

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Saltsjöblick Nacka

Organisationsnummer: 769641-1672
Kommun: Nacka

INNEHÅLL

1 Allmänna förutsättningar	Sida 2
2 Beskrivning av fastigheten	Sida 2
3 Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten	Sida 3
4 Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 4
5 Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 4
6 Lägenhetsförteckning	Sida 5
7 Ekonomisk prognos	Sida 8
8 Känslighetsanalys	Sida 9
9 Nyckeltal	Sida 10
50-årig underhållsplan	
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖBLICK

Kjell Thornblad

Reinhold Jonsson

Nils Pers



r16yldEQ0-BkRU0Vmc

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Saltsjöblick Nacka med org.nr 769641-1672, som registrerats hos Bolagsverket 2022-04-25 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden, upplåtelsen kan även avse mark om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Planen avser fastigheten Erstavik 26:611 i Nacka (Fastigheten) med en bostadsarea som beräknas att uppgå till 3 529 m². Bostadsrättsföreningen uppför ett flerbostadshus innehållandes 67 bostadsrättslägenheter på fastigheten. Byggnationen har gått in i sitt slutskede och inflyttning beräknas till fjärde kvartalet 2024. Upplåtelsen beräknas ske från andra kvartalet 2024 dock senast fjärde kvartalet 2024.

Fastighetsförvärvet kommer ske 2024-05-15 genom att Bostadsrättsföreningen Saltsjöblick Nacka med org.nr 769641-1672 (Föreningen) förvärvar samtliga aktier i Josefina Fisksätra Entré Kv 1 AB med org.nr 559256-2754 (Bolaget) är lagfaren ägare. Föreningen förvärvar därefter byggnad på ofri grund av Josefina Fisksätra Entré BR kv 1 och kv 3 AB, org.nr 559351-2303. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Bostadsprojektet har upphandlats genom ett totalentreprenadkontrakt med Mecon Bygg AB. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och Fastigheten utnyttjas sedan som säkerhet för föreningens lån.

Bostadsrättsföreningen har inte för avsikt att sälja Fastigheten. Om bostadsrättsföreningen ändå beslutar att sälja Fastigheten eller del av Fastigheten kommer det att finnas en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till 6 522 710 kr vid tipunkten för planens upprättande kända förhållande.

Bygglov beviljades 21 september 2022.

Josefina Inflyttningsklara Lägenheter AB med org.nr 559473-8121, eller annat helägt bolag inom koncernen, garanterar förvärvet av eventuella osålda (ej upplåtna) bostadsrätter senast på avräkningssdagen. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett. Josefina Inflyttningsklara Lägenheter AB med org.nr 559473-8121, eller annat helägt bolag inom koncernen, äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Josefina Fastighets Holding AB med org.nr 556798-1005, eller annat helägt bolag inom koncernen, garanterar att den genomsnittliga räntan som uppgår till 3,74 % enligt planen inte överskrider under 2 år från och med upptagandet av Föreningens lån.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Josefina Fastighets Holding AB med org.nr 556798-1005 eller Gar-Bo Försäkring AB.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter grundar sig på vid tipunkten för planens upprättande kända förhållande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Erstavik 26:611, Nacka kommun
Aktuell detaljplan:	0182K-P2021/660
Adress:	Fisksätravägen 28A-B
Markareal:	1 931 m ²
Boarea:	3 529 m ²
Byggnadstyp:	Ett bostadshus i 7 våningar
Antal bostadslägenheter:	67 st
Servitut:	D202300361473:1.1 Avtals servitut återvinningsanläggning. 0182K-2023/40.1 Officialservitut väg.

Pågående lantmäteriförrättningar

24 7514 avser ett ledningsrättsärende som är sekretessbelagt.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg
Avfallshantering
Cykelförvaring
Grönytor, gångvägar, planteringar och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme.
Undercentral fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum.
Två hissar inkl. hisschakt och postboxar till respektive lägenhet.
Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning
Barnvagnsrum, städ- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar samt fribärande golvbjälklag.
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadputs/skiffer och plåtkassetter på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar.
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Bandtäckt plåt och solceller
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster av trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong med räcken av klarglas eller pinnräcke
Entrépartier:	Stål/glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

FTX, till- och frånluft via separat ventilationskanal i lägenhet.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med Leverantör.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker/parke	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare som är placerade i badrum Handduktork

Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnad inkl. köpeskilling fastighet/aktier*, byggnad på ofri grund**	200 249 953 kr
Lagfart- och inskrivningskostnader	1 166 047 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	201 416 000 kr

* Varav det skattemässiga värdet vid planens upprättande är 30 479 953 kr

** Varav det skattemässiga värdet vid planens upprättande är 169 770 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet, enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2022-2024, har taxeringsvärdet uppskattas enligt nedan:

Markvärde	26 000 000 kr
Byggnadsvärde	88 000 000 kr
Totalt värde ca	114 000 000 kr

4 PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader inkl. amortering**

Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Enligt föreningens erhållna bankoffert är genomsnittlig ränta 3,74 % och löptid 3 år. I planen är räntekostnaden baserad på en högre antagen räntenivå än snitträntan i bankofferten. Josefina Fastighets Holding AB, org.nr 556798-1005, garanterar att den genomsnittliga räntan som uppgår till 3,74 % enligt planen inte överskrider under 2 år från och med upptagandet av Föreningens lån. Vid minskade kostnader på grund av lägre faktisk räntekostnad än kalkylerad räntekostnad beräknas överskottet gå till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt. Lånen amorteras enligt bankoffert med 0,5% årligen de fem första åren, därefter enligt 95-årig serieplan.

Lån	Belopp	Löptid	Ränta	Ränte- kostnad	Amortering	Kapitalkostnad
Bottenlån	15 293 000 kr	1 år	4,02%	614 779 kr	76 465 kr	691 244 kr
Bottenlån	15 293 000 kr	3 år	3,62%	553 607 kr	76 465 kr	630 072 kr
Bottenlån	15 293 000 kr	5 år	3,58%	547 489 kr	76 465 kr	623 954 kr
Summa lån	45 879 000 kr			1 715 875 kr	229 395 kr	1 945 270 kr
Insatser	92 641 000 kr					
Upplåtelseavgifter	62 896 000 kr					
Summa finansiering	201 416 000 kr					

Summa kapitalkostnader inkl. amortering år 1 **1 945 270 kr**

Avskrivning enligt redovisningsregel K3 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)*

Avskrivningar för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde: 1 385 485 kr

Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll 40 kr/m² **141 160 kr**

Driftskostnader***

Styrelsearvode	40 000 kr
Sociala kostnader styrelsearvode	12 800 kr
Revisionsarvode	12 000 kr
Ekonomisk förvaltning	72 000 kr
Vattenavgifter	316 000 kr
Värmeavgifter	263 000 kr
Fastighetsel****	77 000 kr
Renhållning	65 341 kr
Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning	225 000 kr
Licens underhållsplan	2 980 kr
Fastighetsförsäkring	43 710 kr
Oförutsett	28 957 kr
Summa driftskostnader	1 158 788 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder*****

Summa övriga kostnader **0 kr**

Summa beräknade årliga kostnader år 1 **3 245 218 kr**

* Avskrivningsbeloppet kan inte beräknas därför görs ett antagande utifrån ett schablonvärde för byggnadskostnader som fastställts av SCB per per 2021-11-18 och uppgår till 39 260 kr per boarea.

** Enligt föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet. Fastighetens löpande underhåll säkerställs genom avsättning tillsammans med amortering. Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan som är bilagd.

*** Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

**** Kostnaden är uppskattad efter avdrag av solceller.

***** Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med fastställt värdeår betalas av entreprenören.

5 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas en av styrelsen fastställd årsavgift i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar.

Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning till fastighetsunderhåll.

Årsavgift lägenheter	3 529 m ²	3 053 118 kr
Årsavgift varmvatten		192 100 kr
Summa beräknade årliga intäkter år 1		3 245 218 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖBLICK NACKA

5 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifternas fördelning mellan lägenheterna framgår av nedanstående specifikation över samtliga lägenheter.

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift exkl. varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/år****
11001	1 rok	23 m ²		0,6517%	604 000 kr	391 000 kr	995 000 kr	299 000 kr	19 898 kr	1 658 kr	2 100 kr
11002	3 rok	77 m ²		2,1819%	2 021 000 kr	849 000 kr	2 870 000 kr	1 001 000 kr	66 617 kr	5 551 kr	3 500 kr
11003	1 rok	26 m ²	M	0,7368%	683 000 kr	642 000 kr	1 325 000 kr	338 000 kr	22 494 kr	1 874 kr	2 100 kr
11004	2 rok	51 m ²	M	1,4452%	1 339 000 kr	606 000 kr	1 945 000 kr	663 000 kr	44 123 kr	3 677 kr	2 700 kr
11005	3 rok	55 m ²		1,5585%	1 444 000 kr	406 000 kr	1 850 000 kr	715 000 kr	47 583 kr	3 965 kr	3 500 kr
11101	2 rok	36 m ²		1,0201%	945 000 kr	450 000 kr	1 395 000 kr	468 000 kr	31 145 kr	2 595 kr	2 700 kr
11102	3 rok	77 m ²		2,1819%	2 021 000 kr	474 000 kr	2 495 000 kr	1 001 000 kr	66 617 kr	5 551 kr	3 500 kr
11103	2 rok	45 m ²		1,2751%	1 181 000 kr	664 000 kr	1 845 000 kr	585 000 kr	38 932 kr	3 244 kr	2 700 kr
11104	2 rok	51 m ²		1,4452%	1 339 000 kr	606 000 kr	1 945 000 kr	663 000 kr	44 123 kr	3 677 kr	2 700 kr
11105	3 rok	55 m ²		1,5585%	1 444 000 kr	816 000 kr	2 260 000 kr	715 000 kr	47 583 kr	3 965 kr	3 500 kr
11201	2 rok	36 m ²		1,0201%	945 000 kr	600 000 kr	1 545 000 kr	468 000 kr	31 145 kr	2 595 kr	2 700 kr
11202	3 rok	77 m ²		2,1819%	2 021 000 kr	1 174 000 kr	3 195 000 kr	1 001 000 kr	66 617 kr	5 551 kr	3 500 kr
11203	2 rok	45 m ²		1,2751%	1 181 000 kr	714 000 kr	1 895 000 kr	585 000 kr	38 932 kr	3 244 kr	2 700 kr
11204	2 rok	51 m ²		1,4452%	1 339 000 kr	656 000 kr	1 995 000 kr	663 000 kr	44 123 kr	3 677 kr	2 700 kr
11205	3 rok	55 m ²		1,5585%	1 444 000 kr	1 041 000 kr	2 485 000 kr	715 000 kr	47 583 kr	3 965 kr	3 500 kr
11301	2 rok	36 m ²		1,0201%	945 000 kr	750 000 kr	1 695 000 kr	468 000 kr	31 145 kr	2 595 kr	2 700 kr
11302	3 rok	77 m ²		2,1819%	2 021 000 kr	1 274 000 kr	3 295 000 kr	1 001 000 kr	66 617 kr	5 551 kr	3 500 kr
11303	2 rok	45 m ²		1,2751%	1 181 000 kr	814 000 kr	1 995 000 kr	585 000 kr	38 932 kr	3 244 kr	2 700 kr
11304	2 rok	51 m ²		1,4452%	1 339 000 kr	756 000 kr	2 095 000 kr	663 000 kr	44 123 kr	3 677 kr	2 700 kr
11305	3 rok	55 m ²		1,5585%	1 444 000 kr	1 141 000 kr	2 585 000 kr	715 000 kr	47 583 kr	3 965 kr	3 500 kr
11401	2 rok	36 m ²		1,0201%	945 000 kr	800 000 kr	1 745 000 kr	468 000 kr	31 145 kr	2 595 kr	2 700 kr
11402	3 rok	77 m ²		2,1819%	2 021 000 kr	1 424 000 kr	3 445 000 kr	1 001 000 kr	66 617 kr	5 551 kr	3 500 kr
11403	2 rok	45 m ²		1,2751%	1 181 000 kr	964 000 kr	2 145 000 kr	585 000 kr	38 932 kr	3 244 kr	2 700 kr
11404	2 rok	51 m ²		1,4452%	1 339 000 kr	906 000 kr	2 245 000 kr	663 000 kr	44 123 kr	3 677 kr	2 700 kr
11405	3 rok	55 m ²		1,5585%	1 444 000 kr	1 156 000 kr	2 600 000 kr	715 000 kr	47 583 kr	3 965 kr	3 500 kr
11501	2 rok	36 m ²		1,0201%	945 000 kr	950 000 kr	1 895 000 kr	468 000 kr	31 145 kr	2 595 kr	2 700 kr
11502	3 rok	77 m ²		2,1819%	2 021 000 kr	1 574 000 kr	3 595 000 kr	1 001 000 kr	66 617 kr	5 551 kr	3 500 kr
11503	2 rok	45 m ²		1,2751%	1 181 000 kr	1 114 000 kr	2 295 000 kr	585 000 kr	38 932 kr	3 244 kr	2 700 kr
11504	2 rok	51 m ²		1,4452%	1 339 000 kr	1 056 000 kr	2 395 000 kr	663 000 kr	44 123 kr	3 677 kr	2 700 kr
11505	3 rok	55 m ²		1,5585%	1 444 000 kr	1 441 000 kr	2 885 000 kr	715 000 kr	47 583 kr	3 965 kr	3 500 kr
11601	2 rok	36 m ²		1,0201%	945 000 kr	1 080 000 kr	2 025 000 kr	468 000 kr	31 145 kr	2 595 kr	2 700 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖBLICK NACKA

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift exkl. varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/år****
11602	3 rok	77 m ²		2,1819%	2 021 000 kr	1 774 000 kr	3 795 000 kr	1 001 000 kr	66 617 kr	5 551 kr	3 500 kr
11603	2 rok	45 m ²		1,2751%	1 181 000 kr	1 284 000 kr	2 465 000 kr	585 000 kr	38 932 kr	3 244 kr	2 700 kr
11604	2 rok	51 m ²		1,4452%	1 339 000 kr	1 226 000 kr	2 565 000 kr	663 000 kr	44 123 kr	3 677 kr	2 700 kr
11605	3 rok	55 m ²		1,5585%	1 444 000 kr	1 641 000 kr	3 085 000 kr	715 000 kr	47 583 kr	3 965 kr	3 500 kr
21001	2 rok	59 m ²	M	1,6719%	1 549 000 kr	601 000 kr	2 150 000 kr	767 000 kr	51 044 kr	4 254 kr	2 700 kr
21002	2 rok	53 m ²	M	1,5018%	1 391 000 kr	654 000 kr	2 045 000 kr	689 000 kr	45 853 kr	3 821 kr	2 700 kr
21101	1 rok	28 m ²		0,7934%	735 000 kr	490 000 kr	1 225 000 kr	364 000 kr	24 224 kr	2 019 kr	2 100 kr
21102	4 rok	95 m ²		2,6920%	2 494 000 kr	401 000 kr	2 895 000 kr	1 235 100 kr	82 189 kr	6 849 kr	4 100 kr
21103	2 rok	53 m ²		1,5018%	1 391 000 kr	654 000 kr	2 045 000 kr	689 000 kr	45 853 kr	3 821 kr	2 700 kr
21104	2 rok	51 m ²		1,4452%	1 339 000 kr	456 000 kr	1 795 000 kr	663 000 kr	44 123 kr	3 677 kr	2 700 kr
21105	1 rok	29 m ²		0,8218%	761 000 kr	489 000 kr	1 250 000 kr	377 000 kr	25 089 kr	2 091 kr	2 100 kr
21201	1 rok	35 m ²		0,9918%	919 000 kr	626 000 kr	1 545 000 kr	455 000 kr	30 280 kr	2 523 kr	2 100 kr
21202	4 rok	95 m ²		2,6920%	2 494 000 kr	1 056 000 kr	3 550 000 kr	1 235 100 kr	82 189 kr	6 849 kr	4 100 kr
21203	2 rok	53 m ²		1,5018%	1 391 000 kr	689 000 kr	2 080 000 kr	689 000 kr	45 853 kr	3 821 kr	2 700 kr
21204	2 rok	51 m ²		1,4452%	1 339 000 kr	841 000 kr	2 180 000 kr	663 000 kr	44 123 kr	3 677 kr	2 700 kr
21205	1 rok	35 m ²		0,9918%	919 000 kr	626 000 kr	1 545 000 kr	455 000 kr	30 280 kr	2 523 kr	2 100 kr
21301	1 rok	35 m ²		0,9918%	919 000 kr	726 000 kr	1 645 000 kr	455 000 kr	30 280 kr	2 523 kr	2 100 kr
21302	4 rok	95 m ²		2,6920%	2 494 000 kr	1 156 000 kr	3 650 000 kr	1 235 100 kr	82 189 kr	6 849 kr	4 100 kr
21303	2 rok	53 m ²		1,5018%	1 391 000 kr	789 000 kr	2 180 000 kr	689 000 kr	45 853 kr	3 821 kr	2 700 kr
21304	2 rok	51 m ²		1,4452%	1 339 000 kr	941 000 kr	2 280 000 kr	663 000 kr	44 123 kr	3 677 kr	2 700 kr
21305	1 rok	35 m ²		0,9918%	919 000 kr	726 000 kr	1 645 000 kr	455 000 kr	30 280 kr	2 523 kr	2 100 kr
21401	1 rok	35 m ²		0,9918%	919 000 kr	826 000 kr	1 745 000 kr	455 000 kr	30 280 kr	2 523 kr	2 100 kr
21402	4 rok	95 m ²		2,6920%	2 494 000 kr	1 331 000 kr	3 825 000 kr	1 235 100 kr	82 189 kr	6 849 kr	4 100 kr
21403	2 rok	53 m ²		1,5018%	1 391 000 kr	939 000 kr	2 330 000 kr	689 000 kr	45 853 kr	3 821 kr	2 700 kr
21404	2 rok	51 m ²		1,4452%	1 339 000 kr	1 678 000 kr	3 017 000 kr	663 000 kr	44 123 kr	3 677 kr	2 700 kr
21405	1 rok	35 m ²		0,9918%	919 000 kr	826 000 kr	1 745 000 kr	455 000 kr	30 280 kr	2 523 kr	2 100 kr
21501	1 rok	35 m ²		0,9918%	919 000 kr	926 000 kr	1 845 000 kr	455 000 kr	30 280 kr	2 523 kr	2 100 kr
21502	4 rok	95 m ²		2,6920%	2 494 000 kr	1 531 000 kr	4 025 000 kr	1 235 100 kr	82 189 kr	6 849 kr	4 100 kr
21503	2 rok	53 m ²		1,5018%	1 391 000 kr	1 089 000 kr	2 480 000 kr	689 000 kr	45 853 kr	3 821 kr	2 700 kr
21504	2 rok	51 m ²		1,4452%	1 339 000 kr	1 341 000 kr	2 680 000 kr	663 000 kr	44 123 kr	3 677 kr	2 700 kr
21505	1 rok	35 m ²		0,9918%	919 000 kr	926 000 kr	1 845 000 kr	455 000 kr	30 280 kr	2 523 kr	2 100 kr
21601	1 rok	35 m ²		0,9918%	919 000 kr	1 056 000 kr	1 975 000 kr	455 000 kr	30 280 kr	2 523 kr	2 100 kr
21602	4 rok	95 m ²		2,6920%	2 494 000 kr	1 756 000 kr	4 250 000 kr	1 235 100 kr	82 189 kr	6 849 kr	4 100 kr
21603	2 rok	53 m ²		1,5018%	1 391 000 kr	1 239 000 kr	2 630 000 kr	689 000 kr	45 853 kr	3 821 kr	2 700 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖBLICK NACKA

Lghnr	Storlek	Boarea*	Mark	Andelstal**	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Lån per lgh***	Årsavgift exkl. varmvatten kr/år	Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån	Årsavgift varmvatten kr/år****
21604	2 rok	51 m ²		1,4452%	1 339 000 kr	1 241 000 kr	2 580 000 kr	663 000 kr	44 123 kr	3 677 kr	2 700 kr
21605	1 rok	35 m ²		0,9918%	919 000 kr	1 056 000 kr	1 975 000 kr	455 000 kr	30 280 kr	2 523 kr	2 100 kr
Summa	67 lgh	3 529 m²		100,0000%	92 641 000 kr	62 896 000 kr	155 537 000 kr	45 879 000 kr	3 053 118 kr		192 100 kr

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften: Hemförsäkring, hushållsel och kabel-TV/bredband.

Det finns 38 st parkeringsplatser, kostnad för parkeringsplats ingår inte heller i årsavgiften utan bostadsrättshavare tecknar separat avtal med parkeringsbolag för detta och kostar från 1 250 kr/månad.

M= Mark ingår i bostadsrätten för angivna lägenheter. I övriga bostadsrätter ingår balkong eller terrass i lägenheten. Omfattning framgår av upplåtelseavtal.

Lägenhet 11001, 11002, 11005, 11101, 11102, 11105, 21101, 21102, 21104, 21105 och 21604 har varken mark, balkong eller uteplats.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten. Lägenhet 11001, 11003, 11101, 11201, 11301, 11401, 11501, 11601, 21101, 21105, 21601 och 21605 har förråd utanför lägenheten övriga lägenheter har endast förråd i lägenheten. Förråd som är belägna utanför lägenheten omfattas av nyttjanderätt.

* Angiven boarea är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

** Andelstalen beräknas genom bostadsrättens boarea/total boarea och är avrundade till fyra decimaler.

*** Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal.

**** Varmvattenförbrukning är baserad på en uppskattad kostnad för varje lägenhetstyp, debitering kommer att ske efter faktiskt förbrukning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENSALTSJÖBLICK NACKA

6 EKONOMISK PROGNOIS

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR:

Antal bostadsrättslägenheter:	67 st	Inflation per år: 2%
BOA:	3 529 m ²	Höjning av årsavgifter per år fr.o.m. år 2: 2%
Genomsnittlig ränta år 1-5:	3,74%	

ÅR:		1	2	3	4	5	6	10	20
UTBETALNINGAR EXKL. AVSÄTTNINGAR									
Räntor	tkr	-1 716	-1 707	-1 699	-1 690	-1 682	-1 673	-1 637	-1 533
Amorteringar	tkr	-229	-229	-229	-229	-229	-234	-255	-305
Driftskostnader inkl. övriga kostnader	tkr	-1 159	-1 182	-1 206	-1 230	-1 254	-1 279	-1 385	-1 688
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-159
SUMMA UTBETALNINGAR		-3 104	-3 118	-3 134	-3 149	-3 165	-3 186	-3 277	-3 685
INBETALNINGAR									
Årsavgift lägenheter*	tkr	3 053	3 114	3 176	3 240	3 305	3 371	3 649	4 448
Årsavgifter varmvatten	tkr	192	196	200	204	208	212	230	280
Årsavgift hushållsel	tkr	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	tkr	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA INBETALNINGAR		3 245	3 310	3 376	3 444	3 513	3 583	3 878	4 728
Likviditetsreserv	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING EXKL. FASTIGHETSUNDERHÅLL	tkr	142	334	576	872	1 219	1 616	3 710	12 156
varav ackumulerad fondavsättning till fastighetsunderhåll	tkr	-141	-282	-423	-565	-706	-847	-1 412	-2 823
varav beräknat fastighetsunderhåll enligt upprättad underhållsplan	tkr	0	0	-78	0	0	-83	-1 151	-3 268
KASSABEHÅLLNING INKL. FASTIGHETSUNDERHÅLL	tkr	142	334	499	872	1 219	1 533	2 559	8 888
Basen för avskrivningen beräknas till 1 % av byggnadens värde då kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kalkylens upprättande.									
Avskrivning byggnad**	tkr	-1 385	-1 385	-1 385	-1 385	-1 385	-1 385	-1 385	-1 385
Bokföringsmässigt resultat***	tkr	-1 156	-1 247	-1 337	-1 426	-1 515	-1 602	-1 941	-2 861

* Årsavgift lägenheter kan behöva höjas ytterligare år 6, år 10 och år 20 med anledning av prognostiserade räntehöjningarna år 6 samt för fastighetsavgiften år 16 för att tillförlitligt täcka fondavsättning till fastighetsunderhåll.

**Avskrivningen för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde. Avskrivningen resulterar i att föreningen bokföringsmässigt redovisar ett årligt underskott vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

***Det bokföringsmässiga resultatet utgör differensen mellan ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetsavgift, avskrivning samt fondavsättning till fastighetsunderhåll.

7 KÄNSLIGHETSANALYS

RÄNTESCENARIOS

Snittränta år 1-5 enligt ekonomisk prognos ca 3,74%

Snittränta år 6-20 enligt ekonomisk prognos ca 4,10%

Erforderliga årsavgifter vid en procentenhet högre eller lägre ränta:

ÅR:	1	2	3	4	5	6	10	20
1 %-enhet lägre ränta	735 kr/m ²	739 kr/m ²	789 kr/m ²	793 kr/m ²	796 kr/m ²	802 kr/m ²	824 kr/m ²	886 kr/m ²
Ränta enligt ekonomisk prognos	865 kr/m ²	868 kr/m ²	918 kr/m ²	921 kr/m ²	924 kr/m ²	928 kr/m ²	948 kr/m ²	1 002 kr/m ²
1 %-högre ränta	995 kr/m ²	997 kr/m ²	1 046 kr/m ²	1 049 kr/m ²	1 051 kr/m ²	1 055 kr/m ²	1 072 kr/m ²	1 118 kr/m ²

INFLATIONSSCENARIOS

Inflation enligt ekonomisk prognos 2,00%

Erforderliga årsavgifter vid en procentenhet högre eller lägre inflation:

ÅR:	1	2	3	4	5	6	10	20
1 %-enhet lägre inflation	862 kr/m ²	865 kr/m ²	915 kr/m ²	918 kr/m ²	921 kr/m ²	925 kr/m ²	945 kr/m ²	997 kr/m ²
Inflation enligt ekonomisk prognos	865 kr/m ²	868 kr/m ²	918 kr/m ²	921 kr/m ²	924 kr/m ²	928 kr/m ²	948 kr/m ²	1 002 kr/m ²
1 %-högre inflation	868 kr/m ²	871 kr/m ²	920 kr/m ²	924 kr/m ²	927 kr/m ²	931 kr/m ²	951 kr/m ²	1 006 kr/m ²

EXEMPEL FÖRÄNDRING ÅRSAVGIFT ÅR 1 FÖR LÄGENHET PÅ 55 m²

	Per år	Per månad
Vid 1 % lägre ränta minskar årsavgiften med	-7 150 kr	-596 kr
Vid 1 % högre ränta ökar årsavgiften med	7 150 kr	596 kr
Vid 2 % högre ränta ökar årsavgiften med	14 301 kr	1 192 kr
Vid 3 % högre ränta ökar årsavgiften med	21 451 kr	1 788 kr

8 NYCKELTAL

	kr/kvm*	
Anskaffningskostnad	57 075 kr	
Föreningens lån och belåningsgrad	13 001 kr	23%
Insats och upplåtelseavgift i snitt	44 074 kr	
Årsavgift i snitt	865 kr	
Driftskostnader	328 kr	
Amortering**	74 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll	40 kr	
Avskrivningar	393 kr	
Kassaflöde	40 kr	
Sparande***	273 kr	
Avsättning fastighetsunderhåll och amortering	114 kr	

* Avser upplåten boarea

** Avser beräknat snittvärde utifrån prognos år 1-20

*** Avser beräknat snittvärde över 50 år och avser kassabehållning efter planerat fastighetsunderhåll i enlighet med underhållsplanen



Underhållsplan

År 2024 till 2074

Stena Bygg - Brf Saltsjöblick, Nacka

Brf Saltsjöblick

Datum för utskrift: 2024-04-26



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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	19
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	23
Kommentarer	27
Åtgärdshistorik	29
Ekonomisk analys	31

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan 50 år
Startår	2024
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	8.0%
Årlig uppräknings (%)	2.0%
Basår för indexering	2023
Filter	<ul style="list-style-type: none"> • År: 2024 - 2074 • Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Denna rapport och underhållsplan är baserad på inskickat material från styrelsen, stadsbyggnadskontoret samt ett platsbesök. Underhållsplanen avgränsas med tolkning av föreningens stadga.

Syftet med underhållsplanen är att identifiera underhållsbehovet, bestämma när i tiden det ska utföras samt prissätta åtgärderna. Underhållsplanen ger en övergripande teknisk, likväl ekonomisk bild av fastighetens status. Denna underhållsplan innefattar endast underhåll.

Kostnadsestimaten i denna rapport är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från tidigare liknande objekt samt prisuppgifter direkt från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den som anges i denna plan. Faktorer som kan påverka priset för genomförandet kan bland annat vara entreprenörers beläggningsnivå, tid på säsongen, marknadsläge, fastighetens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Saltsjöblick



Adress	Fisksätra torg 28A-B 13341 Saltsjöbaden
Boarea (BOA)	3529 m ²
Lokalarea (LOA)	0 m ²
Byggår	2024

Fastighetsuppgifter

Typ: Flerbostadshus.

Antal lägenheter: 67st

Byggår: 2024

Teknisk beskrivning

Grundläggning: Bottenplatta av betong med pålar

Mellanbjälklag: Träbjälklag

Fasad: Lakegatan - plåtkassetter och putsad sockel. Fisksätravägen - puts med sockel i skiffer.

Yttertak: Plåttak

Fönster: 3-glasfönster i trä med aluminiumbeklädd utsida

Uppvärmning: Fjärrvärme

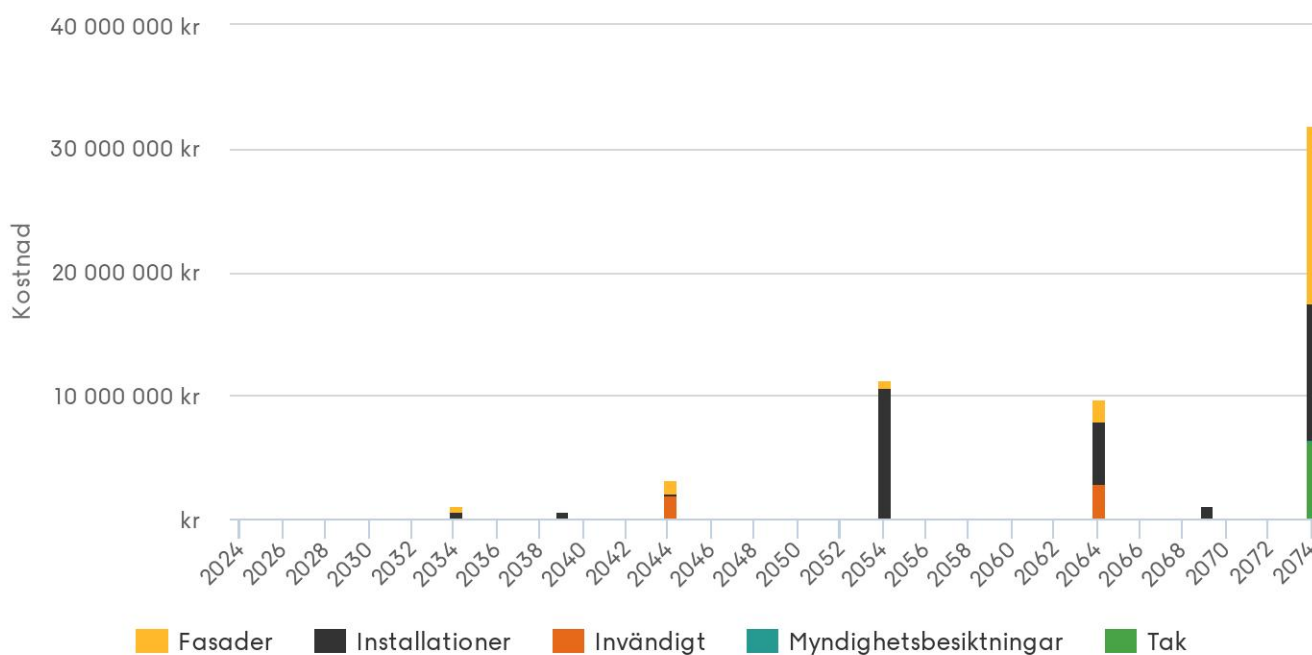
Vatten och avlopp: Kommunalt

Ventilation: FTX, till- och frånluft via separat ventilationskanal för varje lägenhet

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	58 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	20 000 kr

77 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Okulärbesiktning av A.R.C Fastighetspartner	Kontroll / Besiktning	(Hela fastigheten)		Planerad	0 kr

0 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	61 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	21 000 kr

82 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	65 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	22 000 kr

87 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	44 000 kr
Renovering ventilationsaggregat	Installationer	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	562 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Installationer	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	121 000 kr
Tvätta fasadplåt	Fasader	(Fisksätravägen 28A)	10 år	Planerad	208 000 kr
Tvätta putsfasad	Fasader	(Fisksätravägen 28B)	20 år	Planerad	215 000 kr

1 152 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	69 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	23 000 kr

92 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	73 000 kr
Renovera fjärrvärmecentral/undercentral	Installationer	(Hela fastigheten)	15 år	Planerad	125 000 kr
Renovera hissmaskin	Installationer	(Fisksätravägen 28B)	15 år	Planerad	204 000 kr
Renovera hissmaskin	Installationer	(Fisksätravägen 28A)	15 år	Planerad	204 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	25 000 kr

631 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	78 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	26 000 kr

104 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta lägenhetsdörr	Invändigt	(Hela fastigheten)	20 år	Planerad	1 882 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	54 000 kr
Fogkomplettera samt enstaka byte sockel granit	Fasader	(Fisksätravägen 28B)	20 år	Planerad	28 000 kr
Laga sockel betong	Fasader	(Hela fastigheten)	20 år	Planerad	30 000 kr
Laga sockel puts	Fasader	(Fisksätravägen 28A)	20 år	Planerad	65 000 kr
Måla putsfasad	Fasader	(Fisksätravägen 28B)	20 år	Planerad	618 000 kr
Måla sockel puts	Fasader	(Fisksätravägen 28A)	20 år	Planerad	190 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Installationer	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	148 000 kr
Tvätta fasadplåt	Fasader	(Fisksätravägen 28A)	10 år	Planerad	254 000 kr

3 268 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	82 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	28 000 kr

110 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	87 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	30 000 kr
					117 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	93 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	31 000 kr
					124 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral Investering	Installationer	(Hela fastigheten)	30 år	Planerad	831 000 kr
Byta solceller (komplett anläggning, pris per kW) Investering	Installationer	(Hela fastigheten)	30 år	Planerad	509 000 kr
Byta ventilationsaggregat lägenhet/lägenhetsaggregat (FTX) Investering	Installationer	(Hela fastigheten)	30 år	Planerad	7 373 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	66 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	98 000 kr
Renovera fjärrvärmecentral/undercentral	Installationer	(Hela fastigheten)	15 år	Planerad	169 000 kr
Renovera hissmaskin	Installationer	(Fisksätravägen 28A)	15 år	Planerad	274 000 kr
Renovera hissmaskin	Installationer	(Fisksätravägen 28B)	15 år	Planerad	274 000 kr
Renovering ventilationsaggregat	Installationer	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	836 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Installationer	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	180 000 kr
Tvätta fasadplåt	Fasader	(Fisksätravägen 28A)	10 år	Planerad	310 000 kr
Tvätta putsfasad	Fasader	(Fisksätravägen 28B)	20 år	Planerad	320 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	33 000 kr

**11 273 000
kr**

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	104 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	35 000 kr

140 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	111 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	38 000 kr

148 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	117 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	40 000 kr

157 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta linhiss Investering	Installationer	(Fisksätravägen 28B)	40 år	Planerad	2 432 000 kr
Byta linhiss Investering	Installationer	(Fisksätravägen 28A)	40 år	Planerad	2 432 000 kr
Byta lägenhetsdörr	Invändigt	(Hela fastigheten)	20 år	Planerad	2 796 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	80 000 kr
Fogkomplettera samt enstaka byte sockel granit	Fasader	(Fisksätravägen 28B)	20 år	Planerad	41 000 kr
Laga sockel betong	Fasader	(Hela fastigheten)	20 år	Planerad	45 000 kr
Laga sockel puts	Fasader	(Fisksätravägen 28A)	20 år	Planerad	97 000 kr
Måla putsfasad	Fasader	(Fisksätravägen 28B)	20 år	Planerad	918 000 kr
Måla sockel puts	Fasader	(Fisksätravägen 28A)	20 år	Planerad	282 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Installationer	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	220 000 kr
Tvätta fasadplåt	Fasader	(Fisksätravägen 28A)	10 år	Planerad	378 000 kr

9 721 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	125 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	42 000 kr

167 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	132 000 kr
Renovera fjärrvärmecentral/undercentral	Installationer	(Hela fastigheten)	15 år	Planerad	227 000 kr
Renovera hissmaskin	Installationer	(Fisksätravägen 28A)	15 år	Planerad	369 000 kr
Renovera hissmaskin	Installationer	(Fisksätravägen 28B)	15 år	Planerad	369 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	45 000 kr

1 143 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	140 000 kr
Åtgärder efter OVK	Installationer	(Hela fastigheten)	3 år	Planerad	48 000 kr

188 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta aluminiumfönster 3-glas Investering	Fasader	(Hela fastigheten)	50 år	Planerad	12 990 000 kr
Byta elstammar inkl elcentraler/gruppcentraler Investering	Installationer	(Hela fastigheten)	50 år	Planerad	9 436 000 kr
Byta entréparti	Fasader	(Fisksätravägen 28A)	50 år	Planerad	245 000 kr
Byta entréparti	Fasader	(Fisksätravägen 28B)	50 år	Planerad	245 000 kr
Byta takplåt (bandtäckning) inkl underlagsspapp Investering	Tak	(Hela fastigheten)	50 år	Planerad	6 395 000 kr
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	97 000 kr
Renovering ventilationsaggregat	Installationer	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	1 242 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Installationer	(Hela fastigheten)	10 år	Planerad	268 000 kr
Tvätta fasadplåt	Fasader	(Fisksätravägen 28A)	10 år	Planerad	460 000 kr
Tvätta putsfasad	Fasader	(Fisksätravägen 28B)	20 år	Planerad	476 000 kr

**31 854 000
kr**

Åtgärder per kategori

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

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
(Hela fastigheten)							
Byta aluminiumfönster 3-glas Investering	2074	50 år	2024	325	st	11 000 kr	12 990 000 kr
Laga sockel betong	2044	20 år	2024	19	m2	800 kr	30 000 kr
(Fisksätravägen 28A)							
Byta entréparti	2074	50 år	2024	1	st	66 000 kr	245 000 kr
Laga sockel puts	2044	20 år	2024	54	m2	600 kr	65 000 kr
Måla sockel puts	2044	20 år	2024	270	m2	350 kr	190 000 kr
Tvätta fasadplåt	2034	10 år	2024	745	m2	170 kr	208 000 kr
(Fisksätravägen 28B)							
Byta entréparti	2074	50 år	2024	1	st	66 000 kr	245 000 kr
Fogkomplettera samt enstaka byte sockel granit	2044	20 år	2024	23	m2	600 kr	28 000 kr
Måla putsfasad	2044	20 år	2024	770	m2	400 kr	618 000 kr
Tvätta putsfasad	2034	20 år	2024	770	m2	170 kr	215 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
(Hela fastigheten)							
Byta elstammar inkl elcentraler/gruppcentraler Investering	2074	50 år	2024	67	st	38 000 kr	9 436 000 kr
Byta fjärrvärmecentral/undercentral Investering	2054	30 år	2024	1	st	340 000 kr	831 000 kr
Byta solceller (komplett anläggning, pris per kW) Investering	2054	30 år	2024	13	kW	16 000 kr	509 000 kr
Byta ventilationsaggregat lägenhet/lägenhetsaggregat (FTX) Investering	2054	30 år	2024	67	st	45 000 kr	7 373 000 kr
Renovera fjärrvärmecentral/undercentral	2039	15 år	2024	1	st	69 000 kr	125 000 kr
Renovering ventilationsaggregat	2034	10 år	2024	67	st	5 000 kr	562 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	2034	10 år	2024	67	st	1 100 kr	121 000 kr
Åtgärder efter OVK	2027	3 år	2024	67	st	200 kr	20 000 kr
(Fisksätravägen 28A)							
Byta linhiss Investering	2064	40 år	2024	1	st	800 000 kr	2 432 000 kr
Renovera hissmaskin	2039	15 år	2024	1	st	110 000 kr	204 000 kr
(Fisksätravägen 28B)							
Byta linhiss Investering	2064	40 år	2024	1	st	800 000 kr	2 432 000 kr
Renovera hissmaskin	2039	15 år	2024	1	st	110 000 kr	204 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
(Hela fastigheten)							
Byta lägenhetsdörr	2044	20 år	2024	67	st	14 000 kr	1 882 000 kr

Kontroll / Besiktning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>(Hela fastigheten)</i>							
Okulärbesiktning av A.R.C Fastighetspartner	2029		2024	1	st	0 kr	0 kr

Myndighetsbesiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>(Hela fastigheten)</i>							
Energideklaration bostadshus (per lägenhet)	2034	10 år	2024	67	st	400 kr	44 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	2027	3 år	2024	67	st	600 kr	58 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>(Hela fastigheten)</i>							
Byta takplåt (bandtäckning) inkl underlagsspapp	2074	50 år	2024	800	m2	2 200 kr	6 395 000 kr
Investering							

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Åtgärder efter OVK

Förekommer år: 2027, 2030, 2033, 2036, 2039, 2042, 2045, 2048, 2051, 2054, 2057, 2060, 2063, 2066, 2069, 2072, 2075, 2078, 2081, 2084, 2087, 2090, 2093, 2096, 2099, 2102, 2105, 2108, 2111, 2114, 2117, 2120, 2123

Intervall: 3 år

Kategori: Installationer

Läge: -

Märkning: -

Styckpris: 200 kr exkl. moms

Antal: 67

Enhet: st

Enhet: st

Åtgärder så som injustering eller kanalrensning vid behov.

Okulärbesiktning av A.R.C Fastighetspartner

Förekommer år: 2029

Intervall: -

Kategori: Kontroll / Besiktning

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 0 kr inkl. moms

Styckpris: 0 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st

Okulärbesiktning ingår i avtal. Vänligen kontakta A.R.C Fastighetspartner för mer information samt bokning av tid och datum.

Renovering ventilationsaggregat

Förekommer år: 2034, 2054, 2074, 2094, 2104, 2114, 2124

Intervall: 10 år

Kategori: Installationer

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 562 000 kr inkl. moms

Styckpris: 5 000 kr exkl. moms

Antal: 67

Enhet: st

Löpande renovering av aggregat sker utefter åtgärder uppmärksammade på OVK.

Tvätta fasadplåt

Förekommer år: 2034, 2044, 2054, 2064, 2074, 2084, 2094, 2104, 2114, 2124

Intervall: 10 år

Kategori: Fasader

Läge: -

Märkning: -

Styckpris: 200 kr exkl. moms

Antal: 745

Enhet: m2

Även tvätt av stuprör, hängrännor och fönsterbleck görs i samband med tvätt av fasad. Kostnad för ställning ej medräknad.

Tvätta putsfasad

Förekommer år: 2034, 2054, 2074, 2094, 2114, 2134, 2154, 2174, 2194, 2214	Total kostnad: 215 000 kr inkl. moms
Intervall: 20 år	Styckpris: 200 kr exkl. moms
Kategori: Fasader	Antal: 770
Läge: -	Enhet: m2
Märkning: -	

Även tvätt av stuprör, hängrännor och fönsterbleck görs i samband med tvätt av fasad. Kostnad för ställning ej medräknad.

Renovera fjärrvärmecentral/undercentral

Förekommer år: 2039, 2054, 2069, 2084, 2099, 2114	Total kostnad: 125 000 kr inkl. moms
Intervall: 15 år	Styckpris: 69 000 kr exkl. moms
Kategori: Installationer	Antal: 1
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Kontrollera ventiler, pumpar, flödesmätare, expansionskärl mm.

Fogkomplettera samt enstaka byte sockel granit

Förekommer år: 2044, 2064, 2084, 2104, 2124	Total kostnad: 28 000 kr inkl. moms
Intervall: 20 år	Styckpris: 600 kr exkl. moms
Kategori: Fasader	Antal: 23
Läge: -	Enhet: m2
Märkning: -	

10% av total yta (ca 225m2)

Laga sockel betong

Förekommer år: 2044, 2064, 2084, 2104, 2124	Total kostnad: 30 000 kr inkl. moms
Intervall: 20 år	Styckpris: 800 kr exkl. moms
Kategori: Fasader	Antal: 19
Läge: -	Enhet: m2
Märkning: -	

20% av total yta (ca 95m2)

Laga sockel puts

Förekommer år: 2044, 2064, 2084, 2104, 2124

Intervall: 20 år

Kategori: Fasader

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 65 000 kr inkl. moms

Styckpris: 600 kr exkl. moms

Antal: 54

Enhet: m2

20% av total yta (ca 270m2)

Måla putsfasad

Förekommer år: 2044, 2064, 2084, 2104, 2124

Intervall: 20 år

Kategori: Fasader

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 618 000 kr inkl. moms

Styckpris: 400 kr exkl. moms

Antal: 770

Enhet: m2

Även tvätt av stuprör, hänggrännor och fönsterbleck görs i samband med tvätt av fasad. Kostnad för ställning ej medräknad.

Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och
tidpunkt

Kommentar

Ännu inga skapade kommentarer.

Åtgärdshistorik

Denna del visar alla åtgärder i underhållsplanen som markerats som genomförda och sparats i åtgärdshistoriken.

År	Namn	Planerad kostnad	Faktisk kostnad	Kommentar
----	------	------------------	-----------------	-----------

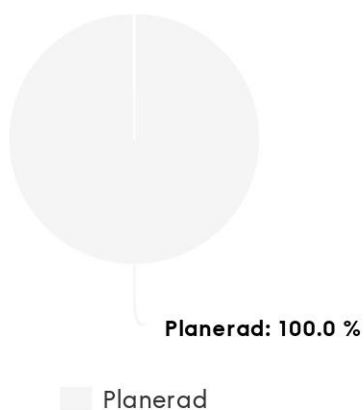
Ännu inga skapade historiska underhållsåtgärder.

Ekonomisk analys

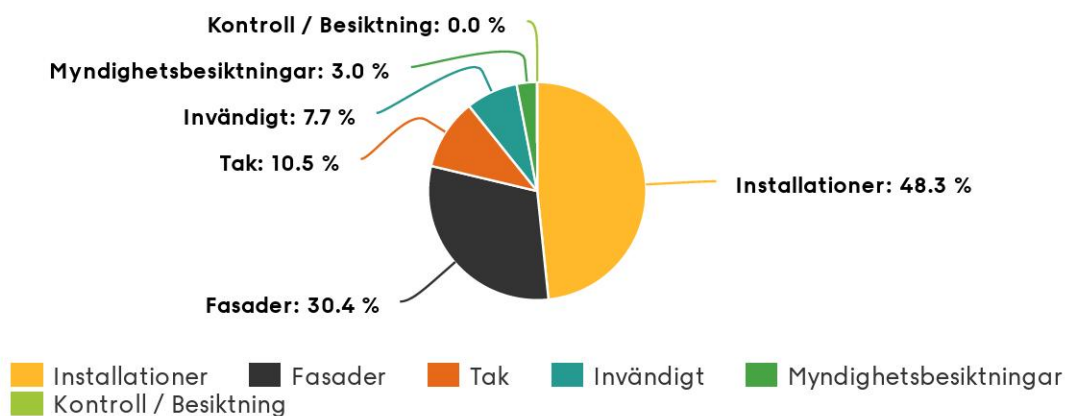
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	60 634 870 kr
Kostnad per år	1 188 919 kr
Kostnad per år och m ²	337 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

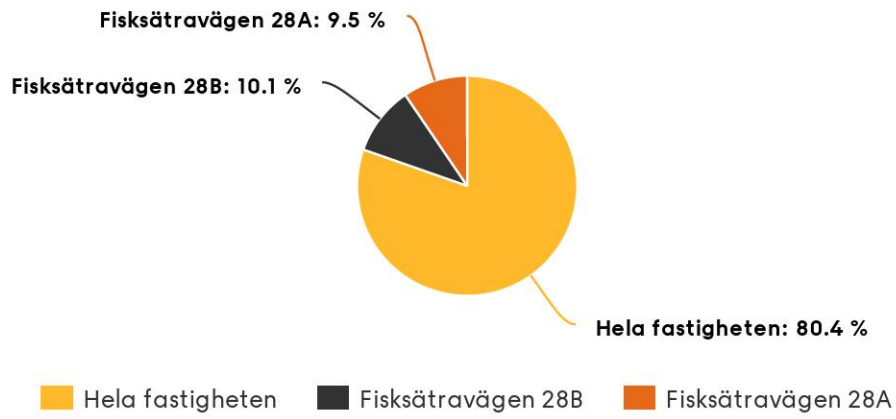
Kostnad per status



Kostnad per kategori

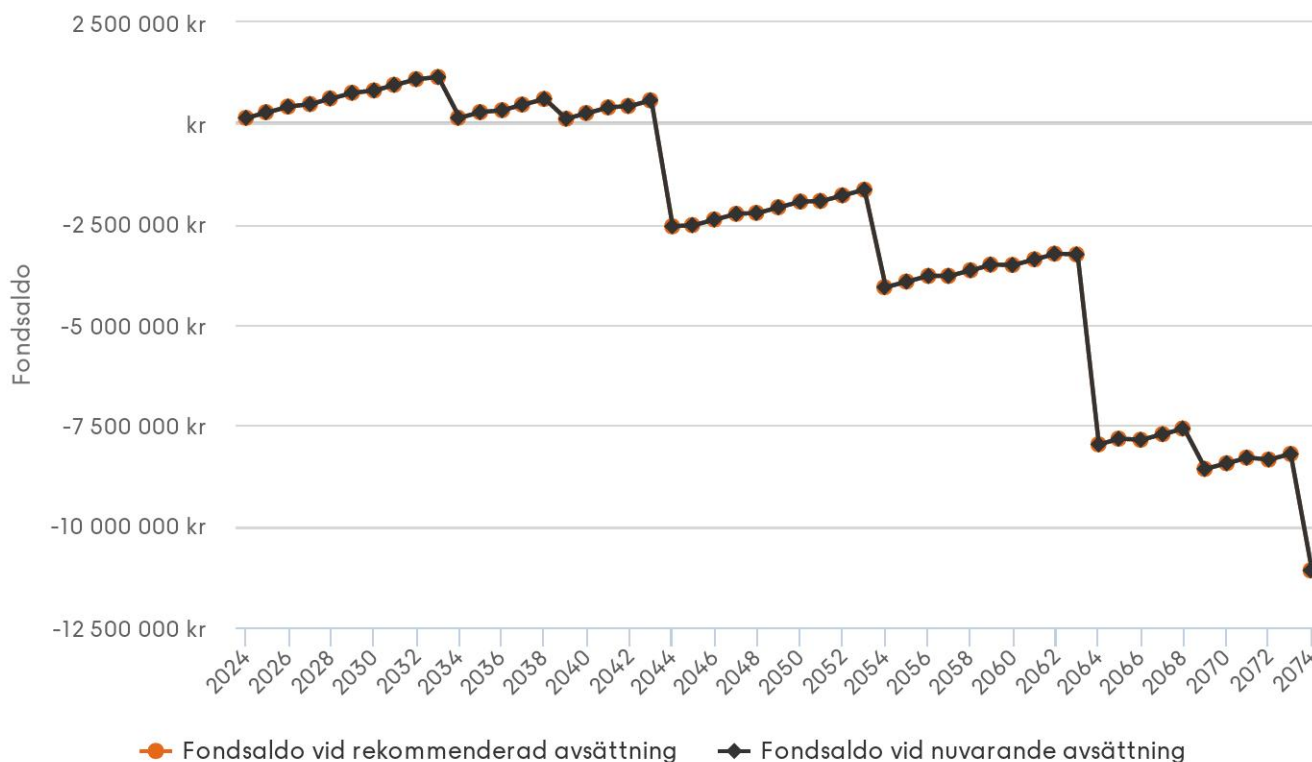


Kostnad per byggnad



Avsättningsanalys

Avsättningsanalysen visar **hela din underhållsplan** och **exkluderar investeringsåtgärder**. Eventuella filter som ställts in påverkar inte analysen.



Nuvarande avsättning per m ² (BOA)	40 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m ² (BOA)	40 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	140 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	140 000 kr
Saldo i underhållsfond vid inledningen av år 2024	0 kr

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Saltsjöblick Nacka med org.nr 769641-1672, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Peter Wipp
Civilingenjör

Maximilian Eldberg
Jur kand

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2023-03-30
Registreringsbevis	
Bygglov	2022-09-21
Startbesked	2023-03-20
Garanti och utfästelse av Josefina Fastighets Holding AB eller annat koncernbolag	2024-05-14
Köpeavtal mellan Josefina Fisksätra Entré KV 1 AB och Föreningen	2024-05-14
Totalentreprenadkontrakt	2021-07-02
Aktieöverlåtelseavtal mellan Josefina Fastighets Holding AB och Föreningen	2024-05-14
Överlåtelseavtal mellan Josefina Fisksätra Entré BR kv1 och kv 3 AB och Föreningen avseende byggnad på ofri grund med bilagor, bl a Entreprenadkontrakt	2024-05-14
Kontrakt gällande hyra av garageplatser	2024-02-28
Offert för finansieringen av föreningen	2024-04-17
Accept av bankoffert	2024-05-08
Rapport energiberäkning	2023-06-13
Avtalsservitut sopsug	2023-10-31
Nyttjanderättsavtal avseende sopsug	2024-03-13
Utdrag ur fastighetsregistret	
Beräkning av taxeringsvärde	
Energiberäkningar	



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 09:46

SENT BY OWNER:

Maximilian Eldberg · 17.05.2024 07:49

DOCUMENT ID:

BkRUnOVmC

ENVELOPE ID:

r16yldEQ0-BkRUnOVmC

DOCUMENT NAME:

Ek.plan Saltsjöblick m bil.pdf

47 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Nils Emanuel Pers nils.pers@hyttbacken.com	Signed Authenticated	17.05.2024 09:30 17.05.2024 09:21	eID High	Swedish BankID (DOB: 1960/11/14) Swedish BankID (SSN: 196011147235)
KJELL THORNBLAD kjell.thornblad@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 09:40 17.05.2024 09:39	eID High	Swedish BankID (DOB: 1949/11/27) Swedish BankID (SSN: 194911275131)
REINHOLD JONSSON reinhold.jonsson@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 09:11 20.05.2024 09:09	eID High	Swedish BankID (DOB: 1952/01/19) Swedish BankID (SSN: 195201195111)
MAXIMILIAN ELDBERG maximilian.eldberg@fastighetsagarn a.se	Signed Authenticated	20.05.2024 09:26 20.05.2024 09:25	eID High	Swedish BankID (DOB: 1987/08/24) Swedish BankID (SSN: 198708240034)
PETER MIKAEL WIPP peter@bostfast.se	Signed Authenticated	20.05.2024 09:46 17.05.2024 14:01	eID High	Swedish BankID (DOB: 1962/05/18) Swedish BankID (SSN: 196205180034)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Maximilian Eldberg, Fastighetsägarna Service, och Peter Wipp, BostFast AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Saltsjöblick Nacka, organisationsnummer 769641-1672.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Saltsjöblick Nacka har den 12 april 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Maximilian Eldberg och Peter Wipp som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 17 april 2024.

Bestämmelser

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

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

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

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

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen 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 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen. Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Maximilian Eldberg och Peter Wipp har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Saltsjöblick Nacka om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Marita Alvsund.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Marita Alvsund
handläggare