Registrerades av Bolagsverket
2026-04-23 12:29
R233414/26

KGG, LON — Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9
PR, BR, OR — Drivs av TellusTalk: ID 1f5ade9e395a11f1940d3a68d1f946804

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Björkberget

Org.nr: 769642-2331

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar 3
2. Beskrivning av fastigheten med tillbehör 5
3. Föreningens Fastighetsförvärv 8
4. Finansieringsplan 8
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader År 1 8
6. Föreningens intäkter ÅR 1 8
7. Föreningens nyckeltal 9
8. Ekonomisk prognos 10
9. Lägenhetsförteckning 10
10. Känslighetsanalys 13
11. Underhållsplan 14
12. Särskilda förhållanden 15
13. Signering 16

KGG, LON — Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9
PR, BR, OR — Drivs av TellusTalk: ID 1f5ade9e395a11f194d3a68d1f946804

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Björkberget (org. nr 769642-2331, reg. Datum 2024-01-16) nedan kallad föreningen har sitt säte i Leksands kommun och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta befintliga lägenheter på fastigheten som bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även tillhörande altan till lägenheterna. Byggnaderna ligger samlade på samma fastighet och möjliggör på ett bra sätt en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Nuvarande fastighetsägare till fastigheten Leksand Björken 200:89, Siljansnäs Stugby AB är initiativtagare och grundare av bostadsrättsföreningen. Fastigheten kommer genom upprättade köpekontrakt att förvärvas av Fastighetsutveckling Björkberget AB (org nr) i början av Maj 2026. Fastigheten kommer därefter i slutet av Maj 2026 att förvärvas av föreningen genom att föreningen köper samtliga aktier i Fastighetsutveckling Björkberget AB, varpå föreningen blir lagfaren ägare till fastigheterna.

Föreningen erlägger betalning till säljaren successivt i takt med att bostadsrätter upplåts. Betalningen kommer att ske proportionellt mot antalet upplåtna bostadsrätter, i förhållande till det totala antalet bostadsrätter enligt planen. Exempelvis Föreningen kan, när 20 % av bostadsrätterna upplåtits, erlägga högst 20 % av den totala köpeskillingen till säljaren. Ingen ränta utgår under löptiden för reversen.

Föreningens styrelse ska inför varje delbetalning försäkra sig om att föreningens likviditet, egna kapital och framtida betalningsförmåga inte äventyras.

Siljansnäs Stugby AB kommer att förvärva en lägenhet, nr 19, som inryms i nuvarande receptionsbyggnad. Utöver detta kommer Siljansnäs Stugby AB att från bostadsrättsföreningen hyra eventuellt osålda lägenheter fr o m den 2026-06-01 till dess de är sålda, för att säkerställa bostadsrättsföreningens kassaflöde.

Efter att samtliga aktier förvärvats kommer Fastighetsutveckling Björkberget AB att likvideras, varvid exploateringsvärdet avskrives direkt mot föreningens insatta kapital.

I samband med förvärvet av fastigheten via köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet.

Föreningens tillgångar kommer efter förvärven att utgöras av:
Byggnadsvärde 10 860 tkr, Markvärde 1 700 tkr, och likvida medel om 100 tkr.

Upplåtelse samt tillträde av lägenheterna sker löpande efterhand de blivit sålda från och med den 2026-06-01 eller tidigast det datum som bolagsverket registrerat den ekonomiska planen. Samtliga lägenheter har besiktigats av oberoende besiktningsman utan anmärkningar, vilket framkommer av bifogade protokoll.

Finansiering under utvecklingen av projektet sker genom inlåning från nuvarande ägare till Fastighetsutveckling Björkberget AB.

Föreningen kommer inte att ha några lån vid övertagande av aktierna i Fastighetsutveckling Björkberget AB.

KGG, LON — Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9
PR, BR, OR — Drivs av TellusTalk: ID 1f5ade9e395a11f194d3a68d1f946804

På fastigheten finns 18 byggnader innehållande 18 lägenheter av varierande storlek på 31 - 41 kvm, samt en byggnad som tidigare användes som receptionsbyggnad, innehållande en lägenhet på 120,5 kvm. Totalt 19 lägenheter i 19 byggnader.

Utöver dessa byggnader finns en byggnad med samlingslokal samt en byggnad med vallabod samt förråd som kan nyttjas av samtliga bostadsrättshavare i föreningen.

I tidigare receptionsbyggnadens källarvåning inryms gemensamma utrymmen, såsom förråd, tvättstuga, garage, bastu, 2 st WC som också de kan nyttjas av samtliga bostadsrättshavare i föreningen.

Samtliga byggnader är uppförda 1968 och har löpande underhållits till likvärdig standard.

Alla lägenheter har egen altan

Sopor lämnas vid gemensam sopsorteringsstation.

Fastigheten har anslutning till kommunalt vatten och avlopp. För de som har el/hybridbil finns tillgång, att mot avgift, ladda sin bil. Gemensamma laddplatser finns utanför lägenheten 119. Laddplats finns även vid lägenhet 108, vilken tillhör lägenheten.

Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader är preliminära och grundar sig på i februari 2026, kända belopp och bedömningar. Styrelsen upprättar sedvanlig underhållsplan samt avsättningar för byggnader och markanläggningar enligt stadgarna.

Status av det pågående projektet har gåtts igenom av styrelsen i februari 2026 och styrelsen har fastställt föreningens slutkostnad till 18 125 tkr.

KGG, LON — Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9
PR, BR, OR — Drivs av TellusTalk: ID 1f5ade9e395a11f194d3a68d1f946804

2. Beskrivning av fastigheten med tillbehör

Fastigheten beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning	Leksand Björken 200:89.
Adress	Siljansnäs
Byggår	1968
Tomtens areal	ca 20 500 m2, landareal
Bruksarea (BRA)	ca 960 m2, uppmätning enl. ritningar
Varav lägenhetsarea (BOA)	ca 754,5 m2, uppmätning enl. ritningar
Varav gemensamhetsarea (ÖVA)	ca 205 m2, uppmätning enl. ritningar
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan finns ej
Beräknat taxeringsvärde	ca 8 074 000 kr
Antal byggnader	Totalt 21 byggnader. 18 mindre byggnader innehåller en lägenhet i varje byggnad. En byggnad innehåller en lägenhet med gemensamma utrymmen i källarvåningen. En byggnad innehåller förråd och vallabod. En byggnad innehåller en gemensam samlingslokal.
Markanläggningar	Naturmark, grusvägar/stigar, gräsytor och parkering

Byggnadstyp, användning och beskrivning

Grundläggning	Torpargrund
Ytterväggar	Trä, timmer
Yttertak	Betongtegel
Fasader	Timrat
Fönster	Spröjsade tvåglas

KGG, LON – Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9
FR, BR, OR – Drivs av TellusTalk: ID 1f5ade9e395a11f194d3a68d1f946804

Uppvärmning	Lgh 102-107 samt 111-113 direktverkande el Lgh 101, 108-110, 114-118 luftvärmepump och direktverkande el Lgh 119, direktverkande el
Ventilation	Självdrag
Försörjning	Kommunalt

Markanläggningar

Uteplats och gångstråk	Trädäck, gräs och grus

Gemensamma förråd, samlingslokal och vallabod

Förråd, samlingslokal och vallabod	Träkonstruktion

Parkering

Parkering utomhus	Grus, en parkeringsplats vid varje lägenhet

Beskrivning av lägenheter

Innerväggar lgh 101-118	Träpanel, tapet
Innerväggar lgh 119	Träpanel, stockvägg, gips, målad träpanel och väv
Dörrar	Massiv spegeldörrar
Kök lgh 101-106, 110, 111, 113	Pentry, plastmatta
Kök lgh 107-109, 115, 117	Pentry, massiva trägolv
Kök lgh 112, 114, 116, 118	Pentry, parkettgolv
Kök lgh 119	Parkettgolv
Köksutrustning lgh 101, 111	Kyl, Frys, golvspis m ugn, Micro
Köksutrustning lgh 114	Kyl, Frys, spishäll, ugn, Micro
Köksutrustning lgh 107-109, 115-118	Kyl m frysfack, bänkspis med ugn, Micro
Köksutrustning lgh 102-106, 110, 113	Kyl m frysfack, bänkspis med ugn
Köksutrustning lgh 112	Kyl m frysfack, golvspis med ugn
Köksutrustning lgh 119	Kyl, frys, golvspis med ugn, diskbänk, diskmaskin, micro
Badrum	Våtrumsmatta
Vardagsrum lgh 101, 111	Plastmatta, träpanel på vägg, öppen spis
Vardagsrum lgh 107-109, 115, 117	Massiva trägolv, träpanel på vägg, öppen spis
Vardagsrum lgh 114, 116, 118	Parkettgolv, träpanel på vägg, öppen spis

KGG, LON – Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9
PR, BR, OR – Drivs av TellusTalk: ID 115ade9e395a11f194d3ac8df1946804

Vardagsrum lgh 102-106, 110, 112, 113	Plastmatta, träpanel på vägg
Vardagsrum lgh 119	Parkettgolv
Sovrum lgh 101, 111	Plastmatta, träpanel och tapet på vägg
Sovrum lgh 102-113, 115-118	Massiva trägolv, träpanel och tapet på vägg
Sovrum lgh 119, 114	Parkettgolv
Hall lgh 101-106, 110-113	Plastmatta, träpanel på väggar
Hall lgh 107-109, 115, 117	Massiva trägolv, träpanel på väggar
Hall lgh 112, 114, 116, 118	Parkettgolv, träpanel på väggar
Hall lgh 119	Klinker
Uteplatser	Trätrall, träräcke

För ytterligare information och bilder på lägenheterna se: https://www.siljansnasstugby.com/

Framtida underhållsbehov

Styrelsen upprättar sedvanlig underhållsplan samt avsättningar för byggnader och markanläggningar enligt stadgarna.

År 1 avsätts 100 000 kr för underhåll, vilket motsvarar 133 kr per kvm och år. Från år 2 och framåt uppräknas avsättningen med 1%-enhet per år.

Försäkring

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring innehållande fullvärdes byggnadsförsäkring, bostadsrättsförsäkring, maskinförsäkring för byggnad, ohyra och husbock, fastighetsägaransvar, rättsskydd fastighet och styrelseansvar.
Försäkringen offererad av Länsförsäkringar Dalarna.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde utgör 8 074 000 kr.

Pantbrev

Totalt finns en inteckning om 3 500 000 kr uttagen i föreningens fastighet. Föreningen har inga lån och inteckningen är därmed i eget förvar.

KGG, LON — Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9
PR, BR, OR — Drivs av TellusTalk: ID 1f5ade9e395a11f194d3a68d1f946804

3. Föreningens Fastighetsförvärv

Summa förvärvsinvestering	18 125 000 kr
- Varav byggnadsvärde	10 860 000 kr
- Varav markvärde	1 700 000 kr
- Varav ingående kassa	100 000 kr
- Varav aktier, Fastighetsutveckling Björkberget AB	5 465 000 kr

4. Finansieringsplan

Lån	0 kr
Insatser	18 125 000 kr
	18 125 000 kr

Föreningen har inga lån

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Driftkostnader	
Vatten, avlopp & sophantering	37 500 kr
Fastighetsförsäkring	47 600 kr
Fastighetsskötsel	75 000 kr
Elförbrukning	41 250 kr
Internet	10 000 kr
Förbrukningsinventarier	12 500 kr
Ersättningar till revisor	12 500 kr
Redovisningstjänster	48 000 kr
Bankkostnader	1 000 kr
Vägavgift	7 600 kr
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	5 000 kr
Summa årliga driftkostnader	**297 950 kr**

I Ekonomisk Prognos pkt 8, har driftskostnader beräknats utifrån 7 månaders verksamhet under År 1, 2026.

6. Föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	458 700 kr
Summa intäkter	458 700 kr

I Ekonomisk Prognos pkt 8 har hyresintäkter beräknats utifrån 7 månaders verksamhet under År 1, 2026.

KGG,LON — Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9
PR, BR, OR — Drivs av TellusTalk: ID 15adeve395a1111194d3a68d1f946804

7. Föreningens nyckeltal

Uppskattad kostnad för värme och hushållsel är ca 9 000 kr inkl. moms per år, per lägenhet, som vidarefaktureras från föreningen och betalas direkt av bostadsrättsinnehavaren utifrån förbrukning med individuell mätning.

Övriga nyckeltal

Kassaflöde per kvm BOA, år 1	1 kr
Kassaflöde per kvm BOA, år 2	138 kr
Kassaflöde per kvm BOA, år 3	143 kr
Underhållsavsättning per kvm BOA	133 kr
Räntekostnader per kvm BOA	0 kr
Avskrivningar per kvm, År 1	167 kr
Avskrivningar per kvm, År 2	286 kr
Driftkostnader per kvm BOA, År 1	230 kr
Driftkostnader per kvm BOA, År 2	403 kr
Årsavgifter per kvm BOA, År 1	355 kr
Årsavgifter per kvm BOA, År 2	620 kr
Föreningens lån per kvm BOA	0 kr
Insatser per kvm BOA	24 023 kr

KGG, LON — Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9
PR, BR, OR — Drivs av TellusTalk: ID 1fbade9e395a1111794d3a68d1f946804

KGG, LON – Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9

8. Ekonomisk prognos

Förutsättningar

Antal lägenheter:	19
Area - BOA, m2	754,5
Uppskattat taxvärde:	8 074 000 kr
IB Kassa	100 000 kr
Lån:	0 kr
Lånerantor:	0 kr
Amortering år 1:	0 kr
Medelränta för kalkyl:	0,00%
Årsavgift per månad:	38 225 kr
Årsavgift:	458 700 kr
Driftkostnader	297 950 kr
Avsättningar:	100 000 kr
Inflation:	2,00%
Årsavgiftsutveckling:	2,00%
Ökning taxeringsvärde:	1,00%
Intäksränta:	1,00%

Uppskattat taxeringsvärde	8 074 000 kr	8 154 740 kr	8 236 287 kr	8 318 650 kr	8 401 837 kr	8 485 855 kr	8 830 415 kr	9 754 272 kr
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Resultaträkning	260601-261231	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
Årsavgifter	267 575 kr	467 874 kr	477 231 kr	486 776 kr	496 512 kr	506 442 kr	548 189 kr	668 239 kr
Ränteintäkter	584 kr	1 290 kr	2 357 kr	3 463 kr	4 207 kr	4 988 kr	9 453 kr	22 358 kr
Fastighetsskatt	-35 324 kr	-61 161 kr	-61 772 kr	-62 390 kr	-63 014 kr	-63 644 kr	-66 228 kr	-73 157 kr
Rep o underhåll enl plan (uppräknat med index)	-58 000 kr	0 kr	0 kr	-40 000 kr	-125 000 kr	-7 000 kr	-33 000 kr	-60 000 kr
Driftkostnader	-173 804 kr	-303 909 kr	-309 987 kr	-316 187 kr	-322 511 kr	-328 961 kr	-356 078 kr	-434 057 kr
Pengar i Kassa ackumulerat	**101 031 kr**	**205 125 kr**	**312 954 kr**	**384 616 kr**	**374 811 kr**	**486 636 kr**	**939 603 kr**	**2 189 040 kr**
Årets tillskott i kassa	1 031 kr	104 094 kr	107 829 kr	71 662 kr	-9 806 kr	111 825 kr	102 336 kr	123 383 kr
Avsättning till rep fond	42 000 kr	101 000 kr	102 010 kr	63 030 kr	-20 940 kr	98 101 kr	76 369 kr	60 811 kr
Ackumulerad avsättning	42 000 kr	143 000 kr	245 010 kr	308 040 kr	287 101 kr	385 202 kr	753 221 kr	1 552 900 kr
Avskrivning	-125 930 kr	-215 880 kr	-215 880 kr	-215 880 kr	-215 880 kr	-215 880 kr	-215 880 kr	-215 880 kr
Amortering	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Årets Resultat	-124 899 kr	-111 786 kr	-108 051 kr	-144 218 kr	-225 686 kr	-104 055 kr	-113 544 kr	-92 497 kr

PR, BR, OR – Drivs av TellusTalk: ID 1f5ade9e395a11f194d3a68d1f946804

9. Avskrivningar

Föreningen kommer att tillämpa redovisningsmetod K3, vilket innebär att komponentavskrivning ska tillämpas. Tillgångarna (komponenterna) kommer att skrivas av linjärt utifrån komponentens bedömda livslängd.

Avskrivningsplan

Komponent	Anskaffningsvärde	Restvärde	Avskrivningsbart belopp	Ekonomisk livslängd (år)	Årlig avskrivning
Tak	1 900 000	190 000	1 710 000	40	42 750
Fasad	500 000	50 000	450 000	50	9 000
Installationer	500 000	50 000	450 000	30	15 000
Fönster och dörrar	1 200 000	120 000	1 080 000	40	27 000
Byggnadsstomme	6 660 000	666 000	5 994 000	50	119 880
Markanläggningar	100 000	10 000	90 000	40	2 250
Avskrivningsunderlag	**10 860 000**				
Mark	1 700 000	1 700 000	0	100	0
Summa avskrivning					**215 880**

KGG, LON — Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9

10. Lägenhetsförteckning

Nr	Lgh nr	Våning	Yta m2	Andelstal, avrundat till två decimaler	Insats	Upplåtelse avgift	Total insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Avgift/ månad
Lgh typ 31									
1	102	1	31,0	4,19 %	800 000 kr		800 000 kr	19 200 kr	1 600 kr
2	103	1	31,0	4,19 %	800 000 kr		800 000 kr	19 200 kr	1 600 kr
3	104	1	31,0	4,19 %	800 000 kr		800 000 kr	19 200 kr	1 600 kr
4	105	1	31,0	4,19 %	800000 kr		800 000 kr	19 200 kr	1 600 kr
5	106	1	31,0	4,19 %	800 000 kr		800 000 kr	19 200 kr	1 600 kr
6	110	1	31,0	4,19 %	810 000 kr		810 000 kr	19 200 kr	1 600 kr
7	112	1	31,0	4,19 %	810 000 kr		810 000 kr	19 200 kr	1 600 kr
8	113	1	31,0	4,19 %	810 000 kr		810000 kr	19 200 kr	1 600 kr
Lgh Typ 38									
9	107	1	38,0	5,14 %	970 000 kr		970 000 kr	23 580 kr	1 965 kr
10	108	1	38,0	5,14 %	975 000 kr		975 000 kr	23 580 kr	1 965 kr
11	109	1	38,0	5,14 %	975 000 kr		975 000 kr	23 580 kr	1 965 kr
12	114	1	38,0	5,14 %	970000 kr		970 000 kr	23 580 kr	1 965 kr
13	115	1	38,0	5,14 %	970 000 kr		970 000 kr	23 580 kr	1 965 kr
14	116	1	38,0	5,14 %	970 000 kr		970 000 kr	23 580 kr	1 965 kr
15	117	1	38,0	5,14 %	970 000 kr		970 000 kr	23 580 kr	1 965 kr
16	118	1	38,0	5,14 %	970 000 kr		970 000 kr	23 580 kr	1 965 kr
Lgh typ 41									
17	101	1	41,0	5,55 %	1 050 000 kr		1 050 000 kr	25 440 kr	2 120 kr
18	111	1	41,0	5,55 %	1 025 000 kr		1 025 000 kr	25 440 kr	2 120 kr
Lgh i fd receptions-byggnad									
19	119	1	120,5	14,30 %	1 850 000 kr		1 850 000 kr	65 580 kr	5 465 kr
			754,5	100,00 %	18 125 000 kr		18 125 000 kr	458 700 kr	38 225 kr

Andelstalen är beräknad och baseras på årsavgiften i förhållande till totalsumma av samtliga årsavgifter.

KGG, LON — Drivs av TellusTalk: ID:19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9, PR, BR, OR — Drivs av TellusTalk: ID:1f5ade9e395a11f1940d3a68d1f940804

11. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Erf. årsavgift om: (kr/m2)								
Dagens inflationsnivå och								
1 Dagens räntenivå	355 kr	620 kr	633 kr	645 kr	658 kr	671 kr	727 kr	886 kr
2 Dagens räntenivå + 1%	355 kr	620 kr	633 kr	645 kr	658 kr	671 kr	727 kr	886 kr
3 Dagensräntenivå + 2%	355 kr	620 kr	633 kr	645 kr	658 kr	671 kr	727 kr	886 kr
4 Dagensräntenivå + 3%	355 kr	620 kr	633 kr	645 kr	658 kr	671 kr	727 kr	886 kr
5 Dagens räntenivå - 1%	355 kr	620 kr	633 kr	645 kr	658 kr	671 kr	727 kr	886 kr
Dagens räntenivå och								
6 Dagens inflation + 1%	358 kr	626 kr	639 kr	652 kr	665 kr	678 kr	734 kr	895 kr
7 Dagens inflation + 2%	362 kr	633 kr	645 kr	658 kr	671 kr	685 kr	741 kr	903 kr
8 Dagens inflation + 5%	372 kr	651 kr	664 kr	677 kr	691 kr	705 kr	763 kr	930 kr
9 Dagens inflation + 6%	376 kr	657 kr	670 kr	684 kr	698 kr	712 kr	770 kr	939 kr

KGG, LON — Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9
PR, BR, OR — Drivs av TellusTalk: ID 1f5ade9e395a11f194d3a683d1f94b804

12. Underhållsplan för 50 år

Underhållsplan

Fasader, tak	Mängd	Enhet	Kostnad per enhet	Total-kostnad	Senast utfört	Intervall	Kommande underhåll, utförande år
Putsad sockel h=400 mm, lagas 25 %	150	m	220	33 000	2010	20	2030, 2050, 2070
Stuprör lackade, byte 30 %	43	m	800	34 560	2010	15	2040,2055, 2070
Hängrännor lackade, byte 30 %	108	m	350	37 800	2010	15	2040,2055, 2070
Takpannor, övermyn och byte 5 %	63	m2	200	12 600	2019	10	2029, 2039, 2049, 2059, 2069
Taksäkerhet steg skorsten etc	18	omg	2000	36 000	2021	25	2046, 2071
Plåtbeslagning tak, byte 30 %	108	m	160	17 280	2010	15	2040, 2055, 2070
Vindskivor tak, byte 50 %	108	m	160	17 280	2017	15	2032, 2047, 2062, 2077
Fönster och dörrar	**Mängd**	**Enhet**	**Kostnad per enhet**	**Total-kostnad**	**Senast utfört**	**Intervall**	**Kommande underhåll, utförande år**
Ytbehandling utsida Altandörrar 100%	2	st	650	1 300	2023	10	2033, 2043, 2053, 2063, 2073
Ytbehandling utsida Altandörrar 100%	2	st	650	1 300	2025	10	2035, 2045, 2055, 2065, 2075
Ytbehandling utsida lägenhetsdörrar 50%	10	st	650	6 500	2025	10	2035, 2045, 2055, 2065, 2075
Ytbehandling utsida lägenhetsdörrar 50%	11	st	650	7 150	2023	10	2033, 2043, 2053, 2063, 2073
Ytbehandling fönster utsida, 2 ggr strykning	102	st	200	20 400	2025	10	2035, 2045, 2055, 2065, 2075

Tvättstuga / Vallabod / konferans /Förråd /soprum	Mängd	Enhet	Kostnad per enhet	Total-kostnad	Senast utfört	Intervall	Kommande underhåll, utförande år
Målning fasad konfbyggnad, 2 ggr strykning	30	m^2	100	3 000	2019	20	2039, 2059, 2079
Ytbehandling utsida förråds- och uc-dörrar	4	st	600	2 400	2019	10	2029, 2039, 2049, 2059, 2069
Ytbehandling utsida konfdörrförråds	2	st	600	1 200	2019	10	2029, 2039, 2049, 2059, 2069

Teknikbod/Garage	Mängd	Enhet	Kostnad per enhet	Total-kostnad	Senast utfört	Intervall	Kommande underhåll, utförande år
Målning fasad teknikbod/garage, 2 ggr strykning	15	m^2	100	1 500	2019	20	2039, 2059, 2079
Målning innerväggar garage/teknikbod, 2 ggr strykning	50	m^2	100	5 000	2021	20	2041, 2061
Ytbehandling utsida garagedörr	1	st	600	600	2022	20	2042 , 2062
Låssystem, byte cylinder teknikbod	1	st	4500	4 500	2022	25	2047, 2072
VVS	**Mängd**	**Enhet**	**Kostnad per enhet**	**Total-kostnad**	**Senast utfört**	**Intervall**	**Kommande underhåll, utförande år**
Spolning avlopp	19	lgh	2000	38 000	2016	10	2026, 2036, 2046, 2056, 2066, 2076
Injustering värmepumpar	9	lgh	1000	9 000	2020	10	2030, 2040, 2050, 2060, 2070
Injustering värme element	19	lgh	1000	19 000	2019	10	2029, 2039, 2049, 2059, 2069
2 tvättmaskiner , 2 torktumlare	4	st	5000	20 000	2016	10	2026, 2036, 2046, 2056, 2066, 2076

EL	Mängd	Enhet	Kostnad per enhet	Total-kostnad	Senast utfört	Intervall	Kommande underhåll, utförande år
Motorvärmaruttag,	18	st	4000	72 000	2010	20	2030, 2050, 2070
Belysningsstolpar med armatur	12	st	5000	60 000	2019	30	2049, 2079
Laddstolpar typ 2 (reception, utanför stuga 107, 108)	1	st	5000	5 000	2021	10	2031, 2041, 2051, 2061, 2071

KGG, LON — Drivs av TellusTalk. ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9
PR, BR, OR — Drivs av TellusTalk. ID 1f5ade9e395a11f194d3a68d1f946804

13. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller om styrelsen beslutar annorlunda. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att inte äventyra föreningens ekonomi.

Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre utrymmen, jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och tillhörande utrymmen med sk förbrukningsel och värme (individuell mätning).

Föreningens nuvarande styrelse kommer att bevilja andrahandsuthyrning till de bostadsrättsinnehavare som ansöker om detta. Nuvarande styrelse kommer även rekommendera kommande styrelse att de beviljar andrahandsuthyrning till de bostadsrättsinnehavare som ansöker om detta.

KGG, LON — Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9
PR, BR, OR — Drivs av TellusTalk: ID 1f5ade9e395a11f194d3a68d1f946804

14. Signering

Siljansnäs den 15 April 2026

Britt Richloow

Per Richloow

Olle Richloow

KGG, LON — Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9
PR, BR, CR — Drivs av TellusTalk: ID 1f3ade9e395a11f194d3a6bd11946604

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomiska planen avseende bostadsrättsföreningen Björkberget, org. Nr: 769642-2331, intygar härmed följande:

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

Föreningen har förvärvat fastigheten Leksand Björken 200:89 genom förvärvet av samtliga aktier i bolaget Fastighetsutveckling Björkberget AB org.nr. 559477-5016. Vi har inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell i och för sig, men vi är på det klara med att detta är en väl beprövad metod som sådan.

Vi har besökt fastigheten Leksand Björken 200:89. Byggnaderna ligger samlade på samma fastighet vilket uppfyller kravet på ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna, varför även denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Den slutliga anskaffningskostnaden är fastställd i den ekonomiska planen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att de lämnade uppgifterna är riktiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar. Uppgifterna som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar, se bilaga, och även i övrigt med av oss kända förhållanden.

Vi kan därför uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och att föreningen uppfyller samtliga krav för registrering enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

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

Intygsgivare

Göran Gustafsson
Fastighetskonsult
Fågelsångsvägen 7B
191 44 Sollentuna

Lars-Olof Nordqvist
Fastighetskonsult
Genetikvägen 34
756 59 Uppsala

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

KGG, LON – Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9

KGG, LON — Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9

PR, BR, OR — Drivs av TellusTalk: ID 1f5ade9e395a11f194d3a68d1f946804

Undertecknat dokument

Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)
Namn: Ekonomisk Plan, 260415.pdf
Storlek: 405530 bytes
Hashvärde SHA256:
2eafec3d0e46a55a53749d72f3b7219abe92541a344a4b03753b4dadce040ad3

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 3:

PER RICHLOOW 19610228-1299
Signerad med BankID 2026-04-16 14:00 Ref: 019d962a-59c8-78c7-b883-38fd38c15960

BRITT RICHLOOW 19610811-0203
Signerad med BankID 2026-04-16 14:07 Ref: 019d9630-7291-77b4-829e-944a613fbb3a

OLLE RICHLOOW 20000928-8812
Signerad med BankID 2026-04-16 17:50 Ref: 019d96fc-c7c7-7526-8ae1-56146464f7c6

Undertecknat dokument

Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)
Namn: Ekonomisk plan 2026 intygad.pdf
Storlek: 1004961 bytes
Hashvärde SHA256:
7db11171e08791709085a5b51995c513a4c6ee3555d98b2fdba15c140b07afb6

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 2:

Karl Göran Gustafsson 19580511-7156
Signerad med BankID 2026-04-18 08:14 Ref: 019d9f39-749c-7ded-aeae-397b813d81e6

Lars Olof Nordqvist 19520415-1475
Signerad med BankID 2026-04-20 10:44 Ref: 019daa0f-892f-7898-a962-c79817394ed2

Bilaga till Intyg ekonomisk plan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Bygglov Björken 200:1 - 10 - Uthyrningsstugor	1971-12-06
Bygglov - 200:37 - Förrådsbyggnad	1997-09-22
Bygglov Björken 200:37 - Förrådsbyggnad	2007-04-24
Bygglov 200:37 - Tillbyggnad fritidshus	2009-10-30
Stadgar	2024-03-07
Registreringsbevis Fastighetsutveckling Björkberget AB (559477-5016)	2024-03-26
Registreringsbevis BRF Björkberget (769642-2331)	2024-04-05
LF Dalarnas Fastighetsförsäkringsoffert	2026-04-13
Energideklaration Björken 200:37	2024-06-10
Aktieöverlåtelseavtal (Siljansnäs Stugby AB - Bostadsrättsföreningen Björkberget)	2026-04-17
Protokoll fört vid extra stämma för Bostadsrättsföreningen Björkberget	2026-04-16
Avtal om transportköp (Fastighetsutveckling Björkberget AB - Bostadsrättsföreningen Björkberget)	2026-04-01
Intyg avseende transportköp (Fastighetsutveckling Björkberget AB - Bostadsrättsföreningen Björkberget)	2026-04-01
Köpebrev Leksand Björken 200_89 (Siljansnäs Stugby AB - Fastighetsutveckling Björkberget AB)	2026-04-01
Köpekontrakt Leksand Björken 200_89 (Siljansnäs Stugby AB - Fastighetsutveckling Björkberget AB)	2026-04-01
Revers	Odaterad
Lantmäteriutdrag Leksand Björken 200:89	2026-04-02
Avtal angående osålda lägenheter	2026-04-16
Förättningskarta Björken 200_89	
Byggnadsinformation	

KGG, LON – Drivs av TellusTalk: ID 19ba6e3e3aed11f18f22e64c1df979a9

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-05-14	3.5.3.4	3011/2024

Anders Jansson
anders@branngardet.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Göran Gustafsson, KGG Mäklartjänst AB, och Lars-Olof Nordqvist, Nord Q, som intygsgivare för Brf Björkberget, organisationsnummer 769642-2331.

Bakgrund

Brf Björkberget har den 7 maj 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Göran Gustafsson och Lars-Olof Nordqvist som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 10 maj 2024.

Bestämmelser

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

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

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

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

Fastställd: dnr 4289/2023.A

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

Göran Gustafsson och Lars-Olof Nordqvist 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 Björkberget om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Marita Alvsund
handläggare