

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Slottsviken 2
Steninge

Org. nr 769640-4909

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTTSVIKEN 2 STENINGE

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	2
1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	4
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.6 Försäkring	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA	5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	6
6. FINANSIERINGSPLAN	6
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	6
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.	7
8.1 Uppskattade kostnader utöver vad som ingår i årsavgiften	7
8.2 Nyckeltal	8
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9

Bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys

Bilaga 2 Underhållsplan

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTTSVIKEN 2 STENINGE

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Slottsviken 2 Steninge ("Föreningen"), org.nr 769640-4909 som registrerats hos Bolagsverket 2021-10-25 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet för att teckna upplåtelseavtal. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Sigtuna Steninge 1:59 och 1:60 ("Fastigheterna"). På Fastigheterna finns det totalt 20 lägenheter som rad- och parhus.

De 20 lägenheterna är färdigbyggda och entreprenören har garanterat att inga ytterligare kostnader tillkommer för projektet. Den slutliga kostnaden för projektet kan därmed redovisas.

Slutbesiktning och interimistiskt slutbesked har erhållits för 8 lägenheter. Upplåtelse och inflyttning för de 8 lägenheterna kan därmed påbörjas när denna ekonomiska plan är registrerad, beräknad under november månad.

De resterande 12 lägenheterna har förbesiktigats med godkänt resultat inför slutbesiktningen. Protokoll från slutbesiktning beräknas att erhållas under november månad och därmed kan lägenheterna upplåtas. Inflyttning beräknas att ske under december månad när interimistiskt slutbesked erhållits.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckningar:	Sigtuna Steninge 1:59 och 1:60 ("Fastigheterna")
Kommun:	Sigtuna
Adress:	Smedjans Väg 36A-B och 38-72, Märsta
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	503 kvm och 4.151 kvm
Detaljplan:	För Steninge slottspark (bostäder och handel) omfattande del av fastigheten steninge 1:20 Laga kraft 2015-01-21, Genomf.slut 2025-01-21
Inskrivna rättigheter:	Inga inskrivna rättigheter i dagsläget
Byggnadsår:	2022-2024
Bygglöv:	Bygglöv har erhållits, BYGG.2021-3355, BYGG 2024-2082
Startbesked:	Erhållits 2023-10-12 och 2024-07-12
Interimistiskt slutbesked:	Erhållits 2024-10-09 för 8 lägenheter, Beräknas under december månad för 12 lägenheter

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTTSVIKEN 2 STENINGE

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnad:	4 byggnadskroppar
Bostadsarea:	2.829 kvm, uppmätt på ritning
Antal lägenheter:	20 bostäder
Grund:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Taktäckning av pannor
Fönstertyp:	3-glas fönster
Uppvärmningssystem:	Separata frånluftvärmepumpar. Golvvärme på plan 1 och 2 samt vattenradiatorer på plan 3.
Ventilation:	Frånluftsventilation via frånluftsvärmepump med återvinning från kök, wc/dusch, klädskåp och badrum.
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
Mark:	Finplaneras med gräs och hårdgjord yta av grus samt trädäck av tryckimpregnerat trall.
Förråd:	Till varje lägenhet finns ett kallförråd
Sophantering:	Uppställningsplats för hushållssopor finns framför varje hus. Bostadsrättshavaren står för eget abonnemang.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

20 stycken bostäder med kök och våtrum (se avsnitt 8).

Lägenhet, radhus	150,0 m ²	16 st	2.400 m ²
Lägenhet, parhus	145,0 m ²	2 st	290 m ²
Lägenhet, parhus	69,5 m ²	2 st	139 m ²
Totalt			2.829 m²

I bostadsrätten ingår den intilliggande tomten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. Varje lägenhet har ett eget förråd om 5 m² i anslutning till lägenheten.

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning:	Släta luckor, bänkskiva i laminat, helintegrerad kyl, frys och diskmaskin, inbyggd ugn, mikro och induktionshäll. Golv belagda med parkett.
Badrum, entréplan:	Tvättställ, wc, dusch, värmepump, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker, målade tak och väggar klädda med kakel. De två små lägenheterna har endast detta badrum.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTTSVIKEN 2 STENINGE

Badrum, plan 1 och 2:	Tvättställ, wc och dusch. Golv belagda med klinker, målade tak och väggar klädda med kakel.
Sovrum:	Målade väggar och tak. Parkettgolv.
Garderob/klädkammare:	Garderob i vissa sovrum och klädkammare på plan 2. De två små lägenheterna har garderob i sovrummen men inte klädkammare.
Vardagsrum:	Målade väggar och tak. Parkettgolv.

1.4 Gemensamma anordningar

Två parkeringsplatser för bil finns till varje lägenhet. Varje lägenhet har framdraget fiber för TV/Tfn/bredband. Boende får själv teckna ett abonnemang för detta.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

När bostadsrättshavarna flyttar in är byggnaderna helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan. Enligt föreningens stadgar skall en underhållsplan upprättas som ligger till grund för hur stora avsättningar som ska göras. Underhållsplanen ligger med som bilaga 2. Kostnaderna för de framtida underhållen kommer främst att lånefinansieras. Låneräntorna och årsavgifterna kan därmed komma att bli högre.

1.6 Försäkring

Fastigheterna kommer att vara fullvärdeförsäkrad. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastighetstaxering avseende småhus år 2024-2026 har taxeringsvärdet uppskattats till 50.834.000 kr när byggnationen är färdigställd. Värdet för byggnaderna uppgår till 32.514.000 kr och för mark till 18.320.000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheterna taxerats som småhus med värdeår 2023. Eftersom husen är nyproducerade, kommer Fastigheterna enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Interimistiskt slutbesked har erhållits för 8 lägenheter och upplåtelse samt inflyttning kan därmed påbörjas när denna ekonomiska plan är registrerad. Upplåtelse och inflyttning för 12 lägenheter beräknas att påbörjas när interimistiskt slutbesked erhållits under november/december månad.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTTSVIKEN 2 STENINGE

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Föreningen är lagfaren ägare till Fastigheterna. Fastighetsförvärvet har skett genom att Föreningen förvärvat samtliga aktier i det bolag, Arboviken 2 AB ("Bolaget"), org.nr 559028-8055 som ägde Fastigheterna. Föreningen har sedan förvärvat Fastigheterna genom en interntransaktion från Bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och Fastigheterna kommer användas som säkerhet för Föreningens lån. Bolaget har likviderats.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

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

Köpeskilling Fastigheterna* och aktier	44.472.349 kr
Entreprenad**- och byggherrekostnad för 8 lägenheter	30.497.346 kr
Lagfartskostnad	13.786 kr
Pantbrevkostnad	0 kr
Summa anskaffningskostnad för 8 lägenheter	74.983.481 kr
Entreprenad**- och byggherrekostnad för 12 lägenheter	45.746.019 kr
Summa total anskaffningskostnad	120.729.500 kr
Kassa	50.000 kr
Summa att finansiera	120.779.500 kr

* varav det skattemässigt värde är 809.038 kr

** entreprenadform: totalentreprenad från Shine Entreprenad AB

De 20 lägenheterna är färdigbyggda och summan att finansiera utgör den slutliga kostnaden för dessa lägenheter. Entreprenören har garanterat att projektet är betalt och att inga ytterligare kostnader tillkommer.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 120.779.500 kr, i en garantiutfästelse från Arbonova Holding AB, org.nr 559197-9892 och Shine Properties AB, org.nr 559280-7811. Arbonova Holding AB och Shine Properties AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTTSVIKEN 2 STENINGE

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	32.533.500 kr
Insatser	70.253.600 kr
Upplåtelseavgifter	17.992.400 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	120.779.500 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att uppta amorteringsfria lån under de första 5 åren. Därefter påbörjas en amortering enligt en 95-årig serieplan, se prognos bilaga 1.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på Fastigheternas bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av byggnadernas värde. Sannolikt kommer avskrivningsbeloppet att ändras. Bostadsrättsföreningen avser att inte ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar varför ändring av avskrivningsbeloppet inte kommer att påverka föreningens likviditet. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastigheternas löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad*	1.050.832 kr
Amortering	0 kr
Driftkostnader**	252.660 kr
Ek förvaltning, revision	55.000 kr
Vatten, schablon, separat avläsning	113.160 kr
Förvaltning och skötsel	35.000 kr
Försäkring	34.500 kr
Oförutsett	15.000 kr
Kommunal fastighetsavgift***	0 kr
Avsättning till reparationsfond****	110.000 kr
Summa kostnader	1.413.492 kr

* bedömd ränta om 3,23%, vilket motsvarar en genomsnittlig ränta med olika bindningstider

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

*** bostadsdelen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

**** enligt §47 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning till fond ske med belopp som första året anges i denna ekonomiska plan och därefter enligt upprättad underhållsplan

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SLOTTSVIKEN 2 STENINGE

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter, vatten	113.160 kr
Årsavgifter, exkl värme,vatten	1.300.332 kr
	1.413.492 kr
Summa intäkter	1.413.492 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lgh.nr	Area m ²	Andelstal %	Upplåtelse- avgift kr	Insatser kr	Insats och upplåtelse- avgift kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift vatten kr/mån
1	150	5,3018%	969 800	3 909 200	4 879 000	68 941	5 745	500
2	150	5,3018%	899 000	3 596 000	4 495 000	68 941	5 745	500
3	150	5,3018%	899 000	3 596 000	4 495 000	68 941	5 745	500
4	150	5,3018%	899 000	3 596 000	4 495 000	68 941	5 745	500
5	150	5,3018%	899 000	3 596 000	4 495 000	68 941	5 745	500
6	150	5,3018%	899 000	3 596 000	4 495 000	68 941	5 745	500
7	150	5,3018%	899 000	3 596 000	4 495 000	68 941	5 745	500
8	150	5,3018%	969 800	3 879 200	4 849 000	68 941	5 745	500
9	150	5,3018%	899 000	3 950 000	4 849 000	68 941	5 745	500
10	150	5,3018%	899 000	3 596 000	4 495 000	68 941	5 745	500
11	150	5,3018%	899 000	3 596 000	4 495 000	68 941	5 745	500
12	150	5,3018%	899 000	3 596 000	4 495 000	68 941	5 745	500
13	150	5,3018%	899 000	3 596 000	4 495 000	68 941	5 745	500
14	150	5,3018%	899 000	3 596 000	4 495 000	68 941	5 745	500
15	150	5,3018%	899 000	3 596 000	4 495 000	68 941	5 745	500
16	150	5,3018%	969 800	3 879 200	4 849 000	68 941	5 745	500
17	145	5,1264%	999 000	3 996 000	4 995 000	66 661	5 555	483
18	145	5,1264%	999 000	3 996 000	4 995 000	66 661	5 555	483
19 *	69,5	2,4594%	499 000	1 996 000	2 495 000	31 980	2 665	232
20 **	69,5	2,4594%	899 000	1 496 000	2 395 000	31 980	2 665	232
	2 829	100,00%	17 992 400	70 253 600	88 246 000	1 300 332	108 361	9 430

* markplan

** övre plan

Sigtuna Vatten & Renhållning sköter vatten- och avlopp inom kommunen. Vattenkostnaden kommer att debiteras föreningen som därefter kommer att vidaredebitera respektive bostadsrättshavare. I månadsavgiften ovan ingår en schablonberäkning av vattenkostnaden med 40 kr/kvm per år och lägenhet. Denna kommer att justeras efter den egna förbrukningen då varje lägenhet har en egen mätare. För detta tillkommer moms.

8.1 Uppskattade kostnader utöver vad som ingår i årsavgiften

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, renhållning, uppvärmning, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår inte i årsavgift.

Sigtuna Vatten & Renhållning kommer att sköta föreningens avfallshantering. Uppställningsplats för hushållssopor finns framför varje lägenhet. Bostadsrättshavarna står för eget abonnemang. Månadskostnaden är beräknad till 250 kr/månad/lägenhet.

Nätägare i området är Vattenfall Eldistribution AB. Varje lägenhet har egen luftvärmepump. Värme- och elkostnaden beräknas uppgå till 2.500-3.000 kr/mån beroende på den egna förbrukningen.

Varje lägenhet är anslutna till Telia öppen fiber. Bostadsrättshavarna tecknar eget abonnemang med leverantör för bredband/tv/telefoni. Kostnaden kan beräknas till 350 kr/månad.

Varje bostadsrättshavare behöver teckna en hemförsäkring avseende bostadsrätt. Kostnaden för försäkring kan uppskattas till 140-280 kr/månad.

Notera att de uppskattade kostnaderna utanför årsavgiften är uppskattade och beroende av förbrukning, abonnemangsform, hushållsstorlek och vald leverantör.

8.2 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	42.676 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift	31.193 kr/m ²
Belåning	11.500 kr/m ²
Driftkostnad	89 kr/m ²
Driftkostnad, exkl vatten	49 kr/m ²
Årsavgift exklusive vatten	460 kr/m ²
Årsavgift vatten	40 kr/m ²
Avsättning underhållsfond	39 kr/m ²
Avsättning underhållsfond och avskrivning	147 kr/m ²
Kassaflöde	39 kr/m ²

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastigheter betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- G. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Slottsviken 2 Steninge

David Elming

Marcus Helmerson

Binyami Erdinc

BILAGA 1 PROGNOS

AR	1	2	3	4	5	6	7	10	11	16	20
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	1 050 832	1 050 832	1 050 832	1 050 832	1 050 832	1 050 832	1 040 709	1 010 228	1 000 029	948 752	907 386
Driftkostnader											
Driftkostnader inklusive VA kostnader	252 660	257 713	262 867	268 125	273 487	278 957	284 536	301 952	307 991	340 047	368 078
Ovriga kostnader											
Kommunal fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	256 388	277 523
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	110 000	112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	123 878	131 460	134 089	148 046	160 249
Amortering	-	-	-	-	-	313 400	313 983	315 739	316 327	319 280	321 663
Intäkter/årsavgifter											
Arsavgift vatten	113 160	115 423	117 732	120 086	122 488	124 938	127 437	135 237	137 941	152 298	164 853
Arsavgift	1 300 332	1 305 322	1 310 412	1 315 603	1 320 899	1 639 700	1 635 670	1 624 142	1 620 495	1 860 214	1 870 046
Avskrivningar											
Underskott *	- 194 973	- 192 773	- 190 529	- 188 241	- 185 906	129 875	132 868	142 226	145 442	162 352	176 939

* Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amortering, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond.

Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgår avskrivning och summan av ev årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

KASSAFLODE

Intäkter	1 413 492	1 420 745	1 428 144	1 435 690	1 443 387	1 764 638	1 763 106	1 759 379	1 758 436	2 012 513	2 034 899
Kostnader	- 1 608 466	- 1 613 519	- 1 618 673	- 1 623 930	- 1 629 293	- 1 634 763	- 1 630 219	- 1 617 153	- 1 612 994	- 1 850 161	- 1 857 960
Aterförda avskrivningar	304 973	304 973	304 973	304 973	304 973	304 973	304 973	304 973	304 973	304 973	304 973
Kassaflöde för löpande drift	110 000	112 200	114 444	116 733	119 068	434 849	437 861	447 199	450 416	467 326	481 913
Amorteringar	-	-	-	-	-	- 313 400	- 313 983	- 315 739	- 316 327	- 319 280	- 321 663
Summa kassaflöde	110 000	112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	123 878	131 460	134 089	148 046	160 249
Akkumulerat kassaflöde	110 000	222 200	336 644	453 377	572 444	693 893	817 771	1 204 469	1 338 559	2 050 321	2 672 711

Prognos för utsättningar

Räntebestående	3,23%										
Inflationsantagande	2,0%										
gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning											
Taxeringsvärde	50 834 000	51 850 680	52 887 694	53 945 447	55 024 356	56 124 844	57 247 340	60 751 336	61 966 362	68 415 871	74 055 539
Föreningslån	32 533 500	32 533 500	32 533 500	32 533 500	32 533 500	32 533 500	32 220 100	31 276 397	30 960 658	29 373 129	28 092 438

Fastigheterna förvärvades under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	10	11	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	1 300 332	1 305 322	1 310 412	1 315 603	1 320 899	1 639 700	1 635 670	1 624 142	1 620 495	1 860 214	1 870 046
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntnivå +1%	1 300 332	1 630 657	1 635 747	1 640 938	1 646 234	1 965 035	1 957 871	1 936 906	1 930 101	2 153 946	2 150 970
2. Dagens räntnivå -1%	1 300 332	979 987	985 077	990 268	995 564	1 314 365	1 313 469	1 311 378	1 310 888	1 566 483	1 589 122
3. Dagens räntnivå +2%	1 300 332	1 955 992	1 961 082	1 966 273	1 971 569	2 290 370	2 280 072	2 249 670	2 239 708	2 447 677	2 431 895
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 300 332	1 307 817	1 315 527	1 323 467	1 331 646	1 653 471	1 652 608	1 651 508	1 651 663	1 953 538	2 000 592
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 300 332	1 302 827	1 305 347	1 307 892	1 310 463	1 626 459	1 619 542	1 598 841	1 591 959	1 778 859	1 760 617
3. Dagens inflationsnivå +2%	1 300 332	1 310 312	1 320 691	1 331 486	1 342 712	1 667 767	1 670 389	1 681 083	1 685 677	2 060 448	2 156 063



Underhållsplan

År 2024 till 2073

Brf Slottsviken 2 Steninge

Brf Slottsviken 2 Steninge

Datum för utskrift: 2024-10-01



Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.
Läs mer på www.planima.se

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	10
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	18
Ekonomisk analys	24

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	SBC Underhållsplan - Brf Slottsviken 2 Steninge
Startår	2024
Slutår	2073
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	0.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	<ul style="list-style-type: none">• År: 2024 - 2073• Utgiftstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Slottsviken 2 Steninge



Adress	Smedjans väg 36-72 19559 Märsta
Boarea (BOA)	2829 m ²
Byggår	2024

Utlåtande

Allmänt

Denna underhållsplan är upprättad utifrån ritningar och övriga bygghandlingar. Ingen syn har gjorts på plats. Eventuellt kan avvikelser från slutligt utförande förekomma. Dessa får i så fall korrigeras i kommande uppdatering av planen. Under respektive rubrik nedan finns kompletterande information och beskrivningar gällande de åtgärder som redovisas i underhållsplanen. Vissa åtgärder i planen är märkta med "Projektledning rekommenderas". För dessa åtgärder rekommenderas att ni tar hjälp med projektledning. Om ni önskar hjälp med detta kontakta projektledning@sbc.se.

Byggnadstekniska uppgifter

Grund: Betongplatta på mark.

Ytterväggar: Målad träpanel.

Yttertak: Takpannor för bostadshus och papp för förråd.

Fönster: Aluminiumklädda träfönster, 3-glas med isolerruta.

Uppvärmning: Frånluftsvärmepump. Golvvärme på plan 1 och 2 samt vattenburna radiatorer på plan 3.

Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Tilluft via ventiler.

Tak och takdetaljer

Bostadshusen har tak av pannor, läkt och papp. Det är ofta pappen som avgör när ett takarbete behövs. Pappen blir spröd och torr efter ca 30-40 år. En takomläggning finns inplanerat år 2064. Förråd har papptak. Tekniska livslängden för papptak är ca 30 år. En omläggning av papptak inklusive plåtdetaljer (krönplåt) är inplanerat år 2054. Om det är nödvändigt att byta plåtdetaljer får fastställas närmare arbetet. Byte av säkerhetsanordningar i form av snörasskydd ochnockräcken finns inplanerat efter 40 år men kan avvaktas om dessa fortfarande är i bra skick. Detsamma gäller stuprör och hängrännor.

Fasader, entréer och fönster

Träpanel bör ommålas med ett intervall på ca 10-15 år. Nästa ommålning planeras år 2034 i denna plan. Träpanel som varit mer utsatt eller skadad kan vara i behov av byte och en åtgärd finns inplanerad år 2064 för ekonomisk planering men utförs vid behov.

Fönster och fönsterdörrar är 3-glas aluminiumklädda träfönster med isolerruta. Fönster bör underhållas löpande gällande justering, byte av tätningsslist och uppsmörjning av stängningsanordning. Detta anses dock vara boendes ansvar. Aluminiumklädda fönster har en lång teknisk livslängd. Förutom rengöring kommer nog inget yttre underhåll behövas. Om föreningen noterar imma eller smuts i fönstret kan isolerrutan vara "punkterad" och har då förlorat sin isoleringsförmåga. I solutsatta lägen kan denna olägenhet börja uppträda tidigare då graden av solinstrålning påverkar detta. Ingen åtgärd för att byta isolerglas är medtaget i planen men det kan vara bra för föreningen att hålla koll på detta. Byte av isolerglas är bostadsrättshavarens ansvar enligt stadgarna.

Värmeanläggning

Lägenheter är utrustade med varsin frånluftsvärmepump. Då återvinns värmen från frånluft och används igen vid uppvärmning. Uppvärmningen sker sedan via vattenburen golvvärme på plan 1 och 2 samt vattenburna radiatorer för plan 3. Tekniska livslängden för frånluftsvärmepumpar är ca 20 år och underhållsansvar anses vara bostadsrättshavarens enligt föreningens stadgar.

Vatten- och avloppssystem

Vatten- och avloppsledningar har en teknisk livslängd på ca 50 år. Omkring år 2073 kommer avloppsstammar behöva bytas ut kommer även tätskikt i badrum förstöras. Detta medför att en komplett WC/badroomsrenovering behövs i samband med stambytet. Dock ansvarar bostadsrättshavaren för vatten och avloppsledningar som tillhör respektive lägenhet. I stadgarna står det att:

"Bostadsrättshavaren svarar inte heller för reparation av ventilationskanaler eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet."

Nyckelordet i den sista meningen är "och". Det gör att båda rekvisiten måste vara uppfyllda för att det ska bli föreningens ansvar och i föreningens hus tjänar inte ledningarna i respektive lägenhet fler än en lägenhet. När det gäller underhåll för huvudledning och samlingsledning undermark som tjänar flera lägenheter är det föreningens ansvar. En åtgärd finns planerad år 2073 men en förstudie bör ligga till grund för arbetet.

Stamspolning rekommenderas vanligen med ett intervall om fem år men på grund av antalet boende och att det är parhus/radhus är spolning inplanerat med ett intervall på 8 år i detta fall.

Stamspolning rekommenderas för att det inte ska bildas stopp (t.ex. fettproppar) i systemet.

Ventilation

Ventilationen styrs av frånluftsvärmepump. Enligt föreningens stadgar är byte och underhåll av frånluftsvärmepump bostadsrättshavarens ansvar.

Byggnaderna omfattas inte av krav på OVK. Detta eftersom varje lägenhet har egen ingång och eget ventilationssystem och kanaler. Rengöring av ventilationskanaler rekommenderas dock återkommande med ett intervall på 12 år.

El

El-system har normalt sett en mycket lång teknisk livslängd och inget underhåll planeras i denna underhållsplan.

Mark och utemiljö

Vid föreningens hus finns grusade parkeringar. Påfyllnad av grus finns antas utföras löpande vid behov.

Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för renhållning och snöskottning inom en tilldelade "tomten". Dock är en tvätt och oljning av trall inlagt med ett intervall på 5 år. Byte av trätrall finns inplanerat efter 25 år och utförs vid behov

Myndighetsåtgärder

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll): Ska vara utförd vid inflyttning. Husen omfattas inte av återkommande krav på OVK. Detta eftersom varje lägenhet har egen ingång och eget ventilationssystem.
- Energideklaration: Pågående.
- Radonmätning: Planerad oktober 2024 till mars 2025. Finns i dagsläget inget lagkrav på hur ofta en mätning bör göras. Strålsäkerhetsmyndigheten rekommenderar dock att en ny mätning bör göras om det gått mer än 10 år.

Slutkommentar

Enligt den ekonomiska analysen framgår det att föreningen under periodens 50 år har kostnader på cirka 340 000 kr i snitt/år inklusive moms, vilket ger en kostnad på cirka 120 kr/kvm och år. Siffrorna anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna underhållet. Hur föreningen utifrån individuella förutsättningar väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna är en fråga för teknisk och ekonomisk förvaltning.

Det är inte nödvändigt att föreningen vid varje tillfälle skall klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bland annat lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m.

Den årliga avsättningen måste varje år index-uppräknas för att reparationsdagens kostnadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av detta. Normalt sett brukar dessa ligga på ca 2-3%, men i nuläget är de betydligt högre. Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt. Det vill säga att den revideras och genomgås årligen då förutsättningar ändras över tiden.

SBC

Marcus Castwall

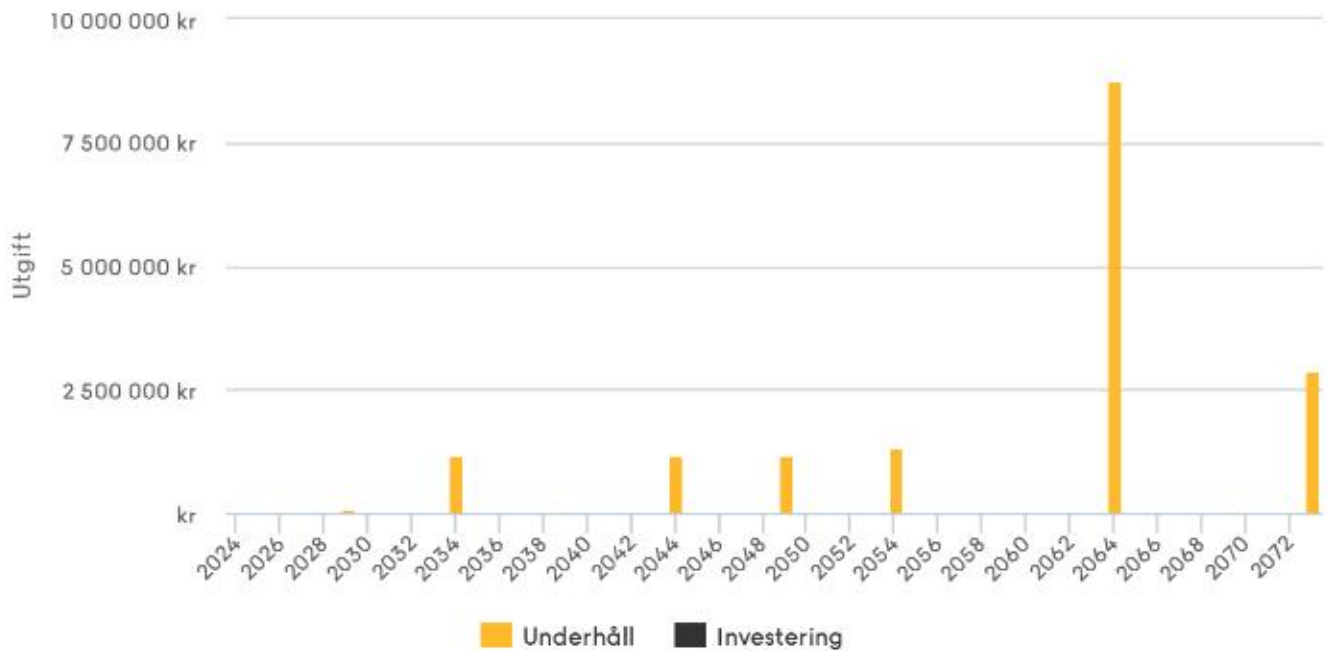
Underhållsplanerare

September 2024

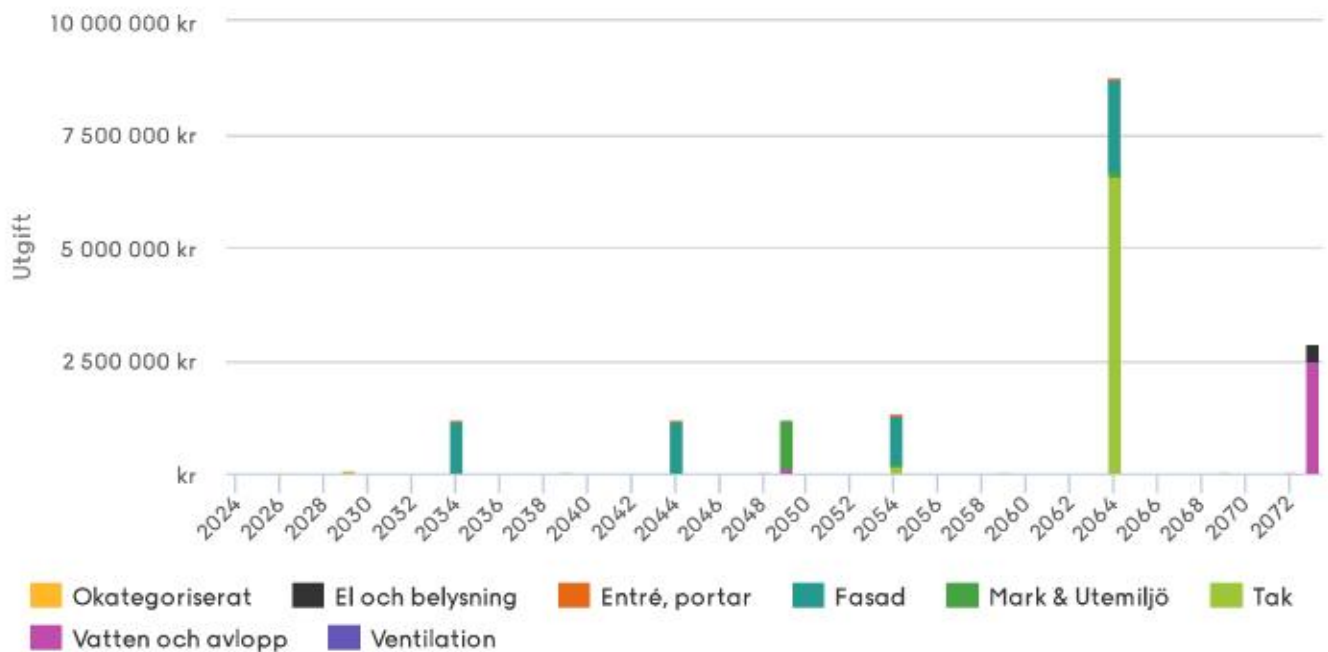
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Enklare åtgärder & reparationer				Planerad	0 kr
					0 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Garantibesiktning 2 år				Planerad	50 000 kr
					50 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Garantibesiktning 5 år				Planerad	50 000 kr
Trädäck, tvätt & oljning	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	49 000 kr
					99 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsledningar, spolning	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	18 000 kr
					18 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	0 kr
Entrédörrar, målning	Entré, portar		10 år	Planerad	50 000 kr
Trädäck, tvätt & oljning	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	49 000 kr
Träpanel, målning	Fasad		10 år	Planerad	1 080 000 kr
Projektledning rekommenderas					

1 179 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Ventilationskanaler, rengöring	Ventilation		12 år	Planerad	20 000 kr

20 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Trädäck, tvätt & oljning	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	49 000 kr

49 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsledningar, spolning	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	18 000 kr

18 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	0 kr
Entrédörrar, målning	Entré, portar		10 år	Planerad	50 000 kr
Trädäck, tvätt & oljning	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	49 000 kr
Träpanel, målning	Fasad		10 år	Planerad	1 080 000 kr

Projektledning rekommenderas

1 179 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsledningar, spolning	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	18 000 kr
Ventilationskanaler, rengöring	Ventilation		12 år	Planerad	20 000 kr

38 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avstängningsventil, inkommande vatten, byte	Vatten och avlopp		25 år	Planerad	150 000 kr
Trädäck, stomme, räcke & trall, byte	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	975 000 kr
Trädäck, tvätt & oljning	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	49 000 kr

1 174 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	0 kr
Entrédörrar, målning	Entré, portar		10 år	Planerad	50 000 kr
Takpapp inkl. krönplåt, förråd, byte	Tak		30 år	Planerad	158 000 kr
Trädäck, tvätt & oljning	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	49 000 kr
Träpanel, målning	Fasad		10 år	Planerad	1 080 000 kr

Projektledning rekommenderas

1 336 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsledningar, spolning	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	18 000 kr

18 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Trädäck, tvätt & oljning	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	49 000 kr

49 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Ventilationskanaler, rengöring	Ventilation		12 år	Planerad	20 000 kr

20 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsledningar, spolning	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	18 000 kr
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	0 kr
Entrédörrar, målning	Entré, portar		10 år	Planerad	50 000 kr
Fasadbesiktning	Fasad			Planerad	25 000 kr
Hängrännor, byte	Tak		40 år	Planerad	280 000 kr
Nockräcke, byte	Tak		40 år	Planerad	113 000 kr
Snörasskydd, byte	Tak		40 år	Planerad	208 000 kr
Stuprör, byte	Fasad		40 år	Planerad	463 000 kr
Takfönster, byte	Tak		40 år	Planerad	1 875 000 kr
Takpannor inkl. läkt & papp, byte	Tak		40 år	Planerad	4 118 000 kr
Trädäck, tvätt & oljning	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	49 000 kr
Träpanel ca 10%, byte	Fasad		40 år	Planerad	486 000 kr
Träpanel, målning	Fasad		10 år	Planerad	1 080 000 kr
Projektledning rekommenderas					

8 763 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Trädäck, tvätt & oljning	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	49 000 kr

49 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsledningar, spolning	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	18 000 kr
El-besiktning	El och belysning			Planerad	19 000 kr
Ventilationskanaler, rengöring	Ventilation		12 år	Planerad	20 000 kr

56 000 kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Elstammar, byte	El och belysning		50 år	Planerad	375 000 kr
Vatten- & avloppsledningar i mark, byte	Vatten och avlopp		50 år	Planerad	2 500 000 kr

Projektleddning rekommenderas

2 875 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

Denna del beskriver åtgärder som har bilder och beskrivningar kopplade till sig.

Enklare åtgärder & reparationer

Förekommer år: 2024
Intervall: -
Kategori: -
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 0 kr inkl. moms
Styckpris: 0 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Åtgärden finns för att ge styrelsen möjlighet att dokumentera enklare åtgärder och reparationer. Exempelvis rensning av hänggränsor.

Garantibesiktning 2 år

Förekommer år: 2026
Intervall: -
Kategori: -
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 50 000 kr inkl. moms
Styckpris: 40 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Föreningen står för kostnaden enligt avtal.

Garantibesiktning 5 år

Förekommer år: 2029
Intervall: -
Kategori: -
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 50 000 kr inkl. moms
Styckpris: 40 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Oklart vem som enligt avtal bekostar 5-årsbesiktning.

Trädäck, tvätt & oljning

Förekommer år: 2029, 2034, 2039, 2044, 2049, 2054, 2059, 2064, 2069, 2074, 2079, 2084, 2089, 2094, 2099, 2104, 2109, 2114, 2119, 2124
Intervall: 5 år
Kategori: Mark & Utemiljö
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 49 000 kr inkl. moms
Styckpris: 100 kr exkl. moms
Antal: 390
Enhet: m²

Även entrétrappa & balkong för lgh 20 är inkluderad.

Avloppsledningar, spolning

Förekommer år: 2032, 2040, 2048, 2056, 2064, 2072, 2080, 2088, **Totalt pris:** 18 000 kr inkl. moms
2096, 2104, 2112, 2120
Intervall: 8 år **Styckpris:** 700 kr exkl. moms
Kategori: Vatten och avlopp **Antal:** 20
Läge: - **Enhet:** lgh
Märkning: -

Stamspolning rekommenderas vanligen med ett intervall om fem år men på grund av antalet boende och att det är radhus är spolning inplanerat med ett intervall på 8 år i detta fall. Stamspolning rekommenderas för att det inte ska bildas stopp (t.ex. fettproppar) i systemet.

Energideklaration

Förekommer år: 2034, 2044, 2054, 2064, 2074, 2084, 2094, 2104, **Totalt pris:** 0 kr inkl. moms
2114, 2124, 2134
Intervall: 10 år **Styckpris:** 0 kr exkl. moms
Kategori: Myndighetsbesiktningar **Antal:** 1
Läge: - **Enhet:** st
Märkning: -

Träpanel, målning

Förekommer år: 2034, 2044, 2054, 2064, 2074, 2084, 2094, 2104, **Totalt pris:** 1 080 000 kr inkl. moms
2114, 2124
Intervall: 10 år **Styckpris:** 400 kr exkl. moms
Kategori: Fasad **Antal:** 2160
Läge: - **Enhet:** m²
Märkning: Projektledning rekommenderas

Avser all träpanel. Även dörrar till förråd är medräknat. Normalt intervall är 10-15 år. Sydsidor påverkas mer av UV-strålning och slits ofta fortare. Kostnaden är inklusive målarställning.

Ventilationskanaler, rengöring

Förekommer år: 2036, 2048, 2060, 2072, 2084, 2096, 2108, 2120 **Totalt pris:** 20 000 kr inkl. moms
Intervall: 12 år **Styckpris:** 800 kr exkl. moms
Kategori: Ventilation **Antal:** 20
Läge: - **Enhet:** lgh
Märkning: -

Föreningen slipper krav på OVK eftersom varje lägenhet har egen entré och ventilationssystem. Men rengöring av ventilationskanaler rekommenderas med återkommande intervall.

Avstängningsventil, inkommande vatten, byte

Förekommer år: 2049, 2074, 2099, 2124
Intervall: 25 år
Kategori: Vatten och avlopp
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 150 000 kr inkl. moms
Styckpris: 6 000 kr exkl. moms
Antal: 20
Enhet: st

Avstängningsventil för inkommande kallvatten till varje lägenhet. Antagande att det finns 1 per lägenhet. Ventiler bör motioneras årligen för att hålla god funktion. Om ventilen fortfarande går att öppna och stänga kan byte avvaktas.

Trädäck, stomme, räcke & trall, byte

Förekommer år: 2049, 2074, 2099, 2124
Intervall: 25 år
Kategori: Mark & Utemiljö
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 975 000 kr inkl. moms
Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Antal: 390
Enhet: m²

Även entrétrappa & balkong för lgh 20 är inkluderad. Avser endast trätrall som som fanns vid inflyttning. Eventuell byte av utbyggd trätrall medräknas ej.

Takupplag inkl. krönplåt, förråd, byte

Förekommer år: 2054, 2084, 2114
Intervall: 30 år
Kategori: Tak
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 158 000 kr inkl. moms
Styckpris: 900 kr exkl. moms
Antal: 140
Enhet: m²

Papp kan bli spröd och torr efter ca 30år.

Hängrännor, byte

Förekommer år: 2064, 2104
Intervall: 40 år
Kategori: Tak
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 280 000 kr inkl. moms
Styckpris: 700 kr exkl. moms
Antal: 320
Enhet: st

Kan avvaktas om dessa är i bra skick vid tidpunkt för åtgärd. Inklusive förrådsbyggnad.

Nockräcke, byte

Förekommer år: 2064, 2104
Intervall: 40 år
Kategori: Tak
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 113 000 kr inkl. moms
Styckpris: 900 kr exkl. moms
Antal: 100
Enhet: m

Kan avvaktas om dessa är i bra skick vid tidpunkt för åtgärd.

Snörasskydd, byte

Förekommer år: 2064, 2104
Intervall: 40 år
Kategori: Tak
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 208 000 kr inkl. moms
Styckpris: 900 kr exkl. moms
Antal: 185
Enhet: m

Kan avvaktas om dessa är i bra skick vid tidpunkt för åtgärd.

Stuprör, byte

Förekommer år: 2064, 2104
Intervall: 40 år
Kategori: Fasad
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 463 000 kr inkl. moms
Styckpris: 1 000 kr exkl. moms
Antal: 370
Enhet: m

Finns inplanerat för ekonomisk planering med utförs vid behov.

Takfönster, byte

Förekommer år: 2064, 2104
Intervall: 40 år
Kategori: Tak
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 1 875 000 kr inkl. moms
Styckpris: 30 000 kr exkl. moms
Antal: 50
Enhet: st

Utförs lämpligen i samband med takarbete.

Takpannor inkl. läkt & papp, byte

Förekommer år: 2064, 2104
Intervall: 40 år
Kategori: Tak
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 4 118 000 kr inkl. moms
Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Antal: 1830
Enhet: m²

Ofta är det pappen under pannorna som avgör när taket behöver omläggas. Pappen blir spröd och torr efter ca 30-40 år. Inklusive byggställning/fallskyddsräcke.

Träpanel ca 10%, byte

Förekommer år: 2064, 2104
Intervall: 40 år
Kategori: Fasad
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 486 000 kr inkl. moms
Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Antal: 216
Enhet: m²

Utförs vid behov. Träpanel som varit mer utsatt eller skadad kan vara i behov av byte.

Elstammar, byte

Förekommer år: 2073, 2123
Intervall: 50 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 375 000 kr inkl. moms
Styckpris: 15 000 kr exkl. moms
Antal: 20
Enhet: st

Avser ledningar från elmätare till lägenhetscentral.

Vatten- & avloppsledningar i mark, byte

Förekommer år: 2073, 2123
Intervall: 50 år
Kategori: Vatten och avlopp
Läge: -
Märkning: Projektledning rekommenderas

Totalt pris: 2 500 000 kr inkl. moms
Styckpris: 10 000 kr exkl. moms
Antal: 200
Enhet: m

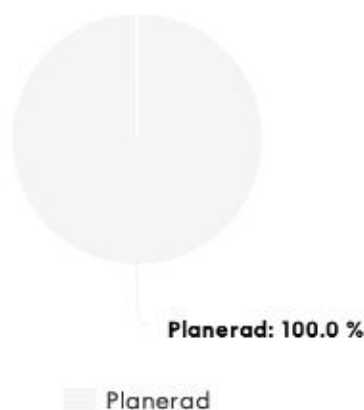
Förstudie bör ligga till grund för arbetet. En filmning och besiktning av avloppsledningar är inlagt år 2072. Eventuellt kan avloppsledningar relinas istället för att bytas. Denna åtgärd bör därför revideras efter besiktning.

Ekonomisk analys

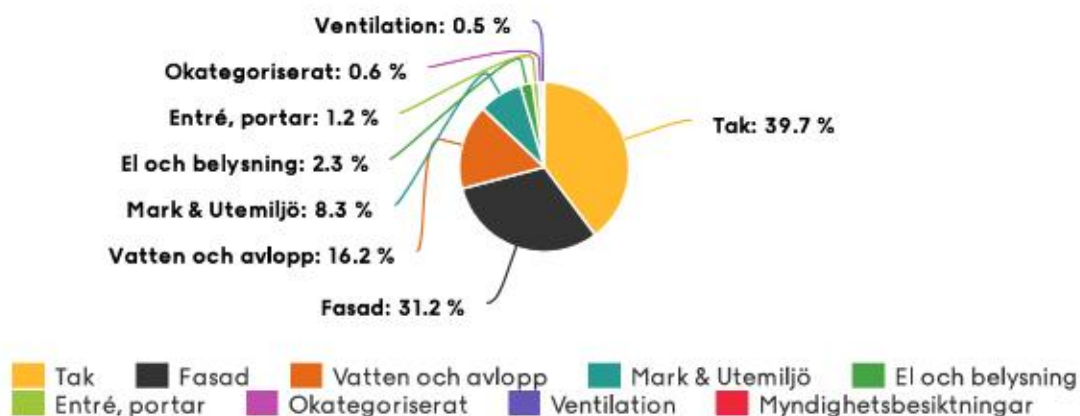
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total utgift	16 986 625 kr
Utgift per år	339 733 kr
Utgift per år och m ²	120 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status



Utgift per kategori



Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen avseende den slutliga kostnaden för Bostadsrättsföreningen Slottsviken 2 Steninge, org.nr 769640–4909, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss.

I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen, vi har dock tagit del av bilder, ritningar och besiktningsprotokoll.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert. Ett högre ränteläge eller andra amorteringskrav i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

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

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planens upprättande inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt innan en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga.

Nykvarn, datum enl digital signering

Åkarp, datum enligt digital signering

signeras digitalt

signeras digitalt

.....

.....

Anders Uby

Hannes Persson

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring

Granskade Bilagor sida 2

Vi har utöver planen, upprättad i oktober 2024 (med datum enligt digital signering), tagit del av följande handlingar:

- a) Registreringsbevis Slottsviken 2 Steninge, 2024-10-01
- b) Stadgar Slottsviken 2 Steninge, 2024-10-01
- c) FDS-utdrag, Sigtuna Steninge 1:59 och 1:60, 2024-06-14
- d) Aktieöverlåtelseavtal avseende Brf Slottsviken 2 Steninges förvärv av Arbroviken 2 AB och därmed indirekt fastigheterna Sigtuna Steninge 1:59 och 1:60, odat, samt köpebrev och transportöverlåtelseavtal, 2021-09-30
- e) Bygglov Sigtuna Steninge 1:59, 2022-05-24 och 1:60, 2024-05-24 med tillhörande ritningsunderlag och situationsplan
- f) Protokoll slutsamråd Steninge 1:59, intyg slutbesked samt interimistiskt slutbesked utfärdat av Sigtuna kommun, 2024-10-09 med tillhörande handlingar avseende brandskydd och OVK
- g) Slutbesiktning Sigtuna Steninge 1:59, LPK Tyresö AB, 2024-10-25
- h) Startbesked avseende Sigtuna Steninge 1:60, 2024-07-12 samt uttalande inför slutbesiktning och bildbilaga, LPK Tyresö AB, odat
- i) Garanti avseende slutlig kostnad, 2024-10-15
- j) Ränteeffert, Solifast, 2024-09-27
- k) Beräkning av taxeringsvärde, odat
- l) Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-09-19

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Ek plan Slottsviken 2 2024-11-05

Unikt dokument-id:
ed763ce3-dbd5-4264-b714-e8d5a30a6123

Dokumentets fingeravtryck:
**26e945988d9633770ee23ce5630514fe0acc3b5283eec96d015baa7df4dea9bfe278b223d5b59b0e9ac3
9017126659bef3b27665ed313988acfd589d7e032f3**

Undertecknare

 <p>David Elming E-post: david.elming@fiskarhedenvillan.se Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartphone) IP nummer: 104.28.31.64</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2024-11-05 08:39:24 UTC</p> 
 <p>Binyami Erdinc E-post: benjamin@arbonovafastigheter.se Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartphone) IP nummer: 78.71.221.180</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2024-11-05 08:50:24 UTC</p> 
 <p>Marcus Helmerson E-post: Marcus@helmerson.se Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartphone) IP nummer: 194.16.54.26</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2024-11-05 09:00:04 UTC</p> 
 <p>Anders Uby E-post: anders.uby@efin.se Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 2.249.75.6</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2024-11-05 09:24:47 UTC</p> 



Undertecknare



Hannes Persson

Intygsgivare

Hannes Fastighetskonsult AB

E-post: hfastighetskonsult@gmail.com

Enhet: Chrome 97.0.4692.99 on Unknown macOS 10.15.7
(desktop)

IP nummer: 212.116.89.246

Betrodd tidsstämpel:
2024-11-05 09:32:01 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-11-05 09:32:01 UTC



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

Astrid Beatrice Olbers
astrid@restate.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Hannes Persson, Hannes fastighetskonsult AB & Ombildningskons, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Slottsviken 2 Steninge, organisationsnummer 769640-4909.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Slottsviken 2 Steninge har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Hannes Persson 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 ersättningskyldighet 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

Anders Uby och Hannes Persson 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 Slottsviken 2 Steninge om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Mölnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare