EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ALPHYLLAN

LJUSDALS KOMMUN

ORG NR: 769643-4591



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar
B	Beskrivning av fastigheten
C	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv
D	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar
E,F	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter Nyckeltal
F	Ekonomisk prognos
G	Känslighetsanalys

Bilagor	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg 50-årig teknisk underhållsplan

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Alphyllan, org. nr. 769643-4591, i Ljusdals kommun som registrerats hos Bolagsverket 2025-11-24 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Bebyggelsen utgörs av 8 lägenheter i 4 parhus i 2-plan som färdigställdes 2019 samt 2021. Varje lägenhet har tillhörande skidförråd. Dessutom finns ett cykelförråd för varje hus. Upplåtelse beräknas ske löpande med början under kvartal 1 2026 och inflyttning beräknas ske med start i maj 2026.
Lägenheterna är tänkta att användas som fritidsboende.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på kostnadsläge i januari 2026.

En 50-årig underhållsplan är upprättad och styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med amortering av föreningens lån.

Fastighetsförvärvet har skett genom att aktieöverlåtelseavtal har tecknats mellan Actinvest AB, org nr 556739-4985, Scandinavian Conifers AB, org nr 556963-2721 och Brf Alphyllan gällande fyra aktiebolag, Järvsö Alphyllan 1-4 AB och där fastigheterna Järvsö Kyrkby 23:71, 23:72, 23:73, 23:74 ingår. Skulle föreningen i framtiden avyttra del av eller hel fastighet utlöser det en latent skatteskuld som uppskattas till ca 3 000 000 kr. Överlåtelse av fastighet via bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

Enligt separata avtal svarar Actinvest AB och SibCon AB, org nr 556963-2713 fr o m tillträdesdagen för kostnaderna för en bostadsrätt vardera som eventuellt är osåld. SibCon AB köper därefter de osålda bostadsrätterna, senast 1 år efter tillträdesdagen.

En överlåtelsebesiktning genomfördes i november 2025. De på besiktningen uppkomna anmärkningarna åtgärdas av säljaren innan föreningens tillträde som beräknas ske i maj 2026.

Den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens förvärv är känd.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Järvsö Kyrkby 23:71, 23:72, 23:73, 23:74, Ljusdal kommun, innehas med äganderätt
Adress:	Bergsstigen 1-7, 827 50 Järvsö
Fastigheternas areal:	3 083 kvm
Bostadsarea :	656 kvm, uppmätt på ritning
Slutbesked:	Järvsö Kyrkby 23:71 erhållet 2019-10-03, 23:72 erhållet 2019-09-06, 23:73 erhållet 2019-09-05 och 23:74 erhållet 2021-12-14. Slutbeskeden är utfärdade av Samhällsservicenämnden i Ljusdals kommun.
Taxeringsvärde:	Bostäder 15 086 000 kr Mark 5 416 000 kr

Bebyggelsen utgörs av 4 st tvåplans parhus som ligger i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan uppnås. Bostäderna är fördelade på två olika storlekar med BOA på 75 och 89 kvm. Till varje bostad hör ett oisolerat förråd på ca 1 kvm och ett cykelförråd på ca 6 kvm. P-platser för samtliga lägenheter finns nedanför husen. Det finns fyra laddstolpar med 8 uttag. Husen är placerade med sina entréer ut mot sidorna på husen och med uteplatser mot dalgången och sjön. Balkonger på övre plan.
En liten gemensam sopstation finns nere vid vägen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark.
Bärande ytterväggar	Betong in- och utsida i källare.
Bärande ytterväggar	Fulltimmer, handtimrat, stockar i övrigt.
Bärande innerväggar	Fulltimmer, handtimrat, stockar i källare och våningsplan.
Bjälklag	Vån 1-loft: Synliga takbjälkar. Ljudisolerat.
Tak	Ryggåstak
Yttervägg	Massivtimmer, ca 30 cm i diameter.
Fönster	Träfönster, aluminiumbeklädnad utvändigt.
Kök	IKEA kök. Köksluckor Bodbyn. Vitvaror Siemens.
Uppvärmning	Vattenburen golvvärme. Frånluftsvärmepump. Braskamin.
Ventilation	Frånluftsvärmepump. Tilluft via spaltventiler.
V/A	Kommunalt.
TV/data/tele	Routrar finns i varje lägenhet. Medlem tecknar eget abonnemang. Det finns även TV-antenn för markbunden TV.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

Rumsbeskrivning

Generellt:

Golv: Skiffer SibCon- import från Italien.

Trägolv: Enstavs ekparkett ifrån www.3in1.se

Väggar Övervåning: Handtimrat rundtimmer. Målat med Bona Nordic Tone.
Källare: Vitmålade släta väggar, målat med väggfärg.
Platsbyggda regelväggar: 15mm vitmålad träpanel ”slätspont”, från RAW.

Tak Innertak under yttertak: vitmålade okantade brädor.

Innertak under loft: vitmålad 15mm panel.

Fönster Träfönster NCS S 0502Y utsida/insida. Från Norwood, (H-Vinduets fabrik).

Entrédörrar Från Skånska byggvaror ”Svanshall” Brunröd 3011.

Innerdörrar Rakel 1 Vit, från GK door.

El, belysning Eluttag och tryckbrytare enl. svensk standard.
Elcentral med jordfelsbrytare och automatsäkringar.

Rumsbeskrivning bostad

Hall Skiffergolv, Hatthylla, skohyllor.

Storstuga Skiffergolv, platsbyggd bokhylla, vitmålat trä.
Handsnickrad platsbyggd trappa (SibCon), brunbetsad.
Öppen spis från Eldabutiken.

Kök IKEA kök. Köksluckor Bodbyn. Vitvaror i kök: Siemens

Badrum hall Skiffergolv, handfat av urholkad sten monterad på en bit timmer.
Blandare: Classic†Antique†Solid†Brass†Wash†Basin†Faucet†Waterfall.
Jokey Spegelskåp LED Ampado.
Tvättmaskin FTTK 5685

Bastu Skiffergolv, bastulavar av asp, väggar 70mm gran. Duschkabin.

Sovrum 1,2 och 3 Enstavs ekparkett 3in1.se

Loft Enstavs ekparkett 3in1.se

Badrum 2 (enbart för A-lägenheter)

Skiffergolv, handfat av urholkad sten monterad på en bit timmer.
Blandare: Classic, Antique Solid Brass Wash Basin Faucet, Waterfall.
Jokey Spegelskåp LED Ampado.

Teknikrum

Skiffergolv, Frånluftsvärmepump Nibe F730

Cykelförråd

Låsbart, med vattenutkastare och slang.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

C SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Förvärv av föreningens fastigheter har skett genom aktieöverlåtelser av nedanstående bolag Järvsö Alphyllan 1 AB Järvsö Alphyllan 2 AB Järvsö Alphyllan 3 AB Järvsö Alphyllan 4 AB	32 353 619 kr
Kassa för betalning av föreningens momsskuld under tre år	1 218 381 kr
Slutlig anskaffningskostnad	**33 572 000 kr**

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.
Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Avskrivning för löpande räkenskapsår *
Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån 1)	Belopp (kr)	Bindnings-tid 2)	Räntesats 3) (%)	Ränte-kostnad (kr)	Amortering 4) (kr)	Summa (kr)
Bottenlån	4 592 000	3 mån - 5 år	3,80	174 496	53 000	227 496
Summa				**174 496**	**53 000**	**227 496**
Insatser	28 980 000					
Summa Finansiering	**33 572 000**					
Summa kapitalkostnad år 1 5)				**varav amortering**	**53 000**	**227 496**

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering) **227 496 kr**

1 Säkerhet för lån är pantbrev.

2 Vid tid för slutfinansiering beslutas om bindningstider och uppdelning av lån.

3 Genomsnitt av antagna räntor för föreningens samtliga lån: 3,80
Genomsnitt av aktuella räntor från Hälsinglands Sparbank per 2025-12-12: 3,80
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

4 Amortering av föreningens lån beräknas ske på 86 år, rak amortering.

5) Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

* Avskrivning enligt redovisningsregel K3 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader).
Avskrivning sker på byggnadens anskaffningsvärde, vilket uppgår till 26 972 000 kr.
Enligt K3 ska byggnaden delas upp i väsentliga komponenter med skilda nyttjandeperioder.
Avskrivningstiderna varierar därför mellan olika delar av byggnaden. Den genomsnittliga avskrivningstiden har beräknats utifrån bedömd teknisk livslängd för byggnadens olika komponenter och ligger till grund för beräkningen av avskrivningarna.
Den sammanvägda nyttjandeperioden bedöms uppgå till 86 år, vilket motsvarar en årlig avskrivning om 313 628 kr.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	40 kr/kvm	**26 240**

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning inkl revision	20000
Styrelsearvode	10000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	5000
Vattenavgifter inkl moms	30400
Elavgifter inkl moms	114000
Sophämtning	22200
Snöröjning/vägunderhåll	22400
Fastighetsförsäkring	24560
Summa driftskostnader	**248 560**

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder c)	0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER inkl amorteringar men exkl avskrivninga **502 296 kr**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov under 50 år enligt underhållsplan.
b) Då fastigheterna varit i drift sedan 2019 och 2021 så är driftskostnaderna baserade på faktiska uppmätta värden i de fall som rör förbrukningsposter. Övriga kostnader som specifikt gäller bostadsrättsföreningar är uppskattade enligt schablon. Variationer över åren förekommer och värdena för enstaka poster kan bli högre eller lägre.
c) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR, INSATSER OCH AVGIFTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	502 296
Summa beräknade intäkter år 1	**502 296 kr**

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads-area, ca	Antal rum [1]	Balkong/ Förråd 2	Insats	Lån per lgh [3]	Andelstal	Årsavgift inklusive el och varmvatten	Månads-avgift [4]
	(m²)			(kr)		(%)	(kr)	(kr)
1	75	4 RoK	F/B	3 250 000	525 000	11,433	57 427	4 786
2	89	4 RoK	F/B	3 995 000	623 000	13,567	68 147	5 679
3	75	4 RoK	F/B	3 250 000	525 000	11,433	57 427	4 786
4	89	4 RoK	F/B	3 995 000	623 000	13,567	68 147	5 679
5	75	4 RoK	F/B	3 250 000	525 000	11,433	57 427	4 786
6	89	4 RoK	F/B	3 995 000	623 000	13,567	68 147	5 679
7	75	4 RoK	F/B	3 250 000	525 000	11,433	57 427	4 786
8	89	4 RoK	F/B	3 995 000	623 000	13,567	68 147	5 679
diff.						0,000	0	
SUMMA	**656**			**28 980 000**	**4 592 000**	**100,000**	**502 296**	

1 RoK = Rum och Kök
2 B = Balkong, F = Förråd
3 Föreningens lån fördelade per lägenhet efter andelstal.
4 Månadsavgift inklusive hushållsel och varmvatten.

Andelstalets beräkning utgår till 100 % från lägenhetens bostadsarea i förhållande till total bostadsarea.
Bostadsarean är uppmätt på ritning.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

Nyckeltal

Samtliga tal per kvm BOA, 656 kvm

Anskaffningsvärde	51 177
Föreningens skuldsättning	7 000
Insats	44 177
Årsavgift inkl hushållsel och varmvaten	766
Årsavgifternas andel, i procent av de totala rörelseintäkterna	100 %
Föreningens driftskostnad inkl vatten och hushållsel	379
Lägenhetsinnehavarens genomsnittliga förbrukningsavgift som föreningen debiterar separat	0
Föreningens intäkter från hyror	0
Avsättning till yttre underhåll och amortering (sparande)	121
Energikostnad	174
Kassaflöde	40

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

F. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter efter schablon	502 296	512 342	522 589	533 041	543 701	554 575	600 290	731 750
Årsavgift kr/m²	766	781	797	813	829	845	915	1 115
Övriga intäkter								
Summa intäkter	**502 296**	**512 342**	**522 589**	**533 041**	**543 701**	**554 575**	**600 290**	**731 750**
Driftskostnader	248 560	253 531	258 602	263 774	269 049	274 430	297 052	362 105
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	96 315	117 407
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**96 315**	**117 407**
Kapitalkostnader								
Räntor	174 496	172 482	170 468	168 454	166 440	167 022	158 839	138 381
Avskrivningar	313 628	313 628	313 628	313 628	313 628	313 628	313 628	313 628
Summa kostnader	**736 684**	**739 641**	**742 698**	**745 856**	**749 117**	**755 081**	**865 834**	**931 525**
Årets resultat [1]	**-234 388**	**-227 299**	**-220 109**	**-212 815**	**-205 416**	**-200 505**	**-265 544**	**-199 775**

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	26 240	26 765	27 300	27 846	28 403	28 971	31 359	38 227
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	26 240	53 005	80 305	108 151	136 554	165 525	287 321	637 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-234 388	-227 299	-220 109	-212 815	-205 416	-200 505	-265 544	-199 775
Årets avskrivning	313 628	313 628	313 628	313 628	313 628	313 628	313 628	313 628
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	79 240	86 329	93 519	100 813	108 212	113 123	48 084	113 853
Amorteringar	-53 000	-53 000	-53 000	-53 000	-53 000	-53 000	-53 000	-53 000
Årets kassaflöde	**26 240**	**33 329**	**40 519**	**47 813**	**55 212**	**60 123**	**-4 916**	**60 853**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Kassabehållning inkl. fondavsättning	26 240	59 569	100 088	147 900	203 112	263 235	485 031	790 215
Låneskuld	4 592 000	4 539 000	4 486 000	4 433 000	4 380 000	4 327 000	4 115 000	3 585 000

Förutsättningar
Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.
Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
Antagen inflation 2,0 %.
Amortering beräknas ske med rak amortering på 86 år.
Medelräntan är 3,80 % under hela prognosperioden.

[1] Årets resultat
Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	766	781	797	813	829	845	915	1115
Antagen räntenivå + 1%	836	850	865	880	896	911	978	1393
Antagen räntenivå + 2%	906	919	933	948	962	977	1041	1450
Antagen räntenivå - 1%	696	712	728	745	762	779	852	1279
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	766	785	805	826	847	869	814	1850
Antagen inflationsnivå + 2%	766	789	814	839	865	893	864	1998
Antagen inflationsnivå - 1 %	766	777	788	800	811	823	726	1622

I årsavgiften ingår beräknad kostnad för hushållsel och varmvatten.

Antagen räntenivå är 3,80 % för hela prognosperioen.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

Bostadsrättsföreningen Alphyllan

Digital signering

Mikael Bergkvist Maria Bergkvist Mikael Nilsson

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

Underhållsplan

Brf Järvsö Alphyllan



2025-10-20

SibCon AB

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

Grattis till er nya fastighet!

Lägg gärna ut underhållsplanen på er hemsida. Det skapar förståelse för underhållsarbetet hos de boende. Glöm inte att hålla underhållsplanen uppdaterad.

Om denna underhållsplan

Planen startar	2025-01-01
Tidsomfattning	50 år
Omfattning	• Fasader • Tak • Värmepumpar

Den årliga arbetsprocessen

Styrelsen beslutar om nästa års åtgärder under styrelsemöte. Åtgärderna utförs och därefter tar man upp vad som utförts, samt planerar vidare för nästa år. Vid behov ändrar man också, alternativt kompletterar i underhållsplanen.

Kort beskrivning

Grund	Betongplatta, 30cm isolering, 10cm betong, golvvärme
Stomme	Handtimrat rundtimmer, diameter ca 30cm
Målning	Fasad är målad med järnvitriol
Tak	Okantade brädor, underlagspapp, platon, isolering, taktorv.
Ventilation/värme	Frånluftsvärmepump
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plats. Varm och kallvattenledningar av PEX-rör
El	En elmätare i varje hus.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

Fasader

Timmerfasaderna samt även förrådens fasadbrädor, är målade med järnvitriol. Järnvitriol behöver man ej måla om, och inget fasadunderhåll behövs under de närmsta 50 åren. Timmerstockarna som husen är byggda av, är mycket tätvuxna och förhoppningsvis kan de till och med klara sig i flera hundra år tack vare den höga virkeskvalitén. Eventuellt underhåll i avlägsen framtid brukar bestå i att byta ut enstaka bottenstockar.

Träpanelerna som cykelbodarna är byggda av beräknas inte ha samma hållbarhet som timret, men under de närmsta 50 åren beräknas det inte behövas något underhåll. En del av förråden är klädda med sibirisk lärk och en del är klädda med furubrädor.

Fönsterfoder behöver målas om med jämna mellanrum för att man ska uppnå maximal hållbarhet. Vart 12:e år rekommenderas ommålning. De är målade med Akrylatfärg. Den bör målas om med NCS 5239-Y86R. Denna färg är en aning nertonad jämfört med. Dagens färgton.

8 000kr per år bör avsättas för målning av fönsterfoder utvändigt

Träfönster målar man vanligtvis om efter 15 år första gången och därefter vart 10:e år. Efter 15 år rekommenderar vi en inspektion av fönstren och då behövs sannolikt en ommålning. Efter målning bör fönstren inspekteras då och då för optimalt fastställande av nästkommande målning, då vart 10:onde år endast är en ungefärlig uppskattning.

8 000kr per år bör avsättas för målning av fönster utvändigt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

Tak

Taket är byggt med Underlagspapp, Platon Xtra strong platonmatta, Rocktorvisolering 10 + 15cm, ifrån Rockwool, och taktorv ifrån Nittedals Torvindustri.

Platonmatta och underlagspapp som ligger så pass skyddat under isolering och taktorv beräknas att ha mycket lång hållbarhet tack vare att de är helt förskonade inte bara ifrån solljus, utan också ifrån hetta. Vare sig tätskikten eller isoleringen har något underhåll i en 50-årig underhållsplan.

Taktorven behöver underhåll. Om man aldrig gödslar blir jorden till slut så utarmad att enbart mossa och lavar kommer att växa där. Ska man behålla det gräsbevuxna skiktet behöver man därför gödsla. Nittedals rekommendation är: 10 kg NPK 12-4-18 per 100 kvm, vartannat år.

Rycka upp träd är också något som måste göras regelbundet helst minst vart 3:e år. Om träden hinner växa sig för stora blir det svårt att rycka upp dem, och tvingas man skära av dem växer det fort upp stora skott ifrån ett allt större rotstytem.

5 000kr per år bör avsättas till underhåll av tak.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

Värmepumpar

En Nibe frånluftsvärmepump F730 beräknas ha en livslängd på 20 år. Därmed kan antingen delar eller hela pumpen behöva bytas efter ca 20 år. Vi räknar med 2,5 värmepumpsbyten på 50 år.

Värmepumparna har också ett löpande behov av omsorg under driften. De kan behöva ställas upp i värmen inför vintersäsong och ställas ner inför sommarsäsong. Man behöver även titta till ibland och rengöra filter med dammsugare när displayen är röd och det står ”filteralarm”. Ibland behöver man även byta filter.

16 000kr per år bör avsättas för Värmepumpar

Laddstolpar

4st laddstolpar ingår på parkeringen nedanför husen. De är föreningens och föreningen kommer att gå plus på alla laddningar. Detta är beräknat att räcka för eventuella framtida underhållsinsatser av dessa.

Parkering

Vi räknar med att den grusade parkeringen behöver underhållas vart 10:onde år. Kostnad 1000kr/år.

Energideklaration

Vart 10:onde år.

2 000kr/år

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

Oförutsedda utgifter

4 000kr per år bör avsättas för oförutsedda utgifter.

Total beräknad underhållskostnad

8 000kr + 8 000kr + 5 000kr + 16 000kr + 1 000kr + 2 000kr + 4 000kr = total genomsnittlig, uppskattad underhållskostnad **44 000kr/år**

= 67kr/kvm*år

Pengar i kassan

Finansiering av åtgärderna i underhållsplanen kan lösas på olika sätt. Brf:en kan ta lån när behov dyker upp, eller man kan ta höjd för framtida tänkta åtgärder genom månatliga inbetalningar via månadsavgift, och på så sätt bygga kassa för detta. Det är upp till styrelsen att välja strategi, men vår rekommendation är att lösa åtminstone en del av pengabehovet genom att bygga upp en buffert i kassan.

Husen är byggda av SibCon: www.sibcon.se

Underhållsplanen är skriven av

SibCon AB, Granbacken 30, 147 32 TUMBA

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Alphyllan, Ljusdal

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Brf Alphyllan (769643-4591) och får i anledning härav avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheterna genom köp av samtliga akter i de bolag som äger fastigheterna och därefter föra över fastigheterna till bostadsrättsföreningen och likvidera bolagen. Detta är ett vanligt förfarande på fastighetsmarknaden. Fastigheterna består av 4 parhus på var sin fastighet. Föreningen innehåller 8 lägenheter som skall upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Planen, som redovisar den slutliga kostnaden, framstår som hållbar och redovisade beräkningar är vederhäftiga och planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som har lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och planen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

dag enligt digitalsignering

Robert Vikström Lennart Fällström

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-11-24
Stadgar	2025-11-24
Fastighetsdata	2026-01-26
Teknisk underhållsbesiktning	2025-11-18
Proforma balansräkning, ber. Köpeskilling	2026-02-06
Aktieöverlåtelseavtal	2026-02-06
Säljarrevers	2026-02-06
Skuldebrev	2026-02-06
Jämknings moms	2026-02-06
Balansräkning ägarbolag	2025-12-19, 2025-12-04, 2026-01-09, 2025-12-04
Garanti ej upplåtna bostadsrätter	2026-01-27
Finansieringsoffert	2025-12-12
Underhållsplan	2025-10-20

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/ca923e9c-e2b3-45cf-b426-cb2dc4639171
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 19 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

MIKAEL NILSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bostadsrättsföreningen Alphyllan
27d04049-4767-4d31-a27a-c2ce3e56080f - 2026-02-11 10:08:48 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 02626218-30cf-4847-a474-ae439829090a - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MIKAEL KJELL LENNART BERGKVIST
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bostadsrättsföreningen Alphyllan
60c0a1b2-4734-4e6a-9da2-67157e13cd03 - 2026-02-11 10:14:24 UTC +02:00
BankID / Freja eID - cc3b5e13-e3a4-4e61-be60-cc58f10882a2 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MARIA INGEBURG TOINI C BERGKVIST
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bostadsrättsföreningen Alphyllan
73de2829-4544-4823-94b0-93f13690a85e - 2026-02-11 10:18:01 UTC +02:00
BankID / Freja eID - ad06d03a-5cd6-44f9-8c95-629dc5146419 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Nils Lennart Fällström
dcaddbfa-50f9-4d60-bbb7-a7b10791256b - 2026-02-11 11:16:45 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 0652ebfa-e34b-4e94-8886-a97697a29765 - SE

ROBERT WIKSTRÖM
849b8bf4-7104-41e4-9f41-24f47a074a4a - 2026-02-11 11:31:36 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 2d2569ca-ef40-4dd5-9cab-337c9c8a85f3 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende