



Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Kulturarvet

Organisationsnummer 769642-1044

NOBELBERGET

Innehåll

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Beräkning av löpande intäkter och kostnader, år 1	8
F.	Nyckeltal	10
G.	Lägenhetsförteckning	11
H.	Ekonomisk prognos	14
I.	Känslighetsanalys	15
J.	Särskilda förhållanden	16

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kulturarvet, organisationsnummer 769642-1044, som registrerats hos Bolagsverket 2023-10-24, föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat en fastighet som bebyggs med en byggnad innehållande totalt 80 bostäder i tre huskroppar.

Byggstart är påbörjad under kvartal 2 2024 och nybyggnation sker i Bostadsrättsföreningens regi genom totalentreprenad enligt ABT06 med garantier upphandlad av Atrium Ljungberg Bostad AB.

Bygglov är beviljat i april 2023. Upplåtelse beräknas ske från juni 2025. Inflyttning beräknas ske etappvis december 2025 - mars 2026.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens framtida verksamhet, för att kunna ingå upplåtelseavtal. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på bedömda förutsättningar för projektets finansiering och kostnader avseende slutliga kostnaden vid planens upprättande (juni 2025). Säkerhet kommer att ställas hos Bolagsverket för insatser enligt bostadsrättslagen. Insatsgaranti har tecknats med Gar-Bo försäkring AB.

Bostadsrättsföreningen kommer att ansöka om tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt hos Bolagsverket.

B. Beskrivning av fastigheten

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Nacka Sicklaön 83:49
Adresser	Nobelbergsgatan 9, 11, 13, 22. Laboratoriegatan 4, 6
Kommun	Nacka
Fastigheten innehas med	Äganderätt (föreningen äger 100% av fastigheten)
Fastighetens areal	3 802 m ²
Gemensamhetsanläggningar	1 st, som tillgodoser föreningens och fastigheternas gemensamma behov av gångväg/aktivitetsstråk. Se nedan.
Servitut	2 st lastande servitut, Tunnel mm samt Tunnelbana. Se nedan.
Bygglov	Beslutsdatum 2024-04-19, dnr B 2022-001911
Detaljplan	Detaljplan 615, Laga kraft 2018-05-25, akt 0182K-P2018/615
Järnvägsplan	Järnvägsplan för tunnelbana 2019-10-19, akt 0182K-P2019/4
Bostadstyp	Flerbostadshus/lägenhet
Byggnadens utformning	Tre huskroppar i 6-7 våningar bostadsplan samt källarplan.
Byggnadsår	2024-26
Antal byggnader	3
Byggnadernas placering	Byggnaderna är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Antal bostäder	80
Bostadsarea	5 773 m ² uppmätt på ritning.

Fördelning lägenhetstyper

Lägenhetstyp	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	6 RoK	7 RoK
Antal	10	21	29	15	3	1	1
Genomsnittsyta	31 m ²	49 m ²	79 m ²	100 m ²	113 m ²	141 m ²	156 m ²
Genomsnittspris (MSEK)	2,6	4,1	6,7	8,4	9,7	12,0	12,8

Gemensamma anordningar

Värme, vatten och sanitet	Fjärrvärme, kommunalt VA.
Ventilation	Till- och frånluftsventilation (FTX). Fläktaggregat i källare eller vind. Skåpkåpa i kök. Ventilationsdon i golv i lägenheter.
EI	Gruppcentral i lägenhet med jordfelsbrytare och automatsäkringar. Solceller på yttertak. Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt elabonnemang och kommer debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Sprinklersystem	Installeras i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen.
Bredband/TV/telefoni	Fastigheten är ansluten med fiber till lägenhetens multimediaskåp.
Postboxar	Placerade i trapphusentréerna.
Hissar	6 hissar. En hiss i varje trappuppgång.

Gemensamma utrymmen och övriga utrymmen

Parkering	Parkeringsmöjlighet finns i Nobelbergsgaraget och i Atrium Ljungbergs parkeringsanläggningar i Sickla.
Cykelförråd	Cykelförvaring med arbetsbänk och spolplats i källare. Cykelförvaring i entréplan samt på förgårdsmark.
Lägenhetsförråd	Lägenhetsförråd i källare eller på vind. Gallerdörr.
Miljörum	Miljörum för hushållssopor, matavfall och källsortering.
Tvättstuga	Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombimaskin. Föreningen saknar gemensam tvättstuga.
Övriga gemensamma utrymmen	Förråd för rullstolar och barnvagnar i källare eller entré. Gemensamt rum i anslutning till entré till Nobelbergsgatan 9. Groventré med förvaringsskåp och torkskåp i anslutning till entré Nobelbergsgatan 9.

Kortfattad mark och byggnadsbeskrivning

Utvändig mark	Uteplatser på gemensam gård.
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Källarvåning av betong. Betongväggar och plattbärlag med pågjutning. Övriga våningsplan med bjälklag och väggar i KL-trästomme.
Ytskikt yttervägg	Brandimpregnerad träpanel i olika kulörer.
Lägenhetsskiljande väggar	Vägg i KL-trä. Lättvägg eller vägg i KL-trä mellan lägenheter på vindsplan.
Lättväggar	Gipsskivor på reglar.
Yttertak	Papp. Solceller på vissa tak.

Fönster	Träfönster med aluminiumbeklädd utsida.
Balkonger	Betong med staginfästning i fasad. Eluttag och belysning.
Balkongfronter	Räcke av aluminium.
Franska fönster	Räcke av aluminium och brand/bullerskydd av glas. Lägenheter som avses framgår av bofaktablad
Uteplatser	Betongplattor med omkringliggande plantering. Skärmar mellan uteplatser. Lägenheter som avses framgår av bofaktablad.
Sockel	Sockelputs.
Entré/trapphus	Entrépartier i lackerad aluminium. Entré med terrazzoklinker. Terazzobeklädd trappa. Målade väggar.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörr i metall med titthål.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum:	Golv	Väggar	Tak	Utrustning
Entré/Hall	Parkett	Vitmålade	Vitmålade	Släta garderobsskåp i omfattning enligt bofaktablad. Hatt- och skohylla.
Kök	Parkett	Vitmålade	Vitmålade	Induktionshäll, inbygggnadsugn.* LED-belysning under överskåp.
Badrum / Dusch	Klinker	Kakel, blank vit.	Vitmålat gipsundertak.	Tvättmaskin (TM) och torktumlare (TT) alt. Kombinerad TM & TT.* Handdukstork och komfortgolvvärme.
Vardagsrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålade	-
Sovrum	Parkett	Vitmålade	Vitmålade	Släta garderobsskåp i omfattning enligt bofaktablad.
Klädkammare	Parkett	Vitmålade	Vitmålade	Hyllplan och stäng.

*En mer omfattande lägenhetsbeskrivning inklusive förteckning av standardinredning till bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Fastighetsunderhåll

Byggnaderna är nyproducerade varför något periodiskt underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring

Entreprenören ombesörjer att fastigheten hålls försäkrad under entreprenadtiden och därefter övertar Bostadsrättsföreningen ansvaret för att fastigheten är fullvärdesförsäkrad samt att styrelseansvarsförsäkring finns tecknad.

Förvaltning

Föreningen kommer teckna avtal för ekonomisk förvaltning med externt bolag. Föreningen kommer teckna avtal med teknisk förvaltare avseende den tekniska förvaltningen och driften av fastigheten.

Taxeringsvärde, skatter och kommunal avgift

Fastighetens taxeringsvärde för 2026 har ej fastställts, men uppskattas enligt beräkningstjänst på Skatteverkets webbplats till preliminärt 253 000 000 kronor varav mark 62 000 000 kr.

– Bostäder:	191 000 000 kronor
– Mark:	62 000 000 kronor

Vid nybyggnation gäller enligt nuvarande regler avgiftsbefrielse för kommunal fastighetsavgift under femton år efter färdigställandet.

Servitut/ledningsrätt

Fastigheten påverkas av servitut/ledningsrätt enligt nedan:

Belastande:		
Tunnel mm	Officialservitut	0182K-2007/202.1
Tunnelbana	Officialservitut	0182K-2021/14.1

Gemensamhetsanläggning (GA)

En gemensamhetsanläggning (Sicklaön ga:176) har inrättats för att tillgodose föreningens och fastigheternas gemensamma behov av gångväg/aktivitetsstråk. I gemensamhetsanläggningen ingår två fastigheter; Sicklaön 83:49 (föreningens fastighet) samt Sicklaön 83:50 (Brf Kulturtrappan). För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, är fastställda av Lantmäterimyndigheten. Föreningen har andelstalet 1 (50%) av totalt 2.

C. Beräkning kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningskostnad ¹⁾	486 640 000 kr	
Initial kassa	100 000 kr	
Summa beräknad anskaffningskostnad		550 740 000 kr

¹⁾ Anskaffningskostnad inkluderar köpeskilling för fastigheten, aktier, entreprenadkostnad, lagfart och pantbrev.

Föreningen har samarbetat och ingått avtal med bolag inom Atrium Ljungberg koncernen. För byggnationen har föreningen ingått ett avtal (ABT06 med fem års garantitid) med Atrium Ljungberg Bostad AB.

Under byggtiden arrenderar föreningen mark för att fullfölja förpliktelser enligt exploateringsavtalet med Nacka kommun. Eventuella kostnader för arrendet ingår i entreprenaden och efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer exploateringsavtal eller markanvisningsavtal.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom köp av aktierna i Atrium Ljungberg Kv 8 AB som vid förvärvstidpunkten var ägare av fastigheten Sicklaön 83:50. Föreningen har därefter genom en så kallad underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av bolaget. Atrium Ljungberg Kv 8 AB avyttrades efter köpet av fastigheten.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar hela eller delar av fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till ca 469 miljoner kronor.

D. Finansieringsplan

Insatser	486 740 000 kr	
Lån	64 000 000 kr	
Summa finansiering		550 740 000 kr

Finansiering, bank

För finansiering har bostadsrättsföreningen utgått ifrån finansieringsoffert med föreningens fastighet som säkerhet.

Lån	Lånebelopp	Löptid	Ränta ³⁾	Räntekostnad ⁴⁾	Amortering ⁵⁾	Kapitalkostnad
SEB, Lån 1	21 333 333 kr	1 år	3,22%	686 933 kr	320 000 kr	1 006 933 kr
SEB, Lån 2	21 333 333 kr	3 år	3,48%	742 400 kr		742 400 kr
SEB, Lån 3	21 333 334 kr	5 år	3,87%	825 600 kr		825 600 kr
Summa	64 000 000 kr			2 254 933 kr	320 000 kr	2 574 933 kr

Summa kapitalkostnader år 1: 2 574 933 kronor, varav amortering 320 000 kronor

Genomsnittsränta vid placering 3,523%

³⁾ Räntorna för bostadsrättsföreningens lån är preliminära. Räntorna fastställs vid slutplacering, vilket beräknas ske kvartal 2 2026.

⁴⁾ Verklig ränta i avsnitt E är beräknad med hänsyn till planerade amorteringar år 1.

⁵⁾ Amortering är beräknad enligt en rak amorteringsplan med en årlig amortering med 320 000:- år 1-5, 900 000:- år 6-10, 1 110 000:- år 11-15 och 1 300 000:- från år 16, vilket motsvarar en total amorteringstid på 57 år. Vid slutfinansiering kan amorteringen komma att ökas eller minskas beroende på ränteläge vid slutplacering och hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi.

Beslut om lånetyp, annan bindningstid och uppdelning kan då också komma att ske.

Föreningen har 2025-05-14 erhållit finansieringsoffert från SEB med indikativa räntor på 2,72% för löptid 1 år, 2,98% för löptid 3 år och 3,37% för löptid 5 år. Utöver offererad ränta har en extra marginal på 0,5% legts på de lån som ligger till grund för beräkningarna.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

BERÄKNADE KOSTNADER, UTGIFTER OCH AVSÄTTNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR UTTAG AV ÅRSAVGIFTER, ÅR 1

Kapitalkostnader, år 1

Ränta, beräknad med hänsyn till kvartalsvisa amorteringar	2 250 289	
Amortering (bokförs ej som kostnad men ligger till grund för årsavgifter)	320 000	2 570 289

Driftkostnader bostäder ¹⁾, inkl eventuell mervärdesskatt, år 1

Arvode till styrelse inkl sociala avgifter	65 000	
Ekonomisk förvaltning	100 000	
Revisor	25 000	
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trappstädning	540 000	
Avfallshantering	175 000	
Försäkringar	100 000	
Löpande underhåll /reparationer inklusive filterbyten	140 000	
Gemensam uppvärmning, inkl uppvärmning tappvarmvatten	400 000	
Gemensam elförbrukning samt fast kostnad el	300 000	
Vatten och avlopp	500 000	
Serviceavtal hiss	63 000	
Mättjänster	62 000	
Gemensamhetsanläggning	25 000	
Övrig föreningsadministration	5 000	
Övrigt & Oförutsett	56 135	2 556 135

Avsättningar för yttre underhåll

Avsättning till framtida fastighetsunderhåll enligt särskild redogörelse ²⁾ , varav 60 kr/m ² år	346 380	346 380
--	---------	----------------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER, UTGIFTER OCH AVSÄTTNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR UTTAG AV ÅRSAVGIFTER, ÅR 1

5 472 804

Kostnader som vidaredebiteras separat till medlemmarna, beräknade belopp år 1:

Fibertjänster	111 000	
Hushållsel, uppskattad förbrukning som debiteras medlemmarna, 55 kr /m ²	317 515	428 515

SUMMA UNDERLAG FÖR ÅRSAVGIFTER OCH VIDAREDEBITERINGAR, ÅR 1

5 901 319

¹⁾ Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet och storlek. Det faktiska värdet för driftkostnad kan bli högre eller lägre än den beräknade driftkostnaden.

²⁾ Avsättningen år 1 är beräknad till 60:- / m².

Styrelsen har tagit fram en 50-årig underhållsplan som visar underhållsbehov för år 2025-2074 (Bilaga 1).

Enligt underhållsplanen ska föreningen årligen spara i genomsnitt 191 kr/m² inför framtida periodiskt underhåll under 2025-2074. Föreningens totala sparande (amorteringar och avsättningar) skall långsiktigt motsvara kostnaden för periodiskt underhåll, och kommer att motsvara i genomsnitt 212 kr/m² under år 1 - 20. Se även avsnitt F och H.

I takt med att föreningen amorterar ner låneskulden kommer utrymme att finnas för succesivt ökade avsättningar.

Underhållsplanen bör uppdateras regelbundet och årsavgiften bör vid behov uppdateras med hänsyn till kommande underhållsbehov, kvarvarande låneskuld och aktuellt ränteläge, bedömt amorteringsbehov och allmänt kostnadsläge för föreningens driftkostnader.

Föreningen kan behöva öka avsättningen till framtida fastighetsunderhåll över tid.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

Årsavgifter ³⁾	5 161 062	5 161 062
Debiteras separat till varje lägenhet: ⁴⁾		
Fibertjänster	111 000	
Varmvattenförbrukning som debiteras medlemmarna, 54 kr/m ²	311 742	
Förbrukning av hushållsel som debiteras medlemmarna, 55 kr/m ²	317 515	740 257

BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

5 901 319

BERÄKNING AV BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT, ÅR 1

Återföring av amortering, som inte är en bokföringsmässig kostnad	-320 000
Återföring av fondavsättning, som inte är en bokföringsmässig kostnad	-346 380
Tillkommer: Avskrivningar ⁵⁾ som är en bokföringsmässig kostnad, men som ej ingår i underlaget för avgiftsuttag.	6 903 333
SUMMA BERÄKNAT BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT, ÅR 1	-6 236 953

³⁾ I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt lägenhetsförteckning i avsnitt G.

Underlaget för fördelning av årsavgiften enligt andelstal utgörs av kapitalkostnad, driftskostnad, fondavsättning och eventuell fastighetsskatt minskat med intäkter för hushållsel och varmvatten.

⁴⁾ I årsavgiften ingår inte kostnad för fibertjänster, samt hushållsel och varmvatten som debiteras efter förbrukning.

Dessa kostnader varierar med lägenhetsstorlek, antal medlemmar i hushållet och deras livsstil och brukarbeteende.

Kostnad för hushållsel uppskattas årligen till 55 kr/m².

Kostnad för varmvatten uppskattas årligen till 54 kr/m².

Uppskattad kostnad för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är 200-300 kr/mån.

⁵⁾ Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet och inte heller underlaget för uttag av årsavgifter. Föreningen avser att redovisa komponentavskrivning enligt K3-regelverket.

F. Nyckeltal

Föreningens totala bostadsarea:	5 773 m ²
Anskaffningskostnad per m ² bostadsarea:	95 399 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift per m ² bostadsarea, genomsnitt:	84 313 kr/m ²
Belåning per m ² bostadsarea, år 1:	11 086 kr/m ²
Genomsnittlig årsavgift per m ² bostadsarea, år 1: (exklusive fibertjänster, hushållsel, varmvatten och eventuell parkering)	894 kr/m ²
Genomsnittliga årsavgifter och förbrukningsavgifter per m ² bostadsarea, år 1: (inklusive uppskattade kostnader för fibertjänster, el och varmvatten men exklusive eventuell parkering)	1 022 kr/m ²
Beräknad kostnad varmvatten per m ² bostadsarea år 1:	54 kr/m ²
Beräknad kostnad hushållsel per m ² bostadsarea år 1:	55 kr/m ²
Föreningens driftkostnader bostäder per m ² bostadsarea, år 1: (inklusive hushållens förbrukning av varmvatten. Exklusive hushållsel)	443 kr/m ²
Avsättning till yttre fond per m ² bostadsarea år 1:	60 kr/m ²
Avsättning till yttre fond och amortering per m ² bostadsarea år 1:	115 kr/m ²
Avsättning till yttre fond per m ² bostadsarea år 20:	87 kr/m ²
Avsättning till yttre fond och amortering per m ² bostadsarea år 20:	313 kr/m ²
Avsättning till yttre fond och amortering per m ² bostadsarea, i genomsnitt för år 1-20:	212 kr/m ²
Avskrivning per m ² bostadsarea, år 1:	1 196 kr/m ²
Belåning i procent av förvärvskostnad:	11,62 %
Kapitalkostnad i procent av årsavgift, år 1: (Exklusive uppskattade kostnader för fibertjänster, hushållsel och varmvatten)	50 %

G. Lägenhetsförteckning

Hus	Lägenhetsnummer	Våningsplan ¹	Bostadsarea	Övrig golvyta	Antal rum	Uteplats / Balkong / Franskt Fönster ²	Insats	Andelstal ³	Årsavgift ⁴	Uppskattad årlig kostnad för fiber-tjänster, hushållsel och varmvatten ⁵	Avgift per månad inkl uppskattad el- och vattenförbrukning ⁵	Del av föreningens lån
			(m ²)				(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
A	1-1001	0	93,0	0,0	4 RoK	U, F	7 650 000	1,541	79 532	11 525	7 588	986 240
A	1-1002	0	74,0	0,0	3 RoK	U	6 125 000	1,277	65 907	9 454	6 280	817 280
A	1-1003	0	33,0	0,0	1 RoK	U	2 450 000	0,723	37 314	4 985	3 525	462 720
A	1-1101	1	84,5	0,0	3 RoK	B, F	6 600 000	1,429	73 752	10 598	7 029	914 560
A	1-1102	1	113,0	0,0	5 RoK	2 B	9 500 000	1,717	88 615	13 705	8 527	1 098 880
A	1-1103	1	84,5	0,0	3 RoK	B	6 600 000	1,429	73 752	10 598	7 029	914 560
A	1-1201	2	84,5	0,0	3 RoK	B, F	6 750 000	1,429	73 752	10 598	7 029	914 560
A	1-1202	2	113,0	0,0	5 RoK	2 B	9 675 000	1,717	88 615	13 705	8 527	1 098 880
A	1-1203	2	84,5	0,0	3 RoK	B	6 750 000	1,429	73 752	10 598	7 029	914 560
A	1-1301	3	84,5	0,0	3 RoK	B, F	6 900 000	1,429	73 752	10 598	7 029	914 560
A	1-1302	3	113,0	0,0	5 RoK	2 B	9 850 000	1,717	88 615	13 705	8 527	1 098 880
A	1-1303	3	84,5	0,0	3 RoK	B	6 900 000	1,429	73 752	10 598	7 029	914 560
A	1-1401	4	66,5	1,4	2 RoK	2 F	5 990 000	1,221	63 017	8 636	5 971	781 440
A	1-1402	4	94,0	2,2	3 RoK	B, 4 F	9 500 000	1,558	80 409	11 634	7 670	997 120
A	1-1403	4	65,0	2,1	2 RoK	3 F	5 950 000	1,203	62 088	8 473	5 880	769 920
A	2-1001	0	51,5	0,0	2 RoK	U	4 000 000	0,978	50 475	7 001	4 790	625 920
A	2-1002	0	46,5	0,0	2 RoK	U	3 525 000	0,947	48 875	6 456	4 611	606 080
A	2-1003	0	28,0	0,0	1 RoK	F	2 250 000	0,624	32 205	4 440	3 054	399 360
A	2-1101	1	51,5	0,0	2 RoK	B	4 150 000	0,978	50 475	7 001	4 790	625 920
A	2-1102	1	56,5	0,0	2 RoK	B	4 475 000	1,073	55 378	7 546	5 244	686 720
A	2-1103	1	38,5	0,0	2 RoK	F	3 075 000	0,837	43 198	5 584	4 065	535 680
A	2-1201	2	51,5	0,0	2 RoK	B	4 250 000	0,978	50 475	7 001	4 790	625 920
A	2-1202	2	56,5	0,0	2 RoK	B	4 575 000	1,073	55 378	7 546	5 244	686 720
A	2-1203	2	38,5	0,0	2 RoK	B	3 150 000	0,837	43 198	5 584	4 065	535 680
A	2-1301	3	51,5	0,0	2 RoK	B	4 350 000	0,978	50 475	7 001	4 790	625 920
A	2-1302	3	56,5	0,0	2 RoK	B	4 675 000	1,073	55 378	7 546	5 244	686 720
A	2-1303	3	38,5	0,0	2 RoK	B	3 225 000	0,837	43 198	5 584	4 065	535 680
A	2-1401	4	90,5	3,6	3 RoK	B, F	8 200 000	1,509	77 880	11 252	7 428	965 760

¹⁾ Våningsplan följer ordningen: Gårdsentré (Våning 0), Våning 1, Våning 2, Våning 3, Våning 4, Våning 5, Våning 6.

²⁾ B = Balkong. F = Franskt fönster. U = Uteplats. Eventuella siffror innebär flera förekomster, till exempel 2 balkonger / 3-4 franska fönster.

³⁾ Andelstalen utgår från antal kvm BOA per lägenhet och är beräknade utifrån antal rum. Därutöver har hänsyn tagits till antal balkonger, franska fönster, antal badrum och eventuell ytterligare golvyta utöver BOA.

⁴⁾ Årsavgift inklusive uppvärmning men exklusive fibertjänster, hushållsel och varmvatten. Eventuell hyra av parkeringsplats tillkommer.

⁵⁾ I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsel samt varmvatten som debiteras efter förbrukning. Dessa kostnader varierar med lägenhetsstorlek, antal medlemmar i hushållet och deras brukarbeteende. Kostnad för hushållsel uppskattas årligen till 55 kr/m² och årlig kostnad för varmvatten uppskattas till 54 kr/m².

Retroaktivt avisering baserad på faktiskt uppmätt förbrukning kommer att ske kvartalsvis i efterskott.

Abonnemang för TV-Internet tecknas individuellt av respektive bostadsrättshavare. Kostnad varierar beroende på vald tjänst.

Uppskattad kostnad för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är 200-300 kr/mån.

G. Lägenhetsförteckning

Hus	Lägenhetsnummer	Våningsplan ¹	Bostadsarea	Övrig golvyta	Antal rum	Uteplats / Balkong / Franskt Fönster ²	Insats	Andelstal ³	Ärsavgift ⁴	Uppskattad årlig kostnad för fiber-tjänster, hushållsel och varmvatten ⁵	Uppskattad el- och vattenförbrukning ⁵	Del av föreningens lån
			(m ²)				(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
A	2-1402	4	110,5	3,6	4 RoK	B, F	9 500 000	1,713	88 409	13 432	8 487	1 096 320
A	2-1403	4	25,0	0,0	1 RoK	B	2 125 000	0,557	28 747	4 113	2 738	356 480
A	3-1001	0	87,0	0,0	4 RoK	U	7 450 000	1,442	74 423	10 871	7 108	922 880
A	3-1002	0	96,5	0,0	4 RoK	U	8 100 000	1,599	82 525	11 906	7 869	1 023 360
A	3-1101	1	97,0	0,0	4 RoK	B	8 250 000	1,607	82 938	11 961	7 908	1 028 480
A	3-1102	1	96,5	0,0	4 RoK	B	8 250 000	1,599	82 525	11 906	7 869	1 023 360
A	3-1201	2	97,0	0,0	4 RoK	B	8 400 000	1,607	82 938	11 961	7 908	1 028 480
A	3-1202	2	96,5	0,0	4 RoK	B	8 400 000	1,599	82 525	11 906	7 869	1 023 360
A	3-1301	3	141,0	3,6	6 RoK	B, 4 F	11 950 000	1,822	94 035	16 757	9 233	1 166 080
A	3-1302	3	35,0	0,0	2 RoK		3 025 000	0,761	39 276	5 203	3 707	487 040
A	3-1303	3	156,0	2,8	7 RoK	B, 4 F	12 750 000	2,059	106 266	18 392	10 388	1 317 760
B	4-1001	0	71,0	0,0	3 RoK	U, F	5 650 000	1,226	63 275	9 127	6 033	784 640
B	4-1002	0	26,0	0,0	1 RoK	U	2 100 000	0,579	29 883	4 222	2 842	370 560
B	4-1003	0	116,0	0,0	4 RoK	U, F	9 550 000	1,883	97 183	14 032	9 268	1 205 120
B	4-1101	1	71,0	0,0	3 RoK	B, F	5 800 000	1,226	63 275	9 127	6 033	784 640
B	4-1102	1	33,5	0,0	1 RoK	B	2 850 000	0,734	37 882	5 039	3 577	469 760
B	4-1103	1	74,0	0,0	3 RoK	B, F	6 050 000	1,277	65 907	9 454	6 280	817 280
B	4-1201	2	71,0	0,0	3 RoK	B, F	5 900 000	1,226	63 275	9 127	6 033	784 640
B	4-1202	2	33,5	0,0	1 RoK	B	2 925 000	0,734	37 882	5 039	3 577	469 760
B	4-1203	2	74,0	0,0	3 RoK	B, F	6 150 000	1,277	65 907	9 454	6 280	817 280
B	4-1301	3	71,0	0,0	3 RoK	B, F	6 000 000	1,226	63 275	9 127	6 033	784 640
B	4-1302	3	33,5	0,0	1 RoK	B	3 000 000	0,734	37 882	5 039	3 577	469 760
B	4-1303	3	74,0	0,0	3 RoK	B, F	6 250 000	1,277	65 907	9 454	6 280	817 280
B	4-1401	4	90,0	2,1	3 RoK	B, 3 F	8 600 000	1,493	77 055	11 198	7 354	955 520
B	5-1001	0	119,0	0,0	4 RoK	U, F	10 200 000	1,932	99 712	14 359	9 506	1 236 480
B	5-1002	0	26,0	0,0	1 RoK	U	2 275 000	0,579	29 883	4 222	2 842	370 560
B	5-1003	0	75,0	0,0	3 RoK	U, F	6 075 000	1,295	66 836	9 563	6 367	828 800
B	5-1101	1	76,5	0,0	3 RoK	B, F	6 450 000	1,321	68 178	9 726	6 492	845 440

¹⁾ Våningsplan följer ordningen: Gårdsentré (Våning 0), Våning 1, Våning 2, Våning 3, Våning 4, Våning 5, Våning 6.

²⁾ B = Balkong. F = Franskt fönster. U = Uteplats. Eventuella siffror innebär flera förekomster, till exempel 2 balkonger / 3-4 franska fönster.

³⁾ Andelstalen utgår från antal kvm BOA per lägenhet och är justerade utifrån antal rum. Därutöver har hänsyn tagits till antal balkonger, franska fönster, antal badrum och eventuell ytterligare golvyta utöver BOA.

⁴⁾ Ärsavgift inklusive uppvärmning men exklusive fibertjänster, hushållsel och varmvatten. Eventuell hyra av parkeringsplats tillkommer.

⁵⁾ I ärsavgiften ingår inte kostnad för hushållsel samt varmvatten som debiteras efter förbrukning. Dessa kostnader varierar med lägenhetsstorlek, antal medlemmar i hushållet och deras brukarbeteende. Kostnad för hushållsel uppskattas årligen till 55 kr/m² och årlig kostnad för varmvatten uppskattas till 54 kr/m².

Retroaktivt avisering baserad på faktiskt uppmätt förbrukning kommer att ske kvartalsvis i efterskott.

Abonnemang för TV-Internet tecknas individuellt av respektive bostadsrättshavare. Kostnad varierar beroende på vald tjänst.

Uppskattad kostnad för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är 200-300 kr/mån.

G. Lägenhetsförteckning

Hus	Lägenhetsnummer	Våningsplan ¹	Bostadsarea	Övrig golvyta	Antal rum	Uteplats / Balkong / Franskt Fönster ²	Insats	Andelstal ³	Årsavgift ⁴	Uppskattad årlig kostnad för fiber-tjänster, hushållsvatten och varmvatten ⁵	Avgift per månad inkl uppskattad el- och vattenförbrukning ⁵	Del av föreningens lån
			(m ²)				(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
B	5-1102	1	34,5	0,0	1 RoK	B	3 025 000	0,756	39 018	5 148	3 680	483 840
B	5-1103	1	75,0	0,0	3 RoK	B, F	6 250 000	1,295	66 836	9 563	6 367	828 800
B	5-1201	2	76,5	0,0	3 RoK	B, F	6 600 000	1,321	68 178	9 726	6 492	845 440
B	5-1202	2	34,5	0,0	1 RoK	B	3 100 000	0,756	39 018	5 148	3 680	483 840
B	5-1203	2	75,0	0,0	3 RoK	B, F	6 350 000	1,295	66 836	9 563	6 367	828 800
B	5-1301	3	81,5	7,7	3 RoK	B, 2 F	8 300 000	1,460	75 352	10 271	7 135	934 400
B	5-1302	3	54,5	6,6	2 RoK	2 F	4 990 000	1,095	56 514	7 328	5 320	700 800
C	6-1001	0	43,0	0,0	2 RoK	B	3 535 000	0,876	45 211	6 075	4 274	560 640
C	6-1002	0	45,5	0,0	2 RoK	B	3 585 000	0,927	47 843	6 347	4 516	593 280
C	6-1003	0	77,5	0,0	3 RoK	B, U	6 075 000	1,338	69 055	9 835	6 574	856 320
C	6-1101	1	82,0	0,0	3 RoK	B, F	6 400 000	1,387	71 584	10 326	6 826	887 680
C	6-1102	1	44,0	0,0	2 RoK	B	3 585 000	0,896	46 243	6 184	4 369	573 440
C	6-1103	1	97,0	0,0	4 RoK	B, F	7 725 000	1,607	82 938	11 961	7 908	1 028 480
C	6-1201	2	82,0	0,0	3 RoK	B, F	6 550 000	1,387	71 584	10 326	6 826	887 680
C	6-1202	2	44,0	0,0	2 RoK	B	3 660 000	0,896	46 243	6 184	4 369	573 440
C	6-1203	2	97,0	0,0	4 RoK	B, F	7 875 000	1,607	82 938	11 961	7 908	1 028 480
C	6-1301	3	82,0	0,0	3 RoK	B, F	6 700 000	1,387	71 584	10 326	6 826	887 680
C	6-1302	3	44,0	0,0	2 RoK	B	3 735 000	0,896	46 243	6 184	4 369	573 440
C	6-1303	3	97,0	0,0	4 RoK	B, F	8 025 000	1,607	82 938	11 961	7 908	1 028 480
C	6-1401	4	82,0	0,0	3 RoK	B, F	6 850 000	1,387	71 584	10 326	6 826	887 680
C	6-1402	4	44,0	0,0	2 RoK	B	3 835 000	0,896	46 243	6 184	4 369	573 440
C	6-1403	4	97,0	0,0	4 RoK	B, F	8 225 000	1,607	82 938	11 961	7 908	1 028 480
C	6-1501	5	77,5	1,0	3 RoK	B, 3 F	7 150 000	1,342	69 261	9 835	6 591	858 880
C	6-1502	5	105,5	1,6	4 RoK	B, 4 F	9 500 000	1,625	83 867	12 887	8 063	1 040 000
			5 773,0	38,3			486 740 000	100,000	5 161 062	740 257	491 777	64 000 000

¹⁾ Våningsplan följer ordningen: Gärdssentré (Våning 0), Våning 1, Våning 2, Våning 3, Våning 4, Våning 5, Våning 6.

²⁾ B = Balkong, F = Franskt fönster, U = Uteplats. Eventuella siffror innebär flera förekomster, till exempel 2 balkonger / 3-4 franska fönster.

³⁾ Andelstalen utgår från antal kvm BOA per lägenhet och är justerade utifrån antal rum. Därutöver har hänsyn tagits till antal balkonger, franska fönster, antal badrum och eventuell ytterligare golvyta utöver BOA.

⁴⁾ Årsavgift inklusive uppvärmning men exklusive fibertjänster, hushållsvatten och varmvatten. Eventuell hyra av parkeringsplats tillkommer.

⁵⁾ I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsvatten samt varmvatten som debiteras efter förbrukning. Dessa kostnader varierar med lägenhetsstorlek, antal medlemmar i hushållet och deras brukarbeteende. Kostnad för hushållsvatten uppskattas årligen till 55 kr/m² och årlig kostnad för varmvatten uppskattas till 54 kr/m².

Retroaktivt avisering baserad på faktiskt uppmätt förbrukning kommer att ske kvartalsvis i efterskott.

Abonnemang för TV-Internet tecknas individuellt av respektive bostadsrättshavare. Kostnad varierar beroende på vald tjänst.

Uppskattad kostnad för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är 200-300 kr/mån.

H. Ekonomisk prognos

RESULTATPROGNOS	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
KOSTNADER, UTGIFTER OCH FONDAVSÄTTNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR UTTAG AV ÅRSAVGIFTER								
Kapitalkostnader								
Räntor ¹	2 250 289	2 237 905	2 225 521	2 213 137	2 200 753	2 184 306	2 091 426	1 663 307
Amorteringar ²	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	600 000	600 000	1 300 000
Driftkostnader inkl. moms								
Bostäder och gemensamma ytor	2 556 135	2 607 258	2 659 403	2 712 591	2 766 843	2 822 180	3 054 818	3 723 806
Fastighetsavgift ⁴	0	0	0	0	0	0	0	169 968
Avsättning för underhåll								
Fondavsättningar	346 380	353 308	360 374	367 581	374 933	382 432	413 956	504 610
Kostnader som debiteras separat till varje lägenhet								
Fibertjänster	111 000	113 220	115 484	117 794	120 150	122 553	132 655	161 706
Medlemmarnas hushållsel	317 515	323 865	330 343	336 949	343 688	350 562	379 460	462 559
SUMMA AVGIFTSUNDERLAG	5 901 319	5 955 556	6 011 125	6 068 053	6 126 367	6 462 032	6 672 315	8 005 957
INTÄKTER								
Årsavgifter	5 161 062	5 264 283	5 369 569	5 476 960	5 586 499	5 698 229	6 167 947	7 518 693
Intäkter fibertjänster	111 000	113 220	115 484	117 794	120 150	122 553	132 655	161 706
Intäkter hushållsel	317 515	323 865	330 343	336 949	343 688	350 562	379 460	462 559
Intäkter varmvatten	311 742	317 977	324 336	330 823	337 440	344 188	372 561	454 149
SUMMA INTÄKTER	5 901 319	6 019 345	6 139 732	6 262 527	6 387 777	6 515 533	7 052 622	8 597 107
Årsavgift kr/m²	894	912	930	949	968	987	1 068	1 302
Årsavgift kr/m² inkl beräknade	1 022	1 043	1 064	1 085	1 106	1 129	1 222	1 489
kostnad för fibertjänster, el och varmvatten								
BERÄKNING AV BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT:								
Intäkter minus kostnader enl ovan:	0	63 789	128 607	194 474	261 410	53 501	380 307	591 150
Avskrivningar	-6 903 333	-6 903 333	-6 903 333	-6 903 333	-6 903 333	-6 903 333	-6 903 333	-6 903 333
Återföring amorteringar	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	600 000	600 000	1 300 000
Återföring fondavsättning	346 380	353 308	360 374	367 581	374 933	382 432	413 956	504 610
Bokföringsmässigt resultat⁵	-6 236 953	-6 166 236	-6 094 352	-6 021 278	-5 946 990	-5 867 401	-5 509 069	-4 507 572
Akkumulerat fondbelopp	346 380	699 688	1 060 061	1 427 643	1 802 575	2 185 007	3 792 764	8 416 123
Kassaflöde ⁶	346 380	417 097	488 981	562 055	636 343	435 932	794 264	1 095 761
Akkumulerad kassa	446 380	863 477	1 352 458	1 914 513	2 550 856	2 986 788	5 619 776	13 392 494
Akkumulerat resultat ⁵	-6 236 953	-12 403 189	-18 497 541	-24 518 819	-30 465 809	-36 333 210	-58 913 554	-108 674 166
Låneskuld	63 680 000	63 360 000	63 040 000	62 720 000	62 400 000	61 800 000	59 400 000	47 900 000

Prognosen bygger på en årlig inflation om 2% och en årlig uppräknings av årsavgifter med 2%

Intäkter för fibertjänster samt medlemmarnas förbrukning av el och varmvatten förutsätts debiteras i nivå med motsvarande kostnader, dvs med en årlig uppräknings motsvarande 2% inflation.

¹⁾ Räntan för år 1-20 är antagen till 3,523 % och är satt med en marginal på 0,5% utöver erhållna indikativa räntor per 2025-05-14.

²⁾ Amortering är beräknad enligt en rak amorteringsplan med en årlig amortering med 320 000:- år 1-5, 600 000:- år 6-10, 1 000 000 år 11-15 och 1 300 000 från år 16, vilket motsvarar en total amorteringstid på 57 år.

⁴⁾ Föreningen kommer från år 16 betala kommunal fastighetsavgift. Avgiften är beräknad till 1 630 kr/lgh år 1, uppräknad med 2% årligen.

⁵⁾ Eftersom föreningens årsavgifter täcker den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar till yttre underhåll, är det för läsaren av prognosen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, i stället för föreningens årliga resultat samt föreningens ackumulerade resultat.

I. Känslighetsanalys

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 20
Genomsnittlig årsavgift¹ per m² vid:								
Antagen inflationsnivå² och								
Antagen räntenivå ³	894	912	930	949	968	987	1 068	1 302
Antagen räntenivå + 1% ³	1 005	1 022	1 040	1 058	1 076	1 095	1 172	1 387
Antagen räntenivå + 2% ³	1 115	1 132	1 149	1 167	1 185	1 202	1 275	1 471
Antagen räntenivå - 1% ³	783	802	821	840	859	879	965	1 218
Antagen räntenivå³ och								
Antagen inflationsnivå ²	894	912	930	949	968	987	1 068	1 302
Antagen inflationsnivå + 1% ²	899	918	937	956	976	996	1 081	1 328
Antagen inflationsnivå + 2% ²	904	923	943	963	984	1 005	1 094	1 357
Antagen inflationsnivå - 1% ²	889	906	924	942	960	978	1 056	1 280
Genomsnittlig årsavgift¹ plus uppskattad kostnad för el, fibertjänster och varmvatten⁴ per m² vid:								
Antagen inflationsnivå² och								
Antagen räntenivå ³	1 022	1 043	1 064	1 085	1 106	1 129	1 222	1 489
Antagen räntenivå + 1% ³	1 133	1 153	1 173	1 194	1 215	1 236	1 325	1 574
Antagen räntenivå + 2% ³	1 244	1 263	1 283	1 303	1 323	1 344	1 429	1 658
Antagen räntenivå - 1% ³	912	933	954	976	998	1 021	1 118	1 405
Antagen räntenivå³ och								
Antagen inflationsnivå ²	1 027	1 048	1 070	1 092	1 114	1 137	1 234	1 514
Antagen inflationsnivå + 1% ²	1 032	1 054	1 076	1 099	1 123	1 146	1 247	1 543
Antagen inflationsnivå + 2% ²	1 037	1 059	1 081	1 104	1 127	1 150	1 253	1 572
Antagen inflationsnivå - 1% ²	1 022	1 043	1 064	1 085	1 106	1 129	1 222	1 489

Om känslighetsanalysen:

Känslighetsanalysen visar hur den genomsnittliga årsavgiften, exklusive respektive inklusive uppskattade kostnader för fibertjänster, hushållsel och varmvatten påverkas om ränteläget förändras under år 1-20 eller om inflationen ökar/minskar utöver den förväntade inflation kostnadskalkylen bygger på.

Förutsättningar:

- ¹⁾ I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsel och varmvatten som debiteras efter förbrukning, och inte heller fast kostnad för fibertjänster som debiteras separat.
- ²⁾ Känslighetsanalysen bygger på en årlig inflation om 2% och en årlig höjning av årsavgifterna med 2%.
Intäkter fibertjänster samt för medlemmarnas förbrukning av el och varmvatten förutsätts debiteras i nivå med motsvarande kostnader, dvs med en årlig uppräknings motsvarande 2% inflation.
- ³⁾ Räntan för år 1-16 är antagen till 3,523 % och är satt med en marginal på 0,5% utöver erhållna indikativa räntor per 2025-05-14.
- ⁴⁾ Kostnader för förbrukningsavgifter (el och varmvatten) varierar med lägenhetsstorlek, antal medlemmar i hushållet och deras livsstil och brukarbeteende.
Kostnad för hushållsel uppskattas årligen till 55 kr/m².
Kostnad för varmvatten uppskattas årligen till 54 kr/m².
Retroaktivt aviserat baserat på faktiskt uppmätt förbrukning av el och vatten kommer att ske kvartalsvis i efterskott.

J. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, pantsättnings-avgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut i enlighet med föreningens stadgar, efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår ej, vare sig regelbundna, eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte eventuellt tillhörande förråd, balkong, och/eller terrass som ingår i upplåtelsen i gott skick.

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

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Likaså kommer stora anläggningsarbeten och byggnationer pågå i fastighetens absoluta närhet vid inflyttningstillfället och under lång tid därefter. Bostadsrättshavarna erhåller ej ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Bostadsrättsföreningen kommer tillämpa K3-regelverket gällande avskrivning. Avskrivningen resulterar i bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan av likviditeten (kassabehållningen) och därmed inte årsavgiften.

Brf Kulturarvet

Håkan Erson

Åsa Lennmor

Toni Lahdo



UNDERHÅLLSPLAN

Brf Kulturarvet
Stockholm

2025-05-22

© Sustend AB 2025

GRATTIS TILL ER NYA FASTIGHET!

Du läser nu en Sustend Underhållsplan, ett ypperligt verktyg som hjälper er att få full koll på fastigheten och säkerställa att den kommer kunna må bra i långa tider framöver. För att ni snabbt ska få bästa möjliga nytta av planen rekommenderar vi att ni säkerställer att alla i styrelsen förstår underhållsplanen och inför rutiner för användande och uppdatering, så att ni direkt kommer i gång med en effektiv förvaltning.

Lägg gärna ut underhållsplanen på er hemsida. Det skapar förtroende och förståelse för underhållsarbetet hos de boende.

KONTAKTA OSS OM NI VILL HA MER INFORMATION

Vi berättar gärna mer om er underhållsplan, hur ni bäst använder den i ert styrelsearbete och vad ni bör tänka på när ni planerar era framtida projekt.

GLÖM INTE ATT UPPDATERA UNDERHÅLLSPLENEN!

Denna underhållsplan har utarbetats innan fastigheten färdigställts, vilket innebär att den grundar sig enbart på ritningar och övriga dokument och någon besiktning har inte varit möjlig. Planen bör uppdateras **inom fem år från fastighetens färdigställande** för att den ska bli så exakt och användbar som möjligt. Detta görs genom en besiktning av fastigheten och genomgång med styrelsen. Därefter uppdateras planen för att kunna fortsätta ligga till grund för förvaltningen på lång sikt.

Kom ihåg att ni alltid kan
fråga oss på Sustend om något är oklart,
det kostar inget!

TELEFON:	010 - 175 69 09
EPOST:	Info@sustend.se
WEBB:	sustend.se

UNDERHÅLLSPLANEN ÄR BARA BÖRJAN!

Även om vårt uppdrag med er underhållsplan nu är avslutat så står vi alltid till er tjänst om ni önskar hjälp med projektledning för att genomföra åtgärderna i planen, eller har behov av någon av våra andra tjänster. Vi är aldrig längre än ett telefonsamtal bort!

Den här underhållsplanen är framtagen på uppdrag av Atrium Ljungberg AB och ger er i styrelsen ett enkelt verktyg för att ta hand om er fastighet.

UPPHANDLING OCH PROJEKTLEDNING

En detaljerad projektering och upphandling i konkurrens hjälper er att säkra kvaliteten och minimera kostnaderna för renoverings- och underhållsprojekt. Vi hjälper gärna till med detta och mycket mer som del av tjänsten [Sustend Projektledning](#).

Sustend är ett konsultbolag inom byggprojektledning, underhållsplanering och besiktningar. Vi hjälper bostadsrättsföreningar, fastighetsägare och kommuner att ta hand om och utveckla sina fastigheter!

Läs mer om oss under www.sustend.se

INNEHÅLL

OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN 2

VAD NI BÖR GÖRA NU 4

INTRODUKTION..... 5

VAD SÄGER LAGEN? 8

ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ 9

DEL 1 - GUIDE 10

 INFORMATION OM FASTIGHETEN 10

 EKONOMI..... 12

DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN..... 13

SLUTSATS..... 14



INTRODUKTION
En kort introduktion till underhållsplanering och den årliga arbetsprocessen.



DEL 1 - GUIDE
Ger djupare förståelse om fastighetens olika delar, deras skick och vilka åtgärder som krävs



DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN
Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

OM DENNA UNDERHÅLLSPÄN

Planen startar:	2027-01-01
Tidsomfattning:	50 år
Omfattning:	Samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet, indelat i: • Mark • Fasader • Tak • Invändigt (allmänna utrymmen) • Installationer
Övrig information:	Planen är upprättad på ritning under tiden för fastighetens uppförande.
Kostnadsangivelser:	Uppskattade kostnader i planen är inklusive moms och inklusive 10% byggherrekostnader*. Kostnaderna är exklusive indexuppräkninö. Hänsyn till det bör tas inför varje ny årsbudget.

* Byggherrekostnader är ett påslag som inkluderar indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras, exempelvis projektering, projektledning och besiktningar.

Kostnaderna i planen är baserade på en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från liknande objekt samt prisuppgifter från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den som anges. Faktorer som påverkar priset för genomförandet är bland annat entreprenörers beläggningsnivå, tid på säsongen, tillgänglighet och specifika önskemål.

SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

Analys – Våra byggkonsulter analyserar ritningar, beskrivningar och övriga underlag för att fastställa vilka material och konstruktioner som finns och deras framtida underhållsbehov.



Bearbetning - Planens olika delar arbetas fram på kontoret. Här deltar ofta ännu fler kollegor som var och en bidrar med sina specialistkompetenser inom olika områden. Åtgärder beräknas, prissätts, prioriteras och planeras så att de bildar väl samordnade projekt. Övriga delar skrivs och packas ihop till ett snyggt och lättarbetat dokument.



Leverans - Planen levereras som PDF samt läggs upp i Planima, där ni själva kan arbeta vidare med den om så önskas.



Uppföljning - Vi hör av oss för att säkerställa att ni är nöjda samt att ni kommit igång med planen. Om ni vill ändra något så ordnar vi det kostnadsfritt.

VAD NI BÖR GÖRA NU

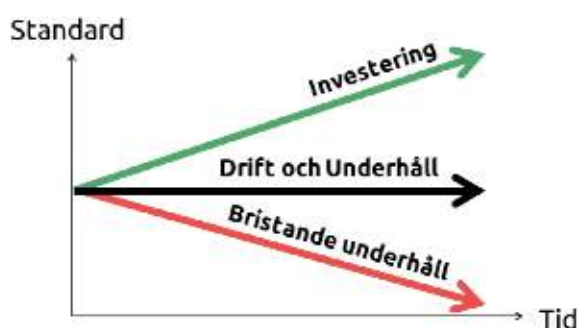
UPPDATERING AV UNDERHÅLLSPLENEN

Denna underhållsplan har utarbetats innan fastigheten färdigställts, vilket innebär att den grundar sig enbart på ritningar och övriga dokument och någon besiktning har inte varit möjlig. Planen bör uppdateras inom fem år från färdigställandet för att den ska bli så exakt och användbar som möjligt i den långsiktiga förvaltningen. Detta görs genom en besiktning av fastigheten och genomgång med styrelsen. Därefter uppdateras planen för att kunna fortsätta ligga till grund för förvaltningen på lång sikt.

INTRODUKTION

VAD ÄR UNDERHÅLLSPANERING?

Genom aktiv underhållsplanering kan fastighetsägaren planera långsiktigt och kostnadseffektivt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande. Underhåll är kärnan av fastighetsägandet och den aktivitet som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet.



UNDERHÅLL: Återställer en funktion till ursprunglig status. Det kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Åtgärdernas intervall är vanligen mer än ett år. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det oftast är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: Ett tak bör underhållas innan det börjat läcka snarare än att lagas då läckor och kostsamma fuktskador redan har uppstått.

DRIFT: Åtgärder som bibehåller en funktion. Ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Exempel är smörjning av lås, filterbyten och byte av ljuskällor. Drift hanteras löpande och dessa åtgärder tas inte med i underhållsplanen.

INVESTERINGAR: Standardhöjande åtgärder, exempelvis byte till säkerhetsdörrar eller installation av bergvärme. Underhållsåtgärder kan ha karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när en komponent ersätts med en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar ingår inte i underhållsplanen om det inte uttryckligen önskats eller redan beslutats då planen tas fram.

DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Styrelsen beslutar om nästa års åtgärder och för dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna. Efter färdigställandet följs arbetet upp. Underhållsplanen uppdateras, utförda åtgärder bockas av, eventuella omprioriteringar görs och priser uppdateras. Med den uppdaterade planen är styrelsen sedan redo för att besluta om nästa års åtgärder och budget. Den ekonomiska förvaltaren får i och med detta en årlig koll på föreningens ekonomi.



VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. I Planima kan ni själva göra ändringar i planen och enkelt testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. På så sätt säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i många år framöver.

VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

- Ger en objektiv och detaljerad bild av hur alla delar av huset mår.
- Berättar exakt vad som behöver göras, nu och på lång sikt.
- Minskar risken för obehagliga överraskningar.
- Säkerställer att föreningen tar ut rätt avgift för att klara framtida kostnader.
- Skapar en bättre boendemiljö utan hälso- och miljöfaror.
- Säkerställer att styrelsen följer lagen och fullföljer sitt fastighetsägaransvar.
- För nya hus: identifierar oupptäckta byggfel och ser till att byggaren åtgärdar dem.

Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

- Minskade kostnader genom smart samordning av underhåll i färdiga projekt.
- Jämnar ut underhållskostnaderna över tid.
- Reducerar andelen dyrt akut underhåll.
- Maximerar fastighetens och lägenheternas värde över tid.
- Gör det enklare att låna - bankerna gillar Sustend Underhållsplan!
- Få reda på fastighetens verkliga driftskostnader idag och på lång sikt.

Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

- Ta beslut direkt på fakta och färdiga belopp, slipp onödigt tjat.
- Fokus på rätt saker: att driva underhållsprojekt istället för att fastna i småfrågor.
- En årlig checklista med färdiga projektförslag sparar väldigt mycket tid.
- Mindre personberoende tack vare användarvänliga system och fasta rutiner.
- Nya ledamöter sätter sig snabbt in i underhållsarbetet.
- Ekonomiska förvaltare, revisorer, entreprenörer, förvaltare, fastighetsskötare, mäklare, köpare - alla hittar informationen de behöver i planen!

Läs mer på vår hemsida:
[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)

VAD SÄGER LAGEN?

Det finns ett antal lagar, förordningar, föreskrifter och allmänna råd som reglerar hur underhållet av en fastighet ska skötas. De viktigaste av dessa är:

Bostadsrättslagen

"5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange [...] 7. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus"

Kommentar: Medel ska avsättas till underhåll, men det är inte tydligt hur detta ska göras i praktiken. Underhållsplanen ger vägledning till en passande avsättningsnivå.

"4§ Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren."

Kommentar: Styrelsen måste hålla fastigheten i gott skick. Det är dock viktigt att ha en tydlig gränsdragning för vad bostadsrättshavaren ansvarar för om konflikter ska undvikas.

Plan- och bygglagen (PBL)

"14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt."

Kommentar: Styrelsen är ansvarig för att byggnaden hålls i vårdat skick. Det räcker inte heller att bara att underhålla huset, det måste göras rätt!

Boverkets Byggregler (BBR)

"2:51 Innan byggnader eller delar av dem tas i bruk bör det finnas skriftliga instruktioner för hur och när idrifttagande och provning samt skötsel och underhåll ska utföras. Detta för att de krav på byggnader och deras installationer som följer av dessa föreskrifter och av huvud-författningarna ska uppfyllas under brukstiden. Vid ändring av byggnader kan befintliga instruktioner behöva kompletteras eller uppdateras. Dokumentationen ska anpassas till byggnadens användning samt till installationernas omfattning och utformning. [...] En plan för periodiskt underhåll bör omfatta 30 år."

Kommentar: En underhållsplan anpassad till varje byggnads unika utformning och förutsättningar ska finnas på plats redan när huset byggts, och bör sträcka sig över en lång tidsperiod.

ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

SBA

Systematiskt brandskyddsarbete. Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras årligen.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll. Ska utföras regelbundet i flerbostadshus och lokaler. Besiktningsintervallet beror på vilket ventilationssystem fastigheten har.

ENERGIDEKLARATION

Ska utföras var 10:e år.

LEKPLATSBESIKTNING

Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen säkerhetsbesiktigas årligen och dokumenteras med protokoll av person med specialkompetens.

TAKSÄKERHET

Besiktning av taksäkerhetsutrustningen bör utföras minst vart femte år av besiktningsman som är sakkunnig i taksäkerhet.

BESIKTNING AV HISSAR

För att hissarna ska få användas krävs att de kontrolleras årligen och att anordningen godkänns.

RADONMÄTNING

Radonhalten i bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ luft.

PCB-INVENTERING

Byggnader uppförda 1956-1969 ska vara sanerade från PCB (senast 2016).

ELDSTÄDER

Eldstäder ska genomgå en brandskyddskontroll vart sjätte år, på fastighetsägarens initiativ. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka rökkana-lerna för att kontrollera tätheten.

BESIKTNING AV TRYCKKÄRL

Tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.

BESIKTNING AV GASLEDNINGAR

Ledningar bör täthetsbesiktas vart 5:e år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.

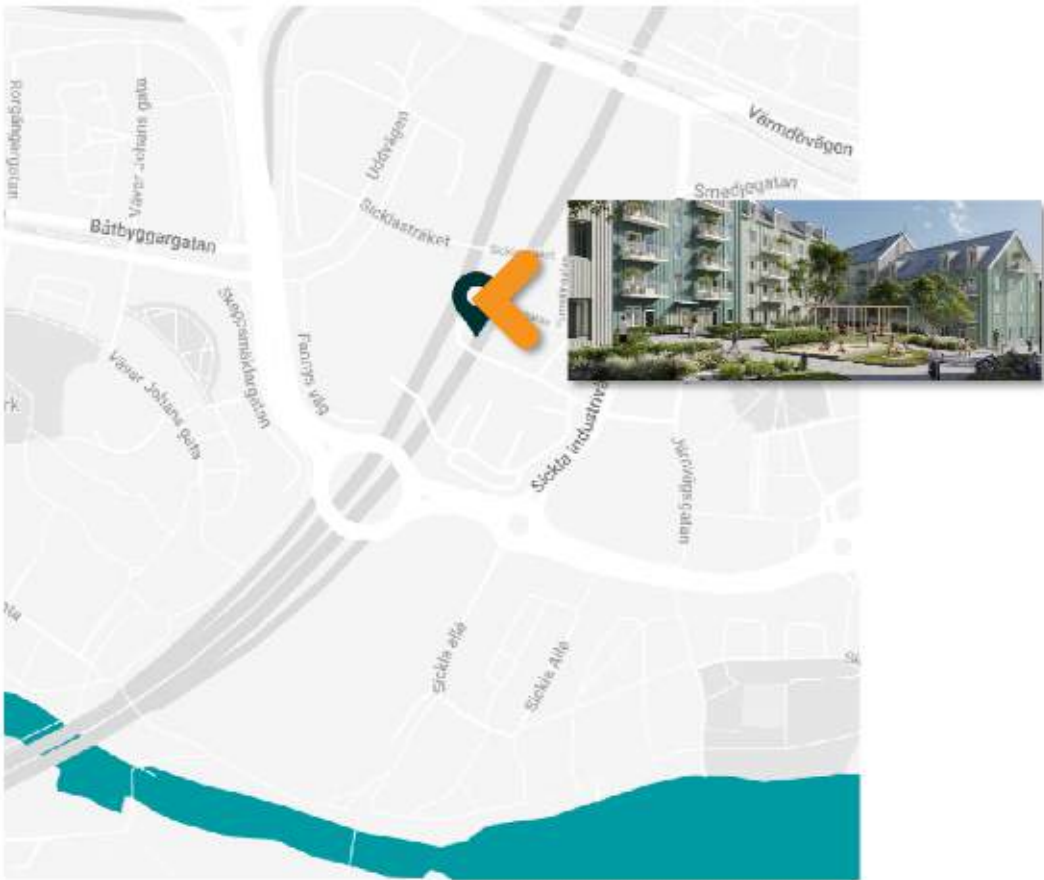
IS OCH SNÖ PÅ TAK

Fastighetsägaren ansvarar för att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom

DEL 1 - GUIDE

Här beskrivs fastighetens olika delar och deras underhållsbehov. Besiktningsrapporten ger en tydlig bild av hur fastigheten mår och vad som behöver göras framöver. Kapitlet ger en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som återfinns i Del 2 - Underhållsplan.

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Sicklaön 83:49		
Adress	Nobelbergsgatan 9-13, Laboratoriegatan 4-6 och Innovationsstråket 11, 131 54 Nacka		
Byggår	2025-2026		
Antal lägenheter	80 st	Total boarea (BOA)	5 778 m ²
Antal lokaler	0 st	Total lokalarea (LOA)	0 m ²

KORT BESKRIVNING

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Betong KL-trä
Fasader	Puts Trä Kakel
Tak	Papp
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast Varm- och kallvattenledningar av PEX-rör
El	Egna elmätare för lägenheter

ARKITEKTUR

Alla hus är konstverk, oavsett utformning och tidsepok. Med sina tidstypiska detaljer och material är de viktiga kulturhistoriska objekt som bjuder kommande generationer på en lärorik resa bakåt i tiden. Underhållet ska ta hänsyn till det arkitektoniska uttrycket och bevara husets identitet, något vi lägger stor vikt vid i underhållsplaneringen.

Arkitekt	White Arkitekter AB
----------	---------------------

EKONOMI

HUR SKA UNDERHÅLLSKOSTNADERNA FINANSIERAS?

Er underhållsplan innehåller budgeterade kostnader i hög detaljnivå och under lång tid framöver vilket gör det lätt att planera i god tid för kommande kostnader. När planen är färdig börjar ofta den ekonomiska diskussionen, och där vill vi passa på att ge lite tips!

AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND OCH AVSKRIVNINGAR

Förenklat finns det två olika perspektiv att se på kostnaderna i underhållsplanen: kassaflöde eller redovisning. När vi pratar kassaflöde så innebär det verkliga pengar d.v.s. pengar som flödar in ut och från era konton. Redovisning innebär de siffror som ni hittar i er årsredovisning. När vi pratar redovisning så är kopplingen till verkliga pengar ibland inte så tydlig. Exempelvis så innebär inte begreppet "avsättning till underhållsfond" att ni nödvändigtvis sätter in pengar i en fond eller på ett konto. Ni kan ha mycket pengar i er underhållsfond i redovisningens värld, men det behöver inte betyda att ni har verkliga pengar att betala kommande underhåll med. Inte heller avskrivningar har en tydlig koppling till faktiska pengar.

I UNDERHÅLLSPLENEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

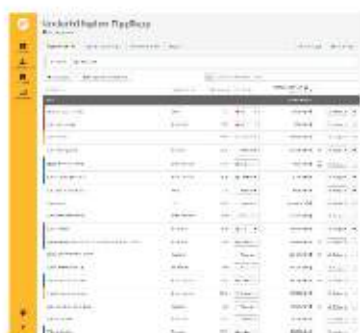
I underhållsplanen pratar vi kassaflöde. Underhållsåtgärderna kommer att kosta verkliga pengar som måste finnas tillgängliga när det är dags för genomförande. Det kan exempelvis göras genom att spara pengar på ett konto för framtida underhållskostnader, genom att ta upp nya lån, eller en kombination av dessa alternativ. Det är upp till er att välja strategi. Vår rekommendation är att ni säkerställer att verkliga pengar finns tillgängliga. För en fingervisning om ett lämpligt belopp så är nyckeltalet "Genomsnittlig underhållskostnad per år" en bra utgångspunkt. I Planima kan ni prova er fram med olika scenarion för hur just er förening kan finansiera det planerade underhållet.

VEM SKA NI VÄNDA ER TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

När det gäller dessa djupgående ekonomiska diskussioner så bör ni i första hand vända er till er ekonomiska förvaltare och/eller revisor. De är väl insatta i just er förenings unika ekonomiska förutsättningar och besitter de detaljkunskaper som krävs för att överföra underhållsplanen korrekt till ekonomiska termer, både kassaflöde och redovisning.

DEL 2 - UNDERHÅLLSPPLAN

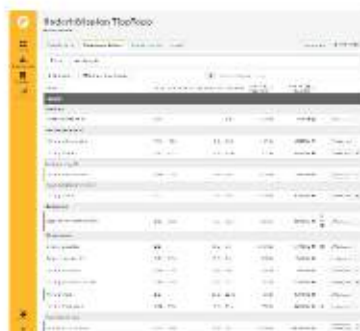
Underhållsplanering ska vara enkelt! Därför använder vi Planima, en användarvänlig webbapplikation utvecklad speciellt för detta ändamål. Där kan ni själva ändra i planen och testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Kapitlen nedan är automatiskt skapade utdrag ur Planima.



Kategori	Läge	År	Antal	Pris
Byggnad	1000	2025	10	1000
Byggnad	1000	2026	10	1000
Byggnad	1000	2027	10	1000
Byggnad	1000	2028	10	1000
Byggnad	1000	2029	10	1000
Byggnad	1000	2030	10	1000
Byggnad	1000	2031	10	1000
Byggnad	1000	2032	10	1000
Byggnad	1000	2033	10	1000
Byggnad	1000	2034	10	1000
Byggnad	1000	2035	10	1000
Byggnad	1000	2036	10	1000
Byggnad	1000	2037	10	1000
Byggnad	1000	2038	10	1000
Byggnad	1000	2039	10	1000
Byggnad	1000	2040	10	1000
Byggnad	1000	2041	10	1000
Byggnad	1000	2042	10	1000
Byggnad	1000	2043	10	1000
Byggnad	1000	2044	10	1000
Byggnad	1000	2045	10	1000
Byggnad	1000	2046	10	1000
Byggnad	1000	2047	10	1000
Byggnad	1000	2048	10	1000
Byggnad	1000	2049	10	1000
Byggnad	1000	2050	10	1000

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/ KOSTNADER PER ÅR

Denna vy är en checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här kan ni lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras automatiskt och i realtid så att ni direkt ser hur scenariot förändras.



Kategori	Läge	År	Antal	Pris
Byggnad	1000	2025	10	1000
Byggnad	1000	2026	10	1000
Byggnad	1000	2027	10	1000
Byggnad	1000	2028	10	1000
Byggnad	1000	2029	10	1000
Byggnad	1000	2030	10	1000
Byggnad	1000	2031	10	1000
Byggnad	1000	2032	10	1000
Byggnad	1000	2033	10	1000
Byggnad	1000	2034	10	1000
Byggnad	1000	2035	10	1000
Byggnad	1000	2036	10	1000
Byggnad	1000	2037	10	1000
Byggnad	1000	2038	10	1000
Byggnad	1000	2039	10	1000
Byggnad	1000	2040	10	1000
Byggnad	1000	2041	10	1000
Byggnad	1000	2042	10	1000
Byggnad	1000	2043	10	1000
Byggnad	1000	2044	10	1000
Byggnad	1000	2045	10	1000
Byggnad	1000	2046	10	1000
Byggnad	1000	2047	10	1000
Byggnad	1000	2048	10	1000
Byggnad	1000	2049	10	1000
Byggnad	1000	2050	10	1000

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/KOSTNADER PER KATEGORI

I denna vy sorteras alla åtgärder efter Kategori och Läge istället för efter år. På så vis blir det enkelt att exempelvis se alla underhållsåtgärder som ligger under kategorin "Tak", eller direkt se antalet fönster. Vyn ger en detaljerad överblick över olika delars underhållsbehov samt mängder och styckpriser.



EKONOMISK ANALYS

Hur mycket kostar underhållet? Hur mycket ska vi spara varje år? Hur stor andel av kostnaderna är akuta? Här finns svaren. I den ekonomiska analysen kan ni enkelt se hur underhållsåtgärderna påverkar den ekonomiska planeringen. Ni kan snabbt testa fram en passande avsättningsnivå till underhållsfonden och se hur underhållskostnaderna fördelar sig på olika Kategorier och Status.

SLUTSATS

Genom att börja arbeta med denna underhållsplan blir det enkelt att ta hand om fastigheten på lång sikt samt säkerställa en sund ekonomisk planering så att resurser finns när de behövs.

Vi tackar för att vi fått förtroendet att upprätta er Sustend Underhållsplan och vi hjälper gärna till med att svara på frågor eller hjälper er vidare i underhållsarbetet!

SUSTEND AB

PROJEKTANSVARIG BYGGKONSULT

Den projektansvarige byggkonsulten har haft övergripande ansvar för framtagandet av underhållsplanen och hjälper er gärna om ni har frågor.



Valentina Perica



Underhållsplan

År 2027 till 2076

Brf Kulturarvet

Sicklaön 134:37

Datum för utskrift: 2025-05-19

SUSTEND

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	6
Åtgärder per kategori	25
Ekonomisk analys	30

© ID:d91a10b0-4adc-11f0-84e4-794a998e390a Status: Signerat av alla

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

© ID:d91a10b0-4adc-11f0-84e4-794a998e390a Status: Signerat av alla

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Kulturarvet
Startår	2027
Slutår	2076
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräkning (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2027 - 2076 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

ID:d91a10b0-4adc-11f0-84e4-794a998e390a Status: Signerat av alla

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Sicklaön 134:37



Adress	Nobelbergsgatan 9-13, Labratoriegatan 4-6 och Innovationsstråket 11 131 54 Nacka
Boarea (BOA)	5778 m ²
Byggår	2026

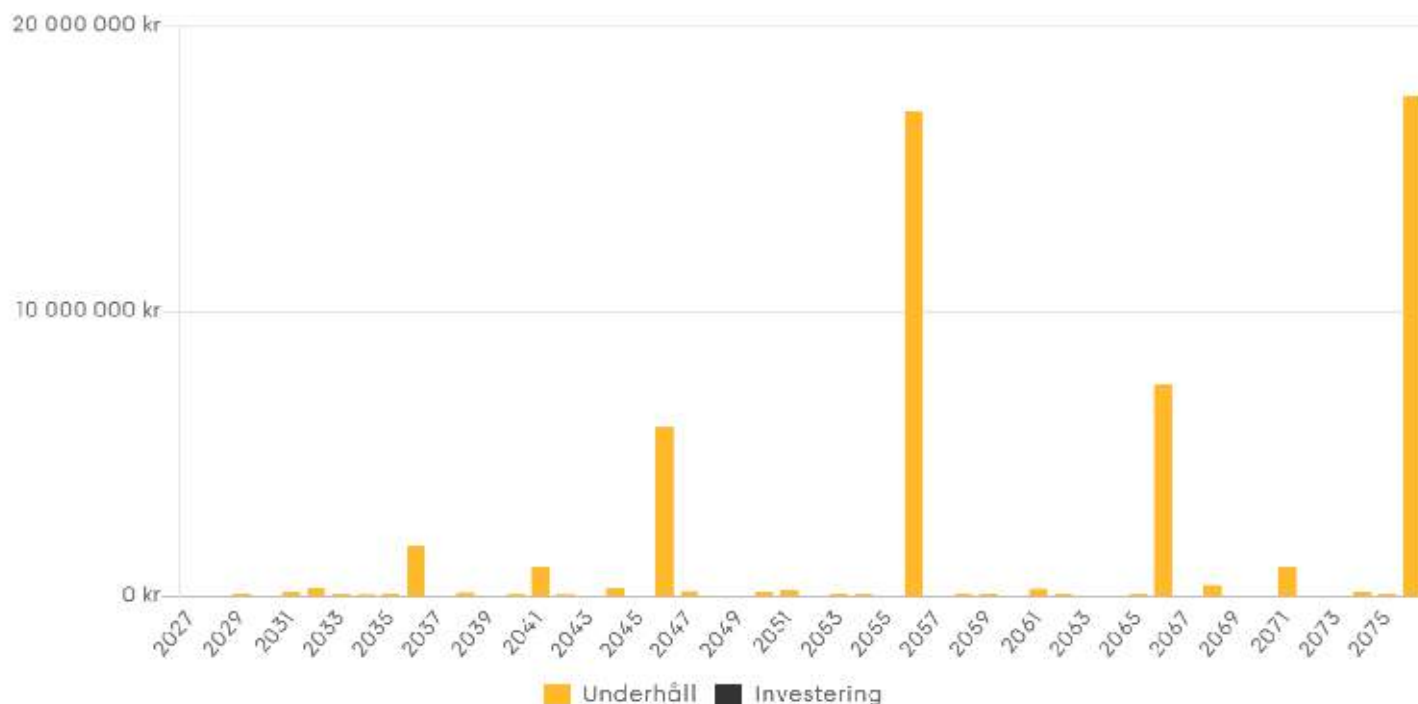
FÖRDELNING AV ENERGIKLASSER

Åtgärder per år

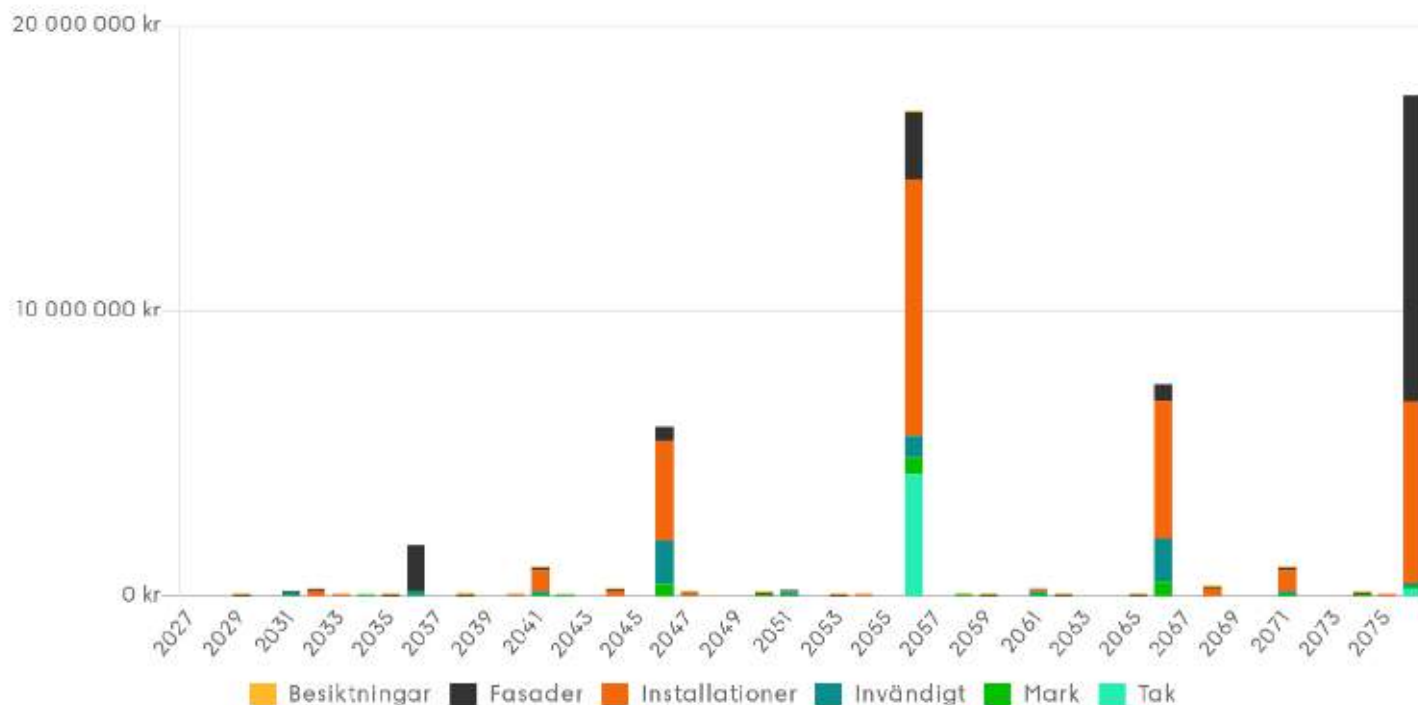
Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

© ID:d91a10b0-4adc-11f0-84e4-794a998e390a Status: Signerat av alla

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2028					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Generellt	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert, kontakta info@sustend.se					
					0 kr

2029					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Skylift rensning hängrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
					96 000 kr

2031					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se					
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	32 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Förrådsutrymmen	5 år	Planerad	35 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	11 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Städrum	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv källarplan	Invändigt	Trapphus	5 år	Planerad	7 000 kr
Målning bänkar, bord och soffor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	29 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Slipning och lackning entrépartier trä	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr
Slipning och lackning trädörrar	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	6 000 kr
					162 000 kr

2032					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	198 000 kr
Skylift rensning hängrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
					294 000 kr

2033					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	79 000 kr
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Generellt	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert, kontakta info@sustend.se					
					79 000 kr

2034					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Pågrusning grusade vägar	Mark	Generellt	8 år	Planerad	66 000 kr
					66 000 kr

2035					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Skylift rensning hängrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
					96 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Beskärning träd	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Förrådsutrymmen	5 år	Planerad	35 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	11 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Installationsutrymmen	10 år	Planerad	24 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Stödrum	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	32 000 kr
Dammbindning golv källarplan	Invändigt	Trapphus	5 år	Planerad	7 000 kr
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	1 458 000 kr
Målning bänkar, bord och soffor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	29 000 kr
Målning skärmtak	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	12 000 kr
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	7 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Slipning och lackning entrépartier trä	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr
Slipning och lackning trädörrar	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	6 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	110 000 kr

1 797 000
kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme generellt	10 år	Planerad	28 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Skylift rensning hängrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Generellt	5 år	Planerad	0 kr

124 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	79 000 kr

79 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Besiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Beskärning träd	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	14 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	393 000 kr
Byte dränkbar avloppspump i pumpgröp	Installationer	Vatten och avlopp	15 år	Planerad	69 000 kr
Byte papperskorgar	Mark	Generellt	15 år	Planerad	6 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	10 000 kr
Byte växelriktare solceller	Installationer	El	15 år	Planerad	272 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Stödrum	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	11 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Förrådsutrymmen	5 år	Planerad	35 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	32 000 kr
Dammbindning golv källarplan	Invändigt	Trapphus	5 år	Planerad	7 000 kr
Målning bänkar, bord och soffor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	29 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Skylift rensning hängrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Slipning och lackning entrépartier trä	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr
Slipning och lackning trädörrar	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	6 000 kr

1 046 000
kr

2042					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Pågrusning grusade vägar	Mark	Generellt	8 år	Planerad	66 000 kr
					66 000 kr

2043					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Generellt	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert, kontakta info@sustend.se					
					0 kr

2044					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	198 000 kr
Skylift rensning hängrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
					294 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Besiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Beskärning träd	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr
Byte automatiska dörröppnare	Installationer	El	20 år	Planerad	718 000 kr
Byte belysning LED cykelrum	Installationer	El	20 år	Planerad	45 000 kr
Byte belysning LED groventré/avhängning	Installationer	El	20 år	Planerad	26 000 kr
Byte belysning LED stödrum	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning LED entréer	Installationer	El	20 år	Planerad	162 000 kr
Byte belysning LED förrådsutrymmen	Installationer	El	20 år	Planerad	154 000 kr
Byte belysning LED installationsutrymmen	Installationer	El	20 år	Planerad	113 000 kr
Byte belysning LED miljörum	Installationer	El	20 år	Planerad	23 000 kr
Byte belysning LED trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	422 000 kr
Byte belysningspollare	Installationer	El	20 år	Planerad	271 000 kr
Byte blandare och utslagsback	Invändigt	Stödrum	20 år	Planerad	14 000 kr
Byte bänkar, bord och soffor	Mark	Generellt	20 år	Planerad	223 000 kr
Byte fasadbelysning LED	Installationer	El	20 år	Planerad	117 000 kr
Byte grill	Mark	Generellt	20 år	Planerad	21 000 kr
Byte pergola	Mark	Generellt	20 år	Planerad	41 000 kr
Byte skärmplank	Mark	Generellt	20 år	Planerad	91 000 kr
Byte termostater och termostatventiler	Installationer	Värme	20 år	Planerad	660 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	330 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	32 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	11 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Installationsutrymmen	10 år	Planerad	24 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Förrådsutrymmen	5 år	Planerad	35 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Stödrum	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv källarplan	Invändigt	Trapphus	5 år	Planerad	7 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme	20 år	Planerad	132 000 kr
Målning brandgasluckor	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning bänkar, bord och soffor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	29 000 kr
Målning skärmtak	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	12 000 kr
Målning stöldörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning tak	Invändigt	Groventré/avhängning	20 år	Planerad	10 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	1 100 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Miljörum	20 år	Planerad	22 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelrum	20 år	Planerad	97 000 kr

Målning väggar och tak	Invändigt	Förrådsutrymmen	20 år	Planerad	106 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Stödrum	20 år	Planerad	3 000 kr
Målning/lasering väggar och tak	Invändigt	Entréer	20 år	Planerad	59 000 kr
Renovering ventilationsaggregat	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	619 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Slipning och lackning entrépartier trä	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr
Slipning och lackning trädörrar	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	6 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	110 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	29 000 kr
					5 958 000 kr

2047					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Skylift rensning hängrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	79 000 kr
					175 000 kr

2048					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme generellt	10 år	Planerad	28 000 kr
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Generellt	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert, kontakta info@sustend.se					
					28 000 kr

2050					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Pågrusning grusade vägar	Mark	Generellt	8 år	Planerad	66 000 kr
Skylift rensning hängrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
					162 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se					
Beskärning träd	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr
Byte brandgasfläktar	Installationer	Ventilation	25 år	Planerad	19 000 kr
Byte kanalfläkt	Installationer	Ventilation	25 år	Planerad	6 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Förrådsutrymmen	5 år	Planerad	35 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	11 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Stödrum	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	32 000 kr
Dammbindning golv källarplan	Invändigt	Trapphus	5 år	Planerad	7 000 kr
Målning bänkar, bord och soffor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	29 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Slipning och lackning entrépartier trä	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr
Slipning och lackning trädörrar	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	6 000 kr

211 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Skylift rensning hängrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Generellt	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert, kontakta info@sustend.se					

96 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	79 000 kr

79 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Besiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Beskärning träd	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Entréer	30 år	Planerad	144 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Miljörum	30 år	Planerad	54 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Trapphus	30 år	Planerad	142 000 kr
Byte avfuktare	Invändigt	Groventré/avhängning	30 år	Planerad	41 000 kr
Byte betongplattor	Mark	Generellt	30 år	Planerad	470 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	14 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	393 000 kr
Byte cykelpollare	Mark	Generellt	30 år	Planerad	83 000 kr
Byte dränkbar avloppspump i pumpgröp	Installationer	Vatten och avlopp	15 år	Planerad	69 000 kr
Byte entrédörrar stål	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	241 000 kr
Byte entrépartier stål	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	248 000 kr
Byte entrépartier trä	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	413 000 kr
Byte expansionskärl	Installationer	Värme undercentral	30 år	Planerad	5 000 kr
Byte hängrännor	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	290 000 kr
Byte kompletta linhissar	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	8 044 000 kr
Byte papperskorgar	Mark	Generellt	15 år	Planerad	6 000 kr
Byte plastmatta golv	Invändigt	Installationsutrymmen	30 år	Planerad	45 000 kr
Byte postboxar	Invändigt	Entréer	30 år	Planerad	99 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	10 000 kr
Byte solcellsanläggning	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	510 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	1 191 000 kr
Byte stäldörrar	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	41 000 kr
Byte takfönster	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	858 000 kr
Byte takluckor	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	105 000 kr
Byte takpapp	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	1 350 000 kr
Byte taksäkerhet	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	653 000 kr
Byte trädörrar	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	62 000 kr
Byte växelriktare solceller	Installationer	El	15 år	Planerad	272 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	11 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Städrum	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	32 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Installationsutrymmen	10 år	Planerad	24 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Förrådsutrymmen	5 år	Planerad	35 000 kr

Dammbindning golv källarplan	Invändigt	Trapphus	5 år	Planerad	7 000 kr
Målning brandgasluckor	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning bänkar, bord och soffor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	29 000 kr
Målning skärmtak	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	12 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Installationsutrymmen	30 år	Planerad	101 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	198 000 kr
Skylift rensning hängrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	110 000 kr
Takfotsställning	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	497 000 kr
					17 043 000 kr

2058					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme generellt	10 år	Planerad	28 000 kr
Pågrusning grusade vägar	Mark	Generellt	8 år	Planerad	66 000 kr
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Generellt	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert, kontakta info@sustend.se					
					94 000 kr

2059					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Skylift rensning hängrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
					96 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Beskärning träd	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	11 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Förrådsutrymmen	5 år	Planerad	35 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Stödrum	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	32 000 kr
Dammbindning golv källarplan	Invändigt	Trapphus	5 år	Planerad	7 000 kr
Målning bänkar, bord och soffor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	29 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Slipning och lackning entrépartier trä	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr
Slipning och lackning trädörrar	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	6 000 kr
Spolning avloppstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	79 000 kr
					265 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Skylift rensning hänggrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
					96 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Generellt	5 år	Planerad	0 kr
					0 kr

2065					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Skylift rensning hängrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
					96 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Besiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Beskärning träd	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr
Byte automatiska dörröppnare	Installationer	El	20 år	Planerad	718 000 kr
Byte belysning LED cykelrum	Installationer	El	20 år	Planerad	45 000 kr
Byte belysning LED groventré/avhängning	Installationer	El	20 år	Planerad	26 000 kr
Byte belysning LED stödrum	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning LED entréer	Installationer	El	20 år	Planerad	162 000 kr
Byte belysning LED förrådsutrymmen	Installationer	El	20 år	Planerad	154 000 kr
Byte belysning LED installationsutrymmen	Installationer	El	20 år	Planerad	113 000 kr
Byte belysning LED miljörum	Installationer	El	20 år	Planerad	23 000 kr
Byte belysning LED trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	422 000 kr
Byte belysningspollare	Installationer	El	20 år	Planerad	271 000 kr
Byte blandare och utslagsback	Invändigt	Stödrum	20 år	Planerad	14 000 kr
Byte bänkar, bord och soffor	Mark	Generellt	20 år	Planerad	223 000 kr
Byte fasadbelysning LED	Installationer	El	20 år	Planerad	117 000 kr
Byte grill	Mark	Generellt	20 år	Planerad	21 000 kr
Byte pergola	Mark	Generellt	20 år	Planerad	41 000 kr
Byte skärmplank	Mark	Generellt	20 år	Planerad	91 000 kr
Byte skärmtak	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	103 000 kr
Byte termostater och termostatventiler	Installationer	Värme	20 år	Planerad	660 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	330 000 kr
Byte ventilationsaggregat	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	1 788 000 kr
Byte värmepump	Installationer	Värme undercentral	40 år	Planerad	165 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Förrådsutrymmen	5 år	Planerad	35 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Stödrum	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	11 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	32 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Installationsutrymmen	10 år	Planerad	24 000 kr
Dammbindning golv källarplan	Invändigt	Trapphus	5 år	Planerad	7 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme	20 år	Planerad	132 000 kr
Målning brandgasluckor	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning bänkar, bord och soffor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	29 000 kr
Målning stöldörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning tak	Invändigt	Groventré/avhängning	20 år	Planerad	10 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	1 100 000 kr

Målning väggar	Invändigt	Miljörum	20 år	Planerad	22 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Förrådsutrymmen	20 år	Planerad	106 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelrum	20 år	Planerad	97 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Städrum	20 år	Planerad	3 000 kr
Målning/lasering väggar och tak	Invändigt	Entréer	20 år	Planerad	59 000 kr
Pågrusning grusade vägar	Mark	Generellt	8 år	Planerad	66 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Slipning och lackning entrépartier trä	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr
Slipning och lackning trädörrar	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	6 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	110 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	29 000 kr

7 449 000
kr

2068					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Besiktningar	Värme generellt	10 år	Planerad	28 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	198 000 kr
Skylift rensning hängrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	79 000 kr
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Generellt	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert, kontakta info@sustend.se					

401 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Besiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Beskärning träd	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	14 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	393 000 kr
Byte dränkbar avloppspump i pumpgröp	Installationer	Vatten och avlopp	15 år	Planerad	69 000 kr
Byte papperskorgar	Mark	Generellt	15 år	Planerad	6 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	10 000 kr
Byte växelriktare solceller	Installationer	El	15 år	Planerad	272 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Förrådsutrymmen	5 år	Planerad	35 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Stödrum	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	32 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	11 000 kr
Dammbindning golv källarplan	Invändigt	Trapphus	5 år	Planerad	7 000 kr
Målning bänkar, bord och soffor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	29 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Skylift rensning hängrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Slipning och lackning entrépartier trä	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr
Slipning och lackning trädörrar	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	6 000 kr

1 046 000
kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Generellt	5 år	Planerad	0 kr

0 kr

2074					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	55 000 kr
Pågrusning grusade vägar	Mark	Generellt	8 år	Planerad	66 000 kr
Skylift rensning hängrännor	Fasader	Bostadshus	3 år	Planerad	41 000 kr
					162 000 kr

2075					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spolning avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	79 000 kr
					79 000 kr

2076

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris inkl. moms
Besiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Beskärning träd	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr
Byte balkongräcken	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	1 007 000 kr
Byte brandgasfläktar	Installationer	Ventilation	25 år	Planerad	19 000 kr
Byte fullhöga balkongräcken	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	220 000 kr
Byte fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	9 148 000 kr
Byte kanalläkt	Installationer	Ventilation	25 år	Planerad	6 000 kr
Byte räcken franska balkonger	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	308 000 kr
Byte räcken takkupor	Tak	Bostadshus	50 år	Planerad	281 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	11 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	32 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Installationsutrymmen	10 år	Planerad	24 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Städrum	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Förrådsutrymmen	5 år	Planerad	35 000 kr
Dammbindning golv källarplan	Invändigt	Trophus	5 år	Planerad	7 000 kr
Elstambyte	Installationer	El	50 år	Planerad	2 365 000 kr
Målning brandgasluckor	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning bänkar, bord och soffor	Mark	Generellt	5 år	Planerad	29 000 kr
Målning skärmtak	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	12 000 kr
Målning stöldörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	7 000 kr
Relining avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp		Planerad	3 300 000 kr
Relining avloppsstammar bottenplatta	Installationer	Vatten och avlopp		Planerad	688 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Slipning och lackning entrépartier trä	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	31 000 kr
Slipning och lackning trädörrar	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	6 000 kr

17 573 000
kr

Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.

Besiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Generellt							
Uppdatering underhållsplan	2028	5 år		1	st	0 kr	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert, kontakta info@sustend.se							
Tak							
Besiktning taksäkerhet	2031	5 år		1	omg	0 kr	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert, kontakta info@sustend.se							
Ventilation							
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2029	3 år		1	omg	40 000 kr	55 000 kr
Värme generellt							
Energideklaration	2038	10 år	2028	80	lgh	250 kr	28 000 kr

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Bostadshus							
Byte balkongräcken	2076	50 år		61	st	12 000 kr	1 007 000 kr
Byte entrédörrar stål	2056	30 år		5	st	35 000 kr	241 000 kr
Byte entrépartier stål	2056	30 år		3	st	60 000 kr	248 000 kr
Byte entrépartier trä	2056	30 år		5	st	60 000 kr	413 000 kr
Byte fullhöga balkongräcken	2076	50 år		20	st	8 000 kr	220 000 kr
Byte fönster och fönsterdörrar	2076	50 år		528	st	12 600 kr	9 148 000 kr
Byte räcken franska balkonger	2076	50 år		28	st	8 000 kr	308 000 kr
Byte skärmtak	2066	40 år		5	st	15 000 kr	103 000 kr
Byte stuprör	2056	30 år		525	m1	1 650 kr	1 191 000 kr
Byte ståldörrar	2056	30 år		3	st	10 000 kr	41 000 kr
Byte trädörrar	2056	30 år		3	st	15 000 kr	62 000 kr
Byte tätningslister fönster	2046	20 år		80	lgh	3 000 kr	330 000 kr
Fasadställning	2036	50 år		4820	m2	220 kr	1 458 000 kr
Målning brandgasluckor	2046	10 år		3	st	800 kr	3 000 kr
Målning skärmtak	2036	10 år		5	st	1 800 kr	12 000 kr
Målning ståldörrar	2036	10 år		3	st	1 800 kr	7 000 kr
Skylift rensning hängrännor	2029	3 år		1	omg	30 000 kr	41 000 kr
Slipning och lackning entrépartier trä	2031	5 år		5	st	4 500 kr	31 000 kr
Slipning och lackning trädörrar	2031	5 år		3	st	1 400 kr	6 000 kr
Smörjning och justering fönster	2036	10 år		80	lgh	1 000 kr	110 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
El							
Byte automatiska dörröppnare	2046	20 år		29	st	18 000 kr	718 000 kr
Byte belysning LED cykelrum	2046	20 år		12	st	2 740 kr	45 000 kr
Byte belysning LED groventré/avhägning	2046	20 år		7	st	2 740 kr	26 000 kr
Byte belysning LED städrum	2046	20 år		2	st	2 740 kr	8 000 kr
Byte belysning LED entréer	2046	20 år		43	st	2 740 kr	162 000 kr
Byte belysning LED förrådsutrymmen	2046	20 år		41	st	2 740 kr	154 000 kr
Byte belysning LED installationsutrymmen	2046	20 år		30	st	2 740 kr	113 000 kr
Byte belysning LED miljörum	2046	20 år		6	st	2 740 kr	23 000 kr
Byte belysning LED trapphus	2046	20 år		112	st	2 740 kr	422 000 kr
Byte belysningspollare	2046	20 år		24	st	8 200 kr	271 000 kr
Byte fasadbelysning LED	2046	20 år		15	st	5 660 kr	117 000 kr
Byte växelriktare solceller	2041	15 år		6	st	33 000 kr	272 000 kr
Elstambyte	2076	50 år		80	lgh	21 500 kr	2 365 000 kr
Hiss							
Byte kompletta linhissar	2056	30 år		6	st	975 000 kr	8 044 000 kr
Vatten och avlopp							
Byte dränkbar avloppspump i pumpgrop	2041	15 år		2	st	25 200 kr	69 000 kr
Relining avloppsstammar	2076			80	lgh	30 000 kr	3 300 000 kr
Relining avloppsstammar bottenplatta	2076			1	omg	500 000 kr	688 000 kr
Spolning avloppsstammar	2033	7 år		80	lgh	720 kr	79 000 kr
Ventilation							
Byte brandgasfläktar	2051	25 år		3	st	4 660 kr	19 000 kr
Byte kanalfläkt	2051	25 år		1	st	4 660 kr	6 000 kr
Byte ventilationsaggregat	2066	40 år		5	st	260 000 kr	1 788 000 kr
Renovering ventilationsaggregat	2046	40 år		5	st	90 000 kr	619 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2032	12 år		80	lgh	1 800 kr	198 000 kr
Värme							
Byte termostater och termostatventiler	2046	20 år		400	st	1 200 kr	660 000 kr
Injustering värme	2046	20 år		80	lgh	1 200 kr	132 000 kr
Värme undercentral							
Byte cirkulationspump VVC	2041	15 år		1	st	10 000 kr	14 000 kr
Byte cirkulationspump värme	2041	15 år		1	st	285 550 kr	393 000 kr
Byte expansionskärl	2056	30 år		1	st	3 330 kr	5 000 kr
Byte reglerventiler	2041	15 år		2	st	3 780 kr	10 000 kr
Byte värmeväxlare	2066	40 år		2	st	60 000 kr	165 000 kr

Uppgradering styrning	2046	20 år	1	st	20 800 kr	29 000 kr
-----------------------	------	-------	---	----	-----------	-----------

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Cykelrum							
Dammbindning golv	2031	5 år		195	m2	120 kr	32 000 kr
Målning väggar och tak	2046	20 år		195	m2	360 kr	97 000 kr
Entréer							
Byte akustikplattor tak	2056	30 år		180	m2	580 kr	144 000 kr
Byte postboxar	2056	30 år		6	st	12 000 kr	99 000 kr
Målning/lasering väggar och tak	2046	20 år		180	m2	240 kr	59 000 kr
Förrådsutrymmen							
Dammbindning golv	2031	5 år		215	m2	120 kr	35 000 kr
Målning väggar och tak	2046	20 år		215	m2	360 kr	106 000 kr
Groventré/avhängning							
Byte avfuktare	2056	30 år		1	st	30 000 kr	41 000 kr
Målning tak	2046	20 år		59	m2	120 kr	10 000 kr
Installationsutrymmen							
Byte plastmatta golv	2056	30 år		60	m2	550 kr	45 000 kr
Dammbindning golv	2036	10 år		145	m2	120 kr	24 000 kr
Målning väggar och tak	2056	30 år		205	m2	360 kr	101 000 kr
Miljörum							
Byte akustikplattor tak	2056	30 år		68	m2	580 kr	54 000 kr
Dammbindning golv	2031	5 år		68	m2	120 kr	11 000 kr
Målning väggar	2046	20 år		68	m2	240 kr	22 000 kr
Städrum							
Byte blandare och utslagsback	2046	20 år		1	st	10 000 kr	14 000 kr
Dammbindning golv	2031	5 år		1	st	1 000 kr	1 000 kr
Målning väggar och tak	2046	20 år		1	st	2 500 kr	3 000 kr
Trapphus							
Byte akustikplattor tak	2056	30 år		178	m2	580 kr	142 000 kr
Dammbindning golv källarplan	2031	5 år		41	m2	120 kr	7 000 kr
Målning trapphus	2046	20 år		32	vån	25 000 kr	1 100 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Generellt							
Beskärning träd	2036	5 år		17	st	1 000 kr	23 000 kr
Byte betongplattor	2056	30 år		560	m2	610 kr	470 000 kr
Byte bänkar, bord och soffor	2046	20 år		21	st	7 730 kr	223 000 kr
Byte cykelpollare	2056	30 år		20	st	3 000 kr	83 000 kr
Byte grill	2046	20 år		1	st	15 000 kr	21 000 kr
Byte papperskorgar	2041	15 år		2	st	2 000 kr	6 000 kr
Byte pergola	2046	20 år		1	st	30 000 kr	41 000 kr
Byte skärmplank	2046	20 år		51	m2	1 300 kr	91 000 kr
Målning bänkar, bord och soffor	2031	5 år		21	st	1 000 kr	29 000 kr
Pågrusning grusade vägar	2034	8 år		370	m2	130 kr	66 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	2031	5 år		1	omg	7 000 kr	10 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms
Bostadshus							
Byte hängrännor	2056	30 år		260	m1	810 kr	290 000 kr
Byte räcken takkupor	2076	50 år		34	st	6 000 kr	281 000 kr
Byte solcellsanläggning	2056	30 år		116	st	3 200 kr	510 000 kr
Byte takfönster	2056	30 år		39	st	16 000 kr	858 000 kr
Byte takluckor	2056	30 år		10	st	7 650 kr	105 000 kr
Byte takpapp	2056	30 år		2135	m2	460 kr	1 350 000 kr
Byte taksäkerhet	2056	30 år		1	omg	475 000 kr	653 000 kr
Takfotsställning	2056	30 år		4820	m2	75 kr	497 000 kr

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

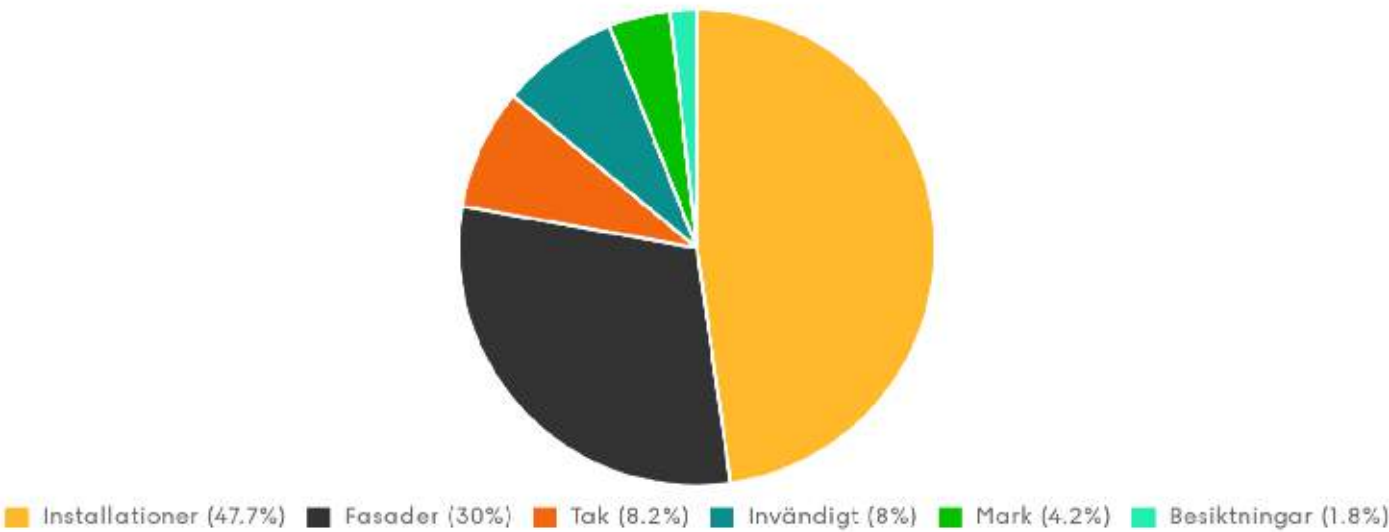
© ID:d91a10b0-4adc-11f0-84e4-794a998e390a Status: Signerat av alla

Total utgift	55 310 984 kr
Utgift per år	1 106 220 kr
Utgift per år och m²	191 kr / m²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m²	0 kr / m²

Utgift per status



Utgift per kategori



SUSTEND

Välmående fastigheter, idag och imorgon

Fastigheter är mer än byggnader. De är människors hem, arbetsplatser och investeringar. De är avgörande för samhällsfunktioner som skola, sjukvård och räddningstjänst. De fastigheter som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som i framtiden. Det handlar både om att fastigheterna ska klara anpassning i ett föränderligt samhälle, och att påverka utvecklingen positivt med så liten inverkan på miljö och klimat som möjligt. Därför sprider vi kunskap och hjälper till att ta hand om och utveckla fastigheter på ett hållbart sätt.

Vi utmanar och utvecklar oss själva, varandra och branschen att tänka nytt och bättre. "Vi gör som vi alltid har gjort" har ingen på Sustend någonsin sagt. Våra innovativa metoder och tjänster effektiviserar, förenklar och gör det roligare att bygga, äga och utveckla fastigheter.

SÅ HÄR KAN DU KONTAKTA OSS

010 - 175 69 09
info@sustend.se
sustend.se



Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kulturarvet, Nacka

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Brf Kulturarvet (769642-1044) och vi får i anledning härav avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten för att därefter föra över fastigheten till bostadsrättsföreningen och likvidera bolaget samt teckna totalentreprenad. Detta förfaringssätt är gängse.

Föreningen består av 3 huskroppar i direkt anslutning till varandra med totalt 80 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

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

Uppsala dag i juni 2025 enligt digital signering

Robert Wikström
advokat

Per Envall
civilekonom

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-06-11
Stadgar	2023-08-14
Fastighetsdata	2024-12-02
Beräkning taxeringsvärde	2025-04-22
Tomtkarta/ritningar	2024-11-27
Förrättningskarta	2023-04-21
Bygglov	2023-04-19
Anläggningsåtgärd	2023-10-31
Kontrollplan & Startbesked	2024-03-26
Aktieöverlåtelseavtal	2024-12-02
Köpekontrakt	2024-12-02
Entreprenadavtal	2024-12-02
Underhållsplan	2024-11-08
Arbetsplatsbesök KA	2025-05-14
Garanti oupplåtna br	2024-12-02
Finansieringsoffert	2025-05-14
Försäkringsoffert	2024-05-07
Mäklarutlåtande	2025-06-12

Verifikat

Titel: Brf Kulturarvet- Ekonomisk plan intygsgiven

ID: d91a10b0-4adc-11f0-84e4-794a998e390a

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-06-16

Underskrifter

Åsa Lennmor

asa.lennmor@fylgia.se

Signerat: 2025-06-16 20:40 BankID 196712131009, ÅSA GUDRUN LENNMOR

Toni Lahdo

toni@externstyrelse.se

Signerat: 2025-06-17 12:59 BankID 197708140335, Toni Lahdo

Per Envall

per.envall@garbo.se

Signerat: 2025-06-17 13:08 BankID 196801186237, PER ANDERS ENVALL

Håkan Erson

hakan.erson@herob.se

Signerat: 2025-06-16 21:28 BankID 196201011019, HÅKAN ERSON

Robert Wikström

robert.wikstrom@konradadvokater.se

Signerat: 2025-06-17 13:02 BankID 196404221456, ROBERT WIKSTRÖM

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk Plan Brf Kulturarvet Intygad.pdf	5.2 MB	26af bb06 590f 0ddf 66ea a726 a73a f773 93dd 32f8 a57b 162c 48df 594a 8610 a17f

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-06-16	20:10	Skapat Åsa Sjölund, Atrium Ljungberg Bostad 5561757047. IP: 83.140.33.20
2025-06-16	20:40	Signerat Åsa Lennmor Genomfört med: BankID av ÅSA GUDRUN LENNMOR, 196712131009. IP: 46.39.109.81
2025-06-16	21:28	Signerat Håkan Erson Genomfört med: BankID av HÅKAN ERSON, 196201011019. IP: 185.183.146.25
2025-06-17	12:59	Signerat Toni Lahdo Genomfört med: BankID av Toni Lahdo, 197708140335. IP: 193.45.95.20

Händelser

2025-06-17	13:02	Signerat Robert Wikström Genomfört med: BankID av ROBERT WIKSTRÖM, 196404221456. IP: 185.205.48.200
2025-06-17	13:08	Signerat Per Envall Genomfört med: BankID av PER ANDERS ENVALL, 196801186237. IP: 213.113.56.123



Carl Olof Paulsson

olle.paulsson@brf.one

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Robert Wikström, Konrad Advokater, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Kulturarvet, organisationsnummer 769642-1044.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Kulturarvet har ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Robert Wikström 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

Per Envall och Robert Wikström har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Kulturarvet om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare