

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Karla Sibylle
769642-8478

Stockholms kommun

Bostadsrättsföreningen Karla Sibylle

Antonia Christiansson

Joakim Christiansson

Jenny Wetterdal-Wahlman

Denna plan har undertecknats digitalt.

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	5
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
6. Resultat- och kassaflödesprognos	7
7. Redovisning av lägenheterna	8
8. Ekonomisk prognos	10
9. Känslighetsanalys	11

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Teknisk besiktning och 50-årig underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Karla Sibylle, org.nr. 769642-8478, som registrerats hos Bolagsverket 2025-01-11 har enligt stadgarna registrerade 2025-03-11 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas och tillträdas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och föreningen tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske under december 2025. Bostadsrätterna kommer att upplåtas i befintligt skick.

Förvärvet avser en ombildning i enlighet med 9 kap. 19 § bostadsrättslagen.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Rackelhanen 1	
Adress:	Sibyllegatan 36 / Karlavägen 71, Stockholm	
Fastighetens areal:	795	kvm
Bostadsarea (BOA) ¹⁾ :	2 361	kvm
Lokalarea (LOA) ¹⁾ :	558	kvm
Antal bostadslägenheter ¹⁾ :	22	st
Antal lokaler ¹⁾ :	6	st
Byggnadsår:	1883-1884	
Husets utformning:	Flerfamiljshus med källare.	

1) Tre lägenheter i huset är för närvarande taxerade såsom lokaler men kommer att upplåtas för bostadsändamål och konverteras till bostäder.

Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter

Fastigheten belastas av nedan nyttjanderätt:

- Tunnelbana expr fullbordad, last, officialnyttjanderätt

Fastigheten belastas inte av något servitut eller gemensamhetsanläggning.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Murar till fast mark eller rustbädd.
Källarytterväggar:	Betong och sten.
Stomme:	Tegel.
Bjälklag:	Bottenbjälklaget är stål balkar och tegelvalv. Vindsplanens bjälklag är i trä.
Fasader:	Fasaderna är putsade och färgade fasader.
Yttertak:	Taken är sadeltak belagda med falsad plåt.
Balkonger:	Balkongerna är utkragade stål balkar med mellangjuten betong. Räcken är i smide. Kungsbalkongerna är indragna och har räcken i smide. Det finns även takterrasser indragna i takfallet.

Fönster:	Fönster är 2-glas kopplade med karmar och bågar i trä. Mot gatorna är det energiglas monterade med bättre ljudisolering.
Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Hiss:	Det finns två hissar, en i varje trapphus. Hissarna har moderniserats 2000.
Eldstäder:	I flertalet av lägenheter finns eldstäder. Nästan alla eldstäderna ska vara kontrollerade av skorstensfejarmästaren och godkända att elda i.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme. Vindsplanet har vattenburen golvvärme. Värmekällan är en fjärrvärmecentral belägen i Rackelhanen 2.
Ventilation:	Lägenheterna och två lokaler har mekaniskt frånluftssystem med fläktar placerade på taket. Cafét och en lokal har var sitt separata till och frånluftssystem med återvinning, båda från 2013. Cafét har även en separat frånluftsfäkt.
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Det finns en separat byggnad på gården med två skilda soprum. Det ena för lägenheterna och det andra för lokaler. Det noteras att utrymmet delas med Rackelhanen 2.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källarplanet. Två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. Alla maskiner är från 2022.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Nej. Endast cykelställ på gården.
Lägenhetsförråd:	Lägenhetsförråd finns i källarplan.
Gård, gårdsutrustning:	En mindre bakgård med en separat byggnad för avfallshantering.

Beskrivning av bostadslägenheter

Hall:	Klinker/parkett. Målade väggar och tak.
Kök:	Normal standard på köksinredning med bänk- och skåpsinredning, spis med ugn och kyl/frys. Parkett/klinkergolv. Målade/tapetserade väggar och målade tak.
Badrum:	Klinkergolv, kaklade väggar och målade tak. Normal inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ.
Separat WC:	Normal inredning med WC och tvättställ. Klinkergolv. Målade/kaklade väggar och målade tak.
Vardagsrum:	Parkettgolv. Målade/tapetserade väggar och målat tak.
Sovrum:	Parkett/furugolv. Målade/tapetserade väggar och målat tak.

Beskrivning av lokaler

Lokal 1:	Butik	63 kvm
Lokal 2:	Café	314 kvm
Lokal 3:	Butik	25 kvm
Lokal 4:	Butik	24 kvm
Lokal 5:	Kontor	94 kvm
	Lager	38 kvm

Underhållsbehov:

Underhållsbehovet enligt 50-årig underhållsplan har för år 1-6 bedömts till ca 1 700 000 kr. Föreningen har valt att avsätta ett belopp om 3 500 000 kr, vilken räknats med i ekonomisk plan. För specifikation över underhållsåtgärder se bilaga teknisk besiktning.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Köpeskilling fastighet	207 550 000	63 413
Fondavsättning	3 500 000	1 069
Stämpelskatt lagfart	3 114 250	
Stämpelskatt pantbrev	380 200	
Föreningsbildning och kassa	3 049 999	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	217 594 449	66 482
Finansiering		
Lån	20 000 000	6 111
Lån för täckande av insatsbortfall ²⁾	29 639 168	9 056
Insatser (85 %)	167 955 281	
Summa finansiering	217 594 449	66 482

1) Kronor per kvm BOA och LOA.

2) Lån för täckande av insatsbortfall vid antagande om att 15 % av bostadsytan kvarblir som hyresrätter. Lånets storlek fastställs vid tillträde av fastigheten. Varefter kvarvarande hyresgäster ansluter kommer lånet att amorteras ner.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Finansieringsoffert har lämnats med följande räntevillkor 3,25 % (3 mån), 3,27 % (3 år) och 3,46 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 4 %. Den faktiska räntan antas bli lägre och skillnaden utgör en likviditets-/räntereserv för föreningen. Reserven bör i första hand användas till extra amortering (förutsatt att föreningens övriga utbetalningar/kostnader tillåter det).

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % per år på lån 1-3.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	7 000 000	Rörligt	4,00%	280 000
Lån 2	7 000 000	2 år	4,00%	280 000
Lån 3	6 000 000	5 år	4,00%	240 000
Lån 4	29 639 168	Rörligt	4,00%	1 185 567
Summa	49 639 168			1 985 567

Räntekostnad, år 1	1 985 567
Amortering, år 1	200 000

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering	2 185 567
---	------------------

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm BOA, dock kan föreningen de tre första åren göra avsättningar enligt ekonomisk plan.

Summa fondavsättning, år 1	143 400
-----------------------------------	----------------

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan vilket motsvarar köpeskilling fastighet x andel taxeringsvärde byggnad:

Underlag för avskrivning:	74 095 350
Avskrivningsbelopp:	740 954

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån uppmätta och historiska värden från aktuell fastighet. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

		Nyckeltal ¹⁾
Vatten och avlopp	80 000	24
Värme och varmvatten	450 000	137
Fastighetsel	86 000	26
Teknisk förvaltning	80 000	24
Ekonomisk förvaltning	80 000	24
Försäkringspremier	40 000	12
Sophämtning	88 000	27
Snöröjning	30 000	9
Trappstädning	85 000	26
Bredband/TV	30 000	9
Hissar	20 000	6
Övrigt/löpande underhåll	5 000	2
Revision	30 000	9
Arvode styrelse	30 000	9
Summa driftskostnader	1 134 000	

1.) Kronor per kvm BOA och LOA

Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring

Taxeringsvärde samt fastighetsavgift/fastighetsskatt

mark bostäder	77 000 000
byggnad bostäder	36 000 000
mark lokal	15 200 000
byggnad lokal	15 200 000
Summa	143 400 000

Kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och statlig fastighetsskatt uppgår till 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 724 kr per lägenhet (inkomståret 2025).

Fastighetsavgift bostäder	37 928
Fastighetsskatt lokaler	304 000

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **341 928**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **3 804 895**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder (85 % anslutning avseende bostadsyta)	1 139 030
(Årsavgifter bostäder vid en 100 % anslutning avseende bostadsyta 1 340 034 kr)	
Hyra bostäder (15 %)	646 233
Hysesintäkter lokaler	1 841 195
Hysesintäkter fastighetsskatt lokaler	178 437

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **3 804 895**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder (85 % anslutning avseende bostadsyta)	1 139 030	519 ²⁾
Hyra bostäder (15 %)	646 233	
Hysesintäkter lokaler	1 841 195	
Hysesintäkter fastighetsskatt lokaler	178 437	
Summa intäkter	3 804 895	
Driftskostnader	1 134 000	346
Fastighetsavgift bostäder	37 928	
Fastighetsskatt lokaler	304 000	
Avskrivningar	740 954	226
Räntekostnader	1 985 567	
Summa kostnader	4 202 448	
Årets resultat	-397 553	
Avsättning underhållsfond	143 400	44
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	3 804 895	
Summa kostnader	-4 202 448	
Återföring avskrivningar	740 954	
Kassaflöde från löpande drift	343 401	105
Amorteringar	-200 000	61
Summa kassaflöde	143 401	44

1) Kronor per kvm BOA och LOA.

2) Kronor per kvm BOA.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lghnr	Objektnr	Adress	Vän	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm) ¹⁾	Andelstal insats % ²⁾	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift % ³⁾	Årsavgift	Månadsavgift
1	1001	Karlavägen 71	BV	1 rum och kök	41,0	1,580%	3 121 326	0	3 121 326	1,8268%	24 480	2 040
2	1102	Karlavägen 71	1	4 rum och kök	150,0	6,036%	11 926 994	0	11 926 994	6,1969%	83 040	6 920
3	1101	Karlavägen 71	1	4 rum och kök	100,0	4,090%	8 080 808	0	8 080 808	4,1985%	56 262	4 688
4	1201	Karlavägen 71	2	7 rum och kök	271,0	11,164%	22 060 404	0	22 060 404	11,2326%	150 521	12 543
5	1301	Karlavägen 71	3	7 rum och kök	272,0	11,318%	22 363 226	0	22 363 226	11,2741%	151 076	12 590
6	1402	Karlavägen 71	4	5 rum och kök	192,0	8,076%	15 957 080	0	15 957 080	7,9656%	106 742	8 895
7	1401	Karlavägen 71	4	4 rum och kök	129,0	5,518%	10 903 970	0	10 903 970	5,4432%	72 940	6 078
8	1502	Karlavägen 71	5	4 rum och kök	105,0	4,557%	9 004 329	0	9 004 329	4,4084%	59 075	4 923
9	1501	Karlavägen 71	5	4 rum och kök	117,0	5,078%	10 033 395	0	10 033 395	4,9123%	65 826	5 486
10	1601	Karlavägen 71	6	2 rum och kök	54,0	2,537%	5 013 075	0	5 013 075	2,4544%	32 889	2 741
11	1603	Karlavägen 71	6	3 rum och kök	83,0	3,786%	7 480 856	0	7 480 856	3,6626%	49 080	4 090
12	1602	Karlavägen 71	6	2 rum och kök	40,0	1,898%	3 749 441	0	3 749 441	1,8357%	24 599	2 050
13	1001	Sibyllegatan 36	BV	1 rum och kök	36,0	1,387%	2 740 676	0	2 740 676	1,6040%	21 494	1 791
14	1101	Sibyllegatan 36	1	3 rum och kök	85,5	3,532%	6 979 592	0	6 979 592	3,6264%	48 595	4 050
15	1102	Sibyllegatan 36	1	3 rum och kök	88,5	3,656%	7 224 489	0	7 224 489	3,7536%	50 300	4 192
16	1201	Sibyllegatan 36	2	3 rum och kök	85,0	3,619%	7 151 187	0	7 151 187	3,6412%	48 793	4 066
17	1202	Sibyllegatan 36	2	3 rum och kök	90,0	3,832%	7 571 845	0	7 571 845	3,8554%	51 664	4 305
18	1301	Sibyllegatan 36	3	3 rum och kök	86,5	3,720%	7 350 158	0	7 350 158	3,7055%	49 654	4 138
19	1302	Sibyllegatan 36	3	3 rum och kök	90,5	3,892%	7 690 050	0	7 690 050	3,8768%	51 951	4 329
20	1402	Sibyllegatan 36	4	3 rum och kök	122,0	5,245%	10 363 586	0	10 363 586	5,1734%	69 326	5 777
21	1501	Sibyllegatan 36	5	1 rum och kök	44,0	1,988%	3 947 261	0	3 947 261	1,9513%	26 148	2 179
22	1502	Sibyllegatan 36	5	2 rum och kök	79,0	3,482%	6 880 706	0	6 880 706	3,4014%	45 580	3 798
Summa					2 361	100,000%	197 594 449	0	197 594 449	100,000%	1 340 034	111 670

1) Angivna ytor kommer från teknade hyresavtal.

2.) Andelstal insats är beräknade på antal kvadratmeter, lägenhetsstorlek, våningsplan och förekomst av balkong och eller eldstad.

3.) Andelstal årsavgift är beräknade på antal kvadratmeter, lägenhetsstorlek och förekomst av balkong och eller eldstad.

Lokaler

Nr	Hyresgäst	Vän	Area (kvm)	Bashyra + Index	Tillägg	Summa	Fastighetsskatt	Avtalstid	Avtalslängd	Uppslagn. tid
1	Audika AB	BV	63	250 555		250 555	20 967	2025-12-31	36 mån	9 mån
2	Digiram Sverige AB	BV	314	905 724		905 724	109 156	2026-12-31	36 mån	9 mån
3	Hinds Promotion AB	BV	25	115 641		115 641	8 381	2027-03-31	36 mån	9 mån
4	Phonehem AB	BV	24	102 792		102 792	8 033	2025-12-31	36 mån	9 mån
5	Turkish Commercial Counsellor	5	94	428 415		428 415	31 900	2027-12-31	36 mån	9 mån
6	Digiram Sverige AB	KV	38	38 068		38 068	0	2026-12-31	36 mån	9 mån
Summa			558	1 841 195	0	1 841 195	178 437			

8. EKONOMISK PROGNOSS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter bostäder (85 %) ¹⁾	1 139 030	1 161 811	1 185 047	1 208 748	1 232 923	1 257 581	1 361 246	1 532 984	1 659 352
Hyra bostäder (15 %)	646 233	659 158	672 341	685 788	699 503	713 493	772 308	869 745	941 439
Hysesintäkter lokaler	1 841 195	1 878 019	1 915 580	1 953 891	1 992 969	2 032 828	2 200 399	2 478 006	2 682 274
Hysesintäkter fastighetsskatt lokaler	178 437	182 006	185 646	189 359	193 146	197 009	213 249	240 153	259 949
Summa intäkter	3 804 895	3 880 993	3 958 613	4 037 785	4 118 541	4 200 912	4 547 202	5 120 888	5 543 014
Driftskostnader	1 134 000	1 156 680	1 179 814	1 203 410	1 227 478	1 252 028	1 355 235	1 526 215	1 652 024
Fastighetsavgift bostäder	37 928	38 687	39 460	40 249	41 054	41 876	45 327	51 046	55 254
Fastighetsskatt lokaler	304 000	310 080	316 282	322 607	329 059	335 641	363 308	409 144	442 871
Avskrivningar	740 954	740 954	740 954	740 954	740 954	740 954	740 954	740 954	740 954
Räntekostnader	1 985 567	1 977 567	1 969 567	1 961 567	1 953 567	1 945 567	1 913 567	1 865 567	1 833 567
Summa kostnader	4 202 448	4 223 967	4 246 076	4 268 787	4 292 112	4 316 064	4 418 391	4 592 925	4 724 669
Årets resultat	-397 553	-342 974	-287 463	-231 001	-173 571	-115 152	128 811	527 963	818 345
Avsättning underhållsfond	143 400	143 400	143 400	143 400	143 400	143 400	143 400	143 400	143 400
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	3 804 895	3 880 993	3 958 613	4 037 785	4 118 541	4 200 912	4 547 202	5 120 888	5 543 014
Summa kostnader	-4 202 448	-4 223 967	-4 246 076	-4 268 787	-4 292 112	-4 316 064	-4 418 391	-4 592 925	-4 724 669
Återföring avskrivningar	740 954	740 954	740 954	740 954	740 954	740 954	740 954	740 954	740 954
Kassaflöde från löpande drift	343 401	397 980	453 491	509 952	567 382	625 801	869 765	1 268 917	1 559 299
Amorteringar ²⁾	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Summa kassaflöde	143 401	197 980	253 491	309 952	367 382	425 801	669 765	1 068 917	1 359 299
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	143 401	341 381	594 872	904 824	1 272 206	3 336 111	8 332 303	13 037 148
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	884 354	884 354	884 354	884 354	884 354	884 354	884 354	884 354	884 354
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 919	2 919	2 919	2 919	2 919	2 919	2 919	2 919	2 919

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % per år på lån 1-3.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

9. KÄNSLIGHETSSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Enligt ekonomisk prognos									
Årsavgifter, (85%)	1 139 030	1 161 811	1 185 047	1 208 748	1 232 923	1 257 581	1 361 246	1 532 984	1 659 352
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	390	398	406	414	422	431	466	525	568
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgifter, (85%)	1 635 422	1 656 202	1 677 439	1 699 139	1 721 314	1 743 973	1 839 638	1 999 376	2 117 743
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	560	567	575	582	590	597	630	685	726
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	170	169	169	168	167	167	164	160	157
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgifter, (85%)	2 131 813	2 150 594	2 169 830	2 189 531	2 209 706	2 230 365	2 318 030	2 465 768	2 576 135
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	730	737	743	750	757	764	794	845	883
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	340	339	337	336	335	333	328	320	314
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %									
Årsavgifter, (85%)	1 139 030	1 149 911	1 160 653	1 171 242	1 181 664	1 191 905	1 230 733	1 280 600	1 306 303
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	390	394	398	401	405	408	422	439	448
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	-4	-8	-13	-18	-22	-45	-86	-121
Nettoutbetalningar +/-	0	-11 899	-24 394	-37 506	-51 259	-65 677	-130 513	-252 385	-353 048
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %									
Årsavgifter, (85%)	1 139 030	1 138 012	1 136 021	1 133 001	1 128 891	1 123 627	1 089 680	991 474	885 847
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	390	390	389	388	387	385	373	340	303
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	-8	-17	-26	-36	-46	-93	-186	-265
Nettoutbetalningar +/-	0	-23 799	-49 025	-75 747	-104 032	-133 954	-271 567	-541 511	-773 504

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Karla Sibylle

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § BrL granskat Brf Karla Sibylle (769642-8478) ekonomisk plan och vi får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Föreningen består av en huskropp med totalt 22 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt 6 lokaler som är hyresrätter. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

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

Uppsala dag i oktober 2025 enligt digital signering

Robert Wikström

Bo Wergedahl

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-10-01
Stadgar	2025-03-11
Fastighetsdata	2025-10-01
Lokalavtal (6 st)	2017 – 2021
Hembud-avtal om köp av fastigheten	2025-05-28
Finansieringsoffert	2025-09-19
Teknisk besiktning - utlåtande	2025-08-11



TEKNISK UTREDNING

Stockholm Rackelhanen 1



Karlavägen 71 och Sibyllegatan 36

Östermalm

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



Stockholm 2025-08-11
LW 25 380

Teknisk utredning

avseende fastigheten Stockholm Rackelhanen 1

Uppdrag

Av Brf Karla Sibylle har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

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

Kommande underhåll av ytskikt, tätskikt, badrum, kökssnickerier, vitvaror, elektriska installationer mm inne i de enskilda lägenheterna ansvarar den enskilde lägenhetsinnehavaren för. Utåtandet 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 besiktningsrapporter/energidklarationer är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-06-30 med start klockan 13.00.
Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 21°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:
Uppgång 71 lägenhet 1001, 1101 och 1301
Uppgång 36 lägenhet 1201, 1302, 1402 och 1501.



Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett hörngathus. Hälften av byggnaden är uppfört i 5 våningsplan och inrett vindsplan samt källare, den andra hälften har 6 våningsplan samt påbyggt vindsplan och källare. I källarplan finns lokaler, teknikutrymmen förråd och tvättstuga. På gatuplan finns lokalhyresgäster och i ovanstående gatuplan finns bostäder med inslag av kontorslokaler. Det finns två trapphus i byggnaden med en hiss i vardera trapphus.

Bakom byggnaden finns en innergård med en mindre byggnad för avfallshantering.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1883 - 1884.

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

1. Ett våningsplan byggdes på, på en del av byggnaden år 1909.
2. Stambyte och renoverat 2000. Då byttes vatten och avloppsrör, ytskikten renoverades, delar av planlösning ändrades och hissarna moderniserades.
3. Fasaderna och balkongerna renoverades 2014
4. Yttertaket delvis utbytt 2017.
5. Fönster och balkongdörrar renoverade 2023

Antal lägenheter: Totalt 19 stycken lägenheter

Antal lokaler: Totalt 9 lokaler varav 4 kontorslokaler, 4 butikslokaler och en förrådslokal.

Grundläggning: Murar till fast mark/rustbädd.

Källarytterväggar: Betong och sten

Stomme: Tegel

Bjälklag: Bottenbjälklaget är stålbalkar och tegelvalv. Vindsplanens bjälklag är i trä.

Yttertak: Taken är sadeltak belagda med falsad plåt.

Fasader: Fasaderna är putsade och färgade fasader.

Fönster:	Fönster är 2-glas kopplade med karmar och bågar i trä. Mot gatorna är det energiglas monterade med bättre ljudisolering.
Balkonger:	Balkongerna är utkragade stålbalkar med mellangjuten betong. Räckena är i smide. Kungsbalkongerna är indragna och har räckena i smide. Det finns även takterrasser indragna i takfallet.
Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme. Vindsplanet har vattenburen golvvärme. Värmekällan är en fjärrvärmecentral placerad i Rackelhanen 2.
Eldstäder	I flertalet av lägenheter finns eldstäder. Nästan alla eldstäderna ska vara kontrollerade av skorstensfejarmästaren och godkända att elda i.
Vattenrör:	Vattenrör är i plast eller koppar och bedöms vara från 2000.
Avloppsrör:	Avloppsrör bedöms vara från 2000. Det finns dock enstaka äldre rör kvar i källaren. Avloppsvatten från källaren pumpas upp till kommunal anslutningspunkt.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer bedöms vara från 2000 i sin helhet.
Hissar:	Det finns två hissar, en i varje trapphus. Hissarna har moderniserats 2000.
Ventilation:	Lägenheterna och två lokaler har mekaniskt frånluftssystem med fläktar placerade på taket. Cafét och en lokal "Lokal ljud" har var sitt separata till och frånluftsaggregat med återvinning, båda från 2013. Cafét har även en separat frånluftsfläkt.
OVK:	Cafét godkänd OVK till 2026-06-31 Lokal "Ljud" godkänd OVK till 2026-06-31. Lägenheter och två lokaler godkänd OVK till 2029-02-29. Lokalerna är uppgång 71 lokal 1501 och 1502.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källarplanet.

Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. Alla maskiner är från 2022.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan.
Sophantering:	Det finns en separat byggnad på gården med två skilda soprum. Det ena för lägenheterna och det andra för lokaler.
EnergideklARATION:	EnergideklARATION är utförd giltig till 2028-11-28. Energiprestandan är 173 kWh/m ² och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. Vid stambytet 2000 bedömer jag att större delen av asbesten är sanerad. Det går dock inte att utesluta att mindre mängder asbest kan finnas kvar i tex rörisolering och skivmaterial samt ventilationskanaler. 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. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Enligt Stockholms radonregister har totalt 7 mätningar utförts år 2022, alla under gällande gränsvärde.
Gård, gårdsutrustning:	En mindre bakgård med en separat byggnad för avfallshantering.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Klinker/ parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
	Ö	Eldstad finns i många av lägenheterna.
Sovrum	G	Parkett/furugolv
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Parkett / klinker
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal standard på köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ.
Separat Wc	G	Klinker
	V	Målade/kakel
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med WC och tvättställ.

Kommande underhåll under år 1 till 10

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

1. Bygghet: Tvättstugans yt- och tätskikt
 Noteringar: Tvättstugan har delvis kakel och delvis målade väggar och klinker på golvet. Klinkern är skadad där pumpgropen har sin lucka. Luckramen är skadad/rostig. Väggarna bedöms vara i bättre skick men kan bättringsmålas.
 Planerat underhåll: Lägg ny klinker med ny ram fr pumpgropen. Bättringsmåla väggarna.
 Mängd: Tvättstugan
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca. 100 000 kr

2. Bygghet: Avloppsstammar
 Noteringar: Avloppsstammarna bedöms vara från 2000. Det finns missfärgningar/begynnande skador på stammarna i källaren. I källaren finns såväl äldre som nyare stammar. Troligen är inte alla lokalerna i gatuplan stambytta 2000. Normal teknisk livslängd är 50 år vilket gör att det är ca 245 år kvar av livslängden. Flertalet av duschrummen är äldre med yt- och tätskikt från 2000 vilka är uttjänta.
 Planerat underhåll: Det finns flera varianter på hur underhållet kan planeras. Stammarna spolras och varje lägenhetsinnehavare får ett bidrag på 10 000 kr för att byta horisontella stammar i sin lägenhet då renoveringar utförs i den enskilda lägenheten. Stammar som är äldre, i del av källare och troligen lokalerna, relinas. Vattenrör i lokalerna byts om de ej är bytta 2000. Alternativt kan ett stambyte i förtid göras, eftersom många lägenhetsinnehavare troligen vill renovera sina badrum inom en snar framtid. Båda alternativen är möjliga.
 Mängd: Gäller alla stammar
 Aktualitet: Inom 1-3 år (eftersom min bedömning är att många lägenhetsinnehavare vill renovera sina badrum inom 1-3 år.
 Bedömd kostnad: 800 000 kr för spolning, bidrag till lägenhetsinnehavare och relining delar av avloppet, vilket tas med i min kostnadssammanställning. Alternativet är ca 8 000 000 kr för ett stambyte och renovering av våtutrymmen.

3. Byggdelen: Hissarna
Noteringar: Hissarna är linhissar som är renoverade år 2020 då stambytet utfördes. Hissarna bedöms vara i normalt skick men är i dag 25 år gamla. Normal teknisk livslängd är ca 30-35 år varför man bör kalkylera med att hissarna kommer att behöva renoveras inom de närmsta 10 åren.
- Planerat underhåll: Renovera hissarna med nya motorer, styrning, knappar, lås mm. Hissarna anpassas även till dagens krav på tillgänglighet och säkerhet.
- Mängd: Ca 2 stycken linhissar.
Aktualitet: Inom 7-10 år
Bedömd kostnad: Ca. 1 800 000 kr
4. Byggdelen: Källare
Noteringar: I källaren är golvbeläggningen ganska sliten och är svår att hålla ren. Det finns även ett behov av lokala bättringar på väggarna där färgen/putsen släpper på grund av naturlig fuktvandring.
- Planerat underhåll: Rengör ytorna, bättra putsen måla golvet och delar av väggarna med en färg som tillåter fuktvandring.
- Aktualitet: Inom 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr
5. Byggdelen: Ventilationen i bostäder och lokaler med mekanisk frånluft.
Noteringar: Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är utförd och godkänd till 2026/2029. Det betyder att ventilationen uppfyller de krav man kan ställa med tanke på ventilationslösningen för byggnaden. Vid OVK av lägenheterna noterades höga flöden i kök och låga i wc/duschar. Vid OVK besöktes endast 11 lägenheter/lokaler av 26 stycken, vilket gör att man inte vet skicket på 15 lägenheter/lokaler. Enligt uppgift från några av de boende upplevs ventilationen som dålig.
- Planerat underhåll: Min bedömning är att ventilationssystemet kommer att behöva förbättras/moderniseras i samband med nästa OVK. Kanalerna rensas och frånluftsfläktarna byts mot nya behovsstyrda. Det gäller 6 stycken frånluftsfläktar, 19 lägenheter och 6 lokaler. I samband med arbetena byts även dragkåporna i köken.
- Mängd: Totalt 19 lägenheter och 6 lokaler
Aktualitet: Inom 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca 700 000 kr

6. Byggdel: Elektriska installationer
 Noteringar: Elektriska installationer bedöms vara från 2000, det är dock oklart om inkommande elservice är bytt. Delar av gruppcentraler i källaren är äldre.
 Planerat underhåll: Byt inkommande elservice och de delar av gruppcentraler som inte är bytta 2000. Omfattningen är inte helt fastställd men jag tar med byte av synliga äldre installationer.
 Mängd: En elservis och fyra gruppcentraler
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca. 100 000 kr
7. Byggdel: Entréportar till trapphusen
 Noteringar: Entréportarna bedöms vara i gott skick men slits naturligt när de åldras. En mer omfattande renovering av portarna bör kalkyleras inom 7-10 år, för att portarna ska fungera tillfredställande.
 Planerat underhåll: Renovera portarna med lackning, justering mm.
 Mängd: Två portar
 Aktualitet: Inom 7-10 år
 Bedömd kostnad: Ca. 80 000 kr

Sammanställning.

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

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Inom 1-3 år	1, 2 4, och 5	Ca 1 700 000 kr
Inom 4-6 år	6	Ca 100 000 kr
Inom 7-10 år	3 och 7	Ca 1 880 000 kr
Totalt		Ca 3 680 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

Sammanställning underhållskostnader år 11 till år 50.

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

Tak

Yttertaket är bräder med underlagspapp samt belagt med falsad plåt. Taket är renoverat till viss del 2017. Vid besiktningen noterades mindre släpp av färgen på taket men i övrigt bedöms det vara i gott skick. Eftersom vindarna är inredda ställs dock höga krav på att taket är tätt.

Om 15 år rengörs taket och målas. Om 40 år renoveras taket med ny underlagstätning och ny plåt.

Kostnad: 300 000 kr för målning och 4 000 000 kr för byte

År: 2037 och 2065

Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka renoverades 2014 och bedöms vara i gott skick.

Förutsatt att löpande mindre underhåll utförs bedöms fasaderna ha en kvarvarande livslängd om 40 år. Därefter renoveras såväl gatufasader som gårdsfasader.

Kostnad: 5 000 000 kr för renovering av fasader.

År: 2065

Fönster

Fönster är originalfönster vilka målats senast 2023, glasen i fönster mot gatan är bytta till tjockare glas. Normalt behöver målningsunderhåll utföras med 15 års intervall. Teknisk livslängd på fönstren kan vara mycket hög, förutsatt att normalt underhåll utförs regelbundet. Min bedömning är att fönster och balkongdörrar har en kvarvarande livslängd om 50 år förutsatt att underhåll utförs med 15 års intervall. Ett byte av fönster kan dock minska energiförbrukningen och förbättra komforten i lägenheterna men det är inget som är nödvändigt för byggnadens bestånd.

Kostnad: Ca 1 000 000 kr/gång

År: 2037, 2052 och 2067

Entrédörrar

Entréportar bedöms vara i normalt skick och kommer att renoveras inom 10 år, enligt ovanstående plan. Dörrarna till lokalerna nyttjas mindre vilket gör att underhållsintervallet blir längre. Entrédörrar till lokaler samt entréportar till trapphusen kommer dock att behöva bytas ut inom 30 år.

Kostnad: 400 000 kr
År: 2055

Balkonger, kungsbalkonger och takterrasser

Det finns kungsbalkonger och takterrasser vilka ställer stora krav på täthet eftersom det är boendetrymme under balkongerna/terrasserna. Deras tekniska livslängd är kortare än vanliga balkonger. Bedömningen är att takterrasser och kungsbalkonger renoveras om 20 år och vanliga balkonger renoveras om 30 år.

Vid besiktningen pågick renovering av en terrass mot gården.

Kostnad: 2 500 000 kr terrasser och kungsbalkonger
2 000 000 kr för vanliga balkongerna.
År: 2045 och 2055

Trapphusen

Trapphusen bedöms vara i gott skick. Mindre underhåll/bättringsmålning behöver utföras under kommande år. En renovering av trapphusen bör kalkyleras till om 20 år. Därefter renoveras trapphusen med 25 års intervall. Väggar / tak målas och golv/trappor poleras.

Kostnad: 500 000 kr
År: 2045 och 2070

Källargångar/förråd

Källargångar och förrådsutrymmen kommer delvis renoveras 2027 och bedöms delvis vara i gott skick. En renovering av utrymmena bör kalkyleras med inom 20 år och därefter med 25 års intervall.

Kostnad: 300 000 kr
År: 2045 och 2070

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt kommer att renoveras ca 2027. Den maskinella utrustningen från 2022. Ytskikten bedöms behöva renoveras med 25 års intervall och maskinerna byts med 15 års intervall. Nya maskiner bedöms kosta 180 000 och renovering ytskikt 200 000 kr.

Kostnad: 180 000 kr för maskiner och 200 000 kr för ytskikt
År: År 2037, 2052 och 2067 för maskiner och år 2052 för ytskikten.

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är i grannfastigheten. Rörsystem samt radiatorer (många är utbytta) är från då byggnaden fick vattenburen värme, ca 100 år sedan. Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 120 årig livslängd. Livslängden kan mycket väl överstiga 120 år men enstaka radiatorer kommer att behöva bytas ut. Min bedömning är att man kalkylerar med ett byte av rörsystem och alla radiatorer år 2045

Kostnad: 2 500 000 kr
År: 2045

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är från 2000, förutom de som relinas (medtaget i underhållskostnader inom 1-3 år). Horisontella rör i lägenheterna byts när renoveringar utförs, kostnaden medtagen inom 1-3 år. Alla avloppsstammar relinas inom 25 år och har därefter en mer än 50 årig livslängd. Vattenrören bedöms ha en mer än 50 årig kvarvarande livslängd.

Kostnad: 1 400 000 kr för relining
År: 2050

Elektriska installationer

Elektriska installationer är från 2000 då bygganden renoverades. Troligen är inte inkommande servis bytt (går ej att se vid besiktningen). Den byts dock inom 10 år i ovanstående sammanställning.

Elektriska installationer bedöms i dag vara i så god kvalitet så att inga större arbeten behöver göras inom kommande 50 år. Mindre arbeten med byte av brytare/uttag bedöms rymmas inom normala underhållskostnader.

Hissar

Hissarna kommer att renoveras ca 2035 enligt planen för underhåll kommande 10 åren. Därefter bedöms de ha en 35 årig teknisk livslängd. År 2070 renoveras hissarna igen.

Kostnad: 1 800 000 kr
År: 2070

Ventilationskanaler/skorstenar/frånluftsfläktar

OVK ska göras med 3 eller 6 års intervall men bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Lägenheternas och flera av lokalernas ventilation kommer enligt ovanstående plan att renoveras ca 2030. Därefter bedöms aggregaten ha en teknisk livslängd på 30 år, förutsatt att normalt underhåll utförs. Två av lokalerna har mekanisk till och frånluftsaggregat från 2013 vilka bedöms behöva bytas ut 2045.

Kostnad: 150 000 kr för till och frånluftsaggregat
700 000 kr för frånluftsaggregat
År: 2045 för till och frånluftsaggregat och 2060 frånluftssystemet.

Utemiljö/dränering

Dränering och fuktisolering av grundmurarna är troligen mycket gamla. Vid besiktningen noterades inga större fuktgenomslag. Det är dock en källare där naturlig fuktvandring alltid finns i betongplattan och i murarna. Den fuktvandringen går inte att förhindra utan måste accepteras så att diffusionsöppna färger används vid renoveringar. Lokalt kan vatten komma in då stuprör inte avleds eller om skyfall/snösmältning uppkommer

Sammanställning underhållskostnader under kommande 50 år.

Underhåll	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035- 2044	2045- 2054	2055- 2064	2065- 2075
Tak											300			4 000
Fasad														5 000
Fönster											1 000	1 000		1 000
Entréörr					30								400	
Balkonger												2 500	2 000	
Trapphus												500		500
Källare och förråd			100									300		300
Tvättstuga			100								180	380		180
Uppvärmningssystem												2 500		
Vatten och avlopp			800									1 400		
Elektriska installationer						100								
Hissarna										1 800				1 800
Ventilation			700									150	700	
Summa	0	0	1 700	0	80	100	0	0	0	1 800	1 480	8 790	3 100	12 780
										Summa inom kommande 50 år				
														29 770

Noteringar och upplysningar.

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

1. Enligt uppgift vid besiktningen så har några lägenheter lägenhetsförråd i grannfastigheten, Rackelhanen 2.
2. Fastigheten Rackelhanen 1 har ingen egen undercentral för värme och varmvatten. Fastigheten får i dag sin värme och varmvatten från grannfastigheten Rackelhanen 2. Antingen måste en ny undercentral byggas i Rackelhanen 1 alternativt måste ett avtal göras mellan fastigheterna. I mina bedömningar har jag utgått ifrån att ett avtal upprättas där förbrukningen delas med schablon.
3. Vid min besiktning pågick reparationsarbeten efter en vattenskada från en av takterrasserna. Jag förutsätter att terrassen och alla följskador blir åtgärdade med garantier och på ett fackmannamässigt sätt.
4. Avloppsvatten från källaren pumpas upp till kommunal anslutningspunkt. Eftersom tvättstugan är placerad i källaren kommer troligen en massa ludd ner i pumpgropen vilket ökar risken för driftsstörningar. Toaletten vid tvättstugan har en separat avloppspump, Saniflo. I den normala underhållskostnaden bör det ingå regelbunden kontroll av pump samt byte vid behov.
5. Vid besiktningen noterades att handdukstorkarna är anslutna till varmvattencirkulationen vilket man i dag rekommenderar att det tas bort på grund av risken för legionellabakterier i varmvattenledningar.
6. Kostnad för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggleddning 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



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.





Tak med terrasser, en med pågående renovering



Takfall på höga delen



Gårdsfasad med balkonger i gott skick



En av entrépartierna i gatuplan



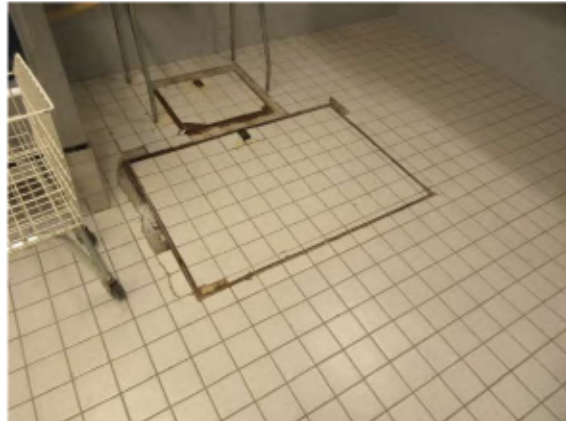
Hissmaskin från 2000



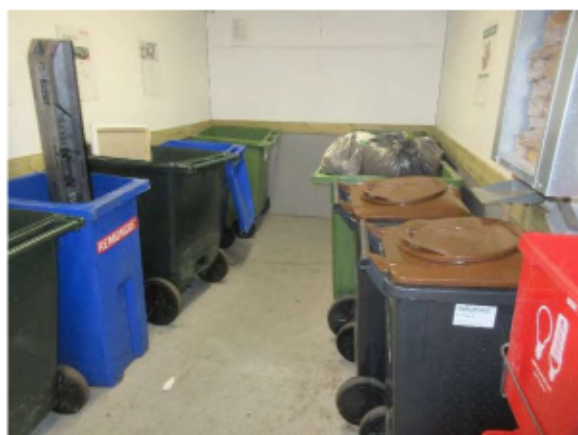
Delar av ej bytta elektriska installationer



Tvättstugan med nya maskiner



Lucka till pumpgrop och skadat golv



Separat byggnad med avfallshantering



Trapphus i gott skick

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

Bo Wergedahl och Robert Wikström 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 Karla Sibylle 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

Följande handlingar har undertecknats den 3 oktober 2025



Ekonomisk plan Brf Karla Sibylle_SLUTLIG 251003.pdf
(683853 byte)
SHA-512: 3c979634373fa3142bd969d39c61badbb074d
ab1cb58f9c1a17f493c5b36b94e7de16f56d8aaf69038
c525544a5cf3ce06cbab653e4ca4971708e06bc553d73



Intyg.pdf
(121188 byte)
SHA-512: 5572a75e8be246928a800ed7bbc2353b6f187
f508a7836f6e6c7cd8e1575186646a66cd92afa4ac4c3
31615e296b5847fe3abcee19d42f45ab5a61a1942d1ae



Utlåtande Rackelhanen 1.pdf
(698328 byte)
SHA-512: 080c537a73753421548c1a4dad529023b0c74
9851e4e1ddc7c625d2e80c98a8944afb15867ef6f2e4bd
934e1065ee37acc367f7a9b979cc52d193e29ee8b3de2



BeslutBifall.pdf
(236972 byte)
SHA-512: a6e1ae2ce1b981cb41430acaf12eb39029f5
b6163fea588f5a209bdbc68ca228825eca9b5e08b4a082
c69a06fdbab7e7c7e3b2b20a0fb2461d52ba79cd3368b

Underskrifter

2025-10-03 13:47:06 (CET)



Antonia Maria Manuela Christiansson, Bostadsrättsföreningen Karla Sibylle
christianssonantonia@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-03 14:07:51 (CET)



Jenny Wetterdal-Wahlman, Bostadsrättsföreningen Karla Sibylle
jenny@matrosensmorrebrod.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-03 12:38:45 (CET)



Nils Gunnar Joakim Christiansson, Bostadsrättsföreningen Karla Sibylle
jchristiansson56@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-03 15:25:56 (CET)



Bo Wergedahl, .
bo@rosengren.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-03 14:28:28 (CET)



Robert Wikström, .
robert.wikstrom@konradadvokater.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Karla Sibylle_251003

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

SHA-512:

e0b84270dae336afd03a4f53e89fad0d8f43a5b293f5c89813be39970d2e4d36b8666dde21481d457cb4a9eadfbdd7e3c736159b6152b0f05ab1782f876b3af



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.