
Ny Ekonomisk Plan för

Brf Oxellyckan

Org.nr 769642-8999

Ny Ekonomisk Plan

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OXELLYCKAN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåtelsen
 - 1.2 Tillträde
 - 1.3 Avsättning till renoveringsfond
 - 1.4 Fastighetsköpet, uträkning av insatser och avgifter samt villkor för senare inträde
 - 1.5 Taxeringsuppgifter
 - 1.6 Fastighetsförsäkring
 - 1.7 Servitut och nyttjanderätter
 - 1.8 Planer
 - 1.9 Uttagna pantbrev
 - 1.10 Frivillig momsregistrering
 - 1.11 3 kap 1§ Bostadsrättslagen
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Lägenhetsbeskrivning**
- 4. Föreningens anskaffningskostnad**
 - 4.1 Kostnader för anskaffning
 - 4.2 Finansiering av anskaffning
- 5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter**
 - 5.1 Anlitat bank och lånebelopp
 - 5.2 Räntor och amortering
 - 5.3 Driftkostnader
 - 5.4 Skatter och avsättningar
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Övriga inkomstslag
 - 6.2 Sammanställning av intäkter
 - 6.3 Föreningens skattemässiga status utifrån antagande i ekonomiska planen
- 7. Redovisning av boendekostnader**
 - 7.1 Nyckeltal
- 8. 20-års simulering av föreningens årliga kostnader och intäkter**
- 9. Känslighetsanalys**
- 10. Särskilda förhållanden, anmälan om registrering**
- 11. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, BL 3 kap 2§**
- 12. Teknisk utredning**

1. Allmänna förutsättningar

- 1.1 Med anledning av sänkt anskaffningskostnad och sänkta insatsbelopp har denna Nya Ekonomiska Plan upprättats. Brf Oxelhyckan, reg.nr. 769642–8999, som registrerades 2025-02-06, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten Älta 25:108 belägen Oxelvägen 34, 36, 38 och 40 i Älta Stockholm under januari 2026 och per samma tidpunkt upplåta lägenheter till medlemmarna med omgående tillträde. Förutsättningarna för köpet är till alla delar kända. Inflyttning har skett i alla lägenheter. Underhållsbehov har fastställts genom Teknisk besiktning (12). Finansiering av omedelbart underhållsbehov (1.3) sker genom att medel avsätts till renoveringsfond.
- 1.3 Kronor 3,6 milj. avsätts till renoveringsfond.
- 1.4 Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av bolag. Köpeskillingen för bolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i bolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget. Bostadsrättsföreningen övertar latent skatteskuld som, vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris (utköpsvärde) och framtida försäljningspris.

Insatserna har beräknats utifrån mäklarvärderingar med avdrag av 30%

Lägenhetsytorna (BOA) är ej kontrollmätta utan hämtade från aktuell lägenhetsförteckning.

Fysisk person som är hyresgäst i fastigheten vid förvärvet har rätt att inom 6 månader från köpestämman acceptera köperbudand. Sådant köp inom 1 månad medför ingen tilläggskostnad. Vid senare köp, dock inom 6 månader, har föreningen rätt att påföra upplåtelseavgift med f.n. högst 5% (ref.rta + 2%) på den insats som angivits i denna ekonomiska plan. Efter 6 månader gäller marknadspris.

- 1.5 Boarea (BOA) 6 398 kvm. Lokalyta (LOA) 237 Kvm. Markareal 1 268 kvm. Taxeringsvärde, antas utgöra ½ av värdet för den oavstyckade Fastigheten, tkr 116 260 varav markvärde tkr 42 000 och byggnadsvärde tkr 74 260. Värdeår 1966.
- 1.6 Fastigheten kommer att på tillträdesdagen vara fullförsäkrad med tillägg av ansvarsförsäkring för styrelsen
- 1.7 Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter
- | | |
|-------------------|---|
| Avstyckning | Erhåller från Älta 25:106 mark 4 438 kvm
Verkan på servitut: D202400160476:1.1
Ändamål: Väg
Till förmån för: Nacka Älta 10:1
Belastar: Älta 25:106, Älta 25:108 |
| Anläggningsåtgärd | Andel i gemensamhetsanläggning
Ny Gemensamhetsanläggning
Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m.
Blivande Älta Ga:104
Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av: Parkering, gård och planteringar, idrottsanläggningar, lekanordningar, belysning, vägar (inkl. vägbommar), förråd och miljöhus.
I gemensamhetsanläggningen deltar fastigheterna Älta 25:106 och blivande Älta 25:108 |
- 1.8 Planer Detaljplan. Planen vann laga kraft 2021-10-06. Genomförandetiden är 10 år
- 1.9 Pantbrev Inga uttagna pantbrev
- 1.10 Fastigheten är registrerad för frivillig moms. Ingående moms kan kvittas med 1,21% mot utg. moms.

- 1.11 I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ Bostadsrättslagen (BL) har styrelsen upprättat följande Nya Ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskilling, som även är det totala och slutliga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för förvärvet jämte avsättning till renoveringar utgör den slutliga anskaffningskostnaden.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är bebyggd med två likartade huskroppar där en avstyckning kommer att göras så att det blir två separata fastigheter. Byggnaden är uppförd med källare under del av huskroppen, bottenplan och innehåller åtta våningsplan med bostadslägenheter. Det finns fyra trapphus och fyra hissar. I källarplan och bottenplan finns två skyddsrum, teknikutrymmen, tvättstuga mm.

Byggnaden innehåller 83 bostadslägenheter, BOA 6 398 kvm, LOA 237 fördelat på tre kontor och ett förråd

Byggnaden:

Huset uppfördes år 1966
Större underhåll som på
Senare tid har utförts:

1. Nya fönster och balkongdörrar monteras 2025
2. Återvinning på frånluften med värmepump monterad 2023
3. Ny undercentral för fjärrvärme monterad 2023
4. Solceller monterat 2023
5. Nya frånluftsfläktar 2023
6. Vindsutrymmen tilläggsisolerade 2023
7. Trapphus och entréer målade 2021
8. Yttertaket renoverat med nytt yt- och tätskikt 2019
9. Trapphusbelysning 2019
10. Gårdsrenovering 2018
11. Aptus låssystem 2016
12. Balkongräcken och skärmar 2014
13. Balkongernas betongplattor bättrade och målade 2014
14. Alla badrum renoverade 2012, då byttes även horisontella avloppsrör och vattenrör
15. Under 2012 renoverades större delen av fastighetens badrum och separata WC, då byttes även horisontella avloppsrör. Samtliga lägenheters liggande köksstammar relinades i samband med detta. Några lägenheters badrum renoverades inte under 2012 eftersom detta gjorts tidigare under 2000-talet och var i gott skick.

Antal lägenheter	Totalt 83 stycken
Grundläggning	Betongmurar och plintar till fast mark
Källarytterväggar	Platsgjuten betong
Stomme	Betong och lättbetong (blåbetong)
Bjälklag	Betong
Yttertak	Låglutande motfallstak med invändig takavvattning. Taket är täckt med tjärpapp från 2019.
Fasader	Tegelfasader. Mindre delar är skivbeklädda

Fönster	Under våren 2025 monteras nya fönster. Fasta fönster är treglas medan öppningsbara fönster och balkongdörrar är 2+1 glas kopplade. Yttre fönsterbågen är i metall och karmen är utvändigt i metall.
Balkonger	Betongplattorna är gjutna i betong. Räcken och skärmar är i metall.
Trapphusen	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i cementmosaik. Golven vid entréer är i marmor. Postfack finns i anslutning till entréerna.
Uppvärmning	Radiatorer med vattenburen värme från fjärrvärmeanläggning från 2023. Det finns även en värmepump som tar vara på energin från frånluften. Värmepumpen har tre större ackumulator-tankar som står i cykelrummet. Hela anläggningen från 2023.
Vatten och avloppsrör	Stående stammar är från byggnadsåret men har relinats. Påsticken in i lägenheterna är utbytta då renoveringar av badrummen gjorts.
Elektriska installationer	Elektriska installationer är till största delen renoverade men det finns enstaka installationer från byggnadsåret.
Hissar	Det finns totalt fyra linhissar som är renoverade 2019
Ventilation	Byggnaden har mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Anläggning från 2023
Tvättstuga	En tvättstuga finns i källarplan. Golven är belagda med klinker och väggarna är ½ kakel och ½ målade
Maskiner i tvättstugan	Det finns tre tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp
Skyddsrum	Det finns två skyddsrum, ett för 133 personer och ett för 182 personer. Skyddsrummen besiktigades senast 2008-08-12 och blev då godkända.
Lägenhetsförråd	Finns i källarplan och i bottenplan
Sophantering	Vå separata soprum med kärl på hjul för sortering av avfall
Energideklaration	Energideklarationen är utförd, giltig till 2035-01-14. Specifik energianvändning är 89 KWh/kvm och år.
Asbest	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i t.ex. värmeisolering på rör. Asbest kan finnas i t.ex. skivbeklädnader på fasader eller pannrum. När arbeten ska utföras som berör, framför allt, isoleringen på värmerören måste förekomst av asbest kontrolleras
PCB	Risken för CB i byggnadsmaterialet bedöms som liten beroende på de renoveringar som utförts. Det går dock inte helt att utesluta att PCB kan finnas i fogar och fönster.
Radon	Enligt energideklarationen har radonmätning utförts 2022 och då var mätvärdena under gällande gränsvärde. Det är dock oklart hur många mätningar som gjorts.

3. Lägenhetsbeskrivning

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Linoleum/ parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Linoleum / parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Linoleum / parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum / parkett
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Varierande köksinredning med bänk- och skåpinredning, € spis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	God standard med dusch, WC och tvättställ.
Separat Wc	G	Plastmatta / klinker
	V	Målade
	T	Målade
	Ö	Enkel/normal inredning med WC och tvättställ.

Beskrivningen speglar genomsnittligt utförande och kan vara ofullständig

4. Föreningens anskaffningskostnad och finansiering

4.1	Anskaffning	
4.1.1	Köpeskilling fastigheten	190 000 000
4.1.2	Komp. för latent skatteskuld	-7 500 000
4.1.3	Lagfart ¹	2 137 500
4.1.4	Pantbrev	1 340 000
4.1.5	Bildningskostnader	1 500 000
4.1.6	Kassa, avsättning för renoveringar	3 597 555
	Total anskaffningskostnad	190 901 876

4.2	Finansiering	
4.2.1	Insatser 100%	128 536 419
4.2.2	Avgår insatser för ej upplåtna lägenheter	-32 134 105
4.2.3	Insatser 75%	96 402 314
4.2.4	Föreningens bank	67 000 000
4.2.5	Wallenstam ²	27 499 562
	Summa finansiering	190 901 876

5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter

Specifikation av lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av de årliga kapitalkostnaderna. Som säkerhet för lån lämnas nya pantbrev i fastigheten.

5.1	Föreningens bank	
	Lånebelopp	Räntesats
	67 000 000	3,50%
5.2	Kapitalkostnader	
5.2.1	Räntor	2 345 000
5.2.2	Amortering	670 000 <u>3 015 000</u>
5.3	Driftkostnader	
5.3.1	Värme fastighetsel	983 000
5.3.2	Vatten och avlopp	722 000
5.3.3	Renhållning	299 000
5.3.4	Städning fastighetsskötsel	400 000
5.3.5	Försäkring	75 000
5.3.6	Ekonomisk förvaltning, revision	200 000 <u>2 679 000</u>
5.4	Avsättningar skatt, avgift	
5.4.1	Avsättning till yttre fond ³	300 000
5.4.2	Fastighetsavgift, kr 1 724/lgh	143 092
5.4.3	Fastighetsskatt	2 600
5.4.4	Avskrivning ⁴	1 214 000 <u>1 659 692</u>
	Summa kostnader	<u>7 353 692</u>

¹ Lagfartskostnad är beräknad med 1,5% på 75 procent av köpeskillingen (uppskattat taxeringsvärde)

² Lånet avses motsvara ca 85% av de insatser för lägenheter som ej blir upplåtna med bostadsrätt på tillträdesdagen. Lånet löper räntefritt och amorteras, när kvarvarande hyresrätt kan upplåtas, med den insats som angivits i den ekonomiska planen. Upplåtelse sker till Wallenstam som sedan överlåter till slutanvändare. Övervärde vid överlåtelsen tillfaller Wallenstam. Lånet har ingen fastställd slutbetalningsdag.

³ Avsättning görs inledningsvis med tkr 300 000 per år.

⁴ Avskrivning beräknas med 1% på anskaffningsvärdet för byggnaden. Avskrivningen behandlas som en bokföringstransaktion i årsbokslutet, Jmf avsnitt 8.11, och påverkar inte kassaflödet men resultatet.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Adress	Lägenhet			Andelstal		Insats		Avgift		
	nr	SKV	kvm	Årsavgift	Kapital	Insats	per kvm	per år	Mån	kvm
OXELVÄGEN 34	1	1101	67	1,0702%	1,0892%	1 400 000	20 896	47 088	3 924	703
	2	1102	97	1,4692%	1,2526%	1 610 000	16 598	64 646	5 387	666
	3	1103	91	1,3934%	1,1981%	1 540 000	16 923	61 309	5 109	674
	4	1201	67	1,0702%	1,1164%	1 435 000	21 418	47 088	3 924	703
	5	1202	97	1,4692%	1,2798%	1 645 000	16 959	64 646	5 387	666
	6	1203	91	1,3934%	1,2253%	1 575 000	17 308	61 309	5 109	674
	7	1301	67	1,0702%	1,1436%	1 470 000	21 940	47 088	3 924	703
	8	1302	97	1,4692%	1,3070%	1 680 000	17 320	64 646	5 387	666
	9	1303	91	1,3934%	1,2526%	1 610 000	17 692	61 309	5 109	674
	10	1401	67	1,0702%	1,1709%	1 505 000	22 463	47 088	3 924	703
	11	1402	97	1,4692%	1,3343%	1 715 000	17 680	64 646	5 387	666
	12	1403	91	1,3934%	1,2798%	1 645 000	18 077	61 309	5 109	674
	13	1501	67	1,0702%	1,1512%	1 479 693	22 085	47 088	3 924	703
	14	1502	97	1,4692%	1,3615%	1 750 000	18 041	64 646	5 387	666
	15	1503	91	1,3934%	1,3070%	1 680 000	18 462	61 309	5 109	674
	16	1601	67	1,0702%	1,2253%	1 575 000	23 507	47 088	3 924	703
	17	1602	97	1,4692%	1,3887%	1 785 000	18 402	64 646	5 387	666
	18	1603	91	1,3934%	1,3343%	1 715 000	18 846	61 309	5 109	674
	19	1701	67	1,0702%	1,2402%	1 594 129	23 793	47 088	3 924	703
	20	1702	97	1,4692%	1,4159%	1 820 000	18 763	64 646	5 387	666
	21	1703	91	1,3934%	1,3615%	1 750 000	19 231	61 309	5 109	674
	22	1801	67	1,0702%	1,1512%	1 479 657	22 084	47 088	3 924	703
	23	1802	97	1,4692%	1,4432%	1 855 000	19 124	64 646	5 387	666
	24	1803	91	1,3934%	1,3887%	1 785 000	19 615	61 309	5 109	674
OXELVÄGEN 36	25	1001	70	1,1123%	1,1673%	1 500 441	21 435	48 942	4 079	699
	26	1101	81	1,2626%	1,1534%	1 482 600	18 304	55 553	4 629	686
	27	1102	80	1,2492%	1,1382%	1 463 000	18 288	54 964	4 580	687
	28	1201	81	1,2626%	1,1807%	1 517 600	18 736	55 553	4 629	686
	29	1202	80	1,2492%	1,1654%	1 498 000	18 725	54 964	4 580	687
	30	1301	81	1,2626%	1,2079%	1 552 600	19 168	55 553	4 629	686
	31	1302	80	1,2492%	1,1927%	1 533 000	19 163	54 964	4 580	687

	32	1401	81	1,2626%	1,2351%	1 587 600	19 600	55 553	4 629	686
	33	1402	80	1,2492%	1,2199%	1 568 000	19 600	54 964	4 580	687
	34	1501	81	1,2626%	1,2624%	1 622 600	20 032	55 553	4 629	686
	35	1502	80	1,2492%	1,2471%	1 603 000	20 038	54 964	4 580	687
	36	1601	81	1,2626%	1,2896%	1 657 600	20 464	55 553	4 629	686
	37	1602	80	1,2492%	1,2743%	1 638 000	20 475	54 964	4 580	687
	38	1701	81	1,2626%	1,3168%	1 692 600	20 896	55 553	4 629	686
	39	1702	80	1,2492%	1,3016%	1 673 000	20 913	54 964	4 580	687
	40	1801	81	1,2626%	1,3441%	1 727 600	21 328	55 553	4 629	686
	41	1802	80	1,2492%	1,3288%	1 708 000	21 350	54 964	4 580	687
OXELVÄGEN 38	42	1001	57	0,9262%	1,0887%	1 399 315	24 549	40 751	3 396	715
	43	1101	80	1,2492%	1,1927%	1 533 000	19 163	54 964	4 580	687
	44	1102	81	1,2626%	1,1534%	1 482 600	18 304	55 553	4 629	686
	45	1201	80	1,2492%	1,1654%	1 498 000	18 725	54 964	4 580	687
	46	1202	81	1,2626%	1,1807%	1 517 600	18 736	55 553	4 629	686
	47	1301	80	1,2492%	1,1927%	1 533 000	19 163	54 964	4 580	687
	48	1302	81	1,2626%	1,2079%	1 552 600	19 168	55 553	4 629	686
	49	1401	80	1,2492%	1,2199%	1 568 000	19 600	54 964	4 580	687
	50	1402	81	1,2626%	1,2351%	1 587 600	19 600	55 553	4 629	686
	51	1501	80	1,2492%	1,2471%	1 603 000	20 038	54 964	4 580	687
	52	1502	81	1,2626%	1,2624%	1 622 600	20 032	55 553	4 629	686
	53	1601	80	1,2492%	1,2743%	1 638 000	20 475	54 964	4 580	687
	54	1602	81	1,2626%	1,2896%	1 657 600	20 464	55 553	4 629	686
	55	1701	80	1,2492%	1,3016%	1 673 000	20 913	54 964	4 580	687
	56	1702	81	1,2626%	1,3168%	1 692 600	20 896	55 553	4 629	686
	57	1801	80	1,2492%	1,3288%	1 708 000	21 350	54 964	4 580	687
	58	1802	81	1,2626%	1,3441%	1 727 600	21 328	55 553	4 629	686
OXELVÄGEN 40	59	1001	71	1,1262%	1,2406%	1 594 600	22 459	49 555	4 130	698
	60	1101	85	1,3156%	1,2144%	1 561 000	18 365	57 885	4 824	681
	61	1102	47	0,7766%	0,7897%	1 015 000	21 596	34 171	2 848	727
	62	1103	66	1,0560%	1,0620%	1 365 000	20 682	46 465	3 872	704
	63	1201	85	1,3156%	1,2417%	1 596 000	18 776	57 885	4 824	681
	64	1202	47	0,7766%	0,8169%	1 050 000	22 340	34 171	2 848	727
	65	1203	66	1,0560%	1,0892%	1 400 000	21 212	46 465	3 872	704
	66	1301	85	1,3156%	1,2689%	1 631 000	19 188	57 885	4 824	681
	67	1302	47	0,7766%	0,8272%	1 063 311	22 624	34 171	2 848	727
	68	1303	66	1,0560%	1,1164%	1 435 000	21 742	46 465	3 872	704

69	1401	85	1,3156%	1,2961%	1 666 000	19 600	57 885	4 824	681
70	1402	47	0,7766%	0,8713%	1 120 000	23 830	34 171	2 848	727
71	1403	66	1,0560%	1,1304%	1 452 999	22 015	46 465	3 872	704
72	1501	85	1,3156%	1,3234%	1 701 000	20 012	57 885	4 824	681
73	1502	47	0,7766%	0,8354%	1 073 787	22 847	34 171	2 848	727
74	1503	66	1,0560%	1,1709%	1 505 000	22 803	46 465	3 872	704
75	1601	85	1,3156%	1,3506%	1 736 000	20 424	57 885	4 824	681
76	1602	47	0,7766%	0,8395%	1 079 025	22 958	34 171	2 848	727
77	1603	66	1,0560%	1,1415%	1 467 244	22 231	46 465	3 872	704
78	1701	85	1,3156%	1,3778%	1 771 000	20 835	57 885	4 824	681
79	1702	47	0,7766%	0,9213%	1 184 263	25 197	34 171	2 848	727
80	1703	66	1,0560%	1,1470%	1 474 366	22 339	46 465	3 872	704
81	1801	85	1,3156%	1,4050%	1 806 000	21 247	57 885	4 824	681
82	1802	47	0,7766%	0,9254%	1 189 500	25 309	34 171	2 848	727
83	1803	66	1,0560%	1,1526%	1 481 489	22 447	46 465	3 872	704
Ansl.grad									
	100%	6398	100,0000%	100,0000%	128 536 419		4 400 032		
	75%	4799			96 402 314		3 300 024		

6.1 Övriga inkomstslag

LOA kvm	Antal	Ändamål	Anmärkning	Uthyrd/outh	Hyra
55	1	Kontor		Uthyrd	55 000
33	1	Kontor		Uthyrd	76 992
47	1	Kontor		Uthyrd	57 050
	28	Förråd	1 outhyrd	Uthyrd	42 990
	12	P-platser		Uthyrd	75 000
				SUMMA	307 000

6.2 Sammanställning av intäkter

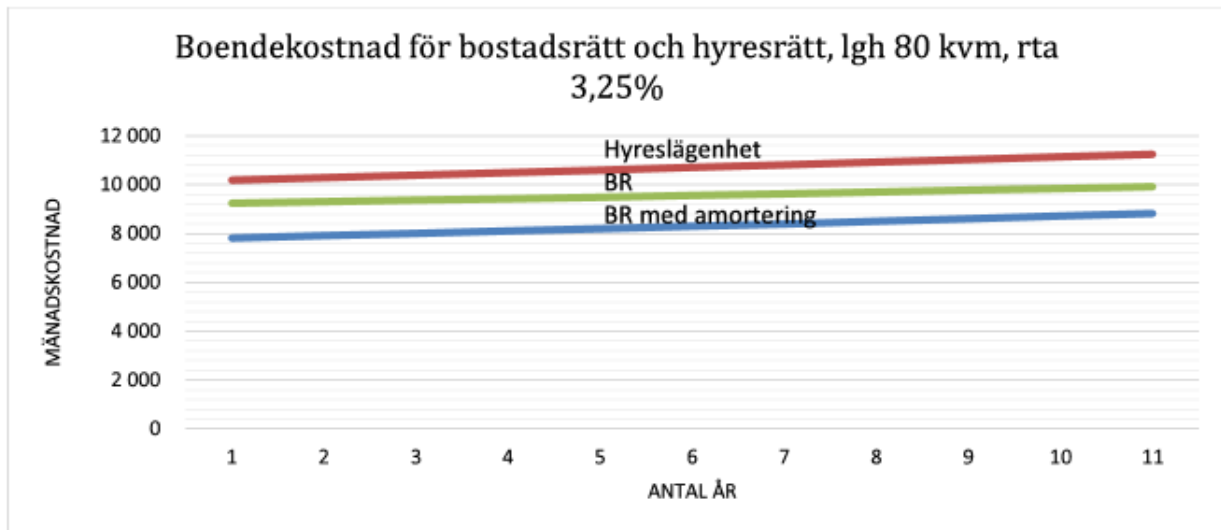
Årsavgifter	3 300 036
Hyror lgh	2 558 976
Hyror LOA, p-platser	307 000
SUMMA INTÄKTER	6 166 012

6.3 Föreningens skattemässiga status utifrån antaganden i ekonomiska planen

	Antal lgh	BOA kvm	Hyra per kvm	Intäkt	Anmärkning
Bostadsrätter	62	4 799	1 525	7 318 475	Fiktiv intäkt
Hysesrätter	21	1 599	1 525	2 438 475	
Övriga intäkter				307 000	
SUMMOR	83	6 398		10 063 950	

Fiktiv intäkt, 7 318 475, i förhållande till total intäkt, 10 063 950, är 73%. Föreningen uppfyller kravet på att vara ett privat bostadsföretag, **äkt brf**. Fiktiv intäkt ska motsvara minst 60% av totala intäkter.

7 Grafisk redovisning av boendekostnader



7.1 Nyckeltal

7.1.1	Skuldsättning per kvm, upplåtna BR och HR	10 472	
7.1.2	Skuldsättning per kvm upplåtna med BR	13 961	
7.1.3	Sparande per kvm	162	Justerat resultat dividerat med total BOA
7.1.4	Räntekänslighet	4,9%	Räntebärande skulder dividerat med årsavgifter
7.1.5	Energikostnad per kvm	266	Kostn. för värme, el o VA dividerat med BOA
7.1.6	Årsavgifternas andel i procent av totala intäkter	54%	
7.1.7	Köpeskilling per kvm BOA	29 697	
7.1.8	Insats för upplåtna lägenheter per kvm	20 377	

8. 20-års simulering av föreningens årliga kostnader och intäkter

	År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 7	År 9	År 11	År 12	År 13	År 15	År 19	År 20
1	Årsavgifter	tkr 3 300	3 525	3 755	3 989	4 217	4 560	4 765	4 956	5 035	5 136	5 343	5 450	5 784
2	Hyror lgh	tkr 2 559	2 767	1 866	1 656	1 336	1 038	1 046	1 110	1 143	1 177	1 249	1 286	1 406
3	Hyra Garage, lokal	tkr 307	307	307	316	316	326	328	335	340	346	356	367	378
4	Driftkostnader	tkr -2 679	-2 733	-2 787	-2 843	-2 900	-3 017	-3 159	-3 286	-3 331	-3 398	-3 535	-3 606	-3 826
6	Fastighetslöst och avgift	tkr -145	-149	-152	-155	-158	-164	-171	-178	-182	-186	-193	-196	-209
7	Driftnetto	tkr 3 341	3 217	3 088	2 963	2 832	2 742	2 806	2 938	3 011	3 076	3 220	3 301	3 532
8	Låneräntor	tkr -2 145	-2 328	-2 311	-2 294	-2 277	-2 242	-2 207	-2 171	-2 153	-2 134	-2 097	-2 029	-2 022
9	Amortering bänklån	tkr 670	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670
10	Kassaflöde	tkr 326	219	107	-2	-125	-170	-71	97	188	271	453	552	840
11	Bokföringsmåttlig avskn.	tkr -1 118	-1 118	-1 118	-1 118	-1 118	-1 118	-1 118	-1 118	-1 118	-1 118	-1 118	-1 118	-1 118
12	Resultat i årsredovisat	tkr 422	-129	-341	-409	-573	-638	-538	-351	-260	-177	5	104	392
13	Utvärdet													
13	Ingående kassa	tkr 3 400	726	945	1 052	1 050	672	408	355	452	640	1 278	1 731	3 671
14	Utgång för renoveringar	tkr 3 000												4 512
15	Årets kassaflöde	tkr 326	219	107	-2	-125	-170	-71	97	189	271	453	552	840
16	Kassa	tkr 726	945	1 052	1 050	926	502	338	452	640	912	1 731	2 283	4 512
	Uppräkning av räntor	% 3,50%	3,51%	3,52%	3,53%	3,54%	3,56%	3,58%	3,60%	3,61%	3,62%	3,64%	3,65%	3,68%
	Skuld bänklån	tkr 67 000	66 330	65 660	64 990	64 320	62 980	61 640	60 300	59 630	58 960	57 620	56 950	54 940
	Skuld bänklån per kvm	kr 10 472	10 367	10 263	10 158	10 053	9 844	9 634	9 425	9 320	9 215	9 006	8 901	8 587
	Årsavg/kvm		688	712	735	758	781	809	863	880	897	934	952	1 031

- Årsavgifterna beräknas att höjas med 21 % per år. 25 milj av lånet från Wallenstam beräknas lösas mellan år 2 till 6. Det innebär att avgifterna ökar och hyresintäkterna minskar. Hänsyn till detta har tagits i simuleringen.
- 2)⁵ Hyror antas öka med 2% per år
- 3) Lokal, P-platser
- 4) Driftkostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2% per år. Avsättning till yttre fond föreslås, i avvaktan på underhållsplan, vara tkr 300
- 5)⁶ Fastighetsavgift ökar med antagen inflation 2% per år, Fastighetsskatt 1% på taxvärde för lokaler. Fastighetsavgift är 1 724/lgh
- 7) Resultat före räntebetalningar och amorteringar
- 8) Räntesats under prognosperioden är 3,50% med årlig uppräknings av 1 räntepunkt (0,001%). Med hänsyn till den osäkerhet om utvecklingen av räntan som råder kan det visa sig att den framtida räntan blir högre eller lägre än den som antagits för prognostiden.
- 9) Föreningslånet amorteras med tkr 670 per år
- 10) Kassaflöde = föreningens överskott
- 11) Enligt Bokföringsnämndens anvisningar ska avskrivning på föreningens byggnad göras med 1% per år. Avskrivningsunderlaget beräknas: taxeringsvärde för byggnaden / totala taxeringsvärdet x anskaffningskostnaden.
- 12) Redovisat resultat i föreningens årsbokslut
- 13) Avsättning för renoveringar i enlighet med den tekniska besiktningen
- 14) Simulerade uttag för utförda renoveringsåtgärder
- 15) Årets kassaflöde
- 16) Disponibelt kapital

⁵ Hyror för efter ombildningen kvarvarande hyresgäster bestäms i förhandlingsordning mellan Fastighetsägarföreningen och Hyresgästföreningen.

⁶ Den i samband med ombildningen framtagna besiktningen och därigenom angivet renoveringsbehov, avses gälla under de första 5 åren. Därefter gäller ny underhållsplan.

9. Känslighetsanalys

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Ränta i prognos 3,50% ⁷				Inflation i prognos 2,00%			
Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation.			
År	1%-enhet lägre rta	Ränta prognos	1 %-enhet högre rta	År	1 %-enhet lägre infl (1%)	Inflation prognos	1%-enhet högre infl (3%)
1	480	620	759	1	620	620	620
2	504	644	783	2	644	644	644
3	551	690	828	3	684	690	695
4	599	736	873	4	724	736	748
5	646	781	916	5	763	781	800
6	723	856	988	6	825	856	888
7	701	832	963	7	794	832	872
8	719	849	978	8	803	849	896
9	732	860	989	9	808	860	916
10	732	859	986	10	799	859	924
11	734	860	985	11	792	860	933
12	734	858	982	12	783	858	941
13	736	859	982	13	776	859	952
14	736	857	979	14	766	857	960
15	738	858	978	15	758	858	972
16	738	856	975	16	747	856	981
17	740	857	974	17	739	857	993
18	739	855	971	18	728	855	1 004
19	741	856	970	19	719	856	1 017
20	720	833	946	20	687	833	1 008

Angivna årsavgifter per kvadratmeter ger 0-resultat för respektive år

⁷ Angivna årsavgifter är, utöver utfall vid högre respektive lägre ränta, uppräknade med 1 räntepunkter (0,01 %) per år.

10. Särskilda förhållanden

- 10.1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Pantsättnings- och överlåtelseavgift samt ersättning vid andrahandsuthyrning får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.
- 10.2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
- 10.3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under – Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter – i föreningens stadgar.
- 10.4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 10.5 Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga bokföringsmässig avskrivning med minst 1% av föreningens byggnadsvärde. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet. I fler-års simuleringen (punkt 8.12) visas det redovisade bokföringsmässiga resultatet efter avskrivningar.
- 10.6 Styrelsen anholder härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Älta dag för digital signering

Bostadsrättsföreningen Oxellyckan

.....
Anna Adamsson

.....
Jerzy Krasnicki

.....
George Bechara

.....
Joy Offor

.....
Mirwais Abed

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Oxellyckan (769642-8999), Stockholm. Vi får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Föreningen kommer att inneha en fastighet med en byggnad innehållande 83 bostadslägenheter och tre lokaler. Bostäderna avses att bli upplåtna med bostadsrätt medan lokalerna förblir hyresrätter. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad.

Föreningen uppfyller kraven enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och ändamålsenlig samverkan kommer att uppnås. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Uppsala 2025 dag enligt digitalt undertecknande

Lennart Fällström

Bo Wergedahl

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-02-06
Stadgar	2025-02-06
Avstyckningsprotokoll	2025-05-06
Finansieringsoffert	2025-04-24
Försäkringsoffert	2025-05-16
Tekniska utredning	2025-03-15

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

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

ANNA SOFIA ADAMSSON

dc29bda2-1631-42b-964e-bd8664c9853a - 2025-12-13 15:10:16 UTC +02:00
BankID / Freja eID - b94e1db4-2078-4c95-886e-32bb10387523 - SE

Nils Lennart Fällström

de/b3f2d-9edd-450b-b38e-49f10e1fab24 - 2025-12-13 13:37:42 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 32866e72-479d-4c85-b856-16e21dda44e0 - SE

MIRWAIS ABED

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: **Oxellyckan**

3D090baa-43a9-44a1-a88d-1d56184b5214 - 2025-12-13 14:12:15 UTC +02:00

BankID / Freja eID - a1727fa-bc20-489d-a78a-547c8a9c54e1 - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JERZY KRASNICKI

1e418911-8423-468a-875c-3191676236c5 - 2025-12-13 14:13:43 UTC +02:00
BankID / Freja eID - c171113e-c177-4bac-ac81-e4a3fbb1151d - SE

GEORGE BECHARA

0e739524-e817-4e41-a2fa-2771ba7e2585 - 2025-12-13 15:27:18 UTC +02:00
BankID / Freja eID - cdffe458-0305-4098-b93a-d011ad4e3b09 - SE

JOY OFFOR

8700349-b281-45b2-8479-b6711ea2f06a - 2025-12-13 22:38:04 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 84b9641b-d70c-4add-9666-2e058fa08ca8 - SE

BO WERGEDAHL

e845ba92-b37f-4311-bd11-b9ce82e25d4c - 2025-12-14 13:54:22 UTC +02:00
BankID / Freja eID - ca9c7b5c-48c3-456c-8a79-654427d622af - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmatekningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende



TEKNISK UTREDNING

Del av Nacka Älta 25:106



Oxelvägen 34, 36. 38 och 40

Älta



Stockholm 2025-03-15
LW 25 296

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

avseende del av fastigheten Nacka Älta 25:106

Uppdrag

Av Brf Oxelleyckan 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 del av fastigheten samt vid underhållsplanering av del av 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/energideklarationer är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-02-05 med start klockan 13.00.
Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 4 °C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:

Uppgång 34 lägenhet 1102
Uppgång 36 lägenhet 1201
Uppgång 40 lägenhet 1602.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd två huskroppar där en avstyckning kommer att göras så att vardera byggnad blir en enskild fastighet. Min besiktning avser byggnaden med gatadressen Oxelvägen 34, 36, 38 och 40.

Den besiktigade byggnaden är uppförd med källare under en del av byggnaden, bottenplan samt åtta våningsplan med bostadslägenheter. I byggnaden finns fyra trapphus. Det finns en hiss i varje trapphus. I källarplan och bottenplan finns två skyddsrum, teknikutrymmen, tvättstuga mm. Ovanliggande åtta våningsplan är inredda med lägenheter.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1968

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

1. Nya fönster och balkongdörrar monteras 2025
2. Återvinning på frånluften med värmepump monteras 2023
3. Ny undercentral för fjärrvärme monterad 2023
4. Solceller monteras 2023
5. Nya frånluftsfläktar 2023
6. Vindsutrymmen tilläggsisolerade 2023.
7. Trapphus och entréer målade 2021
8. Yttertaket renoverat med nytt yt- och tätskikt 2019.
9. Trapphusens belysning utbytt 2019
10. Gården renoverad 2018.
11. Aptus låssystem monterat 2016
12. Balkongerna räcken och skärmar utbytta 2014.
13. Balkongernas betongplattor bättrade och målade 2014.
14. Alla badrum renoverade 2012, då byttes även horisontella avloppsrör och vattenrör.
15. Stående avloppsstammar relinade 2012.

Antal lägenheter: Totalt 83 lägenheter

Grundläggning: Betongmurar och plintar till fast mark.

Källarytterväggar: Platsgjuten betong

Stomme: Betong och lättbetong (blåbetong)

Bjälklag: Betong

Yttertak:	Låglutande motfallstak med invändig takavvattning. Taket är täckt med tjärpapp från 2019.
Fasader:	Tegelfasader. Mindre delar är skivbeklädda.
Fönster:	Under våren 2025 monteras nya fönster. Fasta fönster är treglas medan öppningsbara fönster och balkongdörrar är 2+1 glas kopplade. Yttre fönsterbågen är i metall och karmen är utvändigt i metall.
Balkonger:	Betongplattorna är gjutna i betong. Räcken och skärmar är i metall.
Trapphusen:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i cementmosaik. Golven vid entréer är i marmor. Postfack finns i anslutning till entréerna.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2023. Det finns även en värmepump som tar vara på energin från frånluften. Värmepumpen har tre större ackumulatortankar som står i cykelrummet. Hela anläggningen är från 2023.
Vatten och avloppsrör:	Stående stammar är från byggnadsåret men har relinats. Påstickan in i lägenheterna är utbytta då renoveringar av badrummen gjorts år
Elektriska installationer:	Elektriska installationer är till största delen renoverade men det finns enstaka installationer från byggnadsåret.
Hissar:	Det finns totalt fyra linhissar som är renoverade 2019
Ventilation:	Byggnaden har mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Anläggningarna är från 2023
Tvättstuga:	En tvättstuga finns i källarplan. Golven är belagda med klinker och väggarna är ½ kakel och ½ målade.
Maskiner i tvättstugan:	Det finns totalt tre tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp.

Skyddsrum:	Det finns två skyddsrum, ett för 133 personer och ett för 182 personer. Skyddsrummen besiktigades senast 2008-08-12 och blev då godkända.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan och i bottenplan.
Sophantering:	Två separata soprum med kärl på hjul för sortering av avfall.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2035-01-14. Specifik energianvändningen är 89 kWh/m ² och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. Asbest kan finnas i tex skivbeklädnader på fasader eller pannrum samt i rörisolering av värmerör. 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 de renoveringar som utförts. Det går dock inte helt att utesluta att PCB kan finnas i fogar och fönster.
Radon:	Enligt energideklarationen har radonmätning utförts 2022 och då var mätvärdena under gällande gränsvärde. Det är oklart hur många mätningar som gjorts.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Linoleum/ parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Linoleum / parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Linoleum / parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum / parkett
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Varierande köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk spis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	O	God standard med dusch, WC och tvättställ.
Separat Wc	G	Plastmatta / klinker
	V	Målade
	T	Målade
	Ö	Enkel/normal inredning med WC och tvättställ.

Kommande underhåll under de kommande 10 åren

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

1. Bygghet: Dagvattenröret i byggnaden
 Noteringar: Dagvattenrör går från taket ner genom byggnaden och ut till fastighetsgränsen. Rören är inte relinade. Risken finns att rören börjar läcka vilket medför fuktskador.
 Planerat underhåll: Relin dagvattenrören från takbrunnar till fastighetsgränsen. Eventuell sträcka från fastighetsgräns till kommunal anslutning ingår ej
 Mängd: Ca 500 löpmeter
 Aktualitet: Inom 7-10 år
 Bedömd kostnad: Ca. 1 500 000 kr

2. Bygghet: Spillvattenröret under källargolvet
 Noteringar: Spillvattenrören under källargolven och ut till fastighetsgränsen är inte relinade. Rören har filmats i mars 2005 och bedömdes då vara i gott skick.
 Planerat underhåll: Avloppsrören från källargolv och ut mot kommunal anslutning har filmats för att utreda om de är relinade eller ej. De är inte relinade men är i gjutjärn och bedömdes vara i gott skick.
 Eventuell sträcka från fastighetsgräns till kommunal anslutning ingår ej
 Mängd: Ca 150 lpm
 Aktualitet: Inom 7-10 år
 Bedömd kostnad: Ca. 500 000 kr

3. Bygghet: Tvättstugans maskinella utrustning
 Noteringar: Tvättstugans maskinella utrustning bedöms vara av god kvalitet men med olika ålder. Enligt uppgift är driftstörningar ovanliga.
 Planerat underhåll: Byt ut maskinerna när driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer. Maskiner avsedda för flerbostadshus måste installeras.
 Mängd: Tre tvättmaskiner och en torktumlare.
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca. 150 000 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	-	-
Inom 4-6 år	3	Ca 160 000 kr
Inom 7-10 år	1 och 2	Ca 2 000 000 kr
Totalt		Ca 2 150 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

Sammanställning underhållskostnader kommande 50 åren.

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

Tak

Yttertaket är låglutande motfallstak på nedre takdelen och ett sadeltak på övre delen. Taket är belagt med tjärpapp. Taket är renoverat ca 2019 och teknisk livslängd bedöms vara 35 år förutsatt att det underhålls. Min bedömning är att renovering av taket bör kalkyleras med år 2055

Kostnad: 600 000 kr
År: 2055

Fasader

Fasaderna är tegelfasader med inslag av målade skivor. Fasaderna bedöms vara i gott skick. Förutsatt att löpande mindre underhåll utförs bedöms fasaderna behöva renoveras om 40 år. Då målas skivbeklädning, fogar i bruk bättras där de blivit dåliga och mjukfogar byts till nya.

Kostnad: 4 000 000 kr
År: 2065

Fönster och balkongdörrar

Fönster och balkongdörrar byts mot nya år 2025. Entreprenaden pågick vid min besiktning. Utbytet sker till fönster i god kvalitet varför min bedömning är att endast normalt underhåll behöver utföras under kommande 50 år.

Entrédörrar

Det finns två entréportar som leder in till trapphusen. Portarna är i bra skick och bedöms ha en kvarvarande livslängd om 30 år. Därefter byts dörrpartierna mot nya.

Kostnad: 300 000 kr
År: 2055

Balkonger och betongelement vid balkongerna

Balkongerna renoverades 2014 och då monterades även nya räcken. Balkongerna, räcken och betongskärmar bedöms vara i gott skick. Normalt renoveras betongplattor med ca 50 års intervall varför en renovering av balkongerna bör kalkyleras med år 2065

Kostnad: 6 000 000 kr
År: 2065

Trapphusen och allmänna utrymmen i bottenplan/källarplan

Trapphusen bedömdes vara i gott skick. Underhåll entréer, allmänna utrymmen och våningsplanen bör dock planeras med 20 års intervall. Trapphusen bedöms nyttjas lite varför underhållsintervallet bedöms vara 30 år.

Kostnad: 2 000 000 kr för våningsplan och allmänna utrymmen
800 000 kr för trapphusen.
År: 2045 och 2065 för våningsplanen och 2055 för trapphusen

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt är troligen renoverat 2012 och bedöms vara i gott skick. Maskinella utrustningen kommer att bytas ut inom 10 år, vilket är upptaget i ovanstående sammanställning inom 10 år.

Ytskikten bedöms behöva renoveras inom 20 år och därefter efter 25 år.
Maskinella utrustningen byts med 15 års intervall.

Kostnad: Nya maskiner bedöms kosta 150 000 kr och renovering ytskikt 250 000 kr
År: 2045 och 2070 renoveras ytskikten och 2048 och 2063 byts maskinerna

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen och värmepumpen är från 2023 och rörsystem samt radiatorer är från byggnadsåret.

Undercentralen för fjärrvärme bedöms ha en teknisk livslängd på 35 år. Värmepumpen bedöms ha en livslängd på 20 år.

Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 100 årig livslängd.

Kostnad:	Byte värmepump 200 000 kr
	Byte fjärrvärmecentral 350 000 kr
	Byte radiatorer och ledningssystem 5 000 000 kr
År:	Byte värmepump år 2053 och 2073
	Byte fjärrvärmecentral år 2068
	Byte radiatorer och ledningssystem 2068

Vatten och avloppsrör

Horisontella avloppsrör och en del av vattenrören är bytta då renoveringar av badrummen utförts år 2012. Stående stammar relinades 2012. Normal teknisk livslängd är 50 år för rörsystem. Rören kommer troligen att bytas partiellt då lägenhetsinnehavare utför renoveringar. I min kostnadsbedömning tar jag med kostnad för utbyte rör och golvbrunnar i samband med enskilda lägenheters renovering. Kostnaden är exklusive renovering av yt- och tätskikt eftersom det ligger på lägenhetsinnehavarens ansvar. Kostnaden kommer att uppkomma löpande under åren men i min bedömning tas det upp som en klumpsumma inom 25 år.

Kostnad:	4 000 000 kr
År:	2050

Elektriska installationer

Elektriska installationer är till stor del utbytta renoverade dels vid lägenheternas renoveringar 2012 men även då uppvärmningssystemet samt solceller utfördes 2023. Det noterades dock att det ej är jordade uttag i allrum och sovrum.

Elektriska installationer har en lång teknisk livslängd så även om delar av de elektriska installationerna är äldre bedöms inga större renoveringar göras inom 25 år. Om 25 år går samtliga installationer i källare, vindar och allmänna utrymmen igenom och moderniseras till då gällande standard. De enskilda lägenheternas installationer är dock lägenhetsinnehavarens ansvar.

Kostnad:	4 000 000 kr
År:	2050

Hissar

Hissarna är renoverade 2019 och bedöms vara i gott skick. Det finns felanmälningar gällande dörrar men de beror troligen på grus i styrskena för inre dörrarna. Min bedömning är att de har en kvarvarande teknisk livslängd om 25 år och att de då behöver renoveras igen år 2050. Därefter renoveras de först efter längre tid än 50 år.

Kostnad: 4 000 000 kr
År: 2050

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Ventilationssystemen är moderniserade 2023 med nya fläktar och styrsystem. Förutsatt att normalt underhåll utförs bedöms systemen ha en ca 30 årig livslängd. Därefter byts fläktar, värmeväxlare och styrsystem

Kostnad: 600 000 kr
År: 2053

Utemiljö

Utemiljön kommer att delas med grannfastigheten. Min bedömning är att skötsel av parkeringsplatser och lekplats kommer att delas på löpande och bedöms rymmas inom normalt underhåll. Kostnader för körväg och gångväg till/på fastigheten kan behöva renoveras inom 35 år. Omfattning är dock lite oklar innan delning av fastigheten utförts.

Kostnad: 300 000 kr
År: 2060

Sammanställning av kommande underhållskostnader för 2025-2075

[illegible]

Noteringar och upplysningar.

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

1. Det finns två skyddsrum i byggnaden. Skyddsrummen besiktigades senast 2008, dvs för 17 år sedan. Normalt besiktigas skyddsrum med 15 års intervall. Brister/eftersatt underhåll som framkommer vid en besiktning är fastighetsägarens ansvar att åtgärda. Min rekommendation är att skyddsrummen besiktigas så att man vet att inga större kostnader uppkommer för en ny fastighetsägare.
2. 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
3. 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 med solceller och värmeåtervinning



Nyrenoverade hissar



Fjärrvärmecentral för värme



Varierande ålder på elektriska installationer



Tvättstugan med tre tvättmaskiner



Avloppsrör i krypgrunden

Bo Ulfsson Bergman
bergman@bergmanpartner.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Lennart Fällström, L Fällström AB, och Bo Wergedahl, Marmortaket, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Oxellyckan, organisationsnummer 769642-8999.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Oxellyckan har ansökt om godkännande av intygsgivarna Lennart Fällström och Bo Wergedahl 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

Lennart Fällström och Bo Wergedahl 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 Oxelleyckan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare