
Ekonomisk plan för: BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SULITELMA 2 Stockholm kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Sulitelma 2 under andra kvartalet 2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
Förvärv av fast egendom	2
Försäkring	2
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	3
Taxeringsvärde	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
Tomt och läge	3
Fakta om fastigheten	3
Gemensamma utrymmen och anordningar	3
Kortfattad byggnadsbeskrivning	4
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
Övrigt	4
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	5
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD	6
4. FINANSIERINGSPLAN	6
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	6
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	7
Amorteringar och extra avsättningar	8
Eventuell ökad belåning	8
Avskrivningar	8
Tomträttsavgäld	8
7. LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
Uppskattade kostnader utöver årsavgift	9
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 1	10
9. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 2	10
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

BILAGOR: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning med underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Sulitelma 2 (org: nr 769633-5491) som registrerades 2016-12-15 i Stockholms kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening förutsatt att minst ca 60% av ytan upplåts till fysiska personer. Denna ekonomiska plan utgår från att det blir en äkta förening.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av tomträtten Stockholm Sulitelma 2 ("**Fastigheten**") innehållandes 11 befintliga bostäder, 1 lokal samt 3 bostäder vilka planeras uppföras i suterrängplan och tre parkeringsplatser. Fastigheten besiktigades den 17 januari genom Compocit. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen beräknar att ingå avtal om förvärv av Fastigheten under andra eller tredje kvartalet 2025 genom förvärv av ett nybildat aktiebolag. Fastigheten kommer att överlåtas från nuvarande fastighetsägare, Sulis 2 AB (org.nr 559198-3266), till det nybildade aktiebolaget.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på Fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång Fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av säljaren. Fastigheterna ska efter förvärvet transporteras över i bostadsrättsföreningen vartefter bolaget kommer att likvideras.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastighetens skattemässiga värde är ca 1mkr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheterna bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Försäkring

Fastigheten kommer från tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde och försäkringen kommer att inneha styrelseansvar.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske när denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva Fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under tredje kvartalet 2025. När lägenheter upplåts till hyresgäster har inflyttning redan skett.

Taxeringsvärde

Tomtmark bostäder	Tomtmark lokaler	Byggnad bostäder	Byggnad lokaler	Summa
9 200 000 kr	460 000 kr	6 800 000 kr	255 000 kr	16 715 000 kr

Fastigheten kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde i samband med nästa taxering. Taxeringsvärdet för lokaler beräknas då att försvinna eftersom ytorna i suterrängplan byggs om till bostäder.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med en bostadsbyggnad med bostadslägenheter uppförd i tre våningsplan samt suterrängplan. Därutöver vindsplan som innehåller en inredd lokal samt lägenhetsförråd.

Tomt och läge

Fastigheten är belägen i Traneberg i Stockholm. Närliggande bebyggelse består huvudsakligen av liknande flerbostadshus. Service samt kommunikationer finns i fastighetens omedelbara närhet. Med kollektivtrafik tar det ca 10 minuter att nå Stockholms centralstation från närliggande Alvik station.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Sulitelma 2
Adresser	Sulitelma vägen 11–13, 167 35 Stockholm
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Detaljplan: 1936-03-13 Akt: 0180-1637A & 0180 E20/1936
Tomtareal	577 kvm enligt FDS utdrag
Bostadsrättsyta	745 kvm varav 59 kvm bostadsrättslokal
Antal bostadsrätter	15 st
Byggnadsår	1937/38
Typkod	321 (förväntad ny typkod: 320)

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
-------------------	-----------

Uppvärmning	Fjärrvärme
Värmedistribution	Radiatorer med vattenburen värme
El	1-fas som uppgraderas till 3-fas i samband med bostadsutveckling i sutterängplan
Ventilation	Självdug
Soppantering	Sopkärl i anslutning till gata
Utvändig mark	Hårdgjord yta, naturmark

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Murar till fast mark/berg
Stomme	Gasbetong och lättmurtegel
Bjälklag	Betong i våningsplanen
Ytterväggar och fasad	Puts
Yttertak	Sadeltak med beläggning av betongtakpannor, takkupa
Balkonger	Utkragade järnbalkar med betongplatta. Räcken och skärmar av lättmetall
Fönster	2+1-glas med karmar och bågar
Trapphus	Golvbeläggning med kolmårdsmarmor, målade väggar och tak
Dörrar	Entrédörrar i trä, huvudsakligen trädörrar till lägenheter

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Målade
Golv	Huvudsakligen parkettgolv
Köksinredning	Diskbänk, spis/ugn, kyl/frys, fläkt, diskmaskin skåpsinredning i normalt skick, variationer förekommer
Badrum, wc, tvättstuga	Kaklade badrum med tvättställ, blandare, dusch/badkar, wc
Media	Fiber indraget till vardera bostaden. Eget abonnemang erfordras

Övrigt

OVK	Godkänd t.o.m. 2027-07-29
Radon	Nej (en mätning gjordes 2018 som visade ett marginellt förhöjt värde). Nya mätningar görs i samband med färdigställande av bostäder i sutterängplan)
Energideklaration	Giltig t.o.m. 2029-03-27
PCB	Risk för PCB bedöms som liten beroende på byggnad och byggnadssätt
Asbest	Eventuellt i värmerörsisolering
Skyddsrum	Nej

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Föreningen fonderar medel i enlighet med besiktningsmannens rekommendation (sammanställning nedan) för att täcka fastighetens underhållsbehov över kommande tio år. Efter vidtagna åtgärder bedöms den tekniska statusen vara mycket god. Nedan angivna kostnader anges inkl moms. Pengarna avsätts till föreningens underhållsfond samt kassa i samband med förvärvet.

Nr	Byggnadsdel	Åtgärder inom 10 år	Summa
1	Yttertak	Översyn samt renovering plåtdetaljer	150 000 kr
2	Takkupa	Byte fönsterbågar	50 000 kr
3	Balkonger	Rostskyddsmålning	50 000 kr
4	Vatten-/Avloppsrör	Partiellt utbyte inom lägenheter	300 000 kr
5	Avloppsrör bottenplatta	Utbyte	500 000 kr
6	Tvättstuga	Maskinpark och ytskikt	150 000 kr
7	Elektriska installationer	Installation jordfelsbrytare mm	200 000 kr
8	Inkommande vattenservis	Utbyte	100 000 kr
9	Garageportar	Utgår pga ombyggnation sutterängplan	0 kr
Summa			1 500 000 kr

Åtgärds punkterna 5–9 kommer att hanteras inom ramen för bostadsutveckling i sutterängplan och ingår som en del i avtalet med fastighetsutvecklaren. Därutöver ingår även modernisering av de elektriska installationerna med nya stigare till lägenheter, ny elcentral samt 3-fas. Dessa kostnadsposter återfinns i besiktningsprotokollets underhållsplan år 2045–2055.

Utöver den fondavsättning som görs i samband med föreningens förvärv av Fastigheten sätter föreningen av ytterligare 185 000 kr för oförutsedda utgifter. Därutöver görs en avsättning om 100 000 kr till lägenheternas inre underhåll till en inre underhållsfond, totalt 600 000 kr. De fysiska hyresgäster som förvärvat sin bostad på föreningens tillträdesdag får denna avsättning.

Föreningen gör även en schablonmässig årlig avsättning om ca 22 000 kr per år vilket summeras till ca 500 tkr över prognosperioden som är 20 år. Därutöver beräknas föreningens lån att amorteras med ca 1 mkr över prognosperioden vilket kan ses som en besparing inom föreningen. Summerad avsättning och besparing under perioden uppgår därmed till ca 1,5 mkr. Underhållsbehov som inte täcks av löpande avsättningar och amorteringar beräknas att täckas vid upplåtelse av ev kvarvarande hyreslägenheter eller genom ny finansiering. Det ankommer på en framtida styrelse att hålla föreningens underhållsplan uppdaterad och att vid behov anpassa underhållsavsättningar mm till denna. Enligt föreningens stadgar ska en avsättning om minst 0,1% av taxeringsvärdet årligen göras till underhållsfonden.

För det inre skicket i bostadslägenheterna blir vardera bostadsrättsinnehavare själv ansvarig.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. För det fall någon bostad ej upplåts med bostadsrätt finansieras denna utestående insats genom ytterligare banklån alternativt genom att en revers upprättas mellan säljaren och bostadsrättsföreningen.

Nedan kostnad avser den slutliga kostnaden för föreningen

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling fastighet & aktier	35 650 000 kr
Lagfart ¹⁾	270 000 kr
Pantbrev ²⁾	0 kr
Transaktionskostnader	0 kr
Summa total anskaffningsutgift	35 920 000 kr
Kassabehållning ³⁾	185 000 kr
Inre renoveringsfond ⁴⁾	600 000 kr
Yttre renoveringsfond ⁵⁾	1 815 000 kr
Finansieringsbehov	38 520 000 kr

¹⁾ Lagfartskostnad baseras på byggnadens andel av Fastighetens taxeringsvärde i samband med förvärvet

²⁾ I Fastigheten finns uttaget pantbrev om fn ca 7,191 mkr

³⁾ För ev. uppläggningsavgifter och utlägg i samband med tillträde av fastigheten

⁴⁾ Avsättning till inre underhållsfond görs med 100 000 kr per bostad till de fysiska hyresgäster som förvärvar sin lägenhet med bostadsrätt samma dag som Föreningen tillträder Fastigheten. Det kan beröra lägenheterna 2, 6, 7, 8, 10, 11.

⁵⁾ Avser avsättningar enligt rekommendation från besiktningsman samt kassabehållning

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsposter	Belopp	Kapitaltäckning	Kostnad
Banklån	5 375 000 kr	4,35%	233 813 kr
Medlemsinsatser	29 537 500 kr		
Upplåtelseavgifter	3 607 500 kr		
Summa finansiering	38 520 000 kr		

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer utgår från bankoffert. Föreningen bedöms göra ett likviditetsmässigt överskott vid nuvarande kapitaltäckning. Likviditetsöverskottet bedöms användas för amorteringar. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 701 438 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	233 813 kr	
Avskrivning	150 000 kr	
Summa kap-kost.	383 813 kr	
Driftskostnader*		
Förvaltning & administration	35 000 kr	
Försäkring	30 000 kr	
Fjärrvärme	165 000 kr	
Fastighets-el	25 000 kr	
VA	35 000 kr	
Löpande skötsel och reparationer	30 000 kr	
Teknisk förvaltning	10 000 kr	
Städning	20 000 kr	
Renhållning	20 000 kr	
Övrigt	15 000 kr	
Summa driftskost.	385 000 kr	517 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	42 800 kr	
Fastighetsavgift/-skatt **	25 860 kr	
Summa övr. kost.	68 660 kr	
Totala kostnader	837 473 kr	
Föreningens intäkter		
Hyror lokaler och förråd	0 kr	
Hyror parkering	21 600 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	688 223 kr	924 kr/kvm
Totala intäkter	709 823 kr	
Årets resultat	-127 650 kr	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	22 350 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	709 823 kr	
Summa kostnader	-837 473 kr	
Återföring avskrivningar	150 000 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	22 350 kr	30 kr/kvm
Amorteringar	-0 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	22 350 kr	
Ytor		
Bostadsrättsyta	745 kvm	Total yta (BOA+BIA)
Lokalarea	0 kvm	Exkl. förråd
Totalarea	745 kvm	

* Driftskostnaderna bygger på historiska data avseende taxebundna kostnader samt offerter och erfarenhetsmässiga bedömningar avseende löpande drift

** Avser beskattning efter att lokalyta konverterats till bostäder

Amorteringar och extra avsättningar

Under de första 36 månaderna ska föreningen årligen amortera upp till 0,5% av sitt lån vilket bedöms rymmas inom den angivna kapitaltäckningen. Över tid bedöms föreningen årligen amortera 1% på sina lån vilket framgår av prognosen. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringen komma att öka eller minska. Lån som upptas för att finansiera ev kvarvarande hyresrätter bedöms amorteras i samband med framtida försäljning.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (20 år) innebär en ökad belåning med 0,5 mkr att månadsavgiften behöver höjas med ca 120 kr/mån för en genomsnittsbostad (kapitaltäckning ca 4,35%).

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

Tomträttsavgäld

Fastighetens nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 42 800 kr och löper till och med 2027-10-01 med tioåriga avgäldsperioder. I prognosen räknas avgälden upp i enlighet med Stockholms Stad bestämmelser i samband med avgäldsperiodens utgång. Ny avgäld från 2028 bedöms bli ca 78 000 kr och denna räknas sedan upp successivt till 132 000 kr från år 2032. Noteras att beräkningen inte tar hänsyn till den dom som fastställdes i Högsta domstolen i april 2025 och som innebar en mindre höjning av tomträttsavgälden.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet år 1	Totalt	Per kvm
Slutlig kostnad för föreningens fastighet	38 520 000 kr	51 705 kr
Anskaffningskostnad för föreningens fastighet	35 920 000 kr	48 214 kr
Föreningens grundbelåning	5 375 000 kr	7 215 kr
Insats genomsnittsbostad	29 537 500 kr	39 647 kr
Insats och upplåtelseavgift	32 972 500 kr	44 258 kr
Föreningens Driftskostnad	385 000 kr	517 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar	688 223 kr	924 kr
Kassaflöde från löpande drift	22 350 kr	30 kr
Avsättning till underhållsfond	22 350 kr	30 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	172 350 kr	232 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Andelstalen förevisas vid en anslutningsgrad om 100% och kommer att omfördelas vid lägre anslutningsgrad. Ytan framgår av hyresavtal och är ej kontrollerad. Ytan för bostäderna 12-14 är uppmätt på ritning.

Lägenheter belagda med upplåtelseavgift kommer att upplåtas på ett, av säljaren kontrollerat, bolag inför vidare överlåtelse till ny bostadsrättsinnehavare. Dessa insatser och upplåtelseavgifter är därmed säkerställda. I den händelse att ytterligare bostad påförs upplåtelseavgift kommer tilläggsköpeskillning för aktierna att utfalla i motsvarande mån. I den händelse att upplåtelseavgifterna minskar kommer köpeskillningen för aktierna att reduceras i motsvarande mån. Det påverkar inte insatser, avgifter eller belåningsgrad för övriga medlemmar eller Föreningen.

Lgh- ID	Yta	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Månads- avgift om BR	Hyra om hyresrätt
1	44,0 m ²	2 065 000 kr	885 000 kr	6,065%	3 479 kr	6 545 kr
2	42,0 m ²	2 030 000 kr	- kr	5,853%	3 357 kr	6 678 kr
3	44,0 m ²	2 082 500 kr	892 500 kr	6,065%	3 479 kr	6 545 kr
4	46,0 m ²	2 117 500 kr	- kr	6,277%	3 600 kr	7 390 kr
5	46,0 m ²	2 135 000 kr	915 000 kr	6,277%	3 600 kr	6 843 kr
6	46,0 m ²	2 135 000 kr	- kr	6,277%	3 600 kr	7 250 kr
7	46,0 m ²	2 100 000 kr	- kr	6,277%	3 600 kr	7 256 kr
8	42,0 m ²	2 030 000 kr	- kr	5,853%	3 357 kr	6 723 kr
9	46,0 m ²	2 135 000 kr	915 000 kr	6,277%	3 600 kr	6 843 kr
10	44,0 m ²	2 117 500 kr	- kr	6,065%	3 479 kr	6 826 kr
11	90,0 m ²	4 340 000 kr	- kr	10,948%	6 279 kr	12 856 kr
12	59,0 m ²	2 000 000 kr	- kr	7,657%	4 392 kr	8 776 kr
13	44,0 m ²	660 000 kr	- kr	6,065%	3 479 kr	6 966 kr
14	40,0 m ²	600 000 kr	- kr	5,641%	3 235 kr	6 326 kr
15	66,0 m ²	990 000 kr	- kr	8,400%	4 818 kr	8 340 kr
745,0 m²		29 537 500 kr	3 607 500 kr	100,0%	57 352 kr	113 958 kr

I samband med föreningens förvärv av Fastigheten kommer råytan i källaren att upplåtas med bostadsrätt för utveckling till bostäder. Detta avser lägenheterna 13–15. Bygglov är inskickat under mars månad 2025 och förväntas att bli klart under tredje kvartalet 2025. Lägenheterna förväntas att stå färdiga under första kvartalet 2026. Parkeringsplatserna ligger i anslutning till och är avsedda för dessa tre lägenheter. Förvärvaren ansvarar för samtliga kostnader förknippade med byggnationen.

Lägenhet 12 kommer att upplåtas för lokaländamål och kan upplåtas och överlåtas på juridisk person.

Uppskattade kostnader utöver årsavgift

Medlemmar bekostar själva hushållsel (uppskattat 350 kr/mån) samt är skyldiga teckna ett bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Generellt uppskattas kostnaden för försäkringstillägget till 300 kr per år men den kan variera beroende av övrigt försäkringsbehov. Vardera medlemmen hänvisas till sitt försäkringsbolag för offert.

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årtal	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
Beräknad nettoavgift	688 223	696 455	704 852	768 829	824 538	844 506	899 262	982 884
Om räntan								
+1%	741 973	750 205	758 602	822 579	877 734	897 148	949 688	1 027 768
+2%	795 723	803 955	812 352	876 329	930 929	949 790	1 000 113	1 072 652
-1%	634 473	642 705	651 102	715 079	771 342	791 865	848 837	938 000
Om inflationen								
1%	692 555	700 873	709 359	773 426	829 227	849 289	904 440	989 195
2%	696 887	705 292	713 866	778 023	833 916	854 072	909 617	995 506
-1%	683 890	692 036	700 344	764 231	819 849	839 723	894 085	976 573

9. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 2

Nedan analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad i föreningen. Kapitältäckningen för föreningens grundbelåning utgår från 4,25% och räntekostnaden för ytterligare lånefinansiering bedöms till 3,25%. Denna ekonomiska plan utgår från 100% anslutningsgrad.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter utöver årsavgift år 1	Förändring nettointäkter
100%	5 375 tkr	14 %	708 tkr	22 tkr	+/-0 kr
90%	8 300 tkr	21,6 %	798 tkr	156 tkr	-30 tkr
80%	11 270 tkr	29,4 %	894 tkr	291 tkr	-58 tkr
70%	14 190 tkr	37 %	989 tkr	425 tkr	-87 tkr

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	10 2035	20 2040
Årsavgifter	924 kr/m ²	688 223	696 455	704 852	768 829	824 538	844 506	906 690	946 860
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	29 kr/m ²	21 600	22 032	22 473	22 922	23 381	23 848	26 330	29 071
Summa intäkter	953 kr/m ²	709 823	718 487	727 324	791 751	847 918	868 354	933 020	975 931
Drift och underhåll	517 kr/m ²	385 000	392 700	400 554	408 565	416 736	425 071	469 313	518 159
Övriga externa kostnader	92 kr/m ²	68 660	69 177	69 705	70 243	120 175	134 203	164 111	167 392
Avskrivningar	201 kr/m ²	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Räntenetto	314 kr/m ²	233 813	233 813	233 813	233 813	231 402	228 992	216 939	204 887
Summa kostnader	1 124 kr/m ²	837 473	845 690	854 071	862 620	918 314	938 266	1 000 363	1 040 439
Årets resultat	-171 kr/m ²	-127 650	-127 203	-126 747	-70 870	-70 395	-69 911	-67 343	-64 507
Avsättning underhållsfond	30 kr/m ²	22 350	22 797	23 253	23 718	24 192	24 676	27 245	30 080
LIKVIDITETSPROGNOS									
Summa intäkter	953 kr/m ²	709 823	718 487	727 324	791 751	847 918	868 354	933 020	975 931
Summa kostnader	-1 124 kr/m ²	-837 473	-845 690	-854 071	-862 620	-918 314	-938 266	-1 000 363	-1 040 439
Återföring avskrivning	201 kr/m ²	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Kassaflöde från löpande drift	30 kr/m²	22 350	22 797	23 253	79 130	79 605	80 089	82 657	85 493
Amorteringar	0 kr/m ²	0	0	0	-55 412	-55 412	-55 412	-55 412	-55 412
Summa kassaflöde	30 kr/m²	22 350	22 797	23 253	23 718	24 192	24 676	27 245	30 081
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	30 kr/m ²	22 350	45 147	68 400	92 118	116 310	140 987	271 971	416 589
Ack. avsättningar och amorteringar	30 kr/m ²	22 350	45 147	68 400	92 118	171 723	251 811	659 857	1 081 536
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea		745 m ²	745 m ²	745 m ²	745 m ²	745 m ²	745 m ²	745 m ²	745 m ²
Lokalarea inkl. förråd		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Ränteantagande grundbelåning		4,35%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Bostadsrättshavaren skall i förekommande fall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett sk oäkta bostadsföretag. Den ekonomiska planen utgår från att föreningen blir skattemässigt äkta
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Stockholm, datum enligt digital signering

Brf Sulitelma 2

.....
Linnea Juto

.....
Hannes Persson

.....
Eva Herstorp

.....
Noak Håkansson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sulitelma 2 med organisationsnummer 769633-5491. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 15 bostadsrätter. Bostadsrätterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna. Föreskrifterna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

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

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

- Ekonomisk plan för Brf Sulitelma 2, enligt digital signering.
- Stadgar för Brf Sulitelma 2, daterade 2025-05-20.
- Registreringsbevis för Brf Sulitelma 2, daterat 2025-05-20.
- FDS-utdrag för Stockholm Sulitelma 2, daterat 2024-10-01.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-05-12.
- Protokoll från teknisk besiktning inklusive 50 årig underhållsplan, daterat 2025-02-12.
- Lägenhetslista, odaterad.
- Avsiktsförklaring gällande Stockholm Sulitelma 2, daterad 2025-05-26.
- Bygglövsansökan gällande nya lägenheter, daterad 2025-03-12.
- Offert finansiering, daterad 2025-05-13.
- Offert ekonomisk förvaltning, daterad 2025-05-12.
- Offert teknisk förvaltning, odaterad.
- Premieindikation gällande fastighetsförsäkring, daterad 2025-05-14.
- Energideklaration, daterad 2019-03-27.
- Registreringsbevis Sulis 2 AB, daterat 2025-05-15.
- Ritningar, olika dateringar.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2025-05-09.

Ort och datum enligt digital signering

Henrik Swahn

Daniel Karlsson

Av Boverket behövs att i hela Sverige utfärdas intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.



TEKNISK UTREDNING

Stockholm Sulitelma 2



Sulitelma vägen 11 och 13

Traneberg

CompoCIT på Gotland, Knägränd 5, 621 57 Visby
CompoCIT i Stockholm, Pilgatan 23, 112 23 Stockholm
Styrelsens säte: Gotland. Org. Nr. 559319-0563
Innehar F-skattsedel Bankgiro 845-2831
www.compocit.se info@compocit.se



Stockholm 2025-02-12
LW 25 290

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Stockholm Sulitelma 2

Uppdrag

Av Brf Sulitelma 2 (under bildande) har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Besiktningen avser kommande underhållskostnader vilka föreningen kommer att ha ansvar för. Det innebär att de enskilda lägenheternas byggnadstekniska skick inte bedömts i den här utredningen.

Kommande underhåll av ytskikt, tätskikt, badrum, kökssnickerier, vitvaror, elektriska installationer mm inne i de enskilda lägenheterna ansvarar den enskilde lägenhetsinnehavaren för. Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 50 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll/OVK besiktningar/energideklarerationer är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-01-17.
Vädret var klart med och temperaturen ca 4°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:
Uppgång 11 lägenhet 1102, 1301 och 1401
Uppgång 13 lägenhet 1101, 1102, 1201 och 1301



Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnadskropp med bostadslägenheter. Byggnaden är uppförd med källare i suterräng samt tre våningsplan med bostäder. Byggnaden har även ett vindsutrymme som delvis är förråd och delvis ett inrett rum (tidigare nyttjat som lägenhet). I byggnaden finns två trapphus med entréer mot gatan. På baksidan finns fyra garage i suterrängplanet.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1937

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Enligt relationsritningar på Stadsbyggnadskontoret slogs två lägenheter samman 1971.
2. Enligt relationsritningar på Stadsbyggnadskontoret inreddes del av vinden till fastighetsförråd och hobbylokal år 1971.
3. Undercentral för fjärrvärme bytt 2011.
4. Fönster och balkongdörrar utbyta till nya, exakt årtal oklart.
5. Fasaderna renoverade, årtal oklart.
6. Balkongerna renoverade, ca 2003

Antal lägenheter: 12 stycken

Grundläggning: Murar till berg/fast mark.

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Gasbetong och lättmurtegel

Bjälklag: Betong i våningsplanen.

Gård, gårdsutrustning: Runt byggnaden finns en mindre naturtomt och körväg ner till garagen. En del av körvägen ligger dock inte på fastigheten.

Balkonger: Utkragade järnbalkar med mellangjuten betongplatta. Räcken och skärmar i lättmetall.

Fasader: Putsade fasader

Fönster och balkongdörrar: Fönster och balkongdörrar är utbytta, exakt årtal är oklart. Fönster och dörrar är emellertid välisolerade och i gott skick.

Yttertak:	Taket är ett låglutande sadeltak med beläggning av betongpannor. Plåtbeslagning av takkupan vilken bedöms vara från 1971. Andra delar av plåtbeslagningen är modernare, ca 15 år gammal, från byggnadsåret.
Trapphusen:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor. Endast enstaka lägenheter har säkerhetsdörrar.
Tvättstuga:	Tvättstugan finns i källaren. Den har klinker på golvet och halva väggarna är kaklade
Maskiner i tvättstugan:	En tvättmaskin -08, en torktumlare -12 samt ett torkskåp -10.
Lägenhetsförråd:	Finns på vinden.
Sophantering:	Sopkärl i anslutning till gatan
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2029-03-27. Specifik energianvändningen är 245 kWh/m ² och år
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2011. Radiatorer och radiatorrör är från byggnadsåret.
Ventilation:	Självdraagsventilation, OVK är utförd och giltig till 2027-07-29, därefter måste ny OVK genomföras.
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder och byggnadssätt. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Enligt Stockholms radonregister finns totalt 4 mätningar utförda. Två mätningar år 2007 och två mätningar 2017. En av mätningarna 2017 resulterade i ett årsmedelvärde på 220 Bq/m ³ . Gällande gränsvärde är 200 Bq/m ³ .

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G – golv, V – väggar, T – tak, Ö – övrigt)

Hall	G	Parkett/linoleum
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	El-central med porslinssäkringar/snabbsäkringar.
Vardagsrum	G	Parkett/linoleum
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett/linoleum
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Parkett/linoleum
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Plastmatta/klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Enkel / normal inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ.

Kommande underhåll under de kommande 10 åren

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

- | | | |
|----|---------------------|--|
| 1. | Bygghet: | Yttertaket |
| | Noteringar: | Yttertaket är renoverat för ca 15 år sedan men plåtbeslagningen på takkupan är troligen från 1971. Plåten rostar och är i dåligt skick. Det noteras felaktigheter med plåtbeslagningen som är 15 år gammal samt många pannor som är ur läge/trasiga. |
| | Planerat underhåll: | Min bedömning är att taket behöver en översyn av betongpannor och plåtbeslagning. Alla plåtdetaljer som är från 1971 rengörs och målas. Alla skadade pannor byts ut. Alla pannor ur läge justeras och om så behövs kompletteras läkten.
Därefter bör bara normalt underhåll behöva utföras fram till år 2050 då hela taket renoveras. |
| | Mängd: | Hela taket ses över och plåten målas |
| | Aktualitet: | Inom 1-3 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 150 000 kr |

- | | | |
|----|-------------------|--|
| 2. | Bygghet: | Fönster i takkupan |
| | Brist, fel/skada: | Fönstren bedöms vara från 1971 och har eftersatt underhåll. Min bedömning är att renovering av fönstren är för kostsamt. |
| | Bedömd åtgärd: | Byt ut fönsterbågar och karmar mot nya. |
| | Mängd: | Fyra fönster |
| | Aktualitet: | Inom 1-3 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca 50 000 kr |

- | | | |
|----|---------------------|--|
| 3. | Bygghet: | Balkonger |
| | Noteringar: | Balkongerna bedöms vara renoverade för ca 20 år sedan. Det finns begynnande rostangrepp på stål balkarna som ligger i framkanten på betongplattan. |
| | Planerat underhåll: | De utkragade stål balkarna rengörs, rostskydds målas och målas. |
| | Mängd: | Balkongerna har olika behov varför alla bör kontrolleras men endast de med begynnande rost behöver åtgärdas. |
| | Aktualitet: | Inom 4-6 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 50 000 kr |

-
4. Bygghet: Garageportar
 Noteringar: Det finns fyra garage i byggnaden. Portarna till garagen är gamla och tycks vara i behov av utbyte mot moderna portar med liknande utseende.
 Planerat underhåll: Byt ut garageportarna mot likvärdiga nya portar.
 Aktualitet: Inom 7-10 år
 Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr
5. Bygghet: Vatten och avloppsrör i källare och uppåt i byggnaden
 Noteringar: Vatten och avloppsrör i källare och uppåt i byggnaden bedöms till största delen vara utbytta då renoveringar utförts i lägenheterna. Enligt uppgift har två lägenheter renoverats år 2007 och 2016. I de lägenheter som besiktigades är rören till största delen bytta mellan ca 1990 och 2017. I de lägenheter som besiktigades noterades dock att det finns avvikelser från branschreglerna i utförandet av renoveringar.
 Planerat underhåll: Min bedömning är att partiella byten av vatten- och avloppsrör görs i samband med att den enskilde lägenhetsinnehavaren renoverar sina yt- och tätskikt. Normalt sett ersätter då föreningen lägenhetsinnehavaren för själva rördragningarna. En rimlig kostnad är 25 000 kr/lägenhet för rör i kök och badrum.
 Mängd: Ca
 Aktualitet: Utförs mellan år 1 och 10 men tas upp som en engångssumma inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca.300 000 kr
6. Bygghet: Avloppsrör under källargolven
 Noteringar: Avloppsrören under källargolvet är inte bytta de är således ca 90 år gamla och har uppnått teknisk livslängd. Att byta rören är omfattande grävarbeten varför man bör utreda möjligheten att relina rören. Oftast är det ett utmärkt val att relina avloppsrör under källargolven.
 Planerat underhåll: Spola och filna rören för att avgöra om det går att relina i sin helhet och för att kontrollera om det är en väg in för råttor. Relina rören, om mindre delar av rören är i mycket dåligt skick byts dessa lokalt.
 Mängd: Ca 70 lpm avloppsrör i olika dimensioner.
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca. 500 000 kr

7. Bygghet: Tvättstugans ytskikt och maskinella utrustning
 Noteringar: Tvättstugan har klinker på golvet och kakel på del av väggarna. Målning av del av vägg och tak har underhållsbehov. Tvättmaskinen och torktummlaren är ca 15 år gamla.
 Planerat underhåll: Måla av del av väggar och tak i tvättstugan. Byt ut en tvättmaskin och en torktumlare mot nya.
 Aktualitet: Inom 7-10 år
 Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr
8. Bygghet: Elektriska installationer
 Noteringar: Elektriska installationer är delvis moderniserade när renoveringar utförts. Det noterades mycket gamla installationer tex på vinden med tjärlindade kablar. I elcentralen finns säkringar som saknar kapsling. I lägenheterna saknas jordfelsbrytare men det ligger ej inkopplade jordfelsbrytare vid el centralerna. Inkommande elservis är klen dimensionerad och från byggnadsåret. Min bedömning förutsätter att de lägenheter som har gasspis även fortsättningsvis har gasspis.
 Planerat underhåll: Elektriska installationer har normalt sett en mycket lång livslängd. Direkta felaktigheter och tjärlindade elledningar måste dock åtgärdas snarast. Även inkoppling av jordfelsbrytare för badrummen i lägenheterna bör göras snarast. Efter en genomgång och komplettering bör installationerna kunna nyttjas i ytterligare 20 år innan en total modernisering görs.
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr
9. Bygghet: Inkommande vattenservis
 Noteringar: Inkommande vattenservis är ett galvat järnrör från byggnadsåret. Den typen av rör rostar ofta från insidan vilket gör att vattentrycket till byggnaden blir dåligt och risken för läckage är stor.
 Planerat underhåll: Gräv upp och byt inkommande vattenledning från kommunal anslutningspunkt till källaren.
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Inom 1-3 år	1, 2, 8 och 9	Ca 500 000 kr
Inom 4-6 år	3, 5 och 6	Ca 850 000 kr
Inom 7-10 år	4 och 7	Ca 300 000 kr
Totalt		1 650 000 kr

Lägenhets reparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Sammanställning underhållskostnader år 11 – 50.

Kostnaderna avser arbete och material i dagens kostnadsläge. Kostnaderna anges inklusive moms.

Tak

Yttertaket är ett sadeltak klätt med betongpannor. Taket är renoverat för ca 15 år sedan. I ovanstående kostnader inom 10 år finns medtaget en genomgång av taket. Därefter bedömer jag att taket kan ha ca 25 år kvar innan en komplett renovering av tak och plåtbeslagning samt takskydd görs.

Utför: 2050
Kostnad: 400 000 kr

Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka bedöms vara i gott skick. Det finns enstaka mindre skador samt några missfärgningar. skador, tre fuktfläckar på baksidan och fuktfläckar vid balkonginfästningar vilka åtgärdas då skadeorsaken åtgärdas.
Förutsatt att löpande mindre underhåll utförs bedöms fasaderna behöva renoveras om 35 år.

Utför 2060
Kostnad 2 000 000 kr

Fönster och balkongdörrar

Fönster är utbytta till nya isolerglasfönster. I dag bedömer man att fönster som kallas underhållsfria ska hålla i minst 50 år utan att större underhåll behöver utförs. Givetvis kan tätlistor, enstaka gångjärn och låsmekanismer behöva bytas ut, men det bedöms som löpande underhåll.

Entrédörrar

Dörrarna är i rostfritt och glas. Skicket bedöms som gott och livslängden som mycket lång. Dörrarna kan, om byggnadsnämnden tillåter, bytas till nya med bättre skalskydd och värmeisolering. (kostnad ca 80 000 kr)

Min bedömning är dock att dörrarna kan hålla i 50 år till förutsatt att normalt underhåll utförs.

Balkonger

Balkongerna har betongplattor samt räcken och skärmar i lättmetall. Balkongerna är troligen renoverade för ca 20 år sedan. Mindre arbeten med målning är upptagen inom 4-6 år i ovanstående sammanställning:

Normal teknisk livslängd för balkongplattor är ca 50 år, därefter behöver renovering av stålbalkar, mellangjutning och räcken göras. Min bedömning är att det behöver göras om ca 30 år, dvs år 2055

Utför	2055
Kostnad	800 000 kr

Trapphusen

Trapphusen har målade tak och väggar vilka är i gott skick. Underhåll bör dock planeras med 20 års intervall. Målning av väggar och tak samt polering av trapp och vilplans beläggning. Utförs år 2040 och 2060

Utför	2040 och 2060
Kostnad	300 000 kr/gång

Källargångar/förråd/teknikutrymmen

Källargångar, förrådsutrymmen och teknikutrymmen är i normalt skick.

Underhållsmåhning kommer behöva utföras om ca 15 år, 2045.

Därefter utförs målningsunderhåll med 25 års intervall, dvs år 2070.

Utför	2045 och 2070
Kostnad	50 000 kr/gång

Tvättstuga

Enligt min ovanstående bedömning renoveras tvättstugan om ca 7-10 år.

Därefter bedömer jag att ytskikten i tvättstugan renoveras med ny klinker och kakel samt målning, el och ventilation ca år 2055. Då byts även maskinerna mot nya maskiner.

Utför	2055
Kostnad	350 000 kr

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2011 och rörsystem samt radiatorer är från byggnadsåret. Själva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 35 år. Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en minst 100 årig livslängd. Radiatorerna i badrummen kommer ha en kortare livslängd och bör bytas då enskilda lägenhetsinnehavarna renoverar sina duschrum.

Undercentral byts år 2045 och radiatorer samt rörsystem byts 2045.

Utför 2045

Kostnad 1 500 000 kr för ny undercentral, rör och radiatorer.

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är bytta då renoveringar av badrummen utförts under årens lopp. I min ovanstående bedömning av kostnader inom 10 år bedömer jag att rören byts ut partiellt inom 4-6 år. Rören byts då i samband med att den enskilde lägenhetsinnehavaren renoverar sina badrum och kök. Därefter bedöms rören hålla i minst 50 år.

Elektriska installationer

Elektriska installationer är till viss del utbytta. I min ovanstående bedömning av arbeten som ska utföras inom 10 år ingår en översyn och komplettering av de elektriska installationerna. Om ca 20 år bedömer jag att inkommande elservis byts, huvudcentral byts, stigare till lägenheterna byts och gruppcentraler i lägenheterna byts. I allmänna utrymmen moderniseras installationerna. I samband med arbetena kompletteras det med trefas till alla lägenheter.

De enskilda lägenheternas installationer är dock lägenhetsinnehavarens ansvar.

Utför 2045

Kostnad 1 000 000 kr

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rummas inom mindre underhållskostnader. Skorstenarna/ventilationskanalerna vittrar dock sönder på sikt och kommer då behöva glidgutas som tätning. Bedöms behöva utföras om 20 år.

Utför 2045

Kostnad 200 000

Sammanställning av kostnader under kommande 50 år i tkr.

Underhållsplan för kommande 50 åren															
Gällande fastigheten Sötelma 2															
År	2025														
Underhåll	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035-2044	2045-2054	2055-2064	2065-2075	
Tak		150										400			
Fasader													2000		
Fönster och balkongdörrar		150													
Entrédörr / garageportar									150						
Balkonger					50								800		
Trapphus											300		300		
Källargångar och förråd												50		50	
Tvättstuga									150				350		
Uppvärmningssystem												1500			
Vatten och avlopp			100		500	300									
Elektriska installationer		200										1000			
Ventilation												200			
Utemiljö/dränering															
Summa i kkr	0	500	100	0	550	300	0	0	150	150	300	3150	3450	50	
Totala summan inom 50 år													8700 kkr		

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. OVK är utförd och godkänd. Det noterades dock att tre lägenheter har anslutna köksfläktar till ventilationskanaler, vilket inte är godkänt. Det är oklart om det åtgärdats efter att OVK utförts eller om felen kvarstår. Kontroll bör göras och fläktarna ersätts med kolfilterfläktar.
2. Det finns ett inrett utrymme på vinden som nyttjats som lägenhet. Vid besiktningen var utrymmet tomställt. Innan man nyttjar det som bostad eller lokal måste byggnadsnämnden ge godkännande med bygglov. Utrymmet måste även renoveras eftersom det har eftersatt underhåll.
3. Min bedömning är att det finns risk för asbest i rörisoleringar mm i källaren. Så länge inte materialet som kan innehålla asbest bearbetas är det normalt sett ingen risk. Då renoveringsarbeten ska utföras måste man ta prover på materialet och om det är asbest måste en sanering göras.
4. Vid besiktningen noterades att ventilationen i flera lägenheter var dålig. Inomhusmiljön kändes som oventilerad och i några lägenheter upplevdes det som att mögel finns/fanns i duschrummen samt i anslutningar till kalla ytterväggar. OVK, Obligatorisk ventilationskontroll; är utförd och godkänd. Det betyder inte att ventilationen är bra utan att ventilationen uppfyller de krav man kan ställa på ventilationen med avseende på typ av ventilation och byggnadens ålder. Om det uppfattas som ett problem med stillastående fukt/luft kan det åtgärdas med mera tilluft till lägenheterna eller en gemensam frånluftsfläkt för huset.
5. Ventilerna på radiatorstigarna är gamla kranar från byggnadsåret. Om man försöker stänga av kranarna är risken stor för läckage. Det går heller inte att justera ventilerna för att ge en bättre värme komfort och lägre driftskostnader. Min rekommendation är att kranarna byts mot moderna självjusterande ventiler. Kostnaden bedöms dock täckas av minskade uppvärmningskostnader varför de ej är medtagna i mina kalkyler.
6. Det finns troligen pågående fuktskada i ett av badrummen. På utsidan syns en mörkare fläck i fasadens putsade yta i uppgång 13. Det tycks vara våtutrymmet i lägenhet 1201 som har pågående fuktskada. Såväl lägenhetsinnehavaren som fastighetsägarens försäkringsbolag måste kontaktas och en fuktutredning göras.
7. Elektriska installationer inne i lägenheterna varierar i ålder och skick. Det är dock den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar att installationerna är i gott skick varför inga kostnader, utöver installation av jordfelsbrytare för badrummet, ingår i mina kostnadsbedömningar.

8. Alla lägenheter har inte säkerhetsdörrar. För att öka skalskyddet och öka ljudisoleringen för de som inte har säkerhetsdörrar kan nya dörrar monteras. Kostnaden för dörrbyte är dock normalt den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar.
9. Miljön i suterrängplan bedöms vara normal med avseende på fukt och på hur suterrängplanet är avsett att nyttjas till då byggnaden uppfördes. Om lägenheter ska byggas i suterrängplanet bedömer jag att man ska dränera grunden och värmeisolera källarmurar under marknivå. Kostnaden bör dock de som utför byggnation av lägenheter så för.
10. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

Compocit

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Compocit



Rostigt plåttak på takkupan



Felaktiga plåtanslutningar vattplåt



Några av flera pannor trasiga och/eller felaktiga



Kantbalkar på balkongerna har begynnande ytrost



Nya fönster monterade



Entréport i rostfritt

Composit



Missfärgning på fasaden, tyder på fukt



Undercentral för värme och varmvatten



Gamla avloppsrör under betongplattan



Galvaniserat vattenrör in i byggnaden



Brister i elektriska installationer



Inkommande el från byggnadsåret.

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Henrik Swahn, Hecs Invest AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Sulitelma 2, organisationsnummer 769633-5491.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Sulitelma 2 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Henrik Swahn som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Henrik Swahn 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 Sulitelma 2 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

Följande handlingar har undertecknats den 5 juni 2025

**250526. Ekonomisk plan för Brf Sulitelma 2.pdf**

(524860 byte)
SHA-512: 6d7bc2f0eb24c586ad24349762ef052f351b6
a91eca79050c5ed1a17f62ef9fc79eae37a0bdeae0c81
079d74fccc352673c04e24b6fdd3994f19482a12185f

**Utlåtande Sulitelma 2.pdf**

(1014582 byte)
SHA-512: 1581904a494db76dd94c350a85eaa6941ffb
c6ccf0c74fd073d5eaa51d3a4059ab00b69cfdbe14bca4
7f1cbe73d8fe2c2275e31f1a041d8ad5d946355e629de

**BeslutBifall.pdf**

(483419 byte)
SHA-512: afe15c5ea35ed1414ecbad3169463967c3ab8
62018b41ad5d5f99f92c9a5adf1b75a6b9c22bc3d5906e
5c7b1b3c4d02c9ad4d106431392065623b5bbdc2be66f

Underskrifter

2025-06-04 20:43:25 (CET)

**Hannes Mattias Persson**

hfastighetskonsult@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-04 20:56:24 (CET)

**Linnea Juto**

linnejuto@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-05 11:24:12 (CET)

**Noak Håkanson**

noakhakanson@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-05 11:28:50 (CET)

**Eva Herstorp**

eva.herstorp@angkaraskolan.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-05 11:34:42 (CET)

**Daniel Karlsson**

daniel.karlsson@hsb.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-05 11:51:34 (CET)

**Henrik Swahn**

henrik.swahn@hecs.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



250526 Ekonomisk plan för Brf Sulitelma 2

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

SHA-512:

48071b10c08a154536aee436fad1347d78504aaa72b30e4c96bab4c6c1849ba0e5de460f67933d15ede3459a0cd0de011248d212b63f562f762382c6aee5bf



Om detta kvitto

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