

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Bågskytten 3
769643-0805

Solna kommun

Denna ekonomiska plan undertecknas med avancerad elektronisk signatur

Bostadsrättsföreningen Bågskytten 3

Niklas Ahlezon

Stefan Pettersson

Edward Thomas III

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6. Resultat- och kassaflödesprognos	9
7. Redovisning av lägenheterna	10
8. Ekonomisk prognos	11
9. Känslighetsanalys	12

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt bostadsrättslagen föreskriven 50-årig underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bågskytten 3, org.nr. 769643-0805, som registrerats hos Bolagsverket 2025-05-12 har enligt stadgarna registrerade 2025-11-26 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 sådan upplåtelse 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 när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse och tillträde beräknas ske under kvartal 4 2025.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Tyvalta Holding AB, Solflingan Holding AB och Marcizette Holding AB lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att ovan bolag garanterar att köpa initialt tomställd lägenhet i projektet som inte sålts sex månader efter avräkningstidpunkten.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Solna Skytten 3
Adress:	Skytteholmsvägen 10, 12
Fastighetens areal:	874 kvm
Bostadsarea (BOA):	942 kvm
Antal bostadslägenheter:	18 st
Lokalarea:	169 kvm
Antal lokaler:	4 st
Antal p-platser på gård:	5 st
Byggnadsår:	1947
Husets utformning:	Flerfamiljshus om 4 våningar ovan mark med 3 kommersiella lokaler i entréplan och tre våningar med totalt 18 bostadslägenheter och 1 kommersiell lokal på vindsplan

Servitut, officialnyttjanderätt och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Fjärrvärmeledning m.m., avtalsservitut: last.
- 2) Tunnelbana m.m. officialnyttjanderätt: last.

Föreningens fastighet kommer inte att delta i någon gemensamhetsanläggning.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Betong.
Bärande konstruktioner:	Betong.
Fasad:	Puts.
Tak:	Betongtegel.
Balkong/terrasser:	Betong.
Fönster:	Tvåglas, kopplade, original.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Lägenhetsdörrar utbyta till säkerhetsdörrar ca år 2022.
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Trappor i äkta sten, ingen hiss.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärmeanläggning, från 2019. Vattenburen värme.
Ventilation:	Självdrag.
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna. Nya el-huvudledningar uppdragna till våningsplanen
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät, fiberkoax via Tele2.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	För närvarande sopnedkast, men dessa planeras flytta ut på bakgården. Det är ok enligt kontakt med sopbolaget i Solna, PreZero.
Tvättstuga:	I entréplan i uppgång nr 12.

Cykelrum/barnvagnsrum: Inrymt i skyddsrummet i uppgång nr 12.

Skyddsrum: Fastigheten har ett skyddsrum som är godkänt.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall: Varierande.

Kök: Vissa kök är äldre, andra är mer moderna. Golvbeläggning är varierat trä/laminatgolv eller plastmatta. Väggarna har varierad tapet eller är målade.

Badrum: Helkaklade badrum, de flesta med badkar, annars med dusch och tvättmaskin/ förberett för tvättmaskin. Badrummen från ca år 2000.

Tvätttrum: Två Wascator 465 LE tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp, målade väggar, det är en trevlig liten tvättstuga i entréplan.

Vardagsrum: Parkettgolv. Målade väggar och tak, alternativt tapet.

Sovrum: Varierande golvbeläggning och ömsom målade väggar, ömsom tapet.

Förvaring: Garderober är normalt vitmålade invändigt.

Beskrivning av lokaler

Lokal 1: Bedömt målade väggar och klickgolv. Kök och WC.

Lokal 2: Bedömt målade väggar och klickgolv. WC.

Lokal 3: Målade väggar, laminatgolv. Liten trinett och WC.

Lokal 4: Bedömt målade väggar och klickgolv, alt. plastmatta. Kök och badrum.

Underhållsbehov:

Föreningen har låtit genomföra en teknisk statusbesiktning av föreningens hus och mark inför framtagandet av denna ekonomiska plan. I samband med att föreningens hus och mark besiktigades togs även fram en 50-årig teknisk underhållsplan av vilken föreningens kommande underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren framgår. Underhållsplanen biläggs denna ekonomiska plan.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Centaurus 3 AB, org.nr. 559542-1370, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Solna Skytten 3. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde ca 603 000 kronor. Dotterbolaget ska avyttras för likvidation. Kostnaden för avyttrandet belastar inte föreningen. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

På fastigheten återfinns idag en byggnad inrymmande 18 bostadslägenheter och fyra lokaler. Bostadslägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och lokalerna kommer fortsättningsvis hyras ut i kommersiellt syfte.

Föreningens byggnad färdigställdes 1947 och har inte tilldelats något nytt värdeår.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾	Nyckeltal ²⁾
Total och slutligt känd anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier och fastighet, renoveringsfond, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, styrelsearvode och utbildningskostnader			
Varav:			
Köpeskilling fastighet	603 303		
Köpeskilling aktier	68 613 453		
Renoveringsfond	400 000		
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	802 825		
Styrelsearvode, utbildningskostnader och mäklararvode	1 475 000		
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	71 894 581	76 321	
Finansiering			
Insatser och upplåtelseavgifter	55 785 081	59 220	50 212
Lån	16 109 500	17 101	14 500
Summa finansiering	71 894 581	76 321	
Area upplåten med bostadsrätt			
Bostadsarea	942 kvm		
Summa area upplåten med bostadsrätt	942 kvm		
Area upplåten med hyresrätt	169 kvm		
Totalarea	1 111 kvm		

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt

2) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt och lokalarea (LOA) upplåten med hyresrätt

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

Finansieringsoffert har lämnats med räntevillkor med genomsnittlig räntenivå om 3,3 % avseende bindningstiderna 3 månader, 3 år och 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.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	5 369 833	3 mån	3,04%	163 297
Lån 2	5 369 833	3 år	3,34%	179 352
Lån 3	5 369 834	5 år	3,52%	189 018
Summa	16 109 500		3,30%	531 667
Räntekostnad, år 1				531 667
Amortering, år 1				80 548
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				612 215

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvm boarea (BOA) och lokalarea (LOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 40 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 40 kr/kvm BOA och LOA.

Summa fondavsättning, år 1 **44 440**

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 på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	68 757 846
Avskrivningsbelopp:	687 578

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 den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	30 000
Värme och varmvatten	180 000
Fastighetsel	25 000
Teknisk förvaltning	60 000
Ekonomisk förvaltning	50 000
Revision	15 000
Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg)	41 000
Sophämtning	17 500
Trappstädning	25 000
Bredband/TV	4 500
Arvode styrelse	25 000
Övrigt/löpande underhåll	25 000
Summa driftskostnader	498 000

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

- Hushållsel	ca 200 - 600 kronor per månad
- TV/bredband/telefoni	ca 200 - 600 kronor per månad
- Hemförsäkring	ca 200 - 600 kronor per månad

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetstaxering har skett år 2025 och fastställts till:

mark bostäder	19 000 000
byggnad bostäder	20 200 000
mark lokal	720 000
byggnad lokal	2 935 000
Summa	42 855 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	31 032
Fastighetsskatt lokaler	36 550
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	67 582

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 1 222 237

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	622 657
Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	599 580
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 222 237

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	622 657	661
Hysesintäkter lokaler	599 580	
Summa intäkter	1 222 237	
Driftskostnader	498 000	529
Fastighetsavgift bostäder	31 032	
Fastighetsskatt lokaler	36 550	
Avskrivningar	687 578	730
Räntekostnader	531 667	564
Summa kostnader	1 784 828	
Årets resultat	-562 591	
Avsättning underhållsfond	44 440	47
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 222 237	
Summa kostnader	-1 784 828	
Återföring avskrivningar	687 578	
Kassaflöde från löpande drift	124 988	133
Amorteringar	-80 548	86
Summa kassaflöde	44 440	47
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	942 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	942 kvm	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Uppgift om lägenheternas yta följer av tidigare hyresavtal.

Nr	Lghnr	Adress	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Balkong/terrass/ uteplats	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Andelstal årsavgift %
1	1101	Skytteholmsvägen 10	1	2	61	Balkong	2 269 810	1 451 190	3 721 000	38 340	3 195	6,16%
2	1102	Skytteholmsvägen 10	1	1	35	Balkong	1 483 825	340 550	1 824 375	27 096	2 258	4,35%
3	1103	Skytteholmsvägen 10	1	2	61	Balkong	2 269 810	1 451 190	3 721 000	38 340	3 195	6,16%
4	1201	Skytteholmsvägen 10	2	2	61	Balkong	2 269 810	548 390	2 818 200	38 340	3 195	6,16%
5	1202	Skytteholmsvägen 10	2	1	35	Balkong	1 483 825	969 675	2 453 500	27 096	2 258	4,35%
6	1203	Skytteholmsvägen 10	2	2	61	Balkong	2 269 810	1 487 790	3 757 600	38 340	3 195	6,16%
7	1301	Skytteholmsvägen 10	3	2	61	Balkong	2 269 810	1 530 185	3 799 995	38 340	3 195	6,16%
8	1302	Skytteholmsvägen 10	3	1	35	Balkong	1 483 825	990 675	2 474 500	27 096	2 258	4,35%
9	1303	Skytteholmsvägen 10	3	2	61	Balkong	2 269 810	580 186	2 849 996	38 340	3 195	6,16%
10	1101	Skytteholmsvägen 12	1	2	61	Balkong	2 269 810	1 451 190	3 721 000	38 340	3 195	6,16%
11	1102	Skytteholmsvägen 12	1	1	35	Balkong	1 483 825	948 675	2 432 500	27 096	2 258	4,35%
12	1103	Skytteholmsvägen 12	1	2	61	Balkong	2 269 810	1 451 190	3 721 000	38 340	3 195	6,16%
13	1201	Skytteholmsvägen 12	2	2	61	Balkong	2 269 810	1 487 790	3 757 600	38 340	3 195	6,16%
14	1202	Skytteholmsvägen 12	2	1	35	Balkong	1 483 825	356 300	1 840 125	27 096	2 258	4,35%
15	1203	Skytteholmsvägen 12	2	2	61	Balkong	2 269 810	548 390	2 818 200	38 340	3 195	6,16%
16	1301	Skytteholmsvägen 12	3	2	61	Balkong	2 269 810	1 530 185	3 799 995	38 340	3 195	6,16%
17	1302	Skytteholmsvägen 12	3	1	35	Balkong	1 483 825	990 675	2 474 500	27 096	2 258	4,35%
18	1303	Skytteholmsvägen 12	3	2	61	Balkong	2 269 810	1 530 185	3 799 995	38 340	3 195	6,16%
-	-	-	Råvind ¹⁾	-	183 ²⁾	-	-	-	-	-	-	-
Summa					942		36 140 670	19 644 411	55 785 081	622 657	51 888	100,00%

1) Föreningen har en råvind som kan komma att exploateras, ansökan om bygglov är inlämnad. Ytan åsätts ännu ingen insats eller årsavgift.

2) Med anledning av att bygglov ännu inte beviljats och att det är osäkert hur stor den potentiella vindsytan blir räknas i denna plan ej med den eventuella framtida vindsytan såsom boarea. Ytans storlek är en uppskattning gjord på ritning.

8. EKONOMISK PROGNO

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter bostäder ¹⁾	622 657	635 110	647 812	660 768	673 984	687 463	744 132	838 014	907 093
Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	599 580	611 572	623 803	636 279	649 005	661 985	716 554	806 956	873 475
Summa intäkter	1 222 237	1 246 681	1 271 615	1 297 047	1 322 988	1 349 448	1 460 686	1 644 970	1 780 568
Driftskostnader	498 000	507 960	518 119	528 482	539 051	549 832	595 156	670 242	725 492
Fastighetsavgift bostäder	31 032	31 653	32 286	32 931	33 590	34 262	37 086	41 765	45 208
Fastighetsskatt lokaler	36 550	37 281	38 027	38 787	39 563	40 354	43 681	49 191	53 246
Avskrivningar	687 578	687 578	687 578	687 578	687 578	687 578	687 578	687 578	687 578
Räntekostnader	531 667	529 218	526 768	524 319	521 869	519 420	509 622	494 925	485 128
Summa kostnader	1 784 828	1 793 690	1 802 778	1 812 097	1 821 652	1 831 447	1 873 123	1 943 703	1 996 652
Årets resultat	-562 591	-547 008	-531 163	-515 050	-498 664	-481 999	-412 437	-298 733	-216 084
Avsättning underhållsfond	44 440	44 440	44 440	44 440	44 440	44 440	44 440	44 440	44 440
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	1 222 237	1 246 681	1 271 615	1 297 047	1 322 988	1 349 448	1 460 686	1 644 970	1 780 568
Summa kostnader	-1 784 828	-1 793 690	-1 802 778	-1 812 097	-1 821 652	-1 831 447	-1 873 123	-1 943 703	-1 996 652
Återföring avskrivningar	687 578	687 578	687 578	687 578	687 578	687 578	687 578	687 578	687 578
Kassaflöde från löpande drift	124 988	140 570	156 415	172 528	188 915	205 580	275 141	388 845	471 494
Amorteringar ²⁾	-80 548	-80 548	-80 548	-80 548	-80 548	-80 548	-80 548	-80 548	-80 548
Summa kassaflöde	44 440	60 023	75 868	91 981	108 367	125 032	194 593	308 298	390 947
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	44 440	104 463	180 330	272 311	380 678	983 670	2 429 775	3 785 137
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	732 018	732 018	732 018	732 018	732 018	732 018	732 018	732 018	732 018
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,31%	3,31%	3,31%	3,32%	3,33%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	942	942	942	942	942	942	942	942	942

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

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

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									
Årsavgift, totalt	622 657	635 110	647 812	660 768	673 984	687 463	744 132	838 014	907 093
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	661	674	688	701	715	730	790	890	963
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	783 752	795 399	807 296	819 447	831 857	844 531	897 978	987 027	1 052 884
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	832	844	857	870	883	897	953	1 048	1 118
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	171	170	169	168	168	167	163	158	155
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	944 847	955 689	966 780	978 125	989 730	1 001 599	1 051 824	1 136 040	1 198 675
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 003	1 015	1 026	1 038	1 051	1 063	1 117	1 206	1 272
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	342	340	339	337	335	333	327	316	310
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %									
Årsavgift, totalt	622 657	634 770	647 115	659 697	672 519	685 587	740 403	830 803	897 006
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	661	674	687	700	714	728	786	882	952
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	0	-1	-1	-2	-2	-4	-8	-11
Nettoutbetalningar +/-	0	-340	-697	-1 072	-1 465	-1 876	-3 729	-7 211	-10 087
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %									
Årsavgift, totalt	622 657	634 430	646 411	658 604	671 011	683 636	736 373	822 542	884 993
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	661	673	686	699	712	726	782	873	939
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	-1	-1	-2	-3	-4	-8	-16	-23
Nettoutbetalningar +/-	0	-680	-1 401	-2 164	-2 972	-3 827	-7 759	-15 472	-22 100

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bågskytten 3 i Solna kommun

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bågskytten 3 (769643-0805) och vi får avge följande intyg.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Centaurus 3 AB, 559542-1370, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Solna Skytten 3. Fastigheten har därefter överlåtits till föreningen till fastighetens bokförda värde varefter bolaget likvideras. Detta anses vara ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningen består av en byggnad inrymmande 18 bostadslägenheter och 4 lokaler. Bostadslägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och lokalerna kommer fortsättningsvis att hyras ut. Planen redovisar den slutliga kostnaden för föreningens anskaffning samt innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av dess verksamhet.

Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per idag enligt digital signering överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2025 dag som digital signering sker.

Bo Wergedahl

Hans Lindström

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

a)	Registreringsbevis	2025-11-26
b)	Stadgar	2025-11-26
c)	FDS-utdrag	2025-11-27
d)	Aktieöverlåtelseavtal, fastighetsöverlåtelseavtal, köpebrev.	2025-11-06, 2025-11-07, 2025-11-07
e)	Garantiutfästelse osålda lägenheter	2025-11-27
f)	Bygglovshandlingar	2023-04-19, 2023-08-30, 2023-09-20, 2023-12-06,
g)	Underhållsplan	2025-10-30
h)	Ränteoffert	2025-11-03
i)	Hyseskontrakt enligt datarum per den	2025-11-28
j)	Värdering	2025-11-21
k)	Avskrivningsunderlag odaterad	2025-
l)	Specifikation anskaffningskostnad odaterad	2025
m)	Boverket BeslutBifall	2025-11-26

Sebastian Törnqvist

sebastian.tornqvist@landahl.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bo Wergedahl, Marmortaket, och Hans Lindström, Halind Fastighetskonsult, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Bågskytten 3, organisationsnummer 769643-0805.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Bågskytten 3 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bo Wergedahl och Hans Lindström 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

Bo Wergedahl och Hans Lindström 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 Bågskytten 3 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare

Statusbesiktning av fastighet

Skytten 3, Solna

2025-10-30

Bakgrund

Fastigheten planeras att ombildas till bostadsrätt och enligt Bostadsrättslagen kap 3 § 1a, så skall upprättas en ekonomisk plan. I den ekonomiska planen ska det ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren.

Därav har fastighetsägaren, via Landahl Advokatbyrå i Stockholm, gett i uppdrag att undersöka fastigheten och upprätta en underhållsplan.

Utförande

Besiktningen utfördes 2025-10-30 och har skett okulärt. Alla gemensamhetsutrymmen har besökts men stickprov har gjorts i lägenheterna. Detaljnivå och omfattningen av besiktningen är inte sådan att den kan användas såsom grund för talan enligt Jordabalken.

Ytterligare information om fastighetens status och åtgärder/renoveringar som gjort genom åren har erhållits av fastighetsägaren

Närvarande vid besiktningstillfället var Joakim Granberg (besiktningsman, JMG Konsult) och Andreas Måhlstedt Hafström, såsom representant för fastighetsägaren

Fastighetsdata

Fastighetsbeteckning:	Skytten 3, Solna Kommun
Adress:	Skytteholmsvägen 10-12
Fastighetens storlek:	874 m ²
Byggnadsår:	1947
Skatteverkets typkod:	321
Typ av byggnad:	Flerbostadshus. bottenplan med lokaler, 3 våningar med lägenheter, Vinden består av främst förråd
Areor:	Lokaler: 165 m ² Lägenheter: 942 m ²
Antal lägenheter:	18 st
Antal Lokaler:	4 st

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Bärande betongväggar
Bjälklag:	Betongbjälklag
Tak:	Takstolar av trä, råspont, papp och betongpannor. Byte av avvattning och installation av värmekabel gjorde för ca 10 år sen. Skorstenar av tegel. Plåtdetaljer kring genomföringar, "vindskivor" mm
Fasad:	Spritputs bottenvåningen, entréerna är infattade med tegel. Övriga våningar är putsade. Har lagats under åren enligt Fastighetsägaren
Balkonger:	Betongplattor. Räckan med profilerad aluminiumplåt. Balkongerna är renoverade och räckan utbytta, men oklart när. Dock är balkongerna i gott skick.
Fönster:	Kopplade 2-glas fönster i trä. Har underhållits löpande enligt fastighetsägaren..
Entréer:	Dörrar av lackad trä.
Trapphus:	Stenbeläggning på golv och trappor
Övriga trappor	2 st trappor på baksidan till ingångar.
Dörrar till lägenheter:	Säkerhetsdörrar. Installerades 2021 enligt fastighetsägaren
Dörrar till lokaler:	Aluminiumdörrar med glasruta
Dörrar till källare:	Trädörr med glasruta
Övriga dörrar:	Varierar (Trädörrar med glasruta, Ståldörr mm)
Skyddsrum	Godkänt enligt nya bestämmelserna. Renoverades 2019.

Installationer

Värme:	Ansluten till fjärrvärmenätet och enligt uppgift är centralen bytt 2018. Avgasningsystem har kopplats på i samband med byte av fjärrvärmeväxlare
1.0 A	Vattenburet värmesystem (förmodligen från byggnadsåret)
1.1 A	Radiatorventilerna är bytta dock finns ingen uppgift om när. Någon radiator har bytts genom åren i samband med renoveringar i lägenheterna, enligt fastighetsägaren
El:	Fastighetscentralen är av äldre datum, dock är delar av el-systemet bytt på 90-talet enligt fastighetsägaren inkl. nya huvudledningar till lägenheter och lokaler.
G	
Ventilation	Självdraagsventilation med spaltventiler eller ventiler i vägg. Frånluft via kök och toalett, via skorstenen
m	
Vatten & Avlopp	Stambyte genomfördes ca år 2000. Gjutjärn
n	Dock är stambytet partiellt, och man har inte bytt avlopp i bottenplan eller avluftningarna på vind. Dock verkar delar av avloppet i bottenplattan vara bytt och avloppsledning från anslutningspunkten till fastigheten är bytt ca år 2000.
s	I samband med stambytet renoverades badrummen, med nytt tätskikt, nya ytskikt och nytt sanitetsporslin. Även nya brunnar av plast och kromade kopparrör installerades.
a	Nya huvudledningar för VV, KV. Man har även lagt till VVC-ledning.
m	Handdukstork är inkopplad på VVC
m	
a	
u	
t	
rymmen	

Förråd:	Enklare lgh-förråd på vindsvåningen
Tvättstuga:	2 st Tvättmaskiner, 1 st Torkskåp. 1 st Torktumlare, diskho. Alla ytskikt är målade
Undercentral:	Fjärrvärmecentral mm. Väggar putsade och vissa delar målade. Betonggolv. Målat tak.
Soprum:	Soprummen är original

Utvändigt

Parkeringar:	4-5 st
Övriga ytor	Gräs- och grusytor. Mindre planteringar

Ytterligare information

Då rapporten endast omfattar den kommande föreningens ansvar så listas övriga skicket under denna rubrik. Vissa saker omnämns då det kan vara bra att veta, men är inte föreningens ansvar

Lägenheterna:

El-centralernas ålder varierar och därmed även installationerna inom lägenheterna. I en del av lägenheterna är el-systemet jordat, medan i vissa äldre är det delvis inte jordat. En rekommendation till de boende som har äldre och ojordat el-system, är att "tråda om" och byta el-central för att öka personsäkerheten.

Radon: Mätning gjordes 2020-05-25, och värdena skall ligga under 200 Bq/m³. Resultatet var 20 Bq/m³

Asbest: Finns med sannolikt i isoleringen i för värmerören. Är totalt ofarligt så länge man låter det sitta kvar men bör provtas och saneras vid nästa arbete som omfattar dessa rör.

OVK: Är godkänd men ny måste göras innan 2025-11-26

EnergideklARATION: Senaste gjordes 2020-12-15 och är giltig i 10 år.

Utlåtande

Generellt

Statusbesiktningsprotokollet utgör grund för den tekniska underhållsplanen och omfattar en kalkylperiod om femtio (50) år. Inom denna tidsram förutsätts att ett flertal byggnads- och installationsdelar successivt kommer att kräva planerat underhåll, renovering eller utbyte för att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion, säkerhet och värde.

Bedömningen av framtida underhållsbehov och åtgärdstidpunkter över en så pass lång period är, av naturliga skäl, förknippad med viss osäkerhet. De planerade åtgärderna har därför baserats på respektive byggnads- och installationsdels normala tekniska livslängd enligt vedertagna branschstandarder och erfarenhetsdata.

För att bibehålla planens giltighet och aktualitet rekommenderas att den tekniska underhållsplanen ses över och uppdateras regelbundet, dock med intervall om högst fem (5) år, eller i samband med genomförande av större renoveringsåtgärder, förändringar i byggnadens användning eller andra omständigheter som väsentligt påverkar dess tekniska status.

En sådan löpande revidering är av särskild betydelse för bostadsrättsföreningen, då den utgör underlag för den långsiktiga ekonomiska planeringen och säkerställer att framtida underhåll kan finansieras genom successiv avsättning till föreningens yttre underhållsfond.

Utvändigt

Planteringar är anlagda i direkt anslutning till byggnadens fasad, vilket medför att markfukt kan hållas kvar i området närmast byggnaden. Det rekommenderas att planteringarna flyttas ut minst 300 mm från fasadlivet samt att det befintliga markmaterialet närmast fasaden ersätts med dränerande material för att förbättra avrinningen och minska fuktrisker.

Vid besiktningen har inga fuktindikationer noterats i byggnaden, och enligt uppgift från fastighetsägaren har inga fuktrelaterade problem uppmärksamats historiskt.

Tomten i övrigt bedöms vara i normalt skick, utan identifierat åtgärdsbehov. Sedvanligt periodiskt finplaneringsunderhåll bedöms vara tillräckligt.

Spygatter vid entréerna på baksidan rekommenderas åtgärdas i samband med framtida mark- eller dräneringsarbeten. Trappor på baksidan är i gott skick och bedöms endast behöva åtgärdas vid uppkommet behov. Dessa har nyligen rengjorts och underhållits, enligt fastighetsägaren

Stenläggning vid entréerna bedöms vara i normalt skick utan omedelbart tekniskt åtgärdsbehov. Underhåll av ytskikt kommer dock sannolikt att krävas under den femtioåriga kalkylperioden för att bevara funktion och estetik.

Stomme

I bärande konstruktioner, inklusive bjälklag, trapphusväggar samt övriga bärande väggar, har i praktiken ingen sprickbildning noterats. Även i icke bärande väggar samt i gemensamma utrymmen förekommer ingen synlig sprickbildning. Ingen åtgärd bedöms därför vara nödvändig under kalkyltiden.

Fasad och balkonger

Vid besiktningen observerades sprickbildning och putssläpp på ett par ställen på fasaden, vilket indikerar behov av åtgärder. Tidigare renoveringar har genomförts löpande vid behov.

För underhållsplanen och kalkylen har det antagits att cirka 20 m² fasadytor kommer att kräva renovering under den aktuella perioden. Övriga delar av fasaden bedöms ha en återstående teknisk livslängd om cirka 10–15 år innan större underhållsåtgärder blir aktuella.

Utvändiga stuprör är i gott skick och deras status kontrolleras i samband med framtida fasadrenovering och/eller takrenovering.

Balkongerna är i bra skick och har minst 50 års livslängd eller mer. Samma gäller för balkongräckena.

Fönster

Fönsterdörrar till balkongerna bedöms vara i princip i samma skick som övriga fönster.

Senaste underhåll av fönster bedöms ha utförts för ca 5-7 år sedan, och både fönster och fönsterdörrar bedöms ha flera års återstående teknisk livslängd innan större renovering blir aktuell. Eventuellt kan man i framtiden byta fönster av energibesparande skäl, annars bör fönstren målas minst var 10:e år.

Fönsterbleck har på flertalet platser i fastigheten färgsläpp och bedöms vara i behov av renovering. I kalkylen har rengöringsgrad 2 inräknats. Dock kan man också byta ut dessa i samband med fasadrenovering.

Tak och takavvattning

Yttertaket är belagt med betongpannor ovan råspont och takpapp. För kalkyländamål har det antagits att taket behöver renoveras i sin helhet omkring år 2035. Det finns långt gångna planer på att inreda vinden med bostadslägenheter, enligt fastighetsägaren. Om detta blir verklighet så kommer taket att bytas i samband med den entreprenaden och den posten försvinner ur kalkylen. Detta har inte tagits hänsyn till i underhållsplanen/kalkylen

I samband med takrenoveringen byts även plåtdetaljer samt kontroll och eventuell åtgärd av skorstenen. Den befintliga taksäkerheten uppfyller inte dagens krav och kommer att kompletteras vid den planerade takrenoveringen.

Hängrännor bedöms vara i samma skick som stuprören och deras status kommer att kontrolleras vid framtida fasad- och/eller takrenovering.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga

Maskinparken består av två tvättmaskiner, ett torkskåp samt en torktumlare av typen Electrolux fastighetsmaskiner. Utrustningen har köpts in från en leverantör som renoverar och uppgraderar äldre maskiner, vilket förlänger deras tekniska livslängd. Maskinerna installerades omkring år 2025. Utbyte sker vid behov, när drift- eller underhållskostnader bedöms bli för höga. Eftersom maskinerna nyligen renoverats bedöms återstående teknisk livslängd uppgå till minst 10 år.

Källare

Ytskikten i källaren är i gott skick och något underhållsbehov föreligger inte inom kalkylperioden.

Vindsförråd

Förråden är i förväntat skick med hänsyn till ålder och utförande. Inget underhållsbehov har noterats.

Sophantering

Soprummet är i gott skick med ytskikt i förväntat skick. Inget underhållsbehov bedöms föreligga.

Installationsutrymmen

Installationsutrymmena är i förväntat skick och kräver inga åtgärder under kalkyltiden.

Lägenheter

Tre lägenheter besiktigades i samband med platsbesöket. Lägenheterna har renoverats vid olika tillfällen, vilket medför variationer i skick och utförande. Samtliga badrum/våtrum renoverades i samband med stambytet.

Tätskikten i badrummen har nu uppnått sin tekniska livslängd. Det innebär inte ett omedelbart behov av åtgärd, men att garantier från materialleverantörer har löpt ut och att underhåll bör planeras på sikt. Den faktiska livslängden kan variera beroende på användning och utförande. Eftersom badrummen utgör en del av det inre underhållet för respektive bostadsrätt, har dessa inte inkluderats i föreningens underhållsplan eller kalkyl.

Lokaler

Fastigheten inrymmer tre lokaler i bottenplan samt en lokal på vinden. I en av bottenvåningens lokaler har avloppsledningarna i plattan redan bytts, enligt uppgift från fastighetsägaren. Vid framtida renovering eller utbyte av avlopp i övriga delar bör hela systemet bytas samtidigt, för att säkerställa likvärdig ålder och funktion på installationerna.

Övrigt underhåll och anpassningar regleras via respektive hyresavtal och har därför inte inkluderats i underhållsplanen/kalkylen.

Installationer

Ventilation

Fastigheten har självdragsventilation med frånluft via kök och våtrum, samt tilluft via spaltventiler i fönster och fasad.

Giltighetstiden för nuvarande OVK-besiktning löper ut i november i slutet av 2025. I samband med ny OVK rekommenderas rengöring av ventilationskanalerna.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Värmeväxlare och avgassystem byttes år 2018. Normal teknisk livslängd för dessa komponenter är cirka 25–30 år.

Det vattenburna värmesystemet bedöms vara ursprungligt från byggnadsåret. Radiatorventiler har bytts, men exakt årtal saknas. Enstaka radiatorer har ersatts genom åren.

Värmesystem har generellt mycket lång teknisk livslängd (upp till 100 år är inte ovanligt).

Bedömningen är att ett komplett utbyte bör samordnas med framtida stambyte, för att minimera störningar. Radiatorer byts vid behov innan ett eventuellt systembyte.

I källaren finns äldre stamregleringsventiler. Dessa rekommenderas att bytas inom kort för att undvika risk för läckage eller haveri.

Elinstallationer

Elinstallationerna i fastigheten är av varierande ålder. En större upprustning av elsystemet utfördes under 1990-talet, enligt uppgifter från fastighetsägaren. Då byttes även huvudledningar till lägenheterna.

Armaturer i gemensamma utrymmen byts vid behov.

I de besökta lägenheterna varierar elinstallationernas ålder och utförande, och vissa har skyddsjord medan andra saknar det.

Vatten och avlopp

Ett partiellt stambyte utfördes år 2000. Vid det tillfället byttes inte avloppen i bottenplattan eller avluftningarna på vinden, men delar av avloppet i bottenplattan samt inkommande avloppsledning från anslutningspunkten byttes.

Badrummen renoverades i samband med stambytet, inklusive nytt tätskikt, ytskikt, porslin, plastbrunnar samt kromade kopparrör. Nya huvudledningar för varm- och kallvatten installerades, samt en VVC-ledning.

För att förlänga livslängden på avloppssystemet rekommenderas stamspolning med cirka tio års intervall, alternativt vid behov.

Framtida kostnader för underhåll (kostnadsläge november 2025)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt.)

Område	Kostnad (SEK)
Utvändigt	
Flytta planeringar och fylla med dränerande material vid husliv	100 000
Fasad	
Putssläpp	50 000
Fasadrenovering	1 600 000
Balkongrenovering	800 000
Fönster	
Underhållsmålaning	400 000
Tak / avvattning	
Omläggning av tak, uppdatera taksäkerhet, renovering av skorsten, hängrännor, plåtdetaljer mm	1 100 000
Tvättstuga	
Byte till nya maskiner	200 000
Ventilation	
OVK + rengöring av ventilationssystemet	50 000
Värme	
Byte av fjärrvärmewäxlare, avgassystemet mm	225 000
Byte hela värmesystemet	2 350 000
Byte av regleringsventiler	50 000
El-installationer	
Utbyte vid behov av el-installationer vid behov.	250 000
Byte av armaturer under perioden	150 000
Avlopp & vatten	
Spolning av avlopp	30 000
Stambyte inkl byte i bottenplattan, KV, VV, VVC mm	4 600 000

Sammanfattning

Fastigheten är uppförd år 1947 och har löpande underhållits på ett sätt som motsvarar vad man kan förvänta sig av en seriös fastighetsägare. Nödvändiga reparationer och renoveringar har utförts kontinuerligt, vilket har bidragit till att byggnaden i dag bedöms vara i gott tekniskt skick. Inför den planerade ombildningen till bostadsrättsförening finns dock vissa aspekter som den kommande styrelsen bör beakta. Vid planering av framtida åtgärder bör sakkunniga anlitas för att bedöma omfattning och lämplig metod.

Ett exempel är avloppsledningarna i eller under bottenplattan, som rekommenderas att filmas inom den närmaste tiden för att fastställa deras skick. Om brister konstateras kan livslängdsförlängande metoder, såsom relining, övervägas. Detta möjliggör att nödvändigt utbyte kan skjutas fram till dess att nästa stambyte planeras.

Det är ofta fördelaktigt att samordna större åtgärder för att uppnå ekonomiska synergieffekter och minska störningar för de boende. Exempelvis rekommenderas följande arbeten att genomföras samtidigt:

- Fasadrenovering, takbyte, fönsterbyte, balkongrenovering, taksäkerhet, plåtarbeten, skorsten, hänggrännor och stuprör.
- Stambyte inklusive byte av vattenledningar (KV, VV, VVC), avloppsledningar, fjärrvärmeväxlare, avgassystem, värmestammar, radiatorer, ventiler m.m.

I samband med stambyte kan det även vara ekonomiskt fördelaktigt att inkludera invändiga arbeten i badrum, såsom byte av porslin (tvättställ, WC), tätskikt och ytskikt. Dessa delar omfattas normalt av bostadsrättshavarens ansvar, men kan samordnas som en gemensam åtgärd. Boende kan då erbjudas ett standardutförande inkluderat i projektet, med möjlighet att bekosta tillval direkt till entreprenören.

Observera att de nya reglerna om fastighetsnära insamling (FNI) av förpackningar direkt vid bostaden, som träder i kraft den 1 januari 2027, inte har beaktats i denna rapport. Fastighetsägaren har haft en dialog med PreZero (avfallsföretag) och var positiva till att man förlägger sorteringen till bakgården i samband med övergång till FNI

För att hantera oförutsedda och löpande underhållsbehov rekommenderas att föreningen årligen avsätter cirka 60 000 kr.

Underhållsplanen omfattar en period på 50 år. Eftersom långsiktiga bedömningar alltid innebär en viss osäkerhet rekommenderas att planen uppdateras minst vart tionde år, eller vid större genomförda åtgärder, för att säkerställa att den fortsatt speglar fastighetens faktiska skick och behov.

I övrigt hänvisas till underhållsplanen



Teknisk Underhållsplan, Skytten 3, Solna

Alla kostnader är uppskattade utifrån erfarenhet, offerter mm utifrån kostnadsnivå november 2025

Åtgärd	Ar														
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036-2045	2046-2055	2056-2065	2066-2075
Flytta av planering mm												100,000			
Putssläpp		50,000													
Fasadrenovering												1,600,000			
Balkongrenovering												800,000			
Underhållsmålning fönster					400,000							400,000	400,000	800,000	400,000
Omläggning yttertak, inkl plåt, skorsten, taksäkerhet, avvattning mm												1,100,000			1,100,000
Byte av maskinpark tvättstuga										200,000			200,000		200,000
VVK inkl rengöring ventilationssystemet	50,000						50,000					100,000	50,000	100,000	100,000
Byte fjärrvärmväxlare, avgassystem mm													250,000		
Byte av värmesystemet													2,350,000		
Byte av stamregleringsventiler				50,000											
Byte av elinstallationer		5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	50,000	50,000	50,000	50,000
Byte av armaturer						30,000				30,000			60,000		30,000
Spolning av avlopp			40,000					40,000				80,000	80,000		80,000
Stambyte inkl bottenplattan, vattenledningar mm														4,600,000	
Arlig avsättning		60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000		60,000	60,000	60,000	60,000
Totalt	50,000	115,000	107,027	115,000	465,000	95,000	115,000	105,000	65,000	295,000	5,000	4,290,000	3,500,000	5,610,000	2,020,000

1,532,027

Totalt 2025-2035

Följande handlingar har undertecknats den 28 november 2025

**000_Ekonomisk plan Brf Bågskytten
3_251128.pdf**

(326558 byte)
SHA-512: e96693004c97cc5d429e6ea71925274f291af
fb8e7dcb843678a4e3eec0849fb3b88ec6e/25397b80d
9fd10809d68a59180f9fb003572cb49ae344f9ef67b5f

**Intyg Bågskytten 3.pdf**

(136099 byte)
SHA-512: 55a2214eb3599f828f29e52fd09306af98779
592c81f261131c901ef4ba05a383c79c57065014363fed
543abba83e02a2bbe8f43713c1d6b2991f885fd52fad8

**013_BeslutBifall.pdf**

(235242 byte)
SHA-512: 5067597f032a8304d3ab82e21b46c8dc40c9b
cb0070dd32a5b2129c160021bfeec08a2c4a2a141a3c9a
072296c3806a28ebde74a6776fac648e26fcd8d662aa5

**005_Underhållsplan.pdf**

(357695 byte)
SHA-512: 6c8e231f203d2cd0430477f9a58773eed9016
64f479548b6d7d0331e60fcdc22e1e75f43d4f644b963d
fe46ec18ed8974c4e6879630a4d7089db67b1f5ef66a0

Underskrifter

2025-11-28 16:04:01 (CET)

**Edward Lamar Thomas Iii**

pastoredward@outlook.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-28 15:39:49 (CET)

**Johan Niklas Ahlezon**

niklas@uptake.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-28 15:40:20 (CET)

**Stefan Stark Pettersson**

stark.pettersson@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-28 16:22:14 (CET)

**Bo Wergedahl**

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

2025-11-28 17:19:33 (CET)

**Hans Lindström**

hallfastighetskonsult@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Bågskytten 3

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:

b7af621acb28ee41050a114e2880a82ed164669134615842ed242be859662b97cc68f182c3d3fe8b2bc2b1eebd558ee8019e328280a328822839a63282a8042d



Om detta kvitto

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