

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Sjömärket 13

Org. Nr. 769635-7347

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
Bilaga 2	Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjömärket 13, org. nr. 769635-7347, med säte i Huddinge kommun registrerades hos Bolagsverket 2017-12-07. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

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

Bostadsrättsföreningen har på fastigheterna Huddinge Sjömärket 13 och Sjömärket 15 uppfört två flerbostadshus, innehållande 17 bostadsrättslägenheter. Bygglov innehållande 16 lägenheter erhöles 2023-02-14, lägenhet 17 uppkommer genom omklassificering av en befintlig lokal.

Byggnationen är färdigställd och man erhöles slutbesked 2025-07-02. Den totala boytan i husen blir 1 050 m². Upplåtelse av bostadsrätterna sker med start under kvartal 3 2025 och inflyttningen startar omgående.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

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

Föreningens angivna anskaffningskostnad är i detta skede känd.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Sjömärket 13 och Sjömärket 15
Adress:	Vårby Allé 15, 143 40 Vårby
Kommun:	Huddinge
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	2 370 m ²
Lägenhetsarea:	1 050 m ²
Antal lägenheter:	17 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2023-2025
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
GA:	Huddinge Sjömärket GA:1 (parkering inom fastigheterna) Huddinge Vårby Gård GA:3 (antennenläggning)
Servitut:	Avtalsservitut Last Fjärrvärmeledning 01-IM7-82/5291.1 Officialservitut Last Gångväg 0126K-16975.1 Officialservitut Last Vatten och avlopp 0126K-16975.2 Officialservitut Förmån Gångväg 0126K-16975.1 Officialservitut Förmån Vatten och avlopp 0126K-16975.2
Detaljplan:	Fyrbåken 2014-04-24 Akt 0126-15883

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Betong
Ytterväggar:	Träpanel
Yttertak:	Plåttak
Fönster:	Trä/aluminium.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk till och frånluft.
Förråd:	Källarförråd
Cykelrum:	Cykelrum i källarplan samt cykelparkering på gården
Hiss:	Ja
Media:	Tv, telefoni och data via fiber.
Parkering:	Föreningen har totalt 10 parkeringsplatser som hyrs ut för 600kr/mån
Avfall:	Gemensam sopstation

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Tak:	Målade släta innertak.
Väggar:	Målade väggar.
Innerdörrar:	Vita släta innerdörrar.
Foder och lister:	Vita släta.
Golv:	Ljust vinylgolv alt parkett
Förvaring:	Garderob till förvaring placeras enligt ritning.
Kök:	Köksnickerier med släta luckor i grå nyans. Mörkgrå laminatskiva till bänk och stänkskydd. Induktionshäll, fläkt, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl, frys samt integrerad diskmaskin.
Badrum:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Spotlights i tak. Takdusch och duschväggar i glas. Tvättställs-kommod, spegel samt kombimaskin för tvätt. Vattenburen golvvärme.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

I samband med upprättandet av denna ekonomiska plan har föreningen även låtit ta fram en långsiktig underhållsplan som redovisar underhållsåtgärder under en femtioårsperiod.

Underhållsplanen är ett levande dokument som ses över och uppdateras årligen. Det är styrelsens ansvar att kontinuerligt följa fastigheternas tekniska status och, vid behov, vidta nödvändiga underhållsåtgärder för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde och funktion. För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2025 – 2027, beräknats till 25 026 000 kr, varav 2 626 000 kr avser mark och 22 400 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Vid beräkning har vi antagit typkod 320.

Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i Vårbyviken 15 AB som ägde Fastigheterna Huddinge Sjömärket 13 och Sjömärket 15. Fastigheterna överläts sedan till föreningen genom en internttransaktion från bolaget.

Överlåtelse av fastighet mellan bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheterna kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheterna kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	46 748 403
Entreprenadkostnad & byggherreposter**	26 000 000
Lagfart & Pantbrev	421 597
Summa	73 170 000
Dispositionsfond	50 000
Summa	73 220 000

*Varav det skattemässiga värdet är 13 384 776 kr

**Entreprenadform: Delad entreprenad

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	11 000 000
Insatser	40 610 000
Upplåtelseavgifter	21 610 000
Summa	73 220 000

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna ekonomiska plan inte räknat med någon amortering av föreningslånet under år 1–5. Därefter sker amortering enligt en 95-årig serieplan. För ytterligare information hänvisas till Bilaga 1.

Den kalkylränta som använts i planen uppgår till 3,50 %. I den offert som föreningen erhållit i samband med planens upprättande anges en räntenivå mellan 3,18 % och 3,33 %, beroende på vald bindningstid. Föreningen avser att ta upp föreningslånet under 2025. Avsikten är att dela upp lånet i en till tre delar för att uppnå en god spridning av räntebindningstiderna. Vilka bindningstider som kommer att väljas beror på det aktuella ränteläget vid lånets upptagande.

Om den faktiska räntan vid slutlig placering av lånet avviker från den kalkylerade räntan, ska eventuell mellanskillnad användas till amortering av lånet eller till förstärkning av föreningens likviditet

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Då komponenternas värde inte är kända i dagsläget beräknas avskrivningen istället till 1 % av det uppskattade byggnadsvärdet och kan således komma att justeras om byggnadsvärdet ändras. Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket motsvarar ca 260 000 kr per år. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 3,50 %	385 000
Amortering	0

Driftskostnader*

Administration förvaltning	30 000	
Revisor	15 000	
Försäkring	25 000	
Löpande underhåll	30 000	
Vatten	80 000	
Värme	115 000	
Renhållning	27 000	
Serviceavtal hiss	30 000	
Gemensam el	20 500	
Fastighetsskötsel	40 000	
Fastighetsskatt		0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**		42 000

Summa kostnader

839 500

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

** Enligt föreningens stadgar § 24 ska avsättning år 1 ske enligt ekonomisk plan, därefter enligt upprättad underhållsplan. Avsättning sker i kalkylen enligt schablon om 40kr/kvm.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	767 500
Avgift parkering	72 000
Summa intäkter	839 500

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER, NYCKELTAL

Lgh	Boarea	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift
nr	m ²	%	kr	kr	kr	kr/mån
1-1001	73	6,9524%	2 995 000	1 385 000	4 380 000	4 447
1-1002	56	5,3333%	2 000 000	1 240 000	3 240 000	3 411
1-1003	56	5,3333%	2 000 000	1 300 000	3 300 000	3 411
1-1101	73	6,9524%	2 995 000	1 385 000	4 380 000	4 447
1-1102	56	5,3333%	2 000 000	1 240 000	3 240 000	3 411
1-1103	73	6,9524%	2 995 000	1 385 000	4 380 000	4 447
1-1201	56	5,3333%	2 000 000	1 300 000	3 300 000	3 411
1-1202	56	5,3333%	2 000 000	1 300 000	3 300 000	3 411
2-1101	73	6,9524%	2 995 000	1 385 000	4 380 000	4 447
2-1102	56	5,3333%	2 000 000	1 240 000	3 240 000	3 411
2-1103	73	6,9524%	2 995 000	1 385 000	4 380 000	4 447
2-1201	73	6,9524%	2 995 000	1 385 000	4 380 000	4 447
2-1202	56	5,3333%	2 000 000	1 240 000	3 240 000	3 411
2-1203	73	6,9524%	2 995 000	1 385 000	4 380 000	4 447
2-1301	56	5,3333%	2 000 000	1 300 000	3 300 000	3 411
2-1302	56	5,3333%	2 000 000	1 300 000	3 300 000	3 411
131	35	3,3333%	1 645 000	455 000	2 100 000	2 132
	1 050	100,00%	40 610 000	21 610 000	62 220 000	63 958

Kostnaden för hushållsel, bredband och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan.

Uppskattad elkostnad 70 kr/kvm

Uppskattad hemförsäkringskostnad 42 kr/kvm

Uppskattad bredbandskostnad 300kr/mån

6.1 NYCKELTAL

Insats och upplåtelse i snitt per m ²	59 257 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	393 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	731 kr
Anskaffningskostnad per m ²	69 686 kr
Föreningslån per m ²	10 476 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	248 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Överlåtelseavgift erläggs av ny bostadsrättshavare med ett belopp om 2,5% av basbeloppet och pantsättningsavgift tas ut med ett belopp om 1% av basbeloppet.
- B. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.
- C. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- D. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.

Ort och datum enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Sjömärket 13

Alexander Temiz

Augin Chamoun

Jonas Ventzén

BILAGA 1 PROGROS

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Kapitalkostnader (kr)																	
Räntor	385 000	385 000	385 000	385 000	385 000	381 150	377 296	373 437	369 575	365 708	361 837	357 962	354 083	350 200	346 312	342 420	338 530
Avtalningsavgifter	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000
Driftkostnader (kr)																	
Driftkostnader	412 500	420 750	428 965	437 746	446 933	456 433	466 245	476 383	486 856	497 676	508 855	520 392	532 300	544 585	557 251	570 297	583 735
Fackföreningskostnader/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39 445	42 697
Intäkter och årsavgifter																	
Avgift Parkering	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	81 084	82 715	84 388	86 097	87 843	89 625	91 443	93 297	95 088	96 915	98 779
Ansvärsavgifter (Förväntningar)																	
Avsättning underlåt	42 000	42 940	43 887	44 873	45 892	46 973	47 299	48 245	49 230	50 264	51 348	52 482	53 666	54 891	56 158	57 468	58 820
Ansvärsavgift	-	-	-	-	-	110 000	103 119	110 338	110 358	110 477	110 597	110 716	110 836	110 956	111 076	111 197	111 318
Erhöjda årsavgift och andra kostnader																	
Erhöjda årsavgift	707 500	775 150	782 955	790 932	799 230	807 943	817 081	826 654	836 672	847 136	858 055	869 429	881 259	893 544	906 285	919 492	933 167
Årsavgift kr/levn/år																	
Årsavgift	733	758	748	753	761	870	874	879	884	889	894	899	905	910	916	920	925
Skattfri resultat	- 218 000	- 217 160	- 216 323	- 215 485	- 214 648	- 103 638	- 102 585	- 101 537	- 100 483	- 99 435	- 98 386	- 97 342	- 96 298	- 95 254	- 94 212	- 93 170	- 92 128
Näringslivet och på årsavgifter																	
Årsavgifter medlemsavgifter	707 500	775 150	782 955	790 932	799 230	807 943	817 081	826 654	836 672	847 136	858 055	869 429	881 259	893 544	906 285	919 492	933 167
Kassaflöde																	
Intäkter	829 500	848 590	867 862	887 348	907 065	926 965	947 136	967 583	988 313	1 009 324	1 030 621	1 052 204	1 074 069	1 096 216	1 118 645	1 141 356	1 164 356
Kostnader	- 1 057 500	- 1 085 750	- 1 074 385	- 1 062 748	- 1 051 303	- 1 039 583	- 1 027 585	- 1 015 337	- 1 002 949	- 989 482	- 975 935	- 962 398	- 948 871	- 935 354	- 921 847	- 908 350	- 894 862
Årsintäkt avskrivningar	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Kassaflöde för löpande drift	42 000	42 840	43 477	44 600	45 762	117 382	127 651	138 248	149 363	160 943	173 086	185 806	199 119	213 041	227 578	242 722	258 494
Ansvärsavgift	-	-	-	-	-	110 000	103 119	110 338	110 358	110 477	110 597	110 716	110 836	110 956	111 076	111 197	111 318
Samma kassaflöde	42 000	42 840	43 477	44 600	45 762	117 382	127 651	138 248	149 363	160 943	173 086	185 806	199 119	213 041	227 578	242 722	258 494
Avskrivningar kassaflöde	42 000	42 840	43 477	44 600	45 762	117 382	127 651	138 248	149 363	160 943	173 086	185 806	199 119	213 041	227 578	242 722	258 494
Prognosföretagsresultat																	
Räntesattnings	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflationssattnings	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hypotekslåning	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000
Taxeringsåter	25 026 000	25 026 000	25 026 000	25 026 000	25 026 000	25 026 000	25 026 000	25 026 000	25 026 000	25 026 000	25 026 000	25 026 000	25 026 000	25 026 000	25 026 000	25 026 000	25 026 000
Förväntad	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000	11 000 000
Förväntad förändring under löpande kalenderår. Min avseende prognos och redovisande löpande prognosanalys beräknas på två år, 1/1-31/12.																	
Förväntad och i prognosen för år avskrivning med 200 000 kr. Förväntad och i prognosen för år avskrivning med 200 000 kr. Förväntad och i prognosen för år avskrivning med 200 000 kr. Förväntad och i prognosen för år avskrivning med 200 000 kr. Förväntad och i prognosen för år avskrivning med 200 000 kr. Förväntad och i prognosen för år avskrivning med 200 000 kr. Förväntad och i prognosen för år avskrivning med 200 000 kr. Förväntad och i prognosen för år avskrivning med 200 000 kr.																	
KANSLIGHETSANALYS																	
År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Dagens inflationsnivå och dagens räntesiv	733	758	748	753	761	870	874	879	884	889	894	899	905	910	916	920	925
Årsavgift enligt avseende prognos kr/levn/år																	
Årsavgifter om:																	
Dagens inflationsnivå och	733	758	748	753	761	870	874	879	884	889	894	899	905	910	916	920	925
1. Dagens räntesiv +1%	733	758	748	753	761	870	874	879	884	889	894	899	905	910	916	920	925
2. Dagens räntesiv +2%	733	758	748	753	761	870	874	879	884	889	894	899	905	910	916	920	925
1. Dagens räntesiv -1%	733	758	748	753	761	870	874	879	884	889	894	899	905	910	916	920	925
2. Dagens räntesiv -2%	733	758	748	753	761	870	874	879	884	889	894	899	905	910	916	920	925
Dagens räntesiv och	733	758	748	753	761	870	874	879	884	889	894	899	905	910	916	920	925
1. Dagens inflationsnivå +1%	733	758	748	753	761	870	874	879	884	889	894	899	905	910	916	920	925
2. Dagens inflationsnivå +2%	733	758	748	753	761	870	874	879	884	889	894	899	905	910	916	920	925
1. Dagens inflationsnivå -1%	733	758	748	753	761	870	874	879	884	889	894	899	905	910	916	920	925
2. Dagens inflationsnivå -2%	733	758	748	753	761	870	874	879	884	889	894	899	905	910	916	920	925

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ek plan Brf Sjömärket 13

Unikt dokument-id:

5ed8acfb-6cbc-4ff7-9471-d36d9ae91f1a

Dokumentets fingeravtryck:

a0c7fc522b7c2614d0d561670e1c899b45998ddd304a499bdd44e3e05321f2f73e31a719f12fd37de
fc46cacd9cc76846b55645eb39d6846fe6f44d46816d181

Undertecknare

 Augin Chamoun E-post: augin.chamoun@gmail.com Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone) IP nummer: 83.185.43.193	Betrodd tidsstämpel: 2025-08-12 19:11:14 UTC 
 Alexander Temiz E-post: alexander@sveapservice.se Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone) IP nummer: 104.28.31.64	Betrodd tidsstämpel: 2025-08-12 19:37:01 UTC 
 Jonas Ventzén E-post: jonas@bskbygg.se Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6 (smartphone) IP nummer: 94.191.136.46	Betrodd tidsstämpel: 2025-08-12 20:03:03 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-08-12 20:03:03 UTC



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

Underhållsplan



Brf Sjömärket 13

1. Inledning

Denna underhållsplan omfattar två mindre flerbostadshus med träfasad och plåttak samt fjärrvärme. Lägenheternas inre underhåll åligger bostadsrättsinnehavaren enligt stadgarna. Planen sträcker sig över en period av 50 år och omfattar större och löpande underhållsåtgärder för de delar föreningen ansvarar för, inklusive tomt, fasad, tak, fönster och hiss.

2. Vad är underhållsplanering

Underhållsplanering är ett verktyg för att långsiktigt och kostnadseffektivt planera föreningens underhåll. Genom att arbeta planerat och förebyggande minskas risken för kostsamma akuta åtgärder. Planen ger en överblick över vad som behöver göras, när det behöver göras och vad det kommer att kosta.

3. Underhållsplanens omfattning

Startår: 2025

Tidshorisont: 50 år

Omfattning: Fastighetens samtliga delar som föreningen ansvarar för, indelat i följande kategorier:

- Mark
- Fasader
- Tak
- Fönster
- Hiss
- Installationer

4. Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning: Brf Sjömärket 13, 15

Byggår: 2025

Antal byggnader: 2

Fasad: Trä

Tak: Plåt

Uppvärmning: Fjärrvärme

Ventilation: Mekanisk frånluft

Vatten & avlopp: Kommunalt

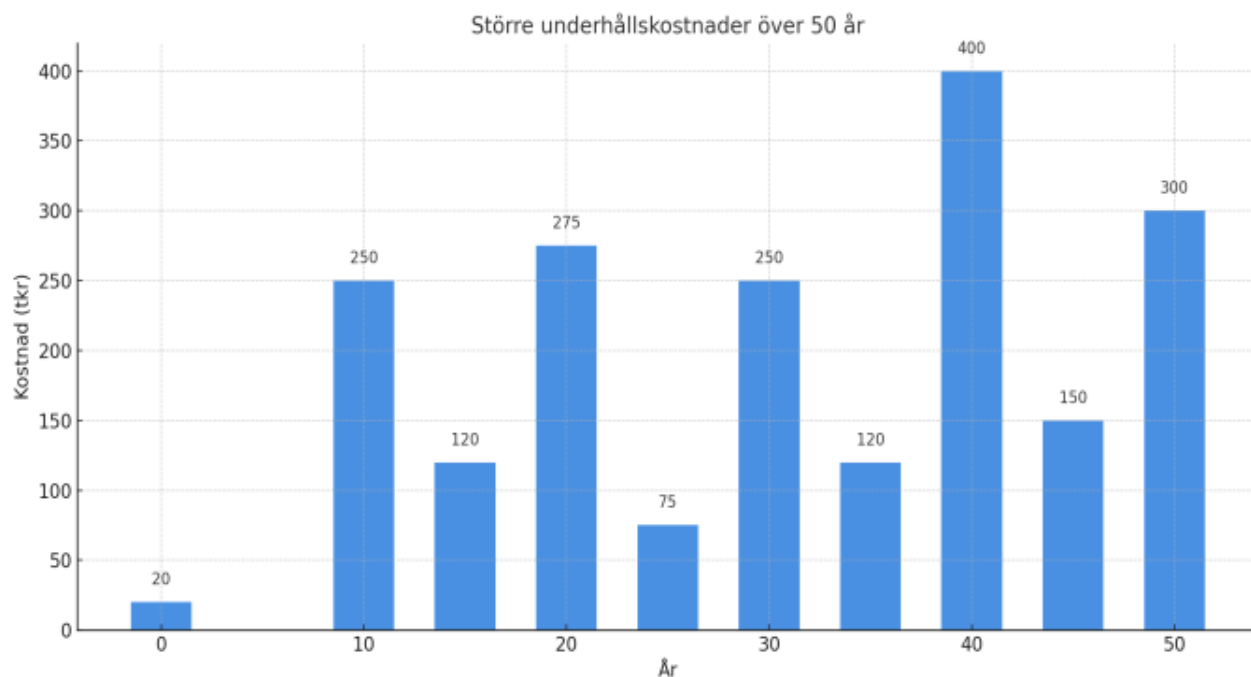
5. Sammanställning

Här sammanställs föreningens förväntade underhållsutgifter över tid. Med underhållsplanen som grund kan en god ekonomisk planering och rationell förvaltning erhållas.

6. Underhållsplan

År	Åtgärd	Kostnad (tkr)
0	Initialt år, mindre åtgärder	20
10	Fasad- och takåtgärder	250
15	Fjärrvärmeservice större översyn	120
20	Plåttak målning och underhåll	275
25	Hisservice/modernisering	75
30	Byte av fönster	250
35	Fasadmålning	120
40	Takbyte	400
45	Mark- och gårdsarbeten	150
50	Stambyte/Relining	300

7. Diagram över större underhållskostnader



7. Åtgärder per kategori

Mark: Pågrusning, plantering, dräneringsåtgärder.

Fasader: Tvätt, målning, byte av träpanel.

Tak: Inspektion, målning, byte av plåttak.

Fönster: Målning, byte.

Hiss: Årlig service, modernisering/byte.

Installationer: Service och byte av fjärrvärmeanläggning.

8. Årligt och återkommande underhåll

- Fasadtvätt: vart 5:e år, ca 15 000 kr
- Rensning takrännor: 1 gång/år, ca 5 000 kr
- Fjärrvärmeservice: 1 gång/år, ca 6 000 k

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Underhallsplan_Brf_Sjomarket

Unikt dokument-id:

d0228f9c-0027-443d-8a9b-20f73e9651a5

Dokumentets fingeravtryck:

f12995b1587181a2519aa9ded1c33ee025255554b0cb09b47cfeec2466c97fbe0deff7486ad28263
7f38fcc42a5319a279d38da32acf000b4e3f15ab3733ad6

Undertecknare

 Augin Chamoun E-post: augin.chamoun@gmail.com Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone) IP nummer: 83.185.43.193	 Betrodd tidsstämpel: 2025-08-12 19:10:23 UTC
 Alexander Temiz E-post: alexander@sveapservice.se Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone) IP nummer: 104.28.31.64	 Betrodd tidsstämpel: 2025-08-12 19:37:25 UTC
 Jonas Ventzén E-post: jonas@bskbygg.se Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6 (smartphone) IP nummer: 94.191.136.46	 Betrodd tidsstämpel: 2025-08-12 20:03:22 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-08-12 20:03:22 UTC



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

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Sjömärket 13*, organisationsnummer 769635-7343, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

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

Bostadsrättsföreningens byggnation består av 17 bostäder i två huskroppar samt en komplementbyggnad, så belägna att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

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

Stockholm, 2025 (digitalt signerad)

Linköping, 2025 (digitalt signerad)

Anders Uby

Daniel Karlsson

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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Vårbyviken 15 AB mellan Herrtem Fastighet AB samt Brf Sjömärket 13, 2023-09-14
Arbetskontrakt, Söder transport & schakt AB, odaterat
Beräkningar taxeringsvärden hyreshus 2025-2027, odaterade
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-04-09
Beställning VVS-arbeten, VVS Enheten i Stockholm AB, 2023-11-16
Beviljade bygglov Huddinge Sjömärket 13 och 15, Huddinge Bygglövs- och tillsynsnämnden, 2023-02-14
Ekonomisk plan
Entreprenadavtal, Bramid Bygg AB, 2024-01-15
Entreprenadkontrakt (AB 04), AFC Holding AB, 2024-05-17
Entreprenadkontrakt (ABT 06), Optimea Hus AB, 2023-03-31
Entreprenadkontrakt, Betonggruppen i Borås AB, 2023-09-18
Försäkringsbevis, Bostadsrätternas medlemsförsäkring, 2025-07-09
Köpeavtal mellan Vårbyviken 15 AB och Brf Sjömärket 13, Huddinge Sjömärket 13 och 15, 2023-09-14
Offert finplanering, GFA Bygg AB, 2024-10-01
Offert Nordiska Proluft AB, 2023-11-13
Ordererkännande Schindler Hiss AB, 2023-06-14
Registreringsbevis, Brf Sjömärket 13, 2025-07-15
Registreringsbevis, Brf Vårbyviken 15 AB, 2023-09-26
Registreringsbevis Herrtem Fastighet AB, 2023-09-26
Ritningar och situationsplan
Ränteoffert, Solifast, 2025-07-07
Slutbesked Sjömärket 13 och (interimistiskt) Sjömärket 15, Huddinge Bygglövs- och tillsynsnämnden, 2025-07-02
Stadgar, registrerade av Bolagsverket, 2017-12-07
Startbesked, Sjömärket 13 och Sjömärket 15, Miljö- och Bygglövsförvaltningen Huddinge, 2022-01-10
Stämmoprotokoll för stadgeändring, 2025-08-12
Underhållsplan, 50 år, signerad av styrelsen, 2025-08-12
Utdrag ur Fastighetsregistret, Huddinge Sjömärket 13 och 15, 2025-07-15
Utdrag ur Fastighetsregistret, Huddinge Vårby Gård ga:3 och Huddinge Sjömärket ga:1, 2025-08-12
Utlåtande över slutbesiktning, H A Arkitektur AB, 2024-06-04
Utlåtande över godkänd slutbesiktning, Vårbyviken 15 AB, 2025-05-15

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg ek plan Sjömärket 13

Unikt dokument-id:

de7ee7a7-8515-4092-8969-d6d9383b38b4

Dokumentets fingeravtryck:

c02699755ce7ce53196c273ca751f5c129fcaedc17c73446e82a9d8aedc0d6f63d2aefac7c10faef039
1d3588e734af023afd309a1e4153b3b9e7dae8808d9a2

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Edge 139.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 194.22.29.190

Betrodd tidsstämpel:
2025-08-14 07:16:41 UTC



Anders Uby

E-post: anders.uby@efin.se

Enhet: Edge 139.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 2.249.75.6

Betrodd tidsstämpel:
2025-08-14 08:22:56 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-08-14 08:22:56 UTC



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

Ulf Roberth Wallin

roberth@bolevo.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Sjömärket 13, organisationsnummer 769635-7347.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Sjömärket 13 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Anders Uby som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Anders Uby har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Sjömärket 13 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