skifferbeklädd trä/betong
Bjälklag	Betong
Tak	Tätskikt och asfaltspapp på isolerad betongstomme
Kommunikationer	Trappor/hiss
Fönstertyp	3-glas
Uppvärmningssystem	Vattenburen, radiatorer
Ventilation	FTX i varje lägenhet Central värmeåtervinning för gemensamma utrymmen på entréplanet

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum (inredning)	Golv	Väggar	Tak
Entré	3-stav vitlaserad ekparkett	Betong, vitmålade	Vitt
Kök (Hettich, ljusgrått med Electrolux* integrerade vitvaror)	3-stav vitlaserad ekparkett	Betong/gips vit målade	Vitt
Hygienrum (Alternat kommod och badrumsmöbel, Oras takdusch, duschvägg, Ifö toalett)	Klinker, ljusgrå	Kakel, vitt	Vitt
Övrigt rum	3-stav vitlaserad ekparkett	Betong/gips vit målade	Vitt
Mindre balkong	Betong	Gråmålat järnräcke	Mörkgrått

*) Integrerad kyl/frys, diskmaskin, spishäll samt kombi inbyggnadsugn

Nödvändiga underhållsbehov

Enligt nya regler införda 1 januari 2024 ska föreningen upprätta en 50-årig underhållsplan vilken ingår i denna ekonomiska plan, Bilaga 1. Styrelsen ska löpande utvärdera fastighetens skick och tillse att erforderliga medel avsätts för att trygga det kortsiktiga och långsiktiga underhållsbehovet. Denna plan har baserats på den 50-åriga underhållsplanen med avsättning initialt om 77 900 kr/år (100 kr/BOA).

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och med BRF styrelseansvarsförsäkring.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling mark (samt nästan färdig byggnad)	40 300 000
Entreprenadkostnader	12 000 000
Projektkostnader (byggherrekostnader, anslutningsavgifter, finansiering m.m)	6 640 250
Köpeskilling aktier	8 948 250
Lagfart	604 500
Pantbrevs kostnader	200 000
Summa förvärvskostnad	68 693 000
Kassa	25 000
Totalt	68 718 000

Preliminärt taxeringsvärde för 2022-2024 beräknas till: mark 6 600 000 och byggnad 27 000 000. Då inget definierat byggnadsvärde fanns vid förvärvstillfället av projektet har taxeringsvärdet för byggnaden samt entreprenadkostnaderna använts som belopp för avskrivning.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Avskrivning beräknas utifrån total byggkostnad vilket har beräknats till 39 000 000. Avskrivningen görs i enlighet med K2-regelverket för mindre BRF:er och är linjärt över 100 år, 1% årligen motsvarande 390 000 SEK/år. Föreningen kan komma att ompröva avskrivningens storlek. Avskrivningen påverkar föreningens resultat negativt men påverkar inte likviditeten. Avskrivningen leder till ett bokföringsmässigt negativt resultat för föreningen. Det är styrelsens ansvar att fastighetens långsiktiga underhållsbehov säkerställs i enlighet med bifogade 50-åriga underhållsplan.

Långgivare	Belopp kr	Ränta %	Bindningstid	Ränta	Amortering
Solifast	9 348 000	3,6	3 mån	336 528	0
Summa	9 348 000			336 528	0

Insatser	46 690 000			
Upplåtelseavgifter	12 680 000			
Föreningslån	9 348 000		Summa årlig kapitalkostnad	336 528
Summa finansiering	68 718 000			

Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	49 375
Styrelsearvoden	20 000
Försäkringar för fastighet samt styrelse	15 580
Vatten o avlopp – fasta kostnader	54 530
Elförbrukning teknisk utrustning	30 000
El – fasta kostnader	35 500
Fiber, media-, router- samt TV-box fasta kostnader hela fastigheten	68 688
Tekniska tjänster för drift av fastigheten	15 349
Sophämtning	37 000
Löpande reparationer	10 000
Övrigt	6 600
Summa	342 622

Bostadsrättsföreningen förutsätter att föreningens medlemmar sköter all löpande underhåll så som trappstädning, snöskottning, gräsklippning m. m. själva.

Kostnad för hushållsel kan uppskattas till 2 000 kWh/lgh/år eller motsvarande 4 000 SEK/år räknat på ett totalt snittpris på elen om 2,0 SEK/kWh. Kostnaden kan variera beroende på exempelvis olika hushålls konsumtionsmönster. Varje lägenhet har egen mätare för hushållsel som avläses och debiteras av föreningen.

Vattenförbrukning kommer fördelas enligt schablonmetoden då det inte finns separata mätare i lägenheterna. I avgiften ingår fastighetens fasta kostnader för vatten och avlopp. Vattenförbrukningen kommer debiteras varje lägenhet schablonmässigt. Snittförbrukning för en privatperson i Sverige är ca 140 liter/dygn och utgår man från detta med aktuell vattentaxa från NackaVatten blir årskostnaden ca 2 800 SEK/år.

Bostadsrättshavaren ska teckna samt svara för kostnaden för egen hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg. Prisindikation för bostadsrättstillägget för samtliga 36 lägenheter är 5 195 kr/år eller 145 SEK/lägenhet.

Avsättning för underhåll

Då huvuddelen av underhållsansvaret ligger på bostadsrättsägarna och föreningens underhållsansvar den första 10-årsperioden i huvudsak omfattar målning samt underhåll av gemensamhetsytor görs endast en mindre avsättning om 100 SEK/BOA. Föreningens medlemmar ansvarar för att sköta allt yttre underhåll på mark. Bostadsrättsägarna svarar själva för inre underhåll.

Fond för yttre underhåll	77 900
--------------------------	--------

Summa kostnader

Kapitalkostnader (ränta & amortering)	336 528
Driftkostnader	342 622

Avsättning underhållsfond	77 900
Summa kostnader	757 050

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Dock har den energianläggning föreningen kommer få intäkter ifrån generera betydande intäkter vilka möjliggör låga avgifter.

Årsavgifter	584 250
Uthyrning specialrum för energilager	132 000
Övriga intäkter p-avgifter samt laddning	40 800
Summa beräknade intäkter	757 050

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per BOA	88 213
Insats/upplåtelseavgift per BOA	76 213
Belåning per kvm	12 000
Driftkostnader per kvm (helt år)	440
Årsavgift per BOA (helt år)	750
Avsättning underhåll per kvm	100
Avskrivningar per kvm	500

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh. nr	BOA	Årsavgift	Månatlig årsavgift	Insats	Upplåtelse avgift	Totalt pris	Andelstal	Indirekt nettoskuld
1001	20	15 000	1 250	1 195 000	300 000	1 495 000	2,57%	240 000
1002	20	15 000	1 250	1 145 000	300 000	1 445 000	2,57%	240 000
1003	20	15 000	1 250	1 045 000	250 000	1 295 000	2,57%	240 000
1004	20	15 000	1 250	1 145 000	300 000	1 445 000	2,57%	240 000
1101	22	16 500	1 375	1 295 000	350 000	1 645 000	2,82%	264 000
1102	22	16 500	1 375	1 275 000	320 000	1 595 000	2,82%	264 000
1103	22	16 500	1 375	1 225 000	320 000	1 545 000	2,57%	240 000
1104	20	15 000	1 250	1 275 000	320 000	1 595 000	2,57%	252 000
1105	21	15 750	1 313	1 345 000	350 000	1 695 000	2,70%	240 000
1106	20	15 000	1 250	1 345 000	350 000	1 695 000	2,57%	264 000
1107	22	16 500	1 375	1 195 000	300 000	1 495 000	2,82%	264 000
1108	22	16 500	1 375	1 225 000	320 000	1 545 000	2,82%	264 000
1201	22	16 500	1 375	1 345 000	350 000	1 695 000	2,88%	264 000
1202	22	16 500	1 375	1 295 000	350 000	1 645 000	2,82%	264 000
1203	22	16 500	1 375	1 295 000	350 000	1 645 000	2,82%	264 000
1204	22	16 500	1 375	1 295 000	350 000	1 645 000	2,82%	264 000
1205	22	16 500	1 375	1 295 000	350 000	1 645 000	2,82%	264 000
1206	22	16 500	1 375	1 295 000	350 000	1 645 000	2,82%	264 000
1207	22	16 500	1 375	1 295 000	350 000	1 645 000	2,82%	264 000
1208	22	16 500	1 375	1 295 000	350 000	1 645 000	2,82%	264 000
1301	22	16 500	1 375	1 345 000	400 000	1 745 000	2,82%	264 000
1302	22	16 500	1 375	1 345 000	400 000	1 745 000	2,82%	264 000
1303	22	16 500	1 375	1 345 000	400 000	1 745 000	2,82%	264 000
1304	22	16 500	1 375	1 345 000	400 000	1 745 000	2,82%	264 000
1305	22	16 500	1 375	1 345 000	400 000	1 745 000	2,82%	264 000
1306	22	16 500	1 375	1 345 000	350 000	1 695 000	2,82%	264 000
1307	22	16 500	1 375	1 345 000	350 000	1 695 000	2,82%	264 000
1308	22	16 500	1 375	1 345 000	350 000	1 695 000	2,82%	264 000
1401	22	16 500	1 375	1 395 000	400 000	1 795 000	2,82%	264 000
1402	22	16 500	1 375	1 345 000	400 000	1 745 000	2,82%	264 000
1403	22	16 500	1 375	1 345 000	400 000	1 745 000	2,82%	264 000
1404	22	16 500	1 375	1 345 000	400 000	1 745 000	2,82%	264 000
1405	22	16 500	1 375	1 345 000	400 000	1 745 000	2,82%	264 000
1406	22	16 500	1 375	1 345 000	350 000	1 695 000	2,82%	264 000
1407	22	16 500	1 375	1 345 000	350 000	1 695 000	2,82%	264 000
1408	22	16 500	1 375	1 345 000	350 000	1 695 000	2,82%	264 000
Totalt	779	584 250	48 688	46 690 000	12 680 000	59 370 000	100,00%	9 348 000

Andelstalen grundar sig på total bostadsarea (BOA) i relation till respektive lägenhets BOA.

H. EKONOMISK PROGNOIS

EKONOMISK PROGNOIS									
Kostnader		ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 10	ÅR 20
Lån		9 348 000	9 348 000	9 348 000	9 348 000	9 348 000	9 348 000	9 348 000	9 348 000
Amortering		0	0	0	0	0	0	0	0
Snitt årsränta		3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%
Räntekostnader		335 528	336 528	336 528	336 528	336 528	336 528	336 528	336 528
Inflationsantagande		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Avsättning underhållsfond		77 900	79 458	81 047	82 658	84 321	86 008	93 098	113 486
Driftkostnader		342 622	349 474	356 484	363 593	370 865	378 282	409 465	499 135
Fastighetsavgift	Avgift År 16 o framåt								63 517
Summa årskostnader		757 050	755 460	774 039	782 789	791 714	806 818	839 091	1 012 566
Intäkter									
Inflationsantagande		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Årsavgift bostadsrätter		584 250	591 102	598 032	605 221	612 493	619 910	651 093	740 763
IMD		0	0	0	0	0	0	0	0
Intäkter energilagrar		132 000	134 640	137 333	140 079	142 881	145 739	157 752	192 299
Avgifter parkeringsplatser		35 000	36 720	37 454	38 203	39 968	39 747	43 023	52 445
Tillkommande Avgifter laddplatser på parkering		4 800	4 896	4 994	5 094	5 196	5 300	5 736	6 993
Summa årsintäkter		757 050	757 356	777 873	788 598	799 537	810 696	857 605	992 500
Kassa ingående saldo		25 000							
Kassaflöde/år		77 900	81 356	84 881	88 477	92 144	95 865	111 612	93 320
Akkumulerat kassaflöde		77 900	159 256	244 138	332 615	424 759	520 644	643 114	1 096 216
Underhållsfond ackumulerad		77 900	157 358	239 406	321 073	405 395	491 403	652 983	1 092 765
Avskrivning byggnad	100 år	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000	390 000
Bokföringsmässigt resultat		-312 100	-300 644	-305 119	-301 523	-297 856	-294 115	-276 388	-296 680
Akkumulerat resultat		-312 100	-620 744	-925 862	-1 227 385	-1 525 241	-1 819 356	-2 095 886	-2 804 704
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS									
1. Avskrivning 100 år på byggnaden påverkar inte årsavgifterna och föreningens likviditet utan endast bokfört resultat									
2. Avsättning till underhållsfonden ökar årligen med inflation från föregående år									
3. Driftkostnaderna ökar med inflation från föregående år									
4. Årsavgifterna beräknas öka med inflation från föregående år									
5. Antagen inflation enligt tabell									
6. Siffrorna i tabellen är avrundade									

I. KÄNSLIGHETSANALYS

KÄNSLIGHETSANALYS									
Antagen räntenivå		3,60%							
Antagen kostnadsökning/inflation		2,00%							
		ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 10	ÅR 20
Årsavgift med dagens inflations- och räntenivå enligt ovanstående prognos kr/BOA/år		750	759	768	777	786	796	836	951
Årsavgifter om:									
Antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå plus	1%	750	879	888	897	906	916	956	1071
2. Antagen räntenivå plus	2%	750	999	1008	1017	1026	1036	1076	1191
1. Antagen räntenivå minus	-1%	750	639	648	657	666	676	716	831
2. Antagen räntenivå minus	-2%	750	519	528	537	546	556	596	711
Dagens räntenivå och									
1. Antagen inflationsnivå plus	1%	750	754	759	764	768	773	794	852
2. Antagen inflationsnivå plus	2%	750	759	768	777	787	797	838	955
1. Antagen inflationsnivå minus	-1%	750	746	741	736	732	727	706	648
2. Antagen inflationsnivå minus	-2%	750	741	732	723	713	703	662	545

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Årsavgifter ska erläggas månadsvis i förskott.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall principiellt finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Föreningen hyr ut ett specialbyggt rum med separat elanslutning i cykelförrådet där det finns en utrustning som principiellt är ett stort batteri. Intäkten för denna är en så kallad okvalificerad verksamhet. I denna plan har intäkten lagts på under 20% vilket gör att föreningen inte kan klassas som oäkta. Detta också i beaktan av att föreningen tillåter juridisk person som ägare av lägenheter som också klassas som okvalificerad så totalt får okvalificerade intäkter uppgå till max 40% av föreningens totala inkomst som genereras av boende verksamheten för att föreningen ska klassas som äkta.
4. Föreningen har abonnemang för fiberanslutning och varje lägenhet har en egen anslutning till Internet.
5. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang för olika TV och IP-telefoni tjänster.
6. Bostadsrättshavarna kommer bli schablonmässigt debiterade för fastighetens förbrukning av vatten.
7. Bostadsrättshavarna kommer bli debiterade för hushållsel genom avläsning av elmätare för varje lägenhet.
8. Fasta avgifter för vatten, avlopp, el, sophämtning ingår i föreningens ansvar som är en del i föreningens driftskostnader och ligger till grund för årsavgiften.
9. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
10. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
11. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
12. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänförs sig till uppmätt samt intygsgiven area. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller upplåtelseavgifterna.
13. Driftskostnaderna i planen är preliminära och kapitalkostnaderna är beräknade med utgångspunkt från de aktuella marknadsräntor som gällde vid upprättandet av planen.
14. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt storlek på amortering.

Bostadsrättsföreningen Opalen i Eknäs, Nacka

Undertecknat av samtliga styrelsemedlemmar med BankID

Robert Rezaei

Anders Halldin

Jesper Halldin

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Opalen i Eknäs (organisationsnummer 769642-1515) upprättad 2025-01-31, får härmed avge följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 36 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens 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 slutlig 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 och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna förändras eller amortering av föreningens lån göras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättning 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:

Förteckning över handlingar som granskats:

- Ekonomisk plan för Brf Opalen i Eknäs, daterad 2025-01-31
- Registreringsbevis, daterat 2025-01-14
- Stadgar, registrerade 2023-11-27
- Fastighetsutdrag, daterat 2025-01-21
- Bygglöv, beslut 2018-12-06
- Startbesked mark och sprängning, beslut 2022-04-04
- Startbesked byggnad, beslut 2022-04-04
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2024-05-30
- Bankoffert Solifast, daterat 2024-12-12
- Beräkning av taxeringsvärde
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2024-02-05
- Hyresavtal Hotell Skeppsbron, signerat 2025-01-19
- Entreprenadavtal VVS, daterat 2024-01-16
- Entreprenadavtal ventilation, daterat 2024-01-16
- Entreprenadavtal byggnation, daterat 2024-01-15
- Entreprenadavtal el, daterat 2024-01-15
- Entreprenörers intyg om kostnaders och ev. kvarstående kostnader, daterade 2025-01-24
- Underhållsplan utförd av Önder Tutuncu., SBC 2024-06-03
- Slutbesiktning utförd av Robert Lindbom, LRL Bygginnspektion AB 2024-12-10
- Energibalansrapport, odaterad
- Balansrapport Brf Opalen i Eknäs, daterad 2025-01-28
- Försäkringsavtal, daterat 2024-04-17
- SBC Anbud Ekonomisk förvaltning
- Mäklarstatistik för Nacka kommun, daterad 2025-01-14
-

Ort och datum enligt digital signatur

Daniel Karlsson

Clarence Hammarlätt

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



Underhållsplan

År 2024 till 2073

Brf Opalen

BRF Opalen

Datum för utskrift: 2024-06-03



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

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

BRF Opalen



Adress	Skymningsvägen 10 13242 Saltsjö-boo
Boarea (BOA)	779 m ²
Byggår	2024

Allmänt

Denna underhållsplan är upprättad utifrån ritningar och övriga bygghandlingar. Ingen syn har gjorts på plats. Eventuellt kan avvikelser från slutligt utförande förekomma. Dessa får i så fall korrigeras i kommande uppdatering av planen. Under respektive rubrik nedan finns kompletterande information och beskrivningar gällande de åtgärder som redovisas i underhållsplanen. Vissa åtgärder i planen är märkta med "Projektledning rekommenderas". För dessa åtgärder rekommenderas att ni tar hjälp med projektledning. Om ni önskar hjälp med detta kontakta projektledning@sbc.se.

Entreprenaden omfattas av flerbostadshus som ska utgöra studentboende med tillhörande komplementbyggnad. Bostadshuset är i 5 våningsplan. Grundläggningen är av suterräng med stålörspålar

Byggnadstekniska uppgifter

Grund: Betongplatta.

Ytterväggar: Prefabricerad betongelement. skalväggar, utfackningsväggar

Yttertak: Papptak med plåtdetaljer

Fönster: Aluminiumklädda träfönster, 3-glas med isolerruta

Uppvärmning: Bergvärme

Ventilation: FTX— Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning

Tak och takdetaljer

Flerbostadshuset har tak av takpapp. Det är ofta pappen som avgör när ett takarbete behövs. Pappen blir spröd och torr efter ca 30 år. En takomläggning finns inplanerat år 2054. Även cykelförråd har papptak. Tekniska livslängden för papptak är ca 30 år. En omläggning av papptak inklusive plåtdetaljer (krönplåt) är inplanerat år 2054. Om det är nödvändigt att byta plåtdetaljer får fastställas närmare arbetet. Taket har 4 st brunnar för takavattning. Byte av stuprör är inplanerat 2064.

Fasader, entréer och fönster

Det är prefabricerade betongelement med skärmtegel och skivbeklädnad. Skärmtegel har en lång teknisk livslängd men efter ett tag kan vissa delar skärmteglet gå sönder. Detta kan förekomma vid mekaniskt slitage. Mellan betongelementet och skärmteglet som sätts på skenor finns det en luftspalt. Detta gör att väggarna luftas och att fukten kan vandra igenom. Enligt leverantörens hemsida så har teglet en väldigt lång livslängd och är underhållsfria, därmed finns ingen åtgärd gällande fasaden i planen.

En viss del av fasaden är klädd med skivbekläddnad (fibercement). Enligt leverantören ska dessa vara underhållsfria till stor del men att det eventuellt kan behövas ommålning på sikt. Ingen åtgärd finns upptagen i planen, men däremot en besiktning efter ca 40 år. Resultatet av denna avgör huruvida en åtgärd är nödvändig.

Fönster och fönsterdörrar är 3-glas aluminiumklädda träfönster med isolerruta. Fönster bör underhållas löpande gällande justering, byte av tätningslist och uppsmörjning av stängningsanordning. Detta anses dock vara boendes ansvar. Aluminiumklädda fönster har en lång teknisk livslängd. Förutom rengöring kommer nog inget yttre underhåll behövas. Om föreningen noterar imma eller smuts i fönstret kan isolerrutan vara "punkterad" och har då förlorat sin isoleringsförmåga. I solutsatta lägen kan denna olägenhet börja uppträda tidigare då graden av solinstrålning påverkar detta. Ingen åtgärd för att byta isolerglas är medtaget i planen men det kan vara bra för föreningen att hålla koll på detta. Eventuellt byte av isolerglas kan revideras in vid uppdatering av planen om detta förekommer. Oftast är även byte av isolerglas bostadsrättshavarens ansvar.

Värmeanläggning

Föreningen har en bergvärmecentral. Komponenter (värmepumpar, cirkulationspumpar, expansionskärl, ackumulatortankar) har olika teknisk livslängd och byte finns inplanerat separat för respektive del för ekonomisk planering. Under tiden behöver dock filter, styrning och pumpar ibland rengöras, renoveras eller bytas ut. Det räknas till drift/fastighetsskötsel och är inte inräknat i planen.

Radiatorer och värmeledningar har en lång livslängd. Så länge systemet är trycksatt och syrefritt så är hållbarheten i teorin oändlig. I samband med tömningar av systemet (vid underhåll, renoveringar, skador) tillsätts nytt syresatt vatten vilket medför att korrosionsprocessen startar. Ju oftare detta sker, desto kortare livslängd får systemet. Normalt räknas en livslängd på ca 70-80 år för stammar och radiatorer. Ingen åtgärd gällande stammar och radiatorer kommer med i denna underhållsplan. Stam- och avstängningsventiler har en teknisk livslängd på ca 25 år men om ventilerna fortfarande går att stänga/öppna kan byte avvaktas om föreningen håller ventilerna under uppsikt. Ventiler bör motioneras årligen för att hålla god funktion. Funktionen är viktig för att flödet ska kunna stängas av vid renovering, läckage och felavhjälpanande åtgärder. Motionering anses höra till årlig drift/fastighetsskötsel och är inte inplanerat i planen.

På radiatorer sitter termostater som bör bytas med ett intervall på ca 20 år. Fungerande termostater samt injustering skapar en jämn temperatur i hela fastigheten och minskar onödiga uppvärmningskostnader. Radiatorventilerna bör besiktigas i samband med byte av termostater men behöver normalt inte bytas med samma intervall.

Vatten- och avloppssystem

Vatten- och avloppsledningar har en teknisk livslängd på ca 50 år. Ett stambyte hamnar då omkring år 2073 i planen och eftersom avloppsstammar i badrum behöver bytas ut kommer även tätskikt i badrum förstöras. Detta medför att en komplett badrumsrenovering behövs i samband med stambytet. I planen är det räknat på ett standard badrum och om boende önskar göra egna materialval eller andra tillval bekostar det medlemmen om inte annat är överenskommet. I samband med byte av köksstammen kommer

köksinredning monteras ned och vissa delar eventuellt rivs. Värt att beakta är att om boende väljer att göra badrumsrenoveringar innan år 2073 kan en möjlighet vara att passa på att utföra stambyte då, för att i ett senare skede slippa bryta tätskikt i nyrenoverade badrum. Ett sådant förfarande kräver dock en noggrann löpande dokumentation och sammanställning för att följa upp att alla ledningar blir bytta inom 50 år. I planen tas hela kostnaden med efter 50 år för att få en bild av de totala kostnaderna. När åtgärden närmar sig kan man dock ta ställning till det praktiska och finansiella tillvägagångssättet. Stambyte för gemensamma vatten- och avloppsledningar i mark kommer inte med i denna underhållsplan. Men en besiktning finns inplanerat år 2070.

Spolning av avloppsstammar rekommenderas vanligen med ett intervall om fem år. Spolning behövs för att det inte ska bildas stopp (t.ex. fettproppar) i systemet.

På stamledning för inkommande kall och varmvatten finns avstängningsventiler. Avstängningsventiler har en teknisk livslängd på ca 25 år men om ventilerna fortfarande går att stänga/öppna kan byte avvaktas om föreningen håller ventilerna under uppsikt. Ventiler bör motioneras årligen för att hålla god funktion. Funktionen är viktig för att flödet ska kunna stängas av vid renovering, läckage och felavhjälpande åtgärder. Motionering anses höra till drift/fastighetsskötsel och är inte inplanerat i planen.

Ventilation

Ventilationen är FTX, det vill säga mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning. Det finns ett FTX-aggregat i respektive lägenhet. Renovering av FTX-aggregat är inplanerat år 2038 för ekonomisk planering. Byte av komponenter utförs lämpligen löpande vid behov. Filterbyte bör utföras löpande varje år. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är inte utförd och en åtgärd finns inplanerat år 2024. OVK för FTX-system ska göras återkommande med ett intervall på 3 år. Normalt påkallar OVK en rengöring av ventilationskanaler. En rengöring finns inplanerat med ett intervall på 6 år.

El

El-system har normalt en mycket lång teknisk livslängd. Eftersom fastighetens el är ny finns inget större underhåll planerat gällande fastighetscentraler. En besiktning av el-systemet är inplanerat år 2070. Byte av el-stammar utförs normalt med ett intervall på 50 år helst i samband med stambyte av vatten- och avloppsledningar. Det finns ingen åtgärd för byte av el stammar i planen eftersom elstammarna kan hålla mycket längre än så. Åtgärden kan revideras efter utlåtandet av besiktningsmannen. Byte av övriga elinstallationer så som belysning finns medtaget i underhållsplanen.

Mark och utemiljö

Inlagd för ommålning av linje markeringer för p-plats på en 10 års intervall.

Asfaltsomläggning och finplanering (markstens) byte är inplanerat i planen. Renoveringen av asfalt samt marksten kan revideras i planen utifrån slitaget.

Myndighetsåtgärder

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll), vart 3:e år för FTX-ventilation.
- Energideklaration: Saknas idag men ligger inne i planen för att göras 2025.
- Systematiskt brandskyddsarbete: Årligen.
- Radonmätning: Finns i dagsläget inget lagkrav på hur ofta en mätning bör göras. Strålsäkerhetsmyndigheten rekommenderar dock att en ny mätning bör göras om det gått mer än 10 år.
- Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Slutkommentar

Enligt den ekonomiska analysen framgår det att föreningen under periodens 50 år har kostnader på cirka 366 000 kr i snitt/år inklusive moms, vilket ger en kostnad på cirka 470 kr/kvm och år. Siffrorna anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna underhållet.

Sett endast till de 10 första åren blir dock kostnaderna betydligt lägre, ca 20 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på cirka 25 kr/kvm och år.

Det är inte nödvändigt att föreningen vid varje tillfälle skall klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bl.a. lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m.

Den årliga avsättningen måste varje år index-uppräknas för att reparationsdagens kostnadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av detta. Normalt sett brukar dessa ligga på ca 2-3%, men i nuläget är de betydligt högre. Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt. Det vill säga att den revideras och genomgås årligen då förutsättningar ändras över tiden.

SBC

Önder Tutuncu

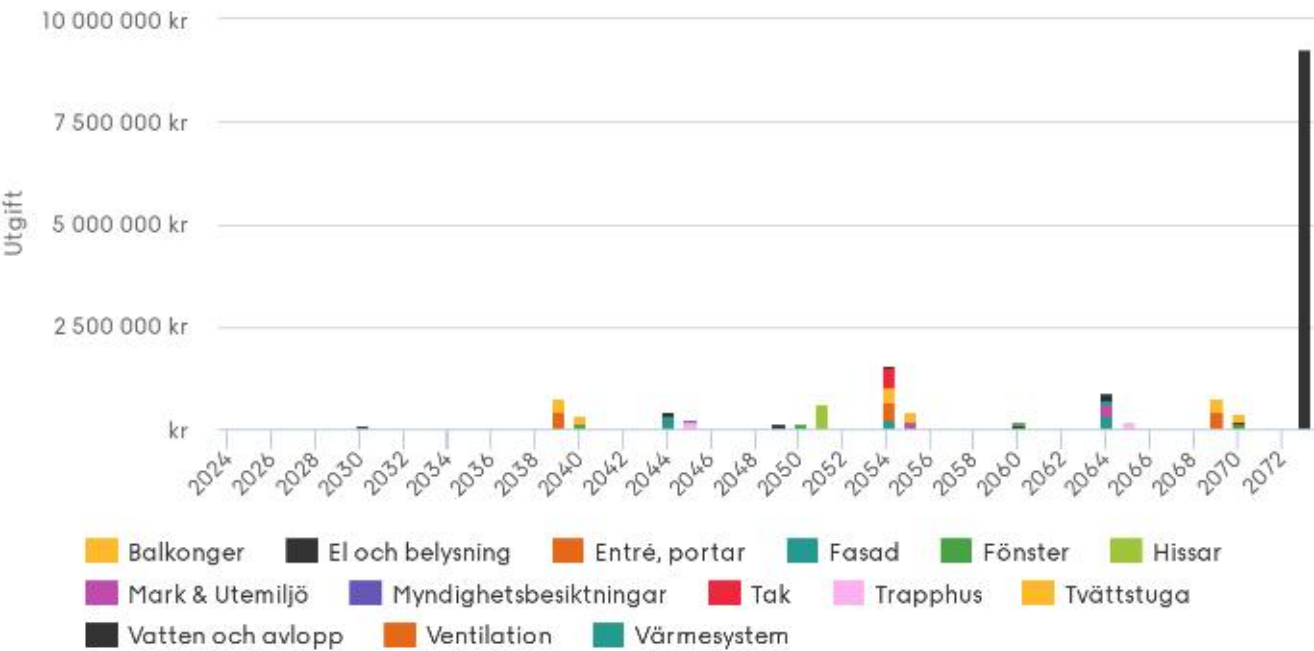
Underhållsplanerare

Maj 2024

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total utgift planerat underhåll per år



2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	28 000 kr
					28 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr
					27 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsstammar, spolning	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	38 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr
Ventilationskanaler, rengöring	Ventilation		6 år	Planerad	45 000 kr
					110 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dörrar, cykelförråd &, målning	Entré, portar		10 år	Planerad	5 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr
					32 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla linjemarkering p-plats	Mark & Utemiljö		10 år	Planerad	6 000 kr
					6 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	28 000 kr
					28 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr
Ventilationskanaler, rengöring	Ventilation		6 år	Planerad	45 000 kr

72 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Cirkulationspumpar, renovering/byte	Värmesystem		15 år	Planerad	38 000 kr
FTX-aggregat, renovering	Ventilation		15 år	Planerad	360 000 kr
LED-armaturer, trapphus, entré & cykelförråd, byte	El och belysning		15 år	Planerad	23 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr
Torkskåp ProLine TS 63 E	Tvättstuga		15 år	Planerad	51 000 kr
Torktumlare StreamLine T 9153 K, byte	Tvättstuga		15 år	Planerad	150 000 kr
Tvättmaskin ProLine HX 65, byte	Tvättstuga		15 år	Planerad	155 000 kr

804 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsstammar, spolning	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	38 000 kr
Måla fönsterbleck	Fönster		10 år	Planerad	100 000 kr
Smidesräcke, rostskydd samt målning	Balkonger		15 år	Planerad	225 000 kr

363 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr
Ventilationskanaler, rengöring	Ventilation		6 år	Planerad	45 000 kr
					72 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dörrar, cykelförråd &, målning	Entré, portar		10 år	Planerad	5 000 kr
					5 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Belysningspollare (utomhus), byte	El och belysning		20 år	Planerad	113 000 kr
Måla linjemarkering p-plats	Mark & Utemiljö		10 år	Planerad	6 000 kr
Termostat och injustering, byte	Värmesystem		20 år	Planerad	135 000 kr
Värmepump, byte	Värmesystem		20 år	Planerad	188 000 kr
					441 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	28 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr
Trapphus, lagning & målning	Trapphus		20 år	Planerad	188 000 kr
					242 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr
Ventilationskanaler, rengöring	Ventilation		6 år	Planerad	45 000 kr
					72 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avstängningsventiler, KV, VV, VVC, byte	Vatten och avlopp		25 år	Planerad	75 000 kr
Avstängningsventiler, tillopp & retur, byte	Värmesystem		25 år	Planerad	63 000 kr
					138 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsstammar, spolning	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	38 000 kr
Måla fönsterbleck	Fönster		10 år	Planerad	100 000 kr
					138 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Modernisera, Hissmaskin & styrsystem	Hissar		25 år	Planerad	625 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr
					652 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dörrar, cykelförråd & målning	Entré, portar		10 år	Planerad	5 000 kr

5 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Cirkulationspumpar, renovering/byte	Värmesystem		15 år	Planerad	38 000 kr
Expansionskärl, byte	Värmesystem		30 år	Planerad	38 000 kr
FTX-aggregat, renovering	Ventilation		15 år	Planerad	360 000 kr
LED-armaturer, trapphus, entré & cykelförråd, byte	El och belysning		15 år	Planerad	23 000 kr
Måla linjemarkering p-plats	Mark & Utemiljö		10 år	Planerad	6 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr
Slingtank, byte	Värmesystem		30 år	Planerad	73 000 kr
Takbrunn, byte	Tak		30 år	Planerad	19 000 kr
Taklucka, byte	Tak		30 år	Planerad	8 000 kr
Takpapp, inkl. krönplåt & plåtdetaljer, byte	Tak		30 år	Planerad	413 000 kr
Projektledning rekommenderas					
Takställning	Tak		30 år	Planerad	63 000 kr
Torkskåp ProLine TS 63 E	Tvättstuga		15 år	Planerad	51 000 kr
Torktumlare StreamLine T 9153 K, byte	Tvättstuga		15 år	Planerad	150 000 kr
Tvättmaskin ProLine HX 65, byte	Tvättstuga		15 år	Planerad	155 000 kr
Ventilationskanaler, rengöring	Ventilation		6 år	Planerad	45 000 kr
Volymtank, byte	Värmesystem		30 år	Planerad	86 000 kr

1 553 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	28 000 kr
Lägga om asfalt	Mark & Utemiljö		30 år	Planerad	170 000 kr
Smidesröcke, rostskydd samt målning	Balkonger		15 år	Planerad	225 000 kr

422 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr

27 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsstammar, spolning	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	38 000 kr
Måla fönsterbleck	Fönster		10 år	Planerad	100 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr
Ventilationskanaler, rengöring	Ventilation		6 år	Planerad	45 000 kr

210 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dörrar, cykelförråd &, målning	Entré, portar		10 år	Planerad	5 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr

32 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Belysningspollare (utomhus), byte	El och belysning		20 år	Planerad	113 000 kr
Byta marksten/stenplattor	Mark & Utemiljö		40 år	Planerad	303 000 kr
Fasadbesiktning	Fasad		40 år	Planerad	38 000 kr
Måla linjemarkering p-plats	Mark & Utemiljö		10 år	Planerad	6 000 kr
Stuprör, byte	Fasad		40 år	Planerad	75 000 kr
Termostat och injustering, byte	Värmesystem		20 år	Planerad	135 000 kr
Värmepump, byte	Värmesystem		20 år	Planerad	188 000 kr

857 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	28 000 kr
Trapphus, lagning & målning	Trapphus		20 år	Planerad	188 000 kr

215 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr
Ventilationskanaler, rengöring	Ventilation		6 år	Planerad	45 000 kr

72 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Cirkulationspumpar, renovering/byte	Värmesystem		15 år	Planerad	38 000 kr
FTX-aggregat, renovering	Ventilation		15 år	Planerad	360 000 kr
LED-armaturer, trapphus, entré & cykelförråd, byte	El och belysning		15 år	Planerad	23 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr
Torkskåp ProLine TS 63 E	Tvättstuga		15 år	Planerad	51 000 kr
Torktumlare StreamLine T 9153 K, byte	Tvättstuga		15 år	Planerad	150 000 kr
Tvättmaskin ProLine HX 65, byte	Tvättstuga		15 år	Planerad	155 000 kr

804 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsstammar, spolning	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	38 000 kr
El-besiktning	El och belysning			Planerad	19 000 kr
Förstudie, vatten- & avloppsledningar, filmning & kartläggning	Vatten och avlopp			Planerad	31 000 kr
Måla fönsterbleck	Fönster		10 år	Planerad	100 000 kr
Smidesrücke, rostskydd samt målning	Balkonger		15 år	Planerad	225 000 kr

413 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		3 år	Planerad	27 000 kr
Ventilationskanaler, rengöring	Ventilation		6 år	Planerad	45 000 kr

72 000 kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dörrar, cykelförråd &, målning	Entré, portar		10 år	Planerad	5 000 kr
Vatten- & avloppsstammar, inkl. badrumsrenovering, inkl byte av ventiler KV,VV,VVC	Vatten och avlopp		50 år	Planerad	9 250 000 kr

Projektlledning rekommenderas

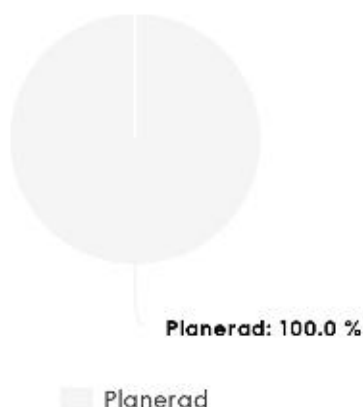
9 255 000 kr

Ekonomisk analys

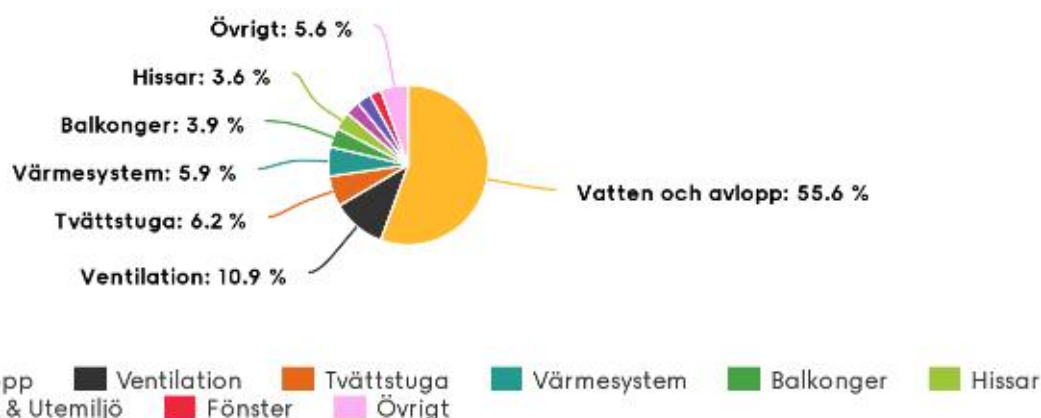
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total utgift	17 164 500 kr
Utgift per år	343 290 kr
Utgift per år och m ²	441 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status



Utgift per kategori



Följande handlingar har undertecknats den 6 februari 2025

**Ekonomisk plan BRF Opalen, 250205 (för signering).pdf**

(717347 byte)
SHA-512: 6952a2283f95668faa922ba0036f6d2560c2a
bc89f559037dac95fc6e71821f05e72bde1b7c5c2521a6
9ed4b2a219676436f718cc263e865c9c8d7bc6f07a8d4

**Intyg Brf Opalen i Eknäs.pdf**

(401391 byte)
SHA-512: 76bda5c3914e88f2441262793781b3f5a41ea
5325f568b3dec476e22f6e905e3613032a7d0a59e3549e
4bf44de5986ce989216594625816cfa55648071a09d17

**Bilaga 1, Opalen i Eknäs 50-årig underhållsplan.pdf**

(178473 byte)
SHA-512: a53a1daee98c6036505a2e3acd88360f4a7bc
777f04dc3e2c61d715c395918ca5cc310cb592c56fc366
147414235c72a0c06295de430667b73d316485bc27141

Underskrifter

2025-02-05 16:33:50 (CET)

**Anders Ture Georg Halldin, BRF Opalen i Eknäs**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-05 16:36:49 (CET)

**Robert Rezaei, BRF Opalen i Eknäs**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-05 18:19:20 (CET)

**Jesper Halldin, BRF Opalen i Eknäs**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-05 19:15:04 (CET)

**Philip Clarence Hammarslätt, Restate AB**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-06 14:50:30 (CET)

**Daniel Karlsson, HSB**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan BRF Opalen i Eknäs

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
a042239106c7b66c7486b2c8f0f1535f3512322c2fa5c0447742c97ab17e3031f33b860a62b3532556a3ae2d7470dac8c67cc56c6a7d605df799cfc014f3d919



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Anders Halldin

anders@swedishexpress.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Clarence Hammarslätt, Restate AB och Daniel Karlsson, HSB Östergötland som intygsgivare för Brf Opalen i Eknäs, organisationsnummer 769642-1515.

Bakgrund

Brf Opalen i Eknäs har den 2024-05-21 ansökt om godkännande av intygsgivarna Clarence Hammarslätt, Restate AB och Daniel Karlsson, HSB Östergötland som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 2024-05-27.

Bestämmelser

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

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

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

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

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

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen. Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Clarence Hammarsslätt, Restate AB och Daniel Karlsson, HSB Östergötland har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Opalen i Eknäs om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Marita Alvsund.

Joacim Möhlhoff
Enhetschef

Marita Alvsund
Handläggare