

Ekonomisk plan

Brf Solberget 59

Org. Nr 769642-9203

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	3
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	4
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	4
2.6	Försäkring	4
2.7	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	5
4	Finansiering	5
4.1	Finansieringsplan	5
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	6
5.1	Kapital - och driftskostnader	6
5.2	Föreningens intäkter	6
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	7
6.1	Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i Årsavgiften	9
6.2	Nyckeltal	9
7	Särskilda förhållanden	10

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
Bilaga 2	Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Solberget 59, org. nr 769642-9203, med säte i Stockholms kommun registrerades hos Bolagsverket 2025-02-19. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningens fastighet är belägen i Stockholm och har beteckningen Stockholm Ardenneren 3, med adress Solbergsvägen 59. Fastigheten består av ett flerbostadshus innehållande 10 lägenheter med en sammanlagd boyta om 342 m².

Föreningen har förvärvat fastigheten genom att köpa samtliga aktier i Solberget 59 AB, org.nr 559041-2424, vilket innehar fastigheten Stockholm Ardenneren 3 som tillgång.

Byggnaden och dess lägenheter har under perioden 2023–2025 genomgått en omfattande renovering. Då renoveringsarbetena nu är färdigställda och fastigheten är tomställd, kommer upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning att påbörjas under kvartal 2, 2025

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad är vid upprättandet av denna ekonomiska plan känd.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Stockholm Ardenneren 3
Adress:	Solbergsvägen 59 A
Kommun:	Stockholm
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	611 m ²
Lägenhetsarea:	342 m ² (295 m ² +47 m ²)
Antal lägenheter:	10 lägenheter
Byggnadsår:	1938
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
GA:	Fastigheten ingår inte i några gemensamhetsanläggningar
Servitut:	Fastigheten belastas inte av några servitut
Stadsplan:	Stadsdelen bällsta, Del av 1931-09-18 Akt 0180-563

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Stomme:	Betongstomme
Fasadmaterial:	Putsad fasad
Yttertak:	Tegelpannor
Fönster:	2-glasfönster
Balkong:	Betongplatta och aluminiumräcken
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer i lägenheterna
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Ventilation:	Mekaniska frånluft förutom i källarplan där det är mekanisk till och frånluft
OVK:	OVK för mekanisk till och frånluftsystem godkänt till 2026-04-28 OVK för mekanisk frånluft godkänt till 2031-06-02
El:	El-central i respektive lägenhet Lägenhetsinnehavaren tecknar eget el abonnemang
EnergideklARATION:	Utförd och giltig tom 2026-06-14, Energiprestandan är 147kWh/ m ² och år
Media:	TV/bredband och telefoni via fiber. 1000Mbit från Obenet

Gemensamma utrymmen

Hiss:	Nej
Postboxar:	Postboxar i entréplan
Sophantering:	Gemensamt sopkärl
Lägenhetsförråd:	Finns ett fåtal för uthyrning
Innergård:	Gemensam uteplats på innergården
Tvättstuga:	Belägen i källarplan, Tvättmaskin samt kombimaskin
Parkering:	Finns två platser för uthyrning till medlemmar

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Lägenhetsdörr:	Säkerhetsdörr, dörrblad i stål
Tak:	Vitmålade tak
Väggar:	Målade
Innerdörrar:	Vita släta
Foder och lister:	Vitmålade
Golv:	Vinylgolv
Kök:	Målade släta luckor. Kökssnickerier med dämpade luckor och lådor samt takanslutning. Bänkskiva i laminat. integrerad kyl och frys alt kyl/frys. Diskbänk med köksblandare och ho. Induktionshäll, inbygggnadsugn, fläkt, kyl och frys samt integrerad diskmaskin.
Badrum:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Duschväggar i glas, duschblandare. Tvättställskommod, spegel, belysningsarmatur. Tvättmaskin i vissa lägenheter.
Förvaring:	Garderob placeras enligt separat lägenhetsritning.

Lägenhetsbeskrivningen är generell, variation mellan lägenheterna förekommer.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

I samband med upprättandet av denna ekonomiska plan har föreningen låtit ta fram en långsiktig underhållsplan som sträcker sig över en period om 50 år. Underhållsplanen är ett levande dokument och ska ses över och uppdateras årligen. Det åligger styrelsen att fortlöpande följa fastighetens tekniska status samt att vid behov vidta erforderliga underhållsåtgärder i syfte att långsiktigt bevara fastighetens värde och funktion.

Enligt bedömning av besiktningsmannen Lars Widebeck föreligger inget planerat underhållsbehov under de första tio åren, då fastigheten nyligen genomgått omfattande renoveringsarbeten. För ytterligare information hänvisas till besiktningsmannens utlåtande i underhållsplanen.

Föreningen avsätter årligen 40 kr per kvadratmeter lägenhetsyta till fond för yttre underhåll. För större renoveringar och ombyggnationer tex del av de som är inplanerat 2040-2045, kommer sannolikt att behöva lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

Bostadsrättshavarna ansvarar enligt föreningens stadgar för det inre underhållet av respektive lägenhet

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Försäkringen kommer även att omfatta styrelseansvarsförsäkring, vilket ger skydd för styrelsens ledamöter vid skadeståndsanspråk kopplade till deras uppdrag.

Varje bostadsrättshavare ansvarar för att teckna egen hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg, vilket ger skydd för det inre underhållet och eventuella skador inom den egna lägenheten i enlighet med föreningens stadgar.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett slutligt taxeringsvärde har ännu inte fastställts. Enligt Skatteverkets regler för den allmänna fastighetstaxeringen för perioden 2025–2027, har taxeringsvärdet dock beräknats till 15 152 000 kronor, varav 3 552 000 kronor avser mark för bostäder och 11 600 000 kronor avser byggnad för bostäder.

Beräkningen har skett enligt Skatteverkets schablonvärdering baserad på det värdeområde där fastigheten är belägen. Det bör noteras att avvikelser kan förekomma mellan detta beräknade värde och det taxeringsvärde som slutligen fastställs av Skatteverket

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheten genom att köpa samtliga aktier i Solberget 59 AB org.nr 559041-2424, vilket innehar fastigheten Stockholm Ardenneren 3 som tillgång. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	23 532 405
Försäljningskostnader	1 500 000
Lagfart**	212 595
Summa	25 245 000
Kassa	50 000
Summa	25 295 000

* Varav det skattemässiga värdet uppgår till 14 118 000 kr

**Totalt uttagna pantbrev om 32 miljoner på fastigheten. Föreningen belastas inte av någon pantbrevskostnad.

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	3 200 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	22 095 000
Summa	25 295 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna ekonomiska plan inte räknat med amortering under år 1-5 därefter sker amortering enligt en 95-årig serieplan, se närmare i Prognos och känslighetsanalysen, bilaga 1.

Föreningen räknar i denna ekonomiska plan med att föreningens lån får en snittränta om 3,8 %. Föreningen avser att uppta föreningslånet under fjärde kvartalet 2025. Avsikten är att lånet då ska delas upp i en - två delar för att få en bra spridning på lånet. Vilka bindningstider som kommer att väljas beror på ränteläget vid den aktuella tidpunkten. Om det bedöms mer fördelaktigt kan räntan bindas på kortare tid eller längre tid alternativt läggas rörligt.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen avser, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Regelverket K3 innebär att avskrivningstiden för olika komponenter i byggnationen varierar. Då byggnadens och därmed komponenternas anskaffningskostnad inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av köpeskilling mark vilket motsvarar ca 141 180 per år. Sannolikt kommer avskrivningsbeloppet att ändras.

Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet eftersom Föreningen inte avser att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 3,8 %	121 600
Amortering	0

Driftskostnader*

	205 000
Administration förvaltning	25 000
Försäkring	25 000
Fastighetsskötsel	20 000
Löpande underhåll	20 000
Städning	20 000
Sophantering	20 000
Vatten	25 000
El	10 000
Uppvärmning	40 000

Fastighetsavgift	17 240
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**	13 680

Summa kostnader	357 520
------------------------	----------------

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade beloppet.

** Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll. Det skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Hysesintäkt (förråd,parkering)	31 200
Årsavgifter medlemmar	326 320
Summa intäkter	357 520

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Rum &	Area	Biarea	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	m ²	%	kr	kr	kr/mån
0901	2 rok	28	17	13,1579%	2 295 000	42 937	3 578
0902	2 rok		30	8,7719%	1 750 000	28 625	2 385
1001	2 rok	31		9,0643%	2 150 000	29 579	2 465
1002	2 rok	34		9,9415%	2 150 000	32 441	2 703
1003	1 rok	31		9,0643%	2 125 000	29 579	2 465
1101	2 rok	31		9,0643%	2 225 000	29 579	2 465
1102	2 rok	35		10,2339%	2 225 000	33 395	2 783
1103	1 rok	30		8,7719%	2 125 000	28 625	2 385
1201	1 rok	26		7,6023%	2 300 000	24 808	2 067
1202	2 rok	49		14,3275%	2 750 000	46 753	3 896
10		295	47	100,00%	22 095 000	326 320	27 193

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, kabel-TV/bredband samt hemförsäkring ingår inte i årsavgift ovan. Bostadsrättshavaren ska till hemförsäkringen teckna tilläggförsäkring för bostadsrätt.

6.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSavgIFTEN

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg beräknas till mellan 190 - 400 kr/månad. Kostnaden är uppskattad och beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp.

Lägenhetshavaren tecknar eget abonnemang för el till en beräknad kostnad om 60kr/kvm. Föreningen har tecknat ett gemensamt avtal för fiber med ObeNetwork. Medlemmar faktureras 250kr/mån

6.2 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ²	73 816 kr
Föreningslån per m ²	9 357 kr
Insats i snitt per m ²	64 605 kr
Årsavgift i snitt per m ²	954 kr
Driftkostnad per m ²	599 kr
Amortering per m ²	0 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	413 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

*Nyckeltal ovan är beräknade på bo+biyta

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsupplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlagga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.
- D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Solberget 56

Hugo Kennerö Wallin

Cornelia John Shabani

Roberth Wallin

BILAGA 1 PROGNOIS

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Kapitalkostnader (kr)																	
Räntor	121 600	121 600	121 600	121 600	121 600	120 164	119 167	117 149	116 728	115 907	114 284	113 060	111 816	110 608	109 381	108 151	106 921
Avskrivningar	141 180	141 180	141 180	141 180	141 180	141 180	141 180	141 180	141 180	141 180	141 180	141 180	141 180	141 180	141 180	141 180	141 180
Driftkostnader (kr)																	
Driftkostnader	205 000	209 100	213 282	217 548	221 899	226 337	230 863	235 481	240 190	244 994	249 894	254 892	259 990	265 189	270 493	275 903	280 646
Övriga kostnader																	
Förskottsavgift/kommunal avgift	17 240	17 585	17 936	18 286	18 661	19 034	19 415	19 823	20 155	20 603	21 015	21 496	21 964	22 332	22 746	23 203	23 115
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inlöster och årsavgifter																	
Övriga hyresintäkter	31 200	31 824	32 480	33 110	33 772	34 447	35 136	35 839	36 556	37 287	38 033	38 793	39 568	40 381	41 168	41 991	42 453
Anskaffningar/Kasafferingar																	
Avskrivning/underhåll	13 680	13 924	14 123	14 217	14 309	15 104	15 406	15 714	16 008	16 346	16 676	17 009	17 350	17 687	18 050	18 411	18 928
Anerbjudning	-	-	-	-	-	32 000	32 335	32 689	32 104	32 139	32 174	32 235	32 243	32 278	32 313	32 348	32 488
Erhöjning årsavgift																	
erhöjning	226 330	230 414	234 591	238 861	243 196	247 431	251 749	256 176	260 684	265 365	269 010	272 812	276 713	280 734	284 817	288 626	292 948
Årsavgift kr/hus/år																	
Årsavgift	954	966	978	993	1 005	1 108	1 116	1 116	1 137	1 147	1 158	1 189	1 180	1 192	1 204	1 216	1 289
Underskott avskrivning -																	
avskrivning -	127 500	127 226	126 947	126 663	126 372	96 078	95 739	95 397	95 048	94 692	94 333	124 271	123 830	123 485	123 130	122 789	121 251
Närskräddning på årsavgifter																	
Årsavgifter med skatt	226 330	230 414	234 591	238 861	243 196	247 431	251 749	256 176	260 684	265 365	269 010	272 812	276 713	280 734	284 817	288 626	292 948
Kassaflöde																	
Inlöster	326 320	330 414	334 591	338 861	343 196	347 431	351 749	356 176	360 684	365 365	369 010	372 812	376 713	380 734	384 817	388 626	392 948
Kostnader	- 485 020	- 489 405	- 493 958	- 498 623	- 503 340	- 508 095	- 512 925	- 517 828	- 522 784	- 527 874	- 532 984	- 538 108	- 543 246	- 548 389	- 553 536	- 558 687	- 563 842
Anskaffningar	- 141 180	- 141 180	- 141 180	- 141 180	- 141 180	- 141 180	- 141 180	- 141 180	- 141 180	- 141 180	- 141 180	- 141 180	- 141 180	- 141 180	- 141 180	- 141 180	- 141 180
Kassaflöde för löpande drift	- 17 520	- 17 870	- 18 228	- 18 580	- 18 934	- 19 286	- 19 637	- 19 987	- 20 336	- 20 684	- 21 031	- 21 378	- 21 724	- 22 070	- 22 416	- 22 761	- 23 106
Anskaffningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sammanlagd kassaflöde	- 17 520	- 17 870	- 18 228	- 18 580	- 18 934	- 19 286	- 19 637	- 19 987	- 20 336	- 20 684	- 21 031	- 21 378	- 21 724	- 22 070	- 22 416	- 22 761	- 23 106
Aktiverat kassaflöde	- 17 520	- 35 390	- 53 638	- 72 233	- 91 175	- 110 538	- 130 249	- 150 374	- 170 903	- 191 835	- 213 156	- 234 869	- 257 199	- 279 883	- 302 981	- 326 580	- 425 690
Prognosföresattnings																	
Räntesattnings	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%
Inflationssattnings	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyreshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Taxeringshöjning	25 152 000	25 455 040	25 764 341	26 079 424	26 401 312	26 729 032	27 063 515	27 404 885	27 752 983	28 108 043	28 470 303	28 839 808	29 216 400	29 600 728	29 992 742	30 392 597	32 075 603
Förvärfshöjning	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000
Fastighetens förändring under löpande kalenderår																	
Fastigheten gör i prognosen följande avskrivning med 241 180 kr. Förändringen kommer beräkningsmässigt att redovisas ett årligt underkast som utgår från 2023 års värde. Detta innebär att den årliga avskrivningen och summan av årlig avskrivning och avskrivning till underhållsfond.																	
KASSAFÖRESÄTTNING																	
År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Dagens räntesnivå och dagens räntesnivå	954	966	978	993	1 005	1 108	1 116	1 116	1 137	1 147	1 158	1 189	1 180	1 192	1 204	1 216	1 289
Årsavgift enligt	954	966	978	993	1 005	1 108	1 116	1 116	1 137	1 147	1 158	1 189	1 180	1 192	1 204	1 216	1 289
överskottet prognos kr/hus/år	954	966	978	993	1 005	1 108	1 116	1 116	1 137	1 147	1 158	1 189	1 180	1 192	1 204	1 216	1 289
Årsavgifter ans																	
Dagens räntesnivå och	954	1 050	1 072	1 084	1 097	1 119	1 206	1 217	1 228	1 236	1 248	1 256	1 267	1 277	1 288	1 299	1 348
1. Dagens räntesnivå +1%	954	1 153	1 185	1 178	1 191	1 252	1 300	1 315	1 316	1 325	1 334	1 343	1 353	1 362	1 372	1 383	1 428
2. Dagens räntesnivå +2%	954	1 256	1 298	1 284	1 297	1 358	1 406	1 421	1 422	1 431	1 440	1 449	1 459	1 468	1 478	1 489	1 534
1. Dagens räntesnivå -1%	954	879	885	887	890	904	920	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934
2. Dagens räntesnivå -2%	954	779	781	784	787	801	817	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831
Dagens räntesnivå och																	
1. Dagens räntesnivå +1%	954	972	991	1 010	1 029	1 140	1 157	1 175	1 193	1 211	1 229	1 247	1 265	1 283	1 301	1 319	1 460
2. Dagens räntesnivå +2%	954	978	1 003	1 025	1 046	1 174	1 200	1 225	1 248	1 264	1 284	1 304	1 324	1 344	1 364	1 384	1 534
1. Dagens räntesnivå -1%	954	860	866	872	878	905	920	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934
2. Dagens räntesnivå -2%	954	864	864	864	864	884	904	904	904	904	904	904	904	904	904	904	904

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan Brf Bromma

Unikt dokument-id:

5016396c-0c1b-4d6f-bc3c-2b2d8134a473

Dokumentets fingeravtryck:

7740dbfa5c92797728fa6b0c8e7f6a751633ef5e745e86173d10ef1648b48f1237aa2a134f0929f604
25ec36aa9ca000d9602f550d5c6d2de125cc17ac71d3f3

Undertecknare

 Hugo Kennerö Wallin E-post: hugo.kwallin@gmail.com Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone) IP nummer: 217.213.142.35	Betrodd tidsstämpel: 2025-06-16 17:23:32 UTC 
 Cornelia John Shabani E-post: corneliajohn24@gmail.com Enhet: Chrome 137.0.7151.107 on iPhone iOS 18.5.0 (smartphone) IP nummer: 94.234.80.88	Betrodd tidsstämpel: 2025-06-18 21:04:36 UTC 
 Roberth Wallin Bolevo Sverige AB E-post: roberth@bolevokonsult.se Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer:	Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2025-06-16 17:22:27 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-06-18 21:04:36 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Solberget 59*, organisationsnummer 769642-9203, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Bostadsrättsföreningens byggnation består av 10 bostäder i en huskropp.
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2025, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2025 (digitalt signerad)

Norrköping, 2025 (digitalt signerad)

Anders Uby

Fredrik Wirf

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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Solberget 59 AB mellan Nouveau Bostad AB samt Brf Solberget 59, 2025-06-05
Beräkningar taxeringsvärden 2025-2027, odaterade
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-03-06
Beviljade bygglov ändringsarbeten, Stockholms stad, 2023-01-25 (inkl startbesked) samt 2021-12-31
Ekonomisk plan
Energideklaration, sammanfattning, 2016-06-14
Köpeavtal mellan Solberget 59 AB och Brf Solberget 59, Stockholm Ardenner 3, 2025-06-05
Köpebrev mellan Solberget 59 AB och Brf Solberget 59, Stockholm Ardenner 3, 2025-06-05
Offert försäkring, Bostadsrätternas medlemsförsäkring, 2025-06-10
OVK-protokoll, Juma Bygg & Ventilation AB, 2025-06-02
Protokoll radonmätning, Radonova, 2023-01-16
Registreringsbevis, Brf Solberget 59, 2025-04-22
Registreringsbevis, Brf Solberget 59 AB (tidigare Samfastigheter Bromma AB), 2025-06-04
Ränteoffert, Solifast, 2025-03-17
Stadgar, registrerade av Bolagsverket, 2025-04-22
Teknisk besiktning och Underhållsplan 2025-2075, Compocit, 2025-06-03
Utdrag ur Fastighetsregistret, Stockholm Ardenner 3, 2025-02-15

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, måste en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registreras av Bolagsverket innan föreningen får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg ek plan Solberget 59

Unikt dokument-id:

f167b812-c24d-484f-8184-d4e5e0b754bd

Dokumentets fingeravtryck:

30f03db6b9d23a0d456cd027e509dfc055d5f704483f7518a50467d1667c8c6f5dc8136331316a6e3
937068d2327390ff28bb949cb425f6105b9c82bb09c06bd

Undertecknare



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 146.119.114.190

Betrodd tidsstämpel:
2025-06-26 07:14:30 UTC



Anders Uby

E-post: anders.uby@efin.se

Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 2.249.75.6

Betrodd tidsstämpel:
2025-06-26 10:19:34 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-06-26 10:19:34 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



TEKNISK UTREDNING

Stockholm Ardennern 3



Solbergsvägen 59A

Mariehäll



Stockholm 2025-06-03
LW 25 328

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

avseende fastigheten Stockholm Ardennern 3

Uppdrag

Av Brf Solberget 59 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. Det innebär även att inga bygglov eller andra myndighetskrav är kontrollerade.

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/energideklARATIONER är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-03-28 med start klockan 13.00, en uppföljande besiktning utfördes 2025-05-08.

Vädret var klart med sol och temperaturen ca 12°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen samt lägenheter var besiktningsbara, utom taket vilket endast besiktigades från takkupan på grund av taksäkerheten.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnadskropp med bostadslägenheter. Byggnaden är uppförd i två våningsplan med inredd källare samt vindsplan. I källaren finns två lägenheter inredda 2024. I källaren finns även en tvättstuga samt teknikutrymmen. Byggnaden har renoverats mellan åren 2023-2025.

Tomten utgörs av en trädgårdstomt med en mindre förrådsbyggnad och plats för två parkeringsplatser.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1936

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

1. Byggnaden har dränerats och grunden har utvändigt värmeisolerats 2023.
2. Källarens golv är utgrävda och försedda med golvvärme 2023.
3. Elektriska installationer moderniserade och utbytta 2023.
4. Alla vatten och avloppsrör är bytta 2025, förutom under källargolv och i en lägenhet vilka byttes 2023.
5. Fönster är målade 2025.
6. En av frånluftsfläktarna byttes 2025
7. Yttertaket renoverat, troligen på 1990 talet (min bedömning).

Antal lägenheter: Totalt 10 stycken lägenheter

Grundläggning: Murar till fast mark.

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Trä

Bjälklag: Betong över källarplan och trä i våningsplanen

Yttertak: Sadeltak klätt ned lertegelpannor. Under pannorna ligger masonit. Plåtbeslagning är galvaniserad målad plåt.

Fasader: Putsade fasader

Fönster och balkongdörrar:	Två-glas kopplade med bågar och karmar i trä. Fönster och balkongdörrar är från byggnadsåret förutom källarens fönster som är isolerglasfönster från 2023.
Balkonger:	Utkragade stålbalkar med mellangjuten betong. Räcken i smide.
Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i klinker och cementmosaik.
Uppvärmning:	Källarplan har vattenburen golvvärme. Övriga våningsplan har radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2007.
Tappvattenrör:	Alla tappvattenrör är bytta vid renoveringar mellan 2023-2025.
Avloppsrör:	Alla avloppsrör är bytta vid renoveringar 2023-2025.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer är moderniserade 2023-2025. Inkommande elservise är dock äldre.
Ventilation:	Ventilationen för två av lägenheterna i källarplan är det till och frånluftsventilation med värmeåtervinning. För resterande lägenheter är det mekanisk frånluftsventilation med fyra takfläktar.
OVK:	OVK det mekaniska till och frånluftssystemet är godkänd till 2026-04-28 OVK för mekanisk frånluftssystemen är godkänd till 2031-06-02
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren. Golv är belagt med plastmatta och väggarna målade.
Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner och en torktumlare.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan och i fristående förrådsbyggnad.
Sophantering:	Sopkärl på hjul placerade i tomtgränsen.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2026-06-14. Energiprestandan är 147 kWh/m ² och år

Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. En omfattande renovering av byggnaden har utförts varför risken för kvarvarande asbest minskar, men kan inte uteslutas. 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 inga registrerade mätningar av radongashalten i byggnaden.
Gård, gårdsutrustning:	En villatomt med gräsmatta och en garagedfart met två parkeringsplatser.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

(Lägenheterna var under pågående renovering vid min besiktning varför mina bedömningar utgår från fastighetsägarens uppgifter)

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Vinyl parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Vinyl parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Vinyl parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Vinyl parkett
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk spis med ugn och kyl/frys. Köksfläkt är kolfilterfläktar.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Inredning med dusch, duschväggar, WC och tvättställ.

Kommande underhåll under de kommande 10 åren

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

Sammanställning underhållskostnader år 11 till år 50.

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

Tak

Taket är belagt med lertegelpannor. Under pannorna finns impregnerad masonit. Det ska vara underlagstäckning av tjärpapp under lertegel eftersom den inte ligger lika tätt som moderna betongpannor. Utförandet kommer att ha en kortare livslängd. Taket har endast besiktigats från marken och från plåttaket vid takkupan på grund av avsaknad av godkänt takskydd. Min bedömning är att man bör kalkylera med att taket kommer behöva renoveras inom 15 år. Då byts masoniten ut till råspont och tjärpapp. Därefter sätts läkt och pannor. All plåtbeslagning byts till ny och godkänt takskydd monteras

Kostnad: 600 000 kr
År: 2040

Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka bedöms vara i gott skick. Förutsatt att löpande mindre underhåll utförs bedöms fasaderna behöva renoveras om 20 år.

Kostnad: 1 000 000 kr
År: 2045

Fönster

Fönster är originalfönster vilka målats senast 2025. Normalt behöver målningsunderhåll utföras med 15 års intervall. Teknisk livslängd på fönstren är uppnådd men de bedöms kunna hålla i ca 30 år till. Därefter byts de mot nya.

Kostnad: 60 000 kr för målning
400 000 kr
År: 2040 utförs målning
2055 utbyte

Entrédörr

Dörren är en glasdörr med karm och båge i metall. Dörren bedöms ha en längre livslängd är 50 år förutsatt att normalt underhåll utförs.

Balkonger

Det finns totalt två balkonger vilka är utkragade stålbalksbalkonger. Balkongerna bedöms vara i normalt skick. En renovering av balkongerna bör kalkyleras med inom 20 år. Då renoveras såväl plattorna som räcken.

Kostnad: 150 000 kr
År: 2045

Trapphuset

Trapphusen är målade och bedöms vara i gott skick. Normalt underhållsintervall är 25 år varför man bör planera in målning 2050 och 2075

Kostnad: 60 000 kr
År: 2050 och 2075

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt är renoverat 2022 och maskinella utrustningen från 2023/2025. Ytskikten bedöms behöva renoveras inom 25 år och maskinerna byts med 15 års intervall.

Nya maskiner bedöms kosta 30 000 kr och renovering ytskikt 100 000 kr.

Kostnad: 100 000 kr
40 000 kr
År: 2047 och 2073 ytskikten
2040, 2055 och 2070 byts maskiner

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är bytta år 2022 och 2025. Vatten och avloppsrör bedöms ha en mer än 50 årig livslängd varför de inte kommer att behöva bytas inom 50 år.

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2007 och rörsystem samt radiatorer (några är utbytta) från byggnadsåret. Själva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 35 år. Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 110 årig livslängd.

Kostnad: 250 000 kr för undercentral
800 000 kr för rörsystemen och radiatorer.
År: 2042 för undercentralen
2047 för rör och radiatorer

Elektriska installationer

Elektriska installationer är utbytta och bedöms ha en mycket lång livslängd varför endast normalt underhåll behöver göras under kommande 50 åren. Inkommande elservis är dock äldre och bedöms behöva ersättas med en ny inom 25 år.

Kostnad: 100 000 kr
År: 2050

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms runnas inom mindre underhållskostnader. Skorstenarna/ventilationskanalerna vittrar dock sönder på sikt och kommer då behöva glidgutas som tätning. Det finns tre äldre frånluftsfläktar på taket vilka även de kommer att behöva bytas på sikt. Bedöms behöva utföras om 20 år.

Kostnad: 400 000 kr
År: 2045

Utemiljö/dränering

Dränering och fuktisolering på grundmuren är utförd 2023. Eftersom källaren är inredd ställs höga krav på funktionen av dränering och värmeisoleringen av grundmuren. Normal teknisk livslängd för en dränering och isolering bedöms vara 35 år, därefter görs den om.

Kostnad: 1 500 000 kr
År: 2060

Underhåll	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035-2044	2045-2054	2055-2064	2065-2075
Tak											600			
Fasad												1 000		
Fönster											60		400	
Entrédoor														
Balkonger												150		
Trapphus												60		60
Tvättstuga											40	100	40	140
Vatten och avloppsrör														
Uppvärmningssystem											250	800		
Elektriska installationer												100		
Ventilation												400		
Mark													1 500	
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	950	2 610	1 940	200
											Summa inom kommande 50 år			5 700

Noteringar och upplysningar.

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

1. I OVK protokollet för de två källarlägenheterna benämns hela källaren som en lägenhet. Det är i dag två lägenheter varför det ska ändras vid nästa OVK. Enligt nuvarande fastighetsägare har sakkunnig som utfört OVK för källarplanet intygat att det är godkänt att göra på det sättet.
2. I mitt uppdrag ingår ej att detaljstudera bygglov och andra myndighetskrav utan endast en byggnadsteknisk bedömning av kommande 50 års underhållsbehov. Enligt fastighetsägaren finns alla godkännande, intyg och bygglov för samtliga utförda arbeten. Det bör kontrolleras av en köpare eller garanteras av en säljare.
3. Kostnad för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena ingår ej. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning
4. 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.



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.



Yttertaket belagt med lertegel



Masonit under lerteglet



Taklucka vilken är igensatt från insidan



Ventilationsaggregatet för källarplan



Gammal inkommande elservice



Undercentral för värme och varmvatten.

Ulf Roberth Wallin

roberth@bolevo.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Solberget 59, organisationsnummer 769642-9203.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Solberget 59 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Fredrik Wirf och Anders Uby 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

Fredrik Wirf och Anders Uby 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 uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Solberget 59 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