

Ekonomisk plan
Bostadsrättsföreningen Twintip
Organisationsnummer 769639–4803
Åre

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastighet
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan
Bifall intygsgivare
Underhållsplan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Twintip som har sitt säte i Åre kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2021-01-13, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen hus är under uppförande genom nyproduktionen, 2 stycken huskroppar med 32 stycken bostadsrättslägenheter och 2 lokaler, i fyra respektive fem plan på fastigheten Åre Mörviken 1:61.

Bostadsrättsföreningen Twintip (tidigare namn Alpinåkaren) har förvärvat samtliga aktier i Åre Mörviken 161 Fastighets AB (org.nr 559294-2097) från de tre säljande bolagen Resona Utveckling AB (org.nr 559124-2697), Brunnsbäck AB (org.nr 559215-9643) och Bornvik Invest AB (org.nr 556815-5880) den 26 januari 2021. Bolagets enda tillgång var fastigheten Åre Mörviken 1:61. Föreningen har sedan förvärvat fastigheten genom transportköp från Åre Mörviken Fastighets AB den 26 januari 2021. Totalentreprenadsavtal för markarbeten har tecknats med Resona Entreprenad AB den 16 juni 2023 som ersattes sedan av ett nytt totalentreprenadsavtal (också med Resona Entreprenad AB) den 12 december 2023.

Samtliga eventuellt osålda lägenheter kommer förvärfvas av Resona Holding AB eller annat bolag inom koncernen senast 6 månader efter tillträdet vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutgiltiga köparna. Resona Holding AB garanterar också lokalhyrorna i tre år.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta upplåta. Insatsgaranti tecknas via Gallagher eller Söderberg & Partner (försäkringsförmedlare). Tillträde november-december 2025, datum meddelas ca 3 månader i förväg.

Föreningen har skickat in en ansökan till Skatteverket om återbetalning av mervärdesskatt för uppförande av garaget (investeringsmoms). Föreningen är skyldig att kompensera fastighetsutvecklaren (Resona) för den investeringsmoms som föreningen kan komma att få från Skatteverket. Föreningen är momsregistrerad för hantering av uthyrning av garageplatser och två lokaler samt för vidarefakturerings av hushållsel, varmvatten och bredband. Föreningens årliga garageintäkt är reducerad för en vakans om 5%, vid ev vakans över 10% delas kostnaden för utebliven intäkt mellan föreningen och Resona Parkerings AB (org. nr 559402-0447) med 50% vardera.

Föreningen har anlitat Fastighetsägarna för upprättandet av en 50-årig underhållsplan. Föreningen kommer att finansiera kommande underhåll dels genom att använda underhållsfonden och extra likviditet för framtida underhåll och dels också kunna ta nya lån allteftersom de befintliga lånen minskas genom amorteringar.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten (Åre Mörviken 1:61) kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten (217 miljoner kr) vid förvärvet.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar eller annat försäkringsbolag (Fastighetsförsäkring, br-tillägg och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Åre Mörviken 1:61
Adress	Årevägen 122 A-C & 126, 837 52 Åre
Tomtens areal	1 561 kvm
Bostadsarea	2 547 ca kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Lokalarea	108 ca kvm Mätning av lokalernas area har gjorts på ritning

Byggnadens utformning	Två flerbostadshus i fyra och fem plan med 32 stycken bostadsrättslägenheter och 2 lokaler. Det finns även ett gårdshus med gemensam loungeyta (48 kvm)
Byggår	2025 (Byggstart 2023, färdigställs och tas i bruk under 2025)
Antal bostadslägenheter	32 stycken
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen äger marken
Avtalsrättigheter	Avtalsservitut (väg). Akt: 69/2146 Avtalsservitut (ledning). Akt: 89/4410 Elledning, D-2023-0036530:1
Rättigheter	Ledningsrätt (vatten och avlopp), last. Akt: 23-ÅRE-2165.1 Avtalsservitut (väg), last. Akt: 23-IM1-69/2146.1 Avtalsservitut (ledning), last. Akt: 23-IM1-89/4410.1 Elledning, last, D20240046530:1.1
Bygglov/starbesked	2022.751 daterad 2023-03-28
Gemensamma anordningar	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i/till lägenheterna (undermätare). Lokalerna teckna egna abonnemang.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer/ golvvärme i badrum och hall
Ventilation	Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX, placerade i respektive lägenhet. Lokalerna har eget aggregat
Kommunikationer	Hiss/Trappor
Avfall	Gemensamt soprum
Parkering	P-plats i ett garage
Bredband/fiber	Telia
Byggnadsbeskrivning för projektet	
Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Betong
Yttervägg	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Trä
Yttertak	Papp
Ytterdörr	Lägenhet, säkerhetsdörr i stål
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta med räcken som utförs i rostfri vajernät
Lägenhetsbeskrivning	
Generell	
Golv	1-stavsparkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten Listverk, foder, innerdörrar målade likt tak- och väggfärg G, ST ton i ton med tak- och väggfärg
Hall	Kalkstens- alternativt granitkeramikplattor på golv vid lägenhetsentrédörr (del av hall), övrigt se generell beskrivning
Kök	Torkskåp Trä alternativt målade luckor Bänkskiva med infälld diskho och stänkskydd i rostfritt stål Blandare i krom

	Spishäll infälld i bänkskiva
	Inbyggnadsugn
	Integrerad separat kyl och frys alternativt kombination kyl/frys
	Integrerad diskmaskin
	Förberett för mikrovågsugn
	Kolfilterfläkt
Bad/tvätt/wc	Glaserad klinker alternativt granitkeramik på golv
	Glaserad klinker och målning alternativt granitkeramik på väggar
	Tak målas
	Dolda rördragningar
	Väggmonterad toalett
	Vägghängd kommod och tvättställ i porslin
	Spegel med belysning över tvättstället
	Blandare och takdusch i krom
	Duschvägg
	Bastu
	Handdukstork
	Golvbrunn linjeavlopp
WC	Glaserad klinker alternativt granitkeramik på golv
	Sockel likt golv
	Väggar och tak målas i samma kulör som övrig lägenhet
	Dolda rördragningar
	Väggmonterad toalett
	Vägghängt tvättställ i porslin
	Spegel med belysning över tvättstället
	Blandare i krom
Förvaring	Förråd inne i lägenheten samt garderober, varav vissa är låsbara
Förråd	Gallerförråd i garageplan, ca 1 kvm per lägenhet
Skidförråd	1 stycken låsbart skidförråd per lägenhet i anslutning till lounge
Övrigt	Takvåningarna kommer ha en etanolkamin i vardagsrum

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	296 237 700
Likvidreserv, dispfond	180 000
Totalkostnad	296 417 700

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader.

D. Beräknat taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Garage/lounge	Summa
Byggnadsvärde	67 000 000	3 115 000	3 981 000	74 096 000
Markvärde	13 400 000	364 000	2 181 000	15 945 000
Totalt	80 400 000	3 479 000	6 162 000	90 041 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	27 422 700
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	3,60%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	274 227
Räntekostnad år 1	987 217
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	1 261 444

*Preliminär ränta Nordea 20250425, 1 år 2,94%, 3 år 3,22%, 5 år 3,53%

Finansiering	
Insatser	228 646 000
Föreningens lån	27 422 700
Upplåtelseavgifter	40 349 000
Summa finansiering	296 417 700

Nykeltal BOA alt BOA+LOA	
Totalkostnad per kvm (BOA+LOA)	109 662
Lån per kvm (BOA+LOA)	10 145
Genomsnittsinnsats per kvm bostadsrätt	89 771
Genomsnittsupplåtelseavgift per kvm bostadsrätt	15 842
Årsavgift per kvm bostadsrätt	780
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	549
Tillägg avgifter per kvm bostadsrätt	138
Hysesintäkter, garage+lokal, per kvm (BOA+LOA)	182
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	151
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm BOA+LOA 2 703

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	2 670 513
Räntor	987 217
Summa finansiella kostnader:	3 657 730

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)	kr/kvm BOA+LOA	
Fastighetsel (ej hushålls)	80 000	30
Vatten och avlopp	320 000	118
Fjärrvärme	180 000	67
Hushållsel & verksamhetsel- debiteras genom tillägg	191 025	71
Varmvatten - debiteras genom tillägg	104 040	38
Bredband/ TV - debiteras genom tillägg	76 800	28
Avfall	90 000	33
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	67 000	25
Fastighetsskötsel inkl trappstäd	200 000	74
Ekonomisk Förvaltning	55 000	20
Arvode (revision)	27 000	10
Löpande underhåll/SBA/IMD	92 000	34
Summa drift:	1 482 865	549

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är svår att prognosticera och kan komma att väsentligt avvika. Beräknad elkostnad inkl skatter och nätavgifter 2,0 kr/kwh.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	134 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §52

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt garage/lounge	61 620
Fastighetsskatt lokaler*	34 790
Fastighetsavgift **	0
Summa skatter och avgifter:	96 410

* Fastighetsskatt utgår för lokaler och betalas av lokalhyresgäst. Fastighetsskatt utgår även för garaget och loungen.

**Fastigheten bedöms få värdeår 2025 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	1 713 275
---	------------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 986 304
Hysesintäkt - Lokal 1:1, 1:2 (inkl tillägg fastighetsskatt)	315 590
Hysesintäkt - Garageplatser	300 960
Tillägg - hushållsel & verksamhetsel	191 025
Tillägg - varmvatten	104 040
Tillägg - bredband	76 800
Summa intäkter:	2 974 719

H. Redovisning av lägenheterna

LGH nr	LM nr	Adress Åre- vägen	Ant rok	Lgh BOA ca kvm	Insatser	Upplåtelse- avgift	Insatser+ Uppl.avg	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Preliminära tillägg* v.vatten hush.el bredb. kr/mån kr/mån kr/mån			Andels- tal	Andel av lån	**Balk./ fr. balk./ terrass/Utepl.
Hus A															
1101	1101	122 B	4	91	7 990 000	1 410 000	9 400 000	70 769	5 897	303	569	200	0,0356	977 024	B + FB
1102	1102	122 B	3	55	4 250 000	750 000	5 000 000	47 858	3 988	183	344	200	0,0241	660 723	B + Uteplats
1103	1103	122 B	2	42	3 311 000	584 000	3 895 000	40 302	3 359	140	263	200	0,0203	556 406	Uteplats
1104	1104	122 B	3	70	5 737 500	1 012 500	6 750 000	54 789	4 566	233	438	200	0,0276	756 409	FB
1201	1201	122 B	4	91	8 500 000	1 500 000	10 000 000	70 769	5 897	303	569	200	0,0356	977 024	B + FB
1202	1202	122 B	3	55	4 930 000	870 000	5 800 000	47 858	3 988	183	344	200	0,0241	660 723	B + FB
1203	1203	122 B	2,5	51	4 122 500	727 500	4 850 000	45 930	3 828	170	319	200	0,0231	634 110	B
1204	1204	122 B	3	70	6 375 000	1 125 000	7 500 000	54 789	4 566	233	438	200	0,0276	756 409	FB
1301	1301	122 B	4	91	9 350 000	1 650 000	11 000 000	70 769	5 897	303	569	200	0,0356	977 024	B + FB
1302	1302	122 B	3	55	5 100 000	900 000	6 000 000	47 858	3 988	183	344	200	0,0241	660 723	B + FB
1303	1303	122 B	2,5	51	4 165 000	735 000	4 900 000	45 930	3 828	170	319	200	0,0231	634 110	B + FB
1304	1304	122 B	3	70	6 970 000	1 230 000	8 200 000	54 789	4 566	233	438	200	0,0276	756 409	FB
1401	1401	122 B	4	127	12 750 000	2 250 000	15 000 000	91 693	7 641	423	794	200	0,0462	1 265 903	B + Terrass
1402	1402	122 B	3,5	103	11 050 000	1 950 000	13 000 000	80 127	6 677	343	644	200	0,0403	1 106 224	B + Terrass
Hus B															
2101	1101	126	3	78	6 375 000	1 125 000	7 500 000	60 630	5 053	260	488	200	0,0305	837 058	B + Uteplats
2102	1102	126	3	73	5 950 000	1 050 000	7 000 000	56 930	4 744	243	456	200	0,0287	785 967	B + Uteplats
2103	1103	126	3	68	4 462 500	787 500	5 250 000	53 626	4 469	227	425	200	0,0270	740 360	Uteplats
2104	1104	126	3	67	4 675 000	825 000	5 500 000	52 847	4 404	223	419	200	0,0266	729 593	Uteplats
2201	1201	126	3	77	5 227 500	922 500	6 150 000	59 870	4 989	257	481	200	0,0301	826 565	FB
2202	1202	126	4	86	6 630 000	1 170 000	7 800 000	66 869	5 572	287	538	200	0,0337	923 191	B + FB
2203	1203	126	4	83	7 225 000	1 275 000	8 500 000	64 530	5 377	277	519	200	0,0325	890 891	B + FB
2204	1204	126	3	74	6 035 000	1 065 000	7 100 000	57 710	4 809	247	463	200	0,0291	796 733	B
2301	1301	126	3	77	5 525 000	975 000	6 500 000	59 870	4 989	257	481	200	0,0301	826 565	FB X 2
2302	1302	126	4	86	6 970 000	1 230 000	8 200 000	66 869	5 572	287	538	200	0,0337	923 191	B + FB X 2
2303	1303	126	4	83	7 650 000	1 350 000	9 000 000	64 530	5 377	277	519	200	0,0325	890 891	B + FB
2304	1304	126	3	74	6 970 000	1 230 000	8 200 000	57 710	4 809	247	463	200	0,0291	796 733	B + FB
2401	1401	126	3	77	6 800 000	1 200 000	8 000 000	59 870	4 989	257	481	200	0,0301	826 565	FB X 2
2402	1402	126	4	86	8 075 000	1 425 000	9 500 000	66 869	5 572	287	538	200	0,0337	923 191	B + FB X 2
2403	1403	126	4	83	8 500 000	1 500 000	10 000 000	64 530	5 377	277	519	200	0,0325	890 891	B + FB
2404	1404	126	3	74	7 650 000	1 350 000	9 000 000	57 710	4 809	247	463	200	0,0291	796 733	B + FB
2501	1501	126	4	142	15 300 000	2 700 000	18 000 000	96 578	8 048	473	888	200	0,0486	1 333 343	B + Terrass
2502	1502	126	4	137	14 025 000	2 475 000	16 500 000	94 526	7 877	457	856	200	0,0476	1 305 013	B + Terrass
32 lgh				2 547	228 646 000	40 349 000	268 995 000	1 986 304	165 525	8 490	15 919	6 400	1,0000	27 422 700	

Avgifterna är beräknade efter yta med en differentiering mellan stora och små lägenheter.

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, varmvatten, VA samt TV/bredband.

1. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten och hushållsel inklusive skatter och nätavgifter efter förbrukning.

Uppgiften förbrukning är schabloner och korrigeras utifrån verklig förbrukning. Kostnaden är inklusive avgifter och skatter.

2. Bostadsrättshavare bekostar bredband genom tillägg. Preliminärt 200kr/månad.

3. Bostadsrättshavare debiteras kostnad för el-förbrukning vid användning av laddstolpe.

4. Bostadsrättshavare bekostar samt tillser byte av filter till FTX

**Till lägenheten finns B=Balkong, FB=Fransk Balkong, Uteplats, Terrass

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtna marken.

					Prel. tillägg kr/månad		
Lokalhyresintäkter					Värme	Vatten*	Fastigh.ska
Lokal 1:1	Årevägen 122 A	Lokalerna har egna abonnemang	54	2 600	140 400	90	1 450
Lokal 1:2	Årevägen 122 C	för el och bredband	54	2 600	140 400	90	1 450
Summa			108	5 200	280 800	180	2 899

*tillkommer kostnad för varm- och kallvatten utifrån förbrukning

Parkeringsintäkter		Antal	Kr/mån	Kr/år
Garageplatser med laddstation*	Beräknat med 5% vakans	24	1 100	300 960

Lounge	ca kvm
Gemensam möblerad yta	48

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Komponentavskrivning
Kvm totalt	2 703	Rak amortering 1%
Kvm BR	2 547	

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
Genomsnittsränta	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	27 422 700	27 148 473	26 874 246	26 600 019	26 325 792	26 051 565	24 954 657	22 212 387

KOSTNADER

Ränta	987 217	977 345	967 473	957 601	947 729	937 856	898 368	799 646
Avskrivningar	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513
Driftkostnader	1 482 865	1 512 522	1 542 773	1 573 628	1 605 101	1 637 203	1 772 161	2 160 254
Fastighetskatt	96 410	98 338	100 305	102 311	104 357	106 444	115 219	140 451
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	80 369
Summa kostnader	5 237 005	5 258 719	5 281 064	5 304 053	5 327 700	5 352 017	5 456 260	5 851 234

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	780	795	811	828	844	861	932	1 136
Årsavgifter	1 986 304	2 026 030	2 066 551	2 107 882	2 150 040	2 193 040	2 373 817	2 893 670
Tillägg - hushållsel & verksamhetsel	191 025	194 846	198 742	202 717	206 772	210 907	228 293	278 287
Tillägg - varmvatten	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	114 869	124 337	151 567
Tillägg - bredband	76 800	78 336	79 903	81 501	83 131	84 793	91 783	111 883
Hysesintäkt - Lokal 1:1, 1:2	315 590	321 902	328 340	334 907	341 605	348 437	377 159	459 755
Hysesintäkt - Garageplatser	300 960	306 979	313 119	319 381	325 769	332 284	359 675	438 442
Summa intäkter	2 974 719	3 034 214	3 094 898	3 156 796	3 219 932	3 284 330	3 555 065	4 333 604

Årets resultat	-2 262 286	-2 224 505	-2 186 166	-2 147 257	-2 107 768	-2 067 686	-1 901 196	-1 517 630
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-2 262 286	-2 224 505	-2 186 166	-2 147 257	-2 107 768	-2 067 686	-1 901 196	-1 517 630
Återföring avskrivningar	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513
Amorteringar lån	-274 227	-274 227	-274 227	-274 227	-274 227	-274 227	-274 227	-274 227
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,10%	1,23%

Betalnetto före avs till underhållsfond	134 000	171 781	210 120	249 029	288 518	328 600	495 090	878 656
Avsättning till yttre underhåll	-134 000	-136 680	-139 414	-142 202	-145 046	-147 947	-160 142	-195 213
Betalnetto efter avs till underhållsfond	0	35 101	70 707	106 827	143 472	180 653	334 948	683 444

Ingående saldo kassa	180 000							
-----------------------------	----------------	--	--	--	--	--	--	--

Ackumulerat saldo kassa	314 000	485 781	695 901	944 930	1 233 448	1 562 048	3 289 530	10 346 058
--------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------	------------------	------------------	-------------------

Ackumulerad yttre underhållsfond	134 000	270 680	410 094	552 295	697 341	845 288	1 467 263	3 255 848
---	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------	------------------

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%
<i>Inflationsantagande</i>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Kapitalskuld</i>	27 422 700	27 148 473	26 874 246	26 600 019	26 325 792	26 051 565	24 954 657	22 212 387
KOSTNADER								
Ränta	1 261 444	1 248 830	1 236 215	1 223 601	1 210 986	1 198 372	1 147 914	1 021 770
Avskrivningar	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513
Driftkostnader	1 482 865	1 512 522	1 542 773	1 573 628	1 605 101	1 637 203	1 772 161	2 160 254
Fastighetsskatt	96 410	98 338	100 305	102 311	104 357	106 444	115 219	140 451
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	80 369
Summa kostnader	5 511 232	5 530 203	5 549 806	5 570 053	5 590 957	5 612 532	5 705 807	6 073 358
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	780	795	811	828	844	861	932	1 136
Årsavgifter	1 986 304	2 026 030	2 066 551	2 107 882	2 150 040	2 193 040	2 373 817	2 893 670
Tillägg - hushållsel & verksamhetsel	191 025	194 846	198 742	202 717	206 772	210 907	228 293	278 287
Tillägg - varmvatten	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	114 869	124 337	151 567
Tillägg - bredband	76 800	78 336	79 903	81 501	83 131	84 793	91 783	111 883
Hysesintäkt - Lokal 1:1, 1:2	315 590	321 902	328 340	334 907	341 605	348 437	377 159	459 755
Hysesintäkt - Garageplatser	300 960	306 979	313 119	319 381	325 769	332 284	359 675	438 442
Summa intäkter	2 974 719	3 034 214	3 094 898	3 156 796	3 219 932	3 284 330	3 555 065	4 333 604
Årets resultat	-2 536 513	-2 495 990	-2 454 908	-2 413 257	-2 371 026	-2 328 202	-2 150 742	-1 739 753
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-2 536 513	-2 495 990	-2 454 908	-2 413 257	-2 371 026	-2 328 202	-2 150 742	-1 739 753
Återföring avskrivningar	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513	2 670 513
Amorteringar	-274 227	-274 227	-274 227	-274 227	-274 227	-274 227	-274 227	-274 227
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,10%	1,23%
Betalnetto före avs till underhållsfond	-140 227	-99 704	-58 622	-16 971	25 260	68 084	245 544	656 533
Avsättning till yttre underhåll	-134 000	-136 680	-139 414	-142 202	-145 046	-147 947	-160 142	-195 213
Betalnetto efter avs till underhållsfond	-274 227	-236 384	-198 036	-159 173	-119 786	-79 863	85 401	461 320
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	888	889	890	891	892	893	899	955
Ränta +2%	996	995	995	995	995	995	997	1 043
Inflation +1%	780	785	790	795	800	806	832	959
Inflation +2%	780	788	796	804	813	822	866	1 067

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättsinnehavare bekostar varmvatten, hushållsel och bredband/TV genom tillägg.
2. Föreningen har ett gemensamt el-abonnemang för hela huset. Varje bostadsrättshavare bekostar sedan sin del av hushållsel inklusive avgifter och skatter genom tillägg utifrån individuella mätare som finns i/till lägenheten. Likaså bekostar bostadsrättshavare varmvatten efter förbrukning.
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen tecknar kollektivt bostadsrättstillägg.
4. Bostadsrätternas insatser och upplåtelseavgifter grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna, upplåtelseavgifterna och/eller årsavgifterna.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån komponentavskrivning (K3-reglerna). Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Twintip



Sam Giertz



David Giertz



Peter Bornvik

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Twintip, 769639–4803.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Lammhult



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Twintip, 769639–4803

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis daterat 2025-05-20
- Stadgar daterade 2022-12-27
- Fastighetsinformation Åre Mörviken 1:61, 2025-03-16
- Taxeringsberäkning daterad 2025-04-30
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Resona Utveckling AB / Brf Alpinåkaren, 2021-01-26
- Köpekontrakt Åre Mörviken 1:61, 2020-08-11
- Köpebrev Åre Mörviken 1:61, 2020-11-04
- Transportköp avseende Åre Mörviken 1:61 till Åre Mörviken fastighets AB, 2021-01-26
- Transportköp avseende Åre Mörviken 1:61 till Brf Alpinåkaren, 2021-01-26
- Totalentreprenadkontrakt Brf Twintip / Resona Entreprenad AB, 2023-12-12
- Bygglövs, 2023-03-09
- Startbesked, 2023-03-28
- Finansieringsoffert, Nordea 2025-05-02
- Energiberäkning, EQUA 2025-03-10
- Garanti osålda lägenheter och lokalhyresintäkt, Resona Holding AB 2025-04-01
- Premieindikation Insatsgarantiförsäkring, Gallagher
- Värdeintyg, Fastighetsbyrå, 2025-05-21
- Offert ekonomisk förvaltning, Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning 2025-03-05
- Försäkringsoffert LF Jämtland, 2025-04-02
- Anbudskalkyl teknisk förvaltning Åre Bysservice odaterad
- Parkeringsavtal Resona Parkering AB, 2025-04-22
- Underhållsplan Fastighetsägarna service, 2025-04-14
- Taxeringsberäkning
- Ritningar, situationsplan och foton
- Avskrivningsplan

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Twintip org.nr 769639–4803

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas och innehåller såväl kända som preliminära uppgifter, vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för mig.

Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som för mig är kända. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och baserade på såväl kända som preliminära uppgifter varför den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Kostnaden för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Efter den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det efter den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lokalerna med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens fastighet finnas minst 3 st bostadsrätter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Åkarp



Mats Hallberg

Hallberg BBF Konsult AB

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis daterat 2025-05-20
- Stadgar daterade 2022-12-27
- Fastighetsinformation Åre Mörviken 1:61 daterat 2025-03-16
- Taxeringsberäkning daterad 2025-04-30
- Aktieöverlåtelseavtal Åre Mörviken fastighets AB daterat 2021-01-26
- Köpekontrakt Åre Mörviken 1:61 daterat 2020-08-11
- Köpebrev Åre Mörviken 1:61 daterat 2020-11-20
- Transportköp avseende Åre Mörviken 1:61 till Åre Mörviken fastighets AB daterat 2021-01-26
- Transportköp avseende Åre Mörviken 1:61 till Brf Alpinåkaren daterat 2021-01-26
- Intyg ombildning hyresrätter 2021-01-26
- Underlag för avskrivning enligt komponentavskrivning
- Energiberäkning upprättad av EQUA 2025-03-10
- Garanti osålda lägenheter daterad 2025-04-01
- Premieindikation Insatsgarantiförsäkring upprättad av Gallagher
- Värdeintyg upprättad av Fastighetsbyrå, 2025-05-21
- Finansieringsoffert upprättad av Nordea 2025-05-02
- Offert ekonomisk förvaltning Storsjöbygdens fastighetsförvaltning 2025-03-05
- Försäkringsoffert LF Jämtland Offertnr 5014228*02OF 2025-04-02
- Sammanställning skötselavtal
- Anbudskalkyl teknisk förvaltning Åre Byervice odaterad
- Parkeringsavtal tecknat med Resona Parkering AB daterat 2025-04-22
- Arkitekturritningar: Situationsplan A-01-1-001 Bygglovshandling daterad 2023-03-08, Planritningar A-40-1-0100, A-40-1-0110, A-40-1-0120, A-40-1-0130, A-40-1-0140, A-40-1-0150 och A-40-1-0160, Fasadritningar A-40-3-0100, A-40-3-0101, A-40-3-0102, A-40-3-0103, A-40-3-0104, A-40-3-0105, A-40-3-0106 och A-40-3-0107 bygghandlingar daterade 2024-09-12
- Bygglov BYGG.2022.751 daterat 2023-03-09
- Startbesked BYGG.2022.751 daterat 2023-03-28
- TE avtal daterat 2023-12-12
- Underhållsplan upprättad av Fastighetsägarna service 2025-04-14
- Foton

Laura Bedö

laura@berglundfastek.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Urban Blücher, Gösta & Urban Blücher AB, och Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Twintip, organisationsnummer 769639-4803.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Twintip har ansökt om godkännande av intygsgivarna Urban Blücher och Mats Hallberg 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

Urban Blücher och Mats Hallberg 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 Twintip om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare



Underhållsplan

År 2025 till 2074

Brf Twintip

Mörviken 1:61

Datum för utskrift: 2025-04-14



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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	6
Åtgärder per kategori	17
Ekonomisk analys	21

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Twintip
Startår	2025
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	5.0%
Årlig uppräknings (%)	2.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2025 - 2074 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Mörviken 1:61

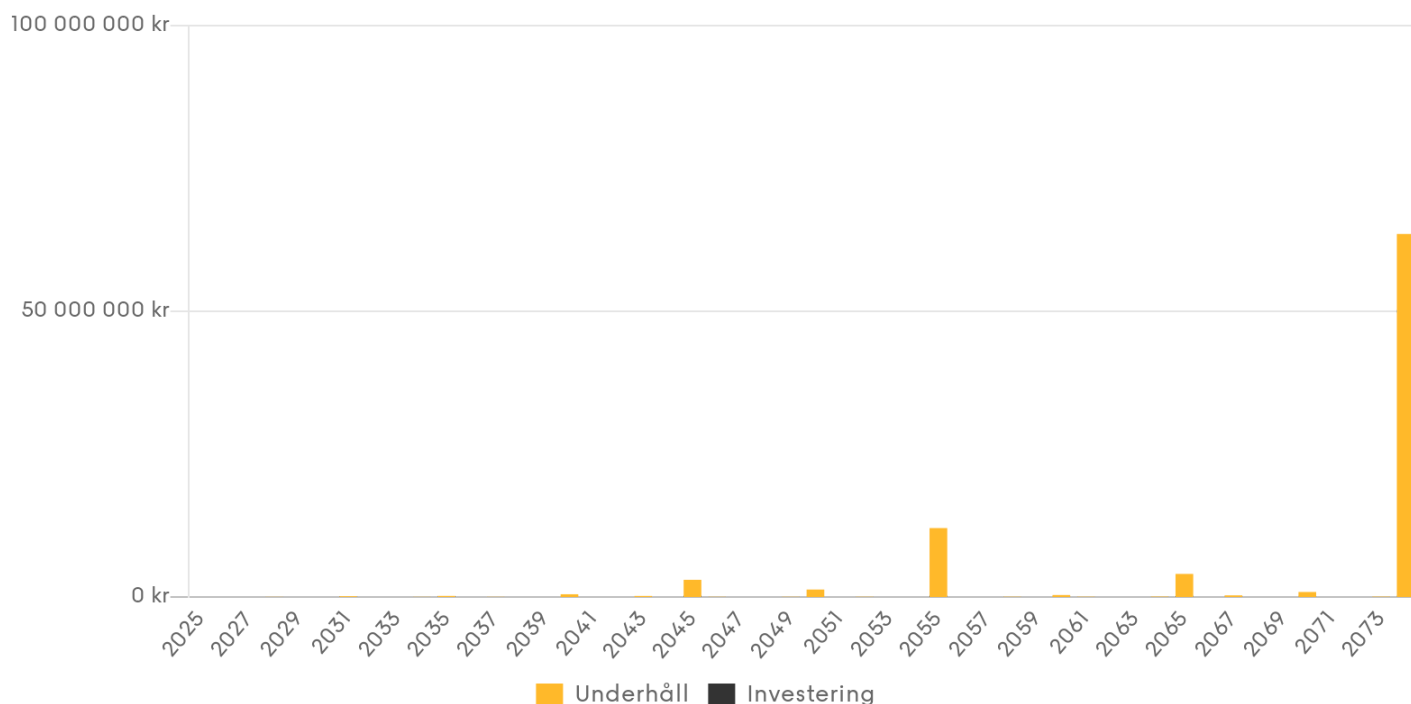


Adress	Årevägen 122 83752 Åre
Boarea (BOA)	2547 m ²
Lokalarea (LOA)	104 m ²
Byggår	2025

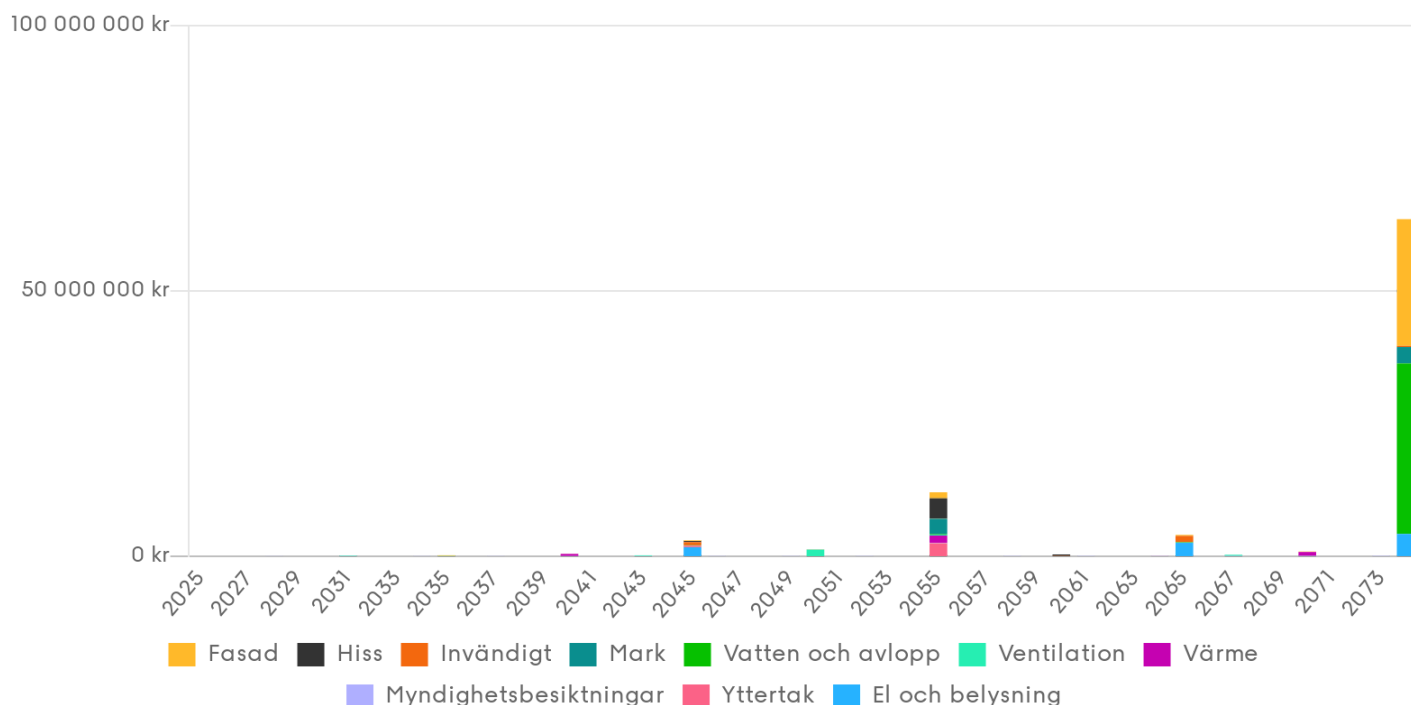
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	27 000 kr
					27 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	28 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation	Generellt	12 år	Planerad	109 000 kr
					137 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	30 000 kr
					30 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	10 år	Planerad	20 000 kr
Slipa och olja entréparti trä (dubbeldörr, ett sidoljus)	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	29 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp	Generellt	10 år	Planerad	56 000 kr
Tvätta fasadplåt corten	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	74 000 kr
					180 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	32 000 kr
					32 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta termostatventiler till radiatorer/element i hel lägenhet	Värme	Generellt	15 år	Planerad	339 000 kr
Injustera värmesystem, per lägenhet	Värme	Generellt	15 år	Planerad	73 000 kr
Måla linjemarkering p-plats	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	25 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	34 000 kr
					472 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	36 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation	Generellt	12 år	Planerad	138 000 kr
					174 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning - Allmänna utrymmen	El och belysning	Generellt	20 år	Planerad	741 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Generellt	20 år	Planerad	499 000 kr
Byta hisslinor	Hiss	Generellt	15 år	Planerad	211 000 kr
Byta laddbox till elbil (1 uttag, väggmonterad)	El och belysning	Generellt	20 år	Planerad	468 000 kr
Byta takbrygga	Yttertak	Bostadshus	40 år	Planerad	257 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Soprum och installationsrum	5 år	Planerad	10 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	10 år	Planerad	25 000 kr
Måla väggar och tak garage	Invändigt	Garage	20 år	Planerad	131 000 kr
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	468 000 kr
Slipa och olja entréparti trä (dubbeldörr, ett sidoljus)	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	35 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp	Generellt	10 år	Planerad	69 000 kr
Tvätta fasadplåt corten	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	91 000 kr

3 005 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	38 000 kr

38 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	41 000 kr

41 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta köksfläkt (FTX)	Ventilation	Generellt	25 år	Planerad	1 260 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Soprum och installationsrum	5 år	Planerad	11 000 kr
Måla linjemarkering p-plats	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	31 000 kr
					1 302 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	43 000 kr
					43 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta dubbel garageport (takskjutport)	Fasad	Bostadshus	30 år	Planerad	314 000 kr
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 250 kW värmeeffekt, ca 50 lgh)	Värme	Generellt	30 år	Planerad	808 000 kr
Byta hänggränna	Yttertak	Bostadshus	30 år	Planerad	166 000 kr
Byta linhiss	Hiss	Generellt	30 år	Planerad	3 804 000 kr
Byta röklucka	Yttertak	Bostadshus	30 år	Planerad	466 000 kr
Byta snörasskydd	Yttertak	Bostadshus	40 år	Planerad	342 000 kr
Byta stuprör	Fasad	Bostadshus	30 år	Planerad	216 000 kr
Byta taklucka	Yttertak	Bostadshus	30 år	Planerad	29 000 kr
Byta takpapp/ytpapp inkl plåtdetaljer	Yttertak	Bostadshus	30 år	Planerad	1 394 000 kr
Byta takstege	Yttertak	Bostadshus	40 år	Planerad	65 000 kr
Byta takterrass komplett (inkl tätskikt)	Fasad	Bostadshus	30 år	Planerad	449 000 kr
Byta termostatventiler till radiatorer/element i hel lägenhet	Värme	Generellt	15 år	Planerad	456 000 kr
Byta tätskikt terrass inklusive markbeläggning	Mark	Bostadshus	40 år	Planerad	2 912 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Soprum och installationsrum	5 år	Planerad	12 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	10 år	Planerad	30 000 kr
Injustera värmesystem, per lägenhet	Värme	Generellt	15 år	Planerad	99 000 kr
Måla väggar och tak	Invändigt	Soprum och installationsrum	20 år	Planerad	43 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	46 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation	Generellt	12 år	Planerad	175 000 kr
Slipa och olja entréparti trä (dubbeldörr, ett sidoljus)	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	43 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp	Generellt	10 år	Planerad	84 000 kr
Tvätta fasadplåt corten	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	110 000 kr

12 065 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	48 000 kr
					48 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta hisslinor	Hiss	Generellt	15 år	Planerad	283 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Soprum och installationsrum	5 år	Planerad	14 000 kr
Måla linjemarkering p-plats	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	38 000 kr
					335 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	51 000 kr
					51 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta takterrass komplett (inkl tätskikt)	Yttertak	Bostadshus	30 år	Planerad	20 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	55 000 kr
					74 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning - Allmänna utrymmen	El och belysning	Generellt	20 år	Planerad	1 101 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Generellt	20 år	Planerad	742 000 kr
Byta laddbox till elbil (1 uttag, väggmonterad)	El och belysning	Generellt	20 år	Planerad	696 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Soprum och installationsrum	5 år	Planerad	15 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	10 år	Planerad	37 000 kr
Måla väggar och tak garage	Invändigt	Garage	20 år	Planerad	194 000 kr
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	696 000 kr
Slipa cementmosaik/terrazzogolv Trapphus & Lounge	Invändigt	Trapphus	40 år	Planerad	267 000 kr
Slipa och olja entréparti trä (dubbeldörr, ett sidoljus)	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	52 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp	Generellt	10 år	Planerad	102 000 kr
Tvätta fasadplåt corten	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	134 000 kr

4 036 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	58 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation	Generellt	12 år	Planerad	222 000 kr

280 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta termostatventiler till radiatorer/element i hel lägenhet	Värme	Generellt	15 år	Planerad	614 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Soprum och installationsrum	5 år	Planerad	17 000 kr
Injustera värmesystem, per lägenhet	Värme	Generellt	15 år	Planerad	133 000 kr
Måla linjemarkering p-plats	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	46 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	61 000 kr

872 000 kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	Generellt	3 år	Planerad	65 000 kr

65 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta aluminiumfönster 3-glas (1+ m2)	Fasad	Bostadshus	50 år	Planerad	14 526 000 kr
Byta aluminiumfönster 3-glas (flerluft, större/mer komplexa fönsterpartier)	Fasad	Bostadshus	50 år	Planerad	2 078 000 kr
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	Vatten och avlopp	Generellt	50 år	Planerad	32 141 000 kr
Byta balkonger (betongplatta och balkongfronter)	Fasad	Bostadshus	50 år	Planerad	4 778 000 kr
Byta balkongfront fransk balkong och terrasser	Fasad	Bostadshus	50 år	Planerad	411 000 kr
Byta dränering komplett (inkl. dräneringsrör och isolering)	Mark	Bostadshus	50 år	Planerad	3 117 000 kr
Byta elstammar/elstigare inkl elcentraler/gruppcentraler (elstambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	El och belysning	Generellt	50 år	Planerad	4 212 000 kr
Byta fasta glaspartier/skyltfönster	Fasad	Bostadshus	50 år	Planerad	582 000 kr
Byta takfönster aluminium (1+ m2)	Fasad	Bostadshus	50 år	Planerad	1 060 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt	Garage	5 år	Planerad	214 000 kr
Tvätta träpanel och behandla	Fasad	Bostadshus	10 år	Planerad	455 000 kr

63 572 000 kr

Åtgärder per kategori

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

El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Generellt							
Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning - Allmänna utrymmen	2045	20 år		100	st	3 800 kr	741 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus	2045	20 år		80	st	3 200 kr	499 000 kr
Byta elstammar/elstigare inkl elcentraler/gruppcentraler (elstambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	2074	50 år		32	st	38 000 kr	4 212 000 kr
Byta laddbox till elbil (1 uttag, väggmonterad)	2045	20 år		12	st	20 000 kr	468 000 kr

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Bostadshus							
Byta aluminiumfönster 3-glas (1+ m2)	2074	50 år		233	st	18 000 kr	14 526 000 kr
Byta aluminiumfönster 3-glas (flerluft, större/mer komplexa fönsterpartier)	2074	50 år		50	m2	12 000 kr	2 078 000 kr
Byta balkonger (betongplatta och balkongfronter)	2074	50 år		28	st	130 000 kr	4 778 000 kr
Byta balkongfront fransk balkong och terrasser	2074	50 år		44	m	2 700 kr	411 000 kr
Byta dubbel garageport (taksjutport)	2055	30 år		2	st	66 000 kr	314 000 kr
Byta fasta glaspartier/skyltfönster	2074	50 år		28	m2	6 000 kr	582 000 kr
Byta stuprör	2055	30 år		130	m	700 kr	216 000 kr
Byta takfönster aluminium (1+ m2)	2074	50 år		17	st	18 000 kr	1 060 000 kr
Byta takterrass komplett (inkl tätskikt)	2055	30 år		27	m2	7 000 kr	449 000 kr
Slipa och olja entréparti trä (dubbeldörr, ett sidoljus)	2035	10 år		3	st	6 000 kr	29 000 kr
Tvätta fasadplåt corten	2035	10 år		273	m2	170 kr	74 000 kr
Tvätta träpanel och behandla	2074	10 år		772	m2	170 kr	455 000 kr

Hiss

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Generellt							
Byta hisslinor	2045	15 år		2	st	54 000 kr	211 000 kr
Byta linhiss	2055	30 år		2	st	800 000 kr	3 804 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Garage							
Dammbinda betonggolv	2074	5 år		773	m2	80 kr	214 000 kr
Måla linjemarkering p-plats	2040	10 år		24	st	600 kr	25 000 kr
Måla väggar och tak garage	2045	20 år		670	m2	100 kr	131 000 kr
Soprum och installationsrum							
Dammbinda betonggolv	2045	5 år		40	m2	130 kr	10 000 kr
Måla väggar och tak	2055	20 år		40	m2	450 kr	43 000 kr
Trapphus							
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	2045	20 år		8	st	30 000 kr	468 000 kr
Slipa cementmosaik/terrazzogolv Trapphus & Lounge	2065	40 år		115	m2	800 kr	267 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Bostadshus							
Byta dränering komplett (inkl. dräneringsrör och isolering)	2074	50 år		180	m	5 000 kr	3 117 000 kr
Byta tätskikt terrass inklusive markbeläggning	2055	40 år		175	m2	7 000 kr	2 912 000 kr

Myndighetsbesiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Generellt							
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	2035	10 år		32	st	400 kr	20 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	2028	3 år		32	st	600 kr	27 000 kr

Vatten och avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Generellt							
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	2074	50 år		32	st	290 000 kr	32 141 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	2035	10 år		32	st	1 100 kr	56 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Generellt							
Byta köksfläkt (FTX)	2050	25 år		32	st	30 000 kr	1 260 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	2031	12 år		32	st	2 300 kr	109 000 kr

Värme

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Generellt							
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 250 kW värmeeffekt, ca 50 lgh)	2055	30 år		1	st	340 000 kr	808 000 kr
Byta termostatventiler till radiatorer/element i hel lägenhet	2040	15 år		32	st	6 000 kr	339 000 kr
Injustera värmesystem, per lägenhet	2040	15 år		32	st	1 300 kr	73 000 kr

Yttertak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Bostadshus							
Byta hängränna	2055	30 år		100	m	700 kr	166 000 kr
Byta röklucka	2055	30 år		4	st	49 000 kr	466 000 kr
Byta snörasskydd	2055	40 år		160	m	900 kr	342 000 kr
Byta takbrygga	2045	40 år		40	m	3 300 kr	257 000 kr
Byta taklucka	2055	30 år		2	st	6 000 kr	29 000 kr
Byta takpapp/ytpapp inkl plåtdetaljer	2055	30 år		733	m2	800 kr	1 394 000 kr
Byta takstege	2055	40 år		25	m	1 100 kr	65 000 kr
Byta takterrass komplett (inkl tätskikt)	2064	30 år		1	m2	7 000 kr	20 000 kr

Ekonomisk analys

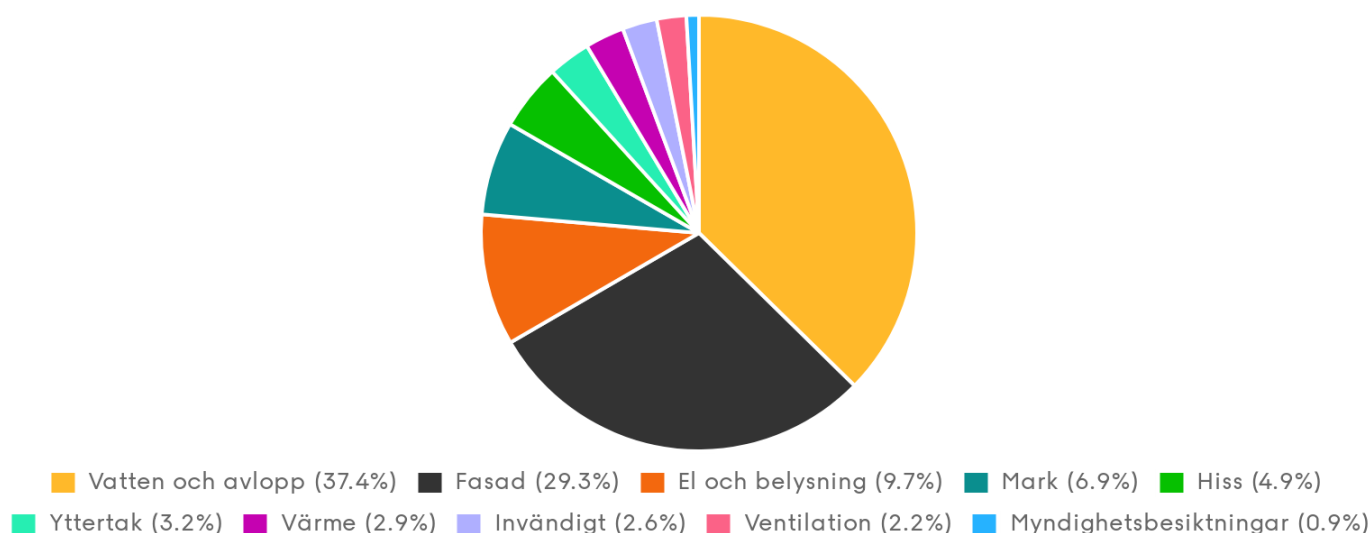
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total utgift	86 879 664 kr
Utgift per år	1 737 593 kr
Utgift per år och m ²	655 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

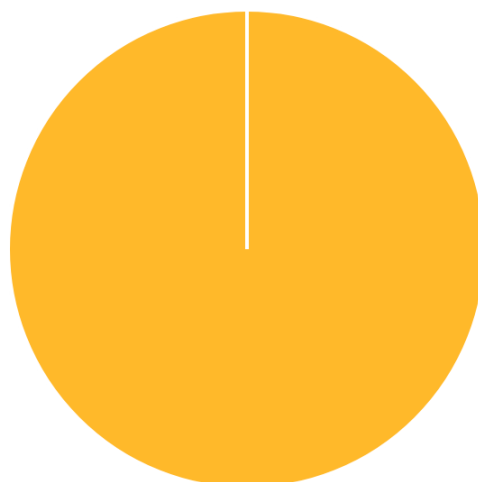
Utgift per status



Utgift per kategori



Utgift per byggnad



■ Okategoriserat (100%)

Verifikat

Transaktion 09222115557547709172

Dokument

Ek plan Brf Twintip

Huvuddokument

41 sidor

Startades 2025-05-25 18:04:55 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB1)

Färdigställt 2025-05-26 14:18:28 CEST (+0200)

Initierare

Pauline Berglund (PB1)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

Signerare

Sam Giertz (SG)

sam.giertz@resona.se



Signerade 2025-05-25 22:18:52 CEST (+0200)

Peter Bornvik (PB2)

peter.bornvik@gmail.com



Signerade 2025-05-26 11:52:00 CEST (+0200)

David Giertz (DG)

david.giertz@resona.se



Signerade 2025-05-26 11:30:11 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)

urbanblycher@gmail.com



Signerade 2025-05-26 14:18:28 CEST (+0200)

Mats Hallberg (MH)

hallbergbbf@outlook.com



Signerade 2025-05-26 12:27:44 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547709172

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

