

00000080 00440044 1588BFL00440044 1588BFL00440044 32318EBB0303DDE88C1588BFL00440044 00440044 00440044 00440044

## EKONOMISK PLAN

**Bostadsrättsföreningen Brf Skärmarbrink 4**

**Stockholms kommun**

**Org. Nr:** 769642-6852

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETERNAS FÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E FINANSIERINGSPLAN
- F FLÖDEN / BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1
- G EKONOMISK PROGNOSE ÅR 1-6, 10 OCH 20
- H KÄNSLIGHETSANALYS
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSVIGTER ÅR 1, INSATSER MM
- J NYCKELTAL
- K SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bilagor

PROTOKOLL TEKNISK STATUSBESIKTNING  
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Stockholm 24-12-18

Bostadsrättsföreningen Skärmarbrink 4

---

Martin Bjurefors

---

Johanna Engberg

---

Charlotte Norman

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Skärmarbrink 4 med org.nr. 769642-6852 har registrerats hos Bolagsverket 2024-10-21. Bostadsrättsföreningen har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmar utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden. Föreningen avser att tillträda fastigheten senast under 2a kvartalet 2025 varvid föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt.

Fastigheten inrymmer 47 lägenheter varav 1 lägenhet är vakant samt 6 st parkeringsplatser. Av dessa beräknas 40 st lägenheter att upplåtas med bostadsrätt vid föreningens förvärv. Resterande lägenheter beräknas kvarstå med hyresrätt. Lägenhet 1703 som är vakant kommer föreningen att sälja efter tillträdet och vinsten, ca 1 mkr efter omkostnader, kommer att tillföras föreningens renoveringsfond.

Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Brf Skärmarbrink 4 är att betrakta som en sk äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har för avsikt att fullvärdeförsäkra fastigheten vid tillträde

Ägaren av fastigheten erhåller årligen en utdelning från Brandkontoret genom en allframtidförsäkring. Utdelningen för 2023 uppgick till 61 238 kr.

Uppgifter om ytor och hyror har erhållits från Ägaren. Någon uppmätning av ytor har ej skett. Byggnadens tekniska standard har konstaterats vid statusbesiktning 2024-10-30 utförd av Hillar Truuberg, Raksystems Projektledarhuset.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten Skärmarbrink 4. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en intern transaktion från bolaget. Bolaget kommer därefter likvideras.

Försäljning av fastighetsaktiebolag till enbostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Det övertagna skattemässiga värdet bedöms uppgå till ca 4,5 mkr.

Bostadsrättsföreningen ska redovisa enligt god redovisningssed. Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999-1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa linjär 100-årig avskrivning i sin redovisning. Underlaget för avskrivningen beräknas till ca 49,3 % av köpeskillingen, motsvarande taxeringsvärdet för byggnaden i förhållande till det totala taxeringsvärdet.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning: Stockholm Skärmarbrink 4  
 Kommun: Stockholm  
 Adress: Pastellvägen 15

Tomtareal: 1 357 m<sup>2</sup>

Taxeringsvärde (2022):	Mark bostäder	37 000 000
	Byggnad bostäder	<u>36 000 000</u>
	Totalt	73 000 000

Planer och bestämmelser:	Planer	Datum	Aktbeteckning
	Stadsplan	1942-11-20	0180-2754
	Kv Etsaren, Oljemålningen mfl		

## BESKRIVNING AV BYGGNADEN

Hustyp: 1 st flerfamiljshus i 8 våningsplan jämte källare och vind.  
 Värdeår: 1994  
 Byggår: 1943  
 Antal bostadslägenheter: 47  
 Lägenhetsytor BOA: 1 904 m<sup>2</sup>  
 Parkering: 6 st

### Översiktlig byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 9 st, inklusvie bottenvåning och källare.  
 Grundläggning: Grundmurar av betong till berg.  
 Stomme: Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong.  
 Bjälklag: Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv.  
 Fasad: Puts.  
 Yttertak: Takpanneimiterande plåt. Fotplåtar beklädda med falsad plåt.





## F FLÖDEN / BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

### Resultatprognos

#### Årsavgifter

Årsavgifter medlemmar (85 % anslutning) <sup>1</sup> 1 385 144

#### Övriga intäkter

Hysesintäkter bostäder <sup>2</sup> 579 054

Utdelning allframtidis försäkring 55 000

Hysesintäkter P-platser, 6 st 46 440

**Summa intäkter 2 065 638**

#### Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning inkl. revisorsarvode 100 000

Fastighetskötsel, hiss-service, serviceavtal 100 000

Elförbrukning inkl. abonnemang 125 000

VA 125 000

Värme 400 000

Sophämtning 85 000

Trappstädning 70 000

Kabel-TV 25 000

Försäkring 50 000

Summa driftskostnad 1 080 000

Reparationer och underhåll 40 000

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift 81 028

Avskrivningar 399 452

Räntekostnad föreningslån 605 349

**Summa kostnader 2 205 828**

Årets resultat (inklusive fulla avskrivningar) -140 190

#### Kassaflödesprognos

Summa intäkter 2 065 638

Summa kostnader -2 205 828

Återföring avskrivningar 399 452

**Kassaflöde från löpande drift 259 262**

Amorteringar -186 261

**Summa kassaflöde (likviditetsöverskott) 73 000**

Avsättning fond för yttre underhåll (minst 0,1% av tax.värdet) -73 000

Fritt eget kapital (kassa / renoveringsfond) 13 730 000

<sup>1</sup> Utöver årsavgift åligger det respektive bostadsrättshavare att betala för hushållsel och ev. fiberanslutning samt tv.

<sup>2</sup> 2025 års hyresnivå.



## H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

### Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m<sup>2</sup> BOA)

År	3,25%	3,75%	4,25%
1	856	913	971
2	860	916	973
3	864	920	976
4	868	923	979
5	872	926	982
6	877	930	985
10	902	946	998
20	931	999	1 046

### Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m<sup>2</sup> BOA)

År	2,0%	3,0%	4,0%
1	856	856	856
2	860	882	890
3	864	908	926
4	868	935	963
5	872	963	1001
6	877	992	1041
10	896	1117	1218
20	958	1501	1803

### KÄNSLIGHETSANALYS - ANSLUTNINGSGRAD

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive årsavgifter förändras om anslutningsgraden sjunker. Aktuell anslutningsgrad är 85 %.

Anslutningsgrad	Ca Antal hyreslgh	Skulder År 1 (TSEK)	Skuldsättning	Skuld per BOA (kr)	Avgift (kr/kvm)	Avgifts-ökning
85%	7	18 626	19%	9 783	856	0
83%	8	20 494	22%	10 764	878	3%
81%	9	22 363	23%	11 745	901	5%
79%	10	24 231	25%	12 726	925	8%
77%	11	26 100	27%	13 708	951	11%





## I forts

LghNr	BOA m <sup>2</sup>	Plan	Rum	Insats	Andelstal <sup>2</sup>	Årsavgift <sup>1</sup> per år	Årsavgift <sup>1</sup> per mån	Årsavgift <sup>1</sup> per m <sup>2</sup> BOA
1601	51	6	2	2 411 938	2,5786%	41 966	3 497	823
1602	24	6	1	1 520 570	1,4272%	23 349	1 946	973
1603	48	6	2	2 359 505	2,4269%	39 497	3 291	823
1604	48	6	2	2 342 027	2,4269%	39 497	3 291	823
1605	24	6	1	1 503 092	1,4272%	23 349	1 946	973
1606	51	6	2	2 411 938	2,5786%	41 966	3 497	823
1701	51	7	2	2 446 894	2,5786%	41 966	3 497	823
1702	24	7	1	1 538 048	1,4272%	23 349	1 946	973
1703	48	7	2	2 394 461	2,4269%	39 497	3 291	823
1704	48	7	2	2 376 983	2,4269%	39 497	3 291	823
1705	24	7	1	1 520 570	1,4272%	23 349	1 946	973
1706	51	7	2	2 446 894	2,5786%	41 966	3 497	823
Totalt	1904			93 418 915	100,0000%	1 629 582	135 798	

<sup>1</sup>Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för fiberanslutning, hushållsel och hemförsäkring.

<sup>2</sup>Andelstalen är differentierade efter antal rum.

**J NYCKELTAL, GENOMSnittLIGA**

År 1 om inte annat anges

1	Anskaffningsvärde per kvm BTA	41 894
2	Genomsnittlig insats per kvm BOA	49 065
3	Lån per kvm BOA	9 783
4	Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA	856
5	Driftskostnader per kvm BOA	567
6	Drifts- & underhållskostnader per kvm BOA	588
7	Avsättning till underhållsfond + amortering per kvm BOA	136
8	Amortering per kvm BOA	98
9	Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond per kvm BOA	38
10	Hyresintäkter bostäder per kvm hyresBOA	2 028
11	Kassaflöde per kvm BOA	136

## K SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Skärmarbrink 4's förvärv av fastigheten Stockholm Skärmarbrink 4. Medlemmarna har att vid föreningsstämma att ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden.

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats motsvarande belopp specificerade i denna ekonomiska plan eller annat belopp som stämman annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte 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 skall äventyras. Det ankommer på bostadsrätthavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för el och eller gas och eventuella abonnemang för tv och bredband.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

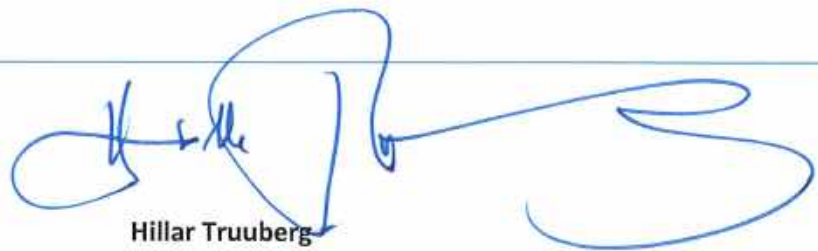
Ändring av insats och årsavgifter beslutas av föreningsstämman.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

# Stockholm Skärmarbrink 4

**Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till  
Bostadsrättsföreningens Ekonomiska plan**

---



Hillar Truoberg

2024-11-07

# Stockholm Skärmarbrink 4 - Besiktningens utlåtande

## 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan återopas.

## 2. Uppdragsgivare

Brf Skärmarbrink 4 genom ALFE

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 30 oktober 2024 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på Bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte i samband med besiktningen.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 10 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom tillhandahållet och framtaget skriftligt material samt muntlig information erhållen i samband med platsbesöket.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara byggnader.

Vid besiktningen närvarade:

- Martin Bjurefors, boende
- Lars Sievertsson, förvaltare
- Daniel Albrektson, ALFE
- Mattias Henriks, ALFE
- Hillar Truuberg, Sustera Raksystems Projektledarhuset AB, besiktningensman

I statusbesiktningens protokoll har i huvudsak enbart åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen som fastighetsägare stadgeenligt har underhållsansvar för. Åtgärder som kan tänkas önskas utföras ur estetisk aspekt har inte beaktats.

Detaljerade kalkyler för kommande underhåll har utförts för de första 10 åren efter förvärvet. Vad gäller därefter kommande planerat fastighetsunderhåll har bedömningar gjorts avseende tidpunkter när bygg- och installationsdelar förväntas behöva åtgärder angivits för tiden fram till 50 år från och med nu. Alla angivna kalkylerade kostnader är dock beräknade i dagens kostnadsläge.



#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Skärmarbrink 4	
Adress:	Pastellvägen 15	
Kommun:	Stockholm	
Markareal:	1 357 m <sup>2</sup>	
Byggnad:	Hyreshus med källare, bottenvåning, 7 våningar samt vind med bostäder.	
Byggnadsår:	1943	
Areor:	Bostäder	1 904 m <sup>2</sup>
	Totalt	1 904 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	47 st, 1-2 rum och kök	
Parkering:	6 utvändiga platser.	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Förråd, driftsutrymmen	
Bottenvåning:	Entré, bostäder, tvättstuga	
Våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd, hissmaskinrum	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong	
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som bärande stomme. Betong i källarplanet.	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv	
Yttertak:	Takpanneimiterande plåt. Fotplåtar beklädda med falsad plåt.	
	Korrugerad plåt på sophanteringsbyggnad.	





Takaltan:	Betonggolv, skärmtak av plåt över altanen.
Fasader:	Putsad betongsockel, putsade fasader i våningsplanen.  Klinkeromfattning på fasad runt entré.  Träpanelsfasad till separat sophanteringsbyggnad.
Balkonger:	Betongplatta, plåtskärm, aluminiumräcke.
Fönster:	2- eller 3-glas träfönster (flertalet) med kopplade bågar.  3-glas pvc-fönster i någon lägenhet.
Fönsterdörrar:	3-glas fönsterdörrar med kopplade bågar av trä till balkonger.
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar (klinkerklädda väggar i entré) och målade tak. Smideshandledare.
Entréparti:	Aluminium med glasade partier. Kodlås.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar i huvudsak av säkerhetstyp  Källardörr av aluminium.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Klinkergolv i hallar Parkettgolv i de flesta rum Varierande golvmaterial i kök (klinker i många).
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, fläktkåpa, kyl- och frys, egeninstallerad DM i vissa, snickerier och köksinredningar / utrustningar av blandad ålder.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kaklade väggar (till överkant av dörrfoder), målade vägg däröver, målade tak.  Duschplats (vissa med duschväggar) eller badkar, wc-stol, tvättställ.

Vattenradiator och vvc-handduktork som värme-  
källa.

Egeninstallerad TM i några.

Gemensamma utrymmen:

Tvättstuga: 4 TM, 2 TT, 2 TS, 1 mangel: Klinkergolv, kak-  
lade väggar och målat tak.

Sophantering: Utvändiga behållare för hushållsavfall och matav-  
fall. Grovsopor i separat byggnad.

Installationsutrymmen: Ytskiktsbehandlade golv, målade väggar och tak.

Förråd: Hönsnätsväggar på vinden samt förråd med troax-  
väggar i källaren. Målade golv, väggar och tak.

Installationer:

Värmeproduktion: Anslutet till fjärrvärme. Utrustning / installationer  
i värmeundercentral från 2014.

Värmedistribution: Värmestammar och vattenradiatorer i all huvud-  
sak från byggnadsåret. Vissa radiatorer i badrum  
är utbytta.

Radiatorventilerna bedöms genomgående vara ut-  
bytta.

Stamregleringsventiler i källare av blandad ålder,  
men huvuddelen är utbytta.

Ventilation: Mekanisk frånluft med fläktenhet på vinden /  
yttertaket ansluten till utsugspunkter i badrum  
och kök samt mekanisk till- och frånluft med  
fläktar som betjänar respektive tvättstuga.

Tilluft till lägenheterna i form av spaltventiler i  
fönstren och / eller väggventiler i anslutning till  
fönstren.

VA-installationer: Avlopp av ma-rör, gjutjärn och plast noterades.  
Varmvatteninstallationer av koppar, kallvatten-  
installationer av koppar.

Vatten- och avlopp är utbytta 1994.

	Botten- / samlingsavlopp och avloppsluftningar är genomgående äldre.
Elinstallationer:	Servis och serviscentral, fastighetscentraler och huvudledningar är utbytta 1994.  Installationer i allmänna utrymmen av blandad ålder, men mycket är utbytt 1994.  Installationerna inne i lägenheterna är genomgående utbytta. Jordade 1-fas installationer. Utbytet har utförts 1994.
Hiss:	1 linhiss, 3 personer, 240 kg.  Hissmaskin samt styr- och reglerutrustning utbytt 2004.  Hissen är godkänd och besiktigad till november 2025.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Hårdgjorda asfalterade ytor till entréer och på parkeringsplatser. I övrigt smärre planteringar, lite gräsmatta och i övrigt naturmark.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1943.  1994 utfördes en omfattande renovering / ombyggnad varvid flertalet bygg- och installationsdelar berördes.  Därefter har i all huvudsak enbart löpande underhåll utförts.  Nära förestående underhållsbehov finns avseende de flesta fönstren. I övrigt är det akuta behovet av renoveringar begränsat.
Myndigheter mm:	
OVK-status:	Senaste tillgängliga OVK-protokoll är från 2011 och löptiden har gått ut. Det förutsätts att nuvarande fastighetsägare förpliktigar sig att utföra en OVK med godkänt utfall.

Energideklaration:	Senaste Energideklaration utfördes enligt uppgift 2011 och den 10-åriga löptiden har gått ut. Ny behövs upprättas.
Radon:	Radonmätningar med låga redovisade värden utfördes 2015.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men sannolikt ingen annanstans.
PCB:	PCB finns med stor sannolikhet inte i byggnaden.
Skyddsrum:	I byggnaden finns ett f d skyddsrum som inte är aktivt enligt MSB's skyddsrumskarta.
Övrig miljöpåverkan:	Bedöms vara mycket begränsad.





## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga fuktgenomslag noterades i avsyningsbara källaryttväggar och inte heller någon fukt- / källardoft. Det noterades inte heller några sättningar under källargolvet, i grundläggningen eller i omgivande utvändig mark.

Det är inte känt om någon omdränering / utbyte av källarväggens fuktisolering utförts och inte heller bedömningsbart när eller ens om åtgärden behöver utföras.

Eftersom kalkylperioden är 50 år är det ändå rimligt att en omdränering och utbyte av fuktisolering avseende de delar av källaryttväggarna mot vilka utvändig mark lutar mot kommer behöva genomföras och har ur kalkylaspekt antagits inträffa år 2045.

Utvändig mark är i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

#### 5.1b Stomme

Ingen sprickbildning noterades i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar noterades ytterst marginell sprickbildning på någon plats. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Putsad betongsockel som i huvudsak är i tillfredsställande skick, men på gårdsidan finns ett smärre väggparti med bomputs som behöver åtgärdas.

Putsade fasader som enligt tillhandahållna uppgifter renoverats ca 1994 (vilket överensstämmer med gjorda okulära iakttagelser) i gott skick.

Kommande åtgärdsbehov bedöms ligga mer än 20 år avlägset och har antagits behöva utföras ca 2050.

Separat 1-plansbyggnad (för grovsopor) med träpanelsfasader som är i nära förestående behov av utvändig ommålning. Åtgärd upprepas med ca 12 års intervall.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med taktegelimiterande plåt. Fotplåten utgörs av falsad plåt.

Yttertaket är omlagt (tidpunkt ej känd), men 1994 då många övriga renoveringar utfördes är en kvalificerad bedömning.

Det bedöms rimligt att kommande omläggning av plåten utförs parallellt med nästa fasadrenovering dvs ca 2050.

Takavvattning i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Stuprör åtgärdas parallellt med kommande fasadåtgärder, dvs ca 2050

Piskaltan med ovanliggande skärmtak beklätt med trapetskorrugerad plåt. Normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov, men åtgärdas rimligen parallellt med övriga takåtgärder, dvs ca 2050.

Yttertaket på grovsopsbyggnaden bedöms också behöva bytas ut ca 2050.

### **5.1e Balkonger**

Balkonger med betongplattor, aluminiumräcken och plåtskärmar. Balkongerna är renoverade (sannolikt parallellt med senaste fasadrenovering) och är i gott skick.

En mer omfattande balkongrenovering kan avvaktas till nästa fasadrenovering, dvs ca 2050.

### **5.1f Fönster / fönsterdörrar**

2- och 3-glas träfönster och fönsterdörrar på kopplade bågar. 3-glasfönstren har invändigt isolerglas och är huvudsakligen utbytta 1984.

På översta våningsplanet finns några senare monterade pvc-fönster.

Fönstren och fönsterdörrarna är i nära förestående behov av utvändig ommålning / erforderlig renovering. Entreprenadåtgärdsomfattning varierar en del beroende på höjdläge och väderstreck.

Ommålning / renovering upprepas därefter med ca 12 års intervall.

Bostadsrättsföreningens stadgeenliga underhållsansvar är begränsat till yttre båge och karm. För övriga delar av fönstret ansvarar respektive Bostadsrättshavare.

### **5.1g Gemensamma utrymmen**

Entré och trapphus:

Tillfredsställande skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov. Däremot är det rimligt att en ommålning ur estetisk aspekt kommer behöva utföras om ca 20 år, men är inte inräknad då den inte anses vara tekniskt nödvändig.

Entréparti av aluminium med glas i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

2 TM och 1 TT från 2009 samt 2 TM och 1 TT som är nyare. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner är lite drygt 15 år, vilket innebär ett statistiskt

utbyte inom något år för hälften av maskinparken och om bedömningsvis 7-8 år för den övriga hälften. De maskiner som finns idag är av mindre fastighetstyp.

2 TS samt 1 mangel som också finns i tvättstugorna byts när funktion upphör.

Bedömda kostnader och tidpunkter för utbyten av maskinpark finns i excel-bilaga.

**Källare:**

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

**Installationsutrymmen:**

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

**Sophantering:**

Utvändiga behållare med bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

**Förråd:**

Lägenhetsförråd med hönsnätsväggar på vinden och troaxväggar i källaren i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

I de gemensamma utrymmena kommer det säkerligen över tiden finnas behov / önskemål om estetiskt underhåll. Inget sådant underhåll har beaktats eller kalkylerats.

### **5.1h Lägenheter**

4 lägenheter besöktes i samband med besiktningen.

Lägenheterna har genomgående renoverats. Dels bedöms en generell renovering ha utförts ungefär 1994. Därefter kan det finnas enskilda lägenheter där varierande renoveringar utförts.

Samtliga våtrum har renoverats ca 1994 parallellt med att va-stambyten genomfördes. Våtrummens yt- och tätskikt är således 30 år gamla och inom högst ca 5-10 år är det statistiskt dags att åter genomföra renoveringar.

Enligt Bostadsrättsföreningens stadgar åligger våtrummens underhållsansvar respektive Bostadsrättshavare.

Att renovera ett bad- / duschrum i standardutförande kostar i storleksordningen 230 000:- (inkl moms). Då erhålls ny rördragning inne i badrummet, nytt yt- och tätskikt, utbyte av sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer, utbyte av värmekälla, utbyte av elinstallationer, utbyte av beslag samt målning av tak och snickerier. Vid upphandling och genomförande av renovering styckevis blir dock kostnaden högst sannolikt högre än ovan angivet belopp.

I beloppet ingår inte utbyte av stående VA-stam. VA-stammarna bedöms dock statistiskt ha ungefär 30 års återstående teknisk livslängd.



Elinstallationerna är utbytta i alla lägenheter, liksom huvudledningar fram till lägenheterna. Jordade installationer i lägenheterna.

Underhållsansvaret för framtida utbyte / uppgradering av elinstallationer inne i lägenheterna åligger efter ett förvärv stadgeenligt respektive Bostadsrättshavare.

Efter ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret i lägenheterna till den enskilda Bostadsrättshavaren.

## **5.2 VVS-installationer**

### **5.2a Värmeproduktion**

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är utbytt 2014.

Normal teknisk livslängd är ca 30 år, vilket innebär ett rekommenderat utbyte ca 2044.

### **5.2b Värmedistribution**

Vattenburen värme med radiatorer i stor omfattning från byggnadsåret, men enstaka utbytta radiatorer (t ex i badrum) förekommer. I badrum förekommer också uppvärmning med vvc-ansluten handdukstork.

Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer, men systemet är ca 80 år idag och ett utbyte kommer troligen ändå bli aktuellt inom Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

Exakt tidpunkt är av naturliga skäl oerhört svårbedömd, men har ur kalkylsynpunkt antagits till 2060.

Radiatorventilerna har bytts ut, men är i huvudsak ca 30 år gamla. Ett utbyte rekommenderas utföras inom några år och därefter återigen av naturliga skäl när hela värmesystemet byts ut.

Stamregleringsventilerna på värmesystemet bedöms med något undantag vara utbytta. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

### **5.2c Avlopp / vatten / sanitet**

Avlopp:

Spillvattenavlopp i våningsplanen är genomgående utbytta. Enligt tillgänglig dokumentation har utbytet utförts 1994.

Samlingsavlopp i källarplanet samt avloppsluftningar på vinden är i huvudsak av äldre typ.

Återstående teknisk livslängd på samlingsavloppen är svårbedömd, men ur kalkylaspekt har det antagits att en re-lining utförs inom ca 10 år. Vissa friliggande installationer är sannolikt enklare och billigare att byta än att re-lina.



Vatten:

Kall- och varmvatteninstallationerna är genomgående utbytta 1994 med lång återstående teknisk livslängd.

Underhållsplanens kalkylperiod är 50 år. I slutet underhållsplanen är många VA-installationer ungefär 80 år gamla och högst sannolikt snart i behov av någon variant av renovering / utbyte. Se även sammanfattning nedan.

Spolning / rensning av spillvattenavloppen har inte utförts på lång tid annat än vid uppkomna stopp. Rekommenderas framöver utföras med ungefär 10 års intervall varav första gången 2025.

### 5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med gemensam frånluftsfläkt placerad på vinden / taket. Ålder på fläkten är inte känd, men bedöms vara ungefär 15 år gammal. Tilluft via spaltventiler i eller väggventiler i anslutning till fönstren.

Statistisk teknisk livslängd för fläktenheten är 35-40 år, dvs ett utbyte bedöms behöva utföras ca 2048.

Två separata till- och frånluftsfläktar som enligt OVK-protokoll betjänar varsin tvättstuga. Fläktarna bedöms vara ungefär 15 år gamla.

Godkänd OVK saknas i nuläget. Det har förutsatts att nuvarande fastighetägare förpliktigar sig att utföra nya besiktningar samt utföra och bekosta nödvändiga åtgärder så att ett godkännande uppnås.

En rensning av frånluftskanalerna utfördes senast 2011 enligt uppgift och rekommenderas åter utföras i samband med nästkommande OVK, dvs ca 2030 och där efter åter upprepas om ytterligare 20 år, dvs ca 2050 och 2070.

## 5.3 El-installationer

Fastighetsinstallationerna såsom servis, servis- och fastighetscentral, flertalet huvudledningar till lägenheter mm är utbytta 1994 och i gott skick.

I slutet av Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod är installationerna ca 80 år gamla och då statistiskt i behov av utbyte. Se även sammanfattning nedan.

I byggnadens gemensamma utrymmen finns en del belysningsarmaturer som är i behov av utbyte. Utbyten kommer utföras av nuvarande fastighetsägare. Kommende utbyte därefter bedöms ligga ca 30 år avlägset.

Övriga fastighetsinstallationer är i stor omfattning från ca 1994 och med väsentlig återstående teknisk livslängd.

Installationer inne i lägenheterna är också genomgående utbytta, i gott skick och med lång tid till tekniskt nödvändigt utbyte.

Underhålls- och utbytesansvaret för elinstallationer inne i lägenheterna kommer efter ett förvärv att åligga respektive Bostadsrättshavare.

#### **5.4 Hissinstallationer**

1 linhiss för 3 personer, 240 kg. Hissmaskin och styr- och reglerutrustning mm är utbytta 2004 och styr- och reglerutrustningen bedöms ha ungefär 10 års återstående teknisk livslängd medan hissmaskinen kan klara sig längre.

Utbyte av styr- och reglerutrustningen kommer bli aktuell ca 2036 och därefter återigen mot slutet av Underhållsplanens 50 åriga kalkylperiod. I samband med utbyten görs också bedömningar av övriga hissinstallationers kondition.

Nästa årliga säkerhetsbesiktning behöver utföras senast november 2025.



**6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2024)**  
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdeskatt.)

**6.1 Byggnad**

**6.1a Mark / Grundläggning**

Omdränering av källarväggar, bedömt 2045 ca 300 kkr  
(ca 30 löpmeter)

**6.1c Fasad**

Putsrenovering fasader, bedömt 2050 ca 3 800 kkr  
(ca 1 900 m<sup>2</sup>)

Ommålning träpanelsfasad, ca 2025 ca 10 kkr

(avser komplementbyggnad, upprepas med ca 12 års intervall)

Reparation av punktskada på fasad, 2025 ca 10 kkr

**6.1d Tak / takavvattning / takaltan**

Utbyte yttertaksplåt, ca 2050 ca 1 400 kkr  
(inkl renovering takaltan, ca 350 m<sup>2</sup>)

**6.1e Balkonger**

Renovering 44 balkonger, ca 2050 ca 2 400 kkr  
(varierande omfattning mellan balkongerna)

**6.1f Fönster / fönsterdörrar**

Ommålning / renovering fönster, ca 2025 ca 1 600 kkr  
(ca 300 bågar)

Kommande ommålningar ca 1 600 kkr / gång  
(utförs 2037, 2049, 2061, 2073)

**6.1g Gemensamma utrymmen**

Utbyte 2 TM och 1 TT, ca 2026 ca 100 kkr  
(avser små fastighetsmaskiner, nya utbyten 2042, 2058, 2074)

Utbyte 2 TM, 1 TT, ca 2032 ca 100 kkr  
(avser små fastighetsmaskiner, upprepas ca 2048, 2064)

Ommålning av trapphus, ca 2045 ej kalkylerad  
(utgör estetiskt underhåll)

Ytskiktbehandling övriga gemensamma ytor ej kalkylerad  
(utgör estetiskt underhåll)

**6.1h Lägenheter**

Renovering av badrum, 2027-2032 ca 10 800 kkr

## 6.2 Installationer

### 6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2044 ca 300 kkr  
Nytt utbyte, ca 2074 ca 300 kkr

### 6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2028 ca 150 kkr  
Utbyte värmesystem, antaget 2060 ca 3 500 kkr

### 6.2c Avlopp / vatten / sanitet

VA-stambyten  
(se sammanfattning)  
Renovering samlingsavlopp i källarplan, ca 2032 ca 800 kkr  
(kan vara både re-lining eller utbyte eller kombination)  
Rensning spillvattenavlopp, ca 2025 ca 80 kkr  
(upprepas med 10 års intervall)

### 6.2d Ventilation

Nästa OVK, 2030 ca 100 kkr  
(upprepas med 6 års intervall)  
Rensning av frånluftskanaler, ca 2030 ca 80 kkr  
Nya rensningar frånluftskanaler, ca 2050 och 2070 ca 80 kkr  
Utbyte av frånluftsfläktar, ca 2040 ca 100 kkr

## 6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetsinstallationer  
(servis, centraler, huvudledningar etc, se sammanfattning)  
Utbyte armaturer i trapphus, bedömt 2040 ca 100 kkr  
(inkl övriga gemensamma utrymmen)

## 6.4 Hissinstallationer

Utbyte hissmaskin, styr och regler etc, ca 2035 ca 900 kkr  
Upprepas ca 2065 ca 900 kkr



## Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1943.

Under byggnadens livstid har fasader och balkonger renoverats, yttertakets utrustning bytts ut, VA-installationer bytts ut inklusive renoveringar av våtrum och lägenheter, elinstallationer bytts ut, hissen moderniserats, ny tvättstuga anordnats samt i övrigt löpande fastighetsunderhåll utförts.

Kommande nära förestående underhållsbehov finns framförallt avseende flertalet fönster och i övrigt i all huvudsak av löpande fastighetsunderhåll.

Byggnaden är omfattande ombyggd 1994 och i tillfredsställande skick för ombyggnadsåret.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 3 600 000:-
Mellan 4-10 år:	ca 10 230 000:-
Totalt:	ca 13 830 000:-

I princip alla badrum har yt- och tätskikt som är 30 år och i statistiskt behov av renovering inom några år. Ur kalkylaspekt har antagits att det investeras 1 800 kkr / år under sex år (2027 – 2032). Betjänande va-installationer har dock statistiskt lång återstående teknisk livslängd. Det stadgemässiga underhållsansvaret för badrummens yt- och tätskikt ligger på respektive Bostadsrättshavare, men har ändå inräknats ovan. Angivna B beräknade kostnader förutsätter ett standardutförande och gemensam upphandling.

Tidpunkt för tekniskt nödvändigt utbyte av värmesystemet har antagits till 2060. Tidpunkten är ytterst svårbedömd.

I slutet av Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod har flertalet VA-installationers och elinstallationers statistiska tekniska livslängd sannolikt passerats eller är på väg att passeras. Det innebär att en omfattande underhållsåtgärd kommer behöva utföras ca 2070.

Åtgärden har inte kalkylerats då de exakta förutsättningarna och omfattningarna vid tidpunkten inte är bedömningsbara, men kostnaden är omfattande.

Energideklaration är inte utförd och löptiden för senaste OVK-besiktning har gått ut. Det har förutsatts att nuvarande fastighetsägare utför dessa och utför och bekostar eventuella åtgärder som kan behövas för att uppnå godkänd OVK.

Utöver vad som har angivits ovan är det rimligt att årligen avsätta i storleksordningen 80 000:- för smärre oförutsedda reparationskostnader. Angiven summa inkluderar då vissa löpande myndighetskostnader såsom Energideklarationer, radonmätningar och årliga säkerhetsbesiktning av hiss.

Kostnader avseende planerat periodiskt underhåll för åren 2035-2074 finns redovisade på bifogat excel-blad. Eventuella kostnader för estetiskt underhåll har dock inte inräknats.

Underhållsplanen har en total löptid på 50 år. Bedömda tidpunkter för framtida nödvändigt tekniskt underhåll på så lång sikt har av naturliga skäl inbyggda osäkerheter. Med högst 10 års intervall rekommenderas löpande uppdateringar av åtgärder upptagna i planen utföras.

Alla kostnader som angivits i Statusbesiktningsprotokollet är beräknade i det kostnads-läge som är känt vid upprättandet av Statusbesiktningsprotokollet. Framtida entreprenadkostnadsutveckling är helt beroende av vid tidpunkten för utförandet aktuell tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster och därigenom inte meningsfull att försöka bedöma i då absoluta belopp.



Stockholm Skärmarbrink 4 UH-plan (2025-2034, detaljerad); (2035-2074, överslagsmässig)												Kostnadsläge september 2024			
Åtgärd	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	År 2034	2035-2044	2045-2054	2055-2064	2065-2074	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
<b>Mark:</b>															
Allmän finplanering, mm															
Dränering, fuktisolering												300			Ingår allmän avsättning nedan bedömd tidpunkt
<b>Byggnadsdel:</b>															
Tvättstuga		100						100			100	100	200	100	bedömd tid utbyte maskiner
Fasad	20									10	3810	10	10	10	
Balkonger											2400				
Yttertak											1400				
Piskaltan											X				ingår ovan
Fönster / fönsterdörrar	1600									1600	1600	1600	1600	1600	
Trapphus															ej kalkylerat eller tidssatt
Källare / gem utrymmen															ej kalkylerat eller tidssatt
Badrum			1800	1800	1800	1800	1800	1800							
<b>Installationer:</b>															
OVK-besiktningar						100					200	200	100	200	
Rensning ventilationskanaler						80					80	80		80	
Utbyte fränluftsfäktar										100					
Utrustning i värmeceentral										300				300	
Utbyte radiatorventiler						150									
Utbyte värmesystem													3500		
Re-lining bottenavlopp								800							
Rensning avloppsstammar	80									80	80	80	80	80	
Utbyte armaturer i trapphus										100					
Hiss										900				900	
<b>Övrigt:</b>															
Anlig allmän avsättning	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	800	800	800	800	
<b>Summa</b>	<b>1780</b>	<b>180</b>	<b>1880</b>	<b>2030</b>	<b>1880</b>	<b>2060</b>	<b>1880</b>	<b>2780</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>4190</b>	<b>10770</b>	<b>6290</b>	<b>4070</b>	

## Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Skärmarbrink 4, Johanneshov

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Brf Särmarbrink 4 (769642-6852) och vi får avge följande intyg.

Föreningen avser att förvärva fastigheten genom förvärv av aktierna i det bolag som äger densamma samt sedan transportera fastigheten till föreningen och sedan likvidera aktiebolaget. Detta anses vara ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningen består av en byggnad med totalt 47 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad samt innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av dess verksamhet. Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader, men vi har tagit del av protokoll.

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 som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller samtliga krav 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 och Stockholm samma dag som digital signering

Bo Wergedahl

Lennart Fällström

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer. Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

### *Tillgängliga handlingar vid vår granskning*

Registreringsbevis	2024-10-21
Stadgar	2024-10-21
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare	2024-12-13
Fastighetsdata	2024-12-10
Försäkringsbrev all framtidsförsäkring	2024-12-11
Ränteoffert SEB	2024-12-17
Mäklarintyg	2024-10-24
Teknisk Statusbesiktning Raksystems Projektledarhuset	2024-11-07





## Signerande parter

Namn: Lars Martin Bjurefors  
Datum: 2024-12-18  
E-post: martin.bjurefors@gmail.com  
IP-Adress: 83.251.58.169  
Signeringstyp: BankID

Namn: Johanna Engberg  
Datum: 2024-12-18  
E-post: johannaengberg@outlook.com  
IP-Adress: 94.191.137.216  
Signeringstyp: BankID

Namn: Linnéa Charlotte Norman  
Datum: 2024-12-18  
E-post: linnea.charlotte.norman@gmail.com  
IP-Adress: 151.236.205.152  
Signeringstyp: BankID

Namn: Nils Lennart Fällström  
Datum: 2024-12-18  
E-post: lennart@lfallstrom.se  
IP-Adress: 217.208.237.238  
Signeringstyp: BankID

Namn: BO WERGEDAHL  
Datum: 2024-12-18  
E-post: bo@rosengren.se  
IP-Adress: 83.227.232.171  
Signeringstyp: BankID

Dokumentet har signerats med **QNOVA**

Signerande parter har blivit verifierade med en personlig kod

## Signerande parter



Lars Martin Bjurefors



Johanna Engberg



Linnéa Charlotte Norman



Nils Lennart Fällström



BO WERGEDAHL