

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Ersta 25

769641-6648

Stockholms kommun

Undertecknat av följande genom avancerad elektronisk signatur

Stockholm 2025-06-30

Bostadsrättsföreningen Ersta 25

Johan Wahlström

Shobana Selvarajah

Maria Wideroth

Lovisa Hedenstierna

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	10
6. Resultat- och kassaflödesprognos	10
7. Redovisning av lägenheterna	12
8. Ekonomisk prognos	13
9. Känslighetsanalys	14

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ersta 25, org.nr. 769641-6648, som registrerats hos Bolagsverket 2022-11-28, har enligt stadgarna registrerade 2024-04-04, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har även till ändamål att hyra ut garage med parkeringsplatser till parkeringsoperatör, lokaler samt källarförråd. Vad gäller förhyrning av garage med tillhörande parkeringsplatser samt lokal är det av vikt att verksamheten som bedrivs inom de uthyrda ytorna bedrivs momspliktig.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under augusti 2025 och september 2025. Tillträde beräknas ske under november 2025 och december 2025.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Stockholmsvy Holding AB, 559448-7976, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Stockholmsvy Holding AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning. Garanti lämnas också att betala eventuell avgiftsbortfall för perioden mellan avräkning och förvärv av osåld lägenhet, i det fall förvärv av osålda lägenheter sker efter avräkning.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsinformation:

Fastighetsbeteckning:	Stockholm, Ersta 26	
Adress:	Erstagatan 3F-3K, 116 28 Stockholm	
	Entré mot Erstagatan, 3H	
	Entré mot gård på gaveln, 3G	
Fastighetens areal:	597	kvm
Bostadsarea (BOA+BIA):	2212	kvm
Lokalarea:	64	kvm
Antal bostadslägenheter:	25	st
Antal lokaler:	1	st
Byggnadsår:	2025	
Husens utformning:	Ett bostadshus med 25 st bostadslägenheter, 1 st lokal, källare och garage samt gård. Gården har föreningen tillgång till via servitut. Totalt finns 8 parkeringsplatser i underliggande garage varav 6 st i bilparkeringsliftar. Det finns även tillgång till en HKP-plats på gården genom servitut.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas idag av följande servitut.

1. Kallvattenledning, officielservitut: last.
2. Kallvattenledning, officielservitut: last.
3. Fasadunderhåll, officielservitut: förmån
4. Tunnelbaneanläggning med skyddszon, officielservitut: last

Fastigheten är därtill deltagande i följande gemensamhetsanläggningar:

1. Stockholm Ersta GA:1: spillvattenledning med tillhörande anordningar. Ledning från gränsen mellan Ersta 25 och 26 där ledning från ledning från Ersta 24 ansluter. Andelstal 1/2
2. Stockholm Ersta GA:2: spillvattenbrunn och spillvattenledning med tillhörande anordning. Brunn där ledningar ansluter och ledning vidare till det allmänna avloppsnätet. Andelstal 1/3
3. Stockholm Ersta GA:3: Kallvattenledning med tillhörande anordning. Ledning från anslutning till det allmänna vattenledningsnätet fram till förgreningar för de enskilda ledningarna. Andelstal 1/3

Följande avtalsservitut har ingåtts till förmån för Föreningens fastighet;

1. Servitut för källarutrymmen med bostadskomplement under innergård: Rättighet att uppföra, bibehålla och underhålla teknikrum, förråd, garageytor samt därtill erforderliga anordningar samt i erforderlig omfattning tillträda tjänande fastigheten för tillsyn, underhåll och andra nödvändiga åtgärder avseende servitutsområdet.
2. Servitut för entrégård och innergård:
 - Rättighet att inom entrégård och innergård belägen på Ersta 24 utöva erforderligt fasadunderhåll samt rätt att förnya källarvägg till fasad på framtida byggnad på härskande fastigheten.
 - Rättighet till erforderligt ingrepp, såsom schaktarbeten, på den tjänande fastigheten för utövande av nämnda rättigheter.
 - Rättighet att utrymma framtida byggnad på den härskande fastigheten genom dörr i fasad samt ta väg över servitutsområde i händelse av nödsituation.
 - Rättighet att angöra framtida byggnad, inklusive huvudentré till framtida byggnad.
 - Rättighet att uppföra, bibehålla och underhålla utkragande balkonger.
 - Rättighet att uppföra, bibehålla och underhålla uteplats till bostadslägenhet.
 - Rättighet att uppföra, bibehålla och underhålla ljusbrunn/ljusschakt till bostadslägenhet.
 - Rättighet att anlägga, bibehålla, nyttja och förnya markparkering för personbil avseende parkeringsplats för rörelsehindrade personer på del av servitutsområde.
 - Rättighet att anlägga, bibehålla, nyttja och förnya underjordiska sopkärl på del av servitutsområde. (Ej aktuell för närvarande då Stockholm stads bygglövsenhet inte beviljat bygglov för underjordisk avfallskärl.)

Fastigheten kan komma att belastas av ytterligare servitut och/eller ingå i gemensamhetsanläggning/ar.

Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:	Flerbostadshuset utförs i åtta våningar över mark samt två våningar under mark.
Källare:	Källare med garage, cykelplatser samt teknikrum och lägenhetsförråd.
Grundläggning:	Grundläggning på berg och/eller packad fyllning.
Bärande konstruktioner:	Betong och stål.
Fasad:	Putsad fasad samt fasadbeklädnad av terrazzo. Fasad bekläs delvis med trä inom plan 16.
Tak:	Låglutande tak med tätskiktsmatta och ytskikt med papp, sedum, grus och/eller solceller.

Balkonger & terrasser:	Merparten av lägenheterna har balkong, fransk balkong eller uteplats. Lägenheten högst upp har en takterrass.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Glasade ytterdörrar. Lägenhetsdörrar i massiv trä (säkerhetsdörrar).
Takbjälklag:	Betong eller takstolar med överliggande fallisolering och tätskikt. Se även "Tak".
Solceller:	Yttertak ovan plan 16 är utrustat med solceller. Solcellernas elproduktion nyttjas i första hand av lägenhet inom plan 16 (lgh 1601).
Installationer:	
Uppvärmning:	Bergvärme.
Ventilation:	Mekanisk till- & frånluft, FTX.
El:	Fastighetsmätare vid huvudcentral. Individuella lägenhetsmätare ute i anläggningen, samt för lokalen.
TV/tele/bredband:	Fiber in till fastighet och ut till respektive lägenhet.
Hiss:	En hiss finns i trapphuset.
Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus:	
Sophantering:	Miljörummet i anslutning till entrén inrymmer kärl för återvinning.
Cykelrum:	Belägen i källarplan.
Barnvagnsrum:	Belägen vid sekundär entré.
Förgårdsmark:	Förgårdsmarken är beläget inom servitutsområde. Inom förgårdsmarken finns planteringar, cykelplatser, en HKP-plats.
Beskrivning av bostadslägenheter:	
Entréutrymme/hall:	Klinker och trägolv, målade väggar och tak.
Kök:	Luckor av trä.
Badrum:	Kakel och klinker, badrumskommod, spegel och belysning.
Vardagsrum:	Trägolv, målade väggar och tak.
Sovrum:	Trägolv, målade väggar och tak.
Förvaring:	Lägenhetsförråd i källare och entréplan samt kompletterande förvaring inom lägenhet.
Övrigt:	Nedsänkta gipstak i våtrum samt inom hall/passager vid behov.

Spotlight inom hall och WC. Takinklädnad förekommer för installationer. Inspektionsluckor där så krävs i väggar och gipstak.

Beskrivning av lokal:

Lokal: Lokalen utförs med entrépartier i aluminium och glas. Invändigt utförs lokalen i obehandlad betong eller gips och i förekommande fall synliga installationer som försörjer ovanliggande bostäder. Avsättning utförs för el och VA. Framtida hyresgäst Anpassning utförs i hyresgästens regi. Lokalen ansluter sig till föreningens mätsystem för el och varmvatten.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga de första åren. Se bilagan "underhållsplan" för en översikt över föreslagna underhåll kommande 50 år.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Projektbolag Stockholmsvy AB, org.nr. 559448-8024, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm, Ersta 26. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde 92 961 177 kr varav 34 466 597 kr utgör tilläggsköpeskilling. Dotterbolaget har avyttrats för likvidation.

På fastigheten uppför föreningen ett flerbostadshus med totalt 25 bostadslägenheter, vilka upplåts med bostadsrätt samt 1 st lokaler, vilken upplåts med hyresrätt och en källare under byggnaden med förråd samt parkeringsplatser. Bygglov beviljades i maj 2024 och ändring av bygglov beviljades nov 2024.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Stockholmsvy AB och föreningen som beställare av entreprenaden. Godkänd slutbesiktning avseende bostadslägenheterna beräknas erhållas i oktober 2025. Godkänd slutbesiktning avseende lokalen beräknas erhållas i dec 2025.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av fastighetsöverlåtelseavtalet.

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

Anskaffningsvärde

Belopp Nyckeltal ¹⁾

Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier, förvärv av aktier, fastighet, stämpelavgifter för lagfart och pantbrev, byggherre Kostnader samt entreprenad mm

Varav:

178 555 000

Köpeskilling fastighet, köpeskilling aktier, stämpelskatt för lagfart och pantbrev och byggherrekostnad mm.

Entreprenad	178 800 000	
Investeringsmoms	- 4 500 000	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	352 855 000	159 519

Finansiering

Insatser	218 738 000	98 887
Upplåtelseavgifter ²⁾	104 167 000	47 092
Lån	29 950 000	13 540
Summa finansiering	352 855 000	159 519

Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea (BOA+BIA)	2212 kvm
-----------------------	----------

Area upplåten med hyresrätt

Lokalarea (LOA)	64 kvm
Totalarea	2276 kvm

1) Kronor per kvm bostadsarea och biarea (BOA+BIA) upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 104 167 000 kronor.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningen har erhållit en finansieringsoffert med terminssäkring med genomsnittlig ränta om ca 2,87 %, avseende bindningstider 3 år t.o.m. 5 år. Föreningen planerar att terminssäkra föreningslånet efter ekonomiska planen är registrerad hos bolagsverket.

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 3,60 %. Den faktiska räntan antas bli lägre och skillnaden utgör en likviditets-/räntereserv för föreningen i nedan beräkning. Föreningen kan även komma att sänka avgiften om slutlig placering blir lägre än beräknat.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande minst 1,0 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	9 990 000	3 år	2,74 %	273 726
Lån 2	9 980 000	4 år	2,86 %	285 428
Lån 3	9 980 000	5 år	3,00 %	299 400
Summa	29 950 000			858 554
Räntekostnad, år 1				858 554
Amortering, år 1				299 500
Likviditets-/räntereserv				219 646
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 377 700

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. (motsvarande ca 66 kr/kvm BOA, BIA och LOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp om ca 68 kr/kvm BOA, BIA och LOA till fond för underhåll enligt antagen underhållsplan. Utöver fondavsättning enligt ovan sparar föreningen ca 131 kr/kvm BOA, BIA och LOA och är ytterligare i form av amortering.

Summa fondavsättning, år 1

155 500

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen kommer att välja ett redovisningsregelverk som anses lämpligt för föreningen. I det fall föreningen väljer bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 eller motsvarande kommer byggnaden delas in i komponenter och göra avskrivningar därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till ca 1,39 procent vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	194 600 000
Avskrivningsbelopp:	2 701 699

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftkostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter samt offerter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Kallvatten och avlopp	106 000
Fastighetsel och uppvärmning exkl. hushållsel	140 000
Avfallshantering	95 000
Fastighetsskötsel	217 500
Ekonomisk förvaltning och administration	87 000
Fastighetsförsäkring (inkl. bostadsrättstillägg)	44 000
Styrelsearvode	30 000
Löpande underhåll	30 000
Driftreserv	50 000
Summa driftskostnader exkl. kostnad el, varmvatten och bredband (bostäder och lokaler), avfallshantering (lokaler), laddning elbilar, drift och service (garage)	799 500
Hushållsel bostäder	225 000
Tappvarmvatten bostäder	80 000
Bredband/TV bostäder	39 000
Summa driftskostnader för el, varmvatten och bredband (bostäder)	344 000
Verksamhetsel lokaler	24 000
Tappvarmvatten lokaler	16 500
Avfallshantering lokaler	10 000
Summa driftskostnader för el, varmvatten och avfallshantering (lokaler)	50 500

Kostnader drift och service garage	50 000
Kostnad laddning elbilar	60 000
Summa driftskostnader för laddning elbilar, drift och service (garage)	110 000

Summa totala driftskostnader	1 304 000
-------------------------------------	------------------

Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat

Den del av årsavgiften som avser ersättning för nedan angivna driftskostnader tas ut genom särskild debitering enligt nedan angivna grund för beräkning.

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

-Hemförsäkring, beräknad årlig kostnad ca 2500-6500 beroende på bland annat bostaden, försäkringspaket, försäkringsbelopp och eventuella tillägg.

Driftkostnader för vilka avgifter debiteras separat

Föreningen tar ut särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
Bredband	1 560 kr per lägenhet och år inklusive mervärdesskatt.
Varmvatten	Energi för uppvärmning. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär debitering enligt lägenhetstabell.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär debitering enligt lägenhetstabell.
Laddning elbilar	Hyresgäst för garageplats debiteras efter faktisk förbrukning för laddning av elbil.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	60 000 000
byggnad bostäder	84 000 000
mark lokal	992 000
byggnad lokal och garage	4 646 000
Summa	149 638 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt garage	21 500
Fastighetsskatt lokal	35 000

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 500
---	---------------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

2 893 700

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift grund bostäder	1 903 200
Årsavgift tappvarmvatten bostäder ³⁾	80 000
Årsavgift hushållsel bostäder ³⁾	225 000
Årsavgifter bredband/TV	39 000
Hysesintäkt uthyrning parkeringsplatser ⁴⁾	240 000
Intäkt laddning elbilar ⁵⁾	60 000
Hysesintäkt uthyrning lokal	256 000
Intäkt avfallshantering lokal ⁶⁾	15 000
Intäkt tappvarmvatten lokal ⁶⁾	16 500
Intäkt verksamhetsel lokal ⁶⁾	24 000
Intäkt fastighetsskatt lokal	35 000

3) Föreningen kommer ta ut årsavgift avseende hushållsel och energikostnad för tappvarmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för varmvatten respektive hushållsel som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.

4) 8 platser för 3500 kr inkl. moms/plats/månad med avdrag för förvaltningsarvode.

5) 8 laddplatser med snittförbrukning om 625 kr/månad.

6) Föreningen ingår preliminärt separat avtal om förbrukning av tappvarmvatten, och verksamhetsel samt avfallshantering med kommande hyresgäster i lokaler.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **2 893 700**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ⁷⁾
Årsavgift grund bostäder	1 903 200	860
Årsavgift tappvarmvatten bostäder ³⁾	80 000	
Årsavgift hushållsel bostäder ³⁾	225 000	
Årsavgifter bredband/TV	39 000	
Hysesintäkt uthyrning parkeringsplatser ⁴⁾	240 000	
Intäkt laddning elbilar ⁵⁾	60 000	
Hysesintäkt uthyrning lokal	256 000	
Intäkt avfallshantering lokal ⁶⁾	15 000	
Intäkt tappvarmvatten lokal ⁶⁾	16 500	
Intäkt verksamhetsel lokal ⁶⁾	24 000	
Intäkt fastighetsskatt lokal	35 000	
Summa intäkter	2 893 700	
Driftskostnader	1 304 000	590
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	35 000	
Fastighetsskatt garage	21 500	

Avskrivningar	2 701 699	1 221
Räntekostnader	1 078 200	487
Summa kostnader	5 140 399	

Årets resultat	- 2 246 699	
Avsättning underhållsfond	155 500	70

Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 893 700	1308
Summa kostnader	- 5 140 399	
Återföring avskrivningar	2 701 699	
Kassaflöde från löpande drift	455 000	206

Amorteringar	299 500	135
Summa kassaflöde	155 500	70

Area upplåten med bostadsrätt		
BOA+BIA	2 212	kvm
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 212	kvm

Area upplåten med hyresrätt		
Lokalarea	64	kvm
Summa area upplåten med hyresrätt	64	kvm

7) Kronor per kvm BOA och BIA

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenhet har gjorts på ritning.

Lghnr	Vån	Lgthyp (r o k)	Uteplats (U)/ Balkong (B)/ Terrass (T)	Boarea (kv m)	Biarea (kv m)	Area BOA+BiA (kv m)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelseavgift ¹⁾	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållset ²⁾	Årsavgift varmvatten ²⁾	Årsavgift bredband ³⁾
0901	0	1 rok	(T)	33,3	44,1	77,4	0,030358	3 652 000 kr	1 798 000 kr	5 450 000 kr	57 777 kr	4 815 kr	5 640 kr	1 880 kr	1 560 kr
0902	0	2 rok	(T)	73,1	1	74,1	0,033777	3 652 000 kr	2 798 000 kr	6 450 000 kr	64 284 kr	5 357 kr	6 720 kr	2 400 kr	1 560 kr
0903	0	2 rok	-	37,0	8	45,0	0,019467	3 012 000 kr	983 000 kr	3 995 000 kr	37 049 kr	3 087 kr	6 720 kr	2 400 kr	1 560 kr
0904	0	2 rok	-	38,0	45,2	83,2	0,032685	3 347 000 kr	1 649 000 kr	4 995 000 kr	62 205 kr	5 184 kr	6 720 kr	2 400 kr	1 560 kr
1001	1	2 rok	(U)	79,4	0	79,4	0,035858	4 657 000 kr	2 293 000 kr	6 950 000 kr	68 244 kr	5 687 kr	6 720 kr	2 400 kr	1 560 kr
1002	1	2 rok	(B)	50,9	0	50,9	0,023280	4 017 000 kr	1 978 000 kr	5 995 000 kr	44 307 kr	3 692 kr	6 720 kr	2 400 kr	1 560 kr
1003	1	2 rok	-	46,8	0	46,8	0,021205	3 551 000 kr	1 749 000 kr	5 300 000 kr	40 357 kr	3 363 kr	6 720 kr	2 400 kr	1 560 kr
1004	1	2 rok	-	45,9	0	45,9	0,020747	3 518 000 kr	1 732 000 kr	5 250 000 kr	39 487 kr	3 291 kr	6 720 kr	2 400 kr	1 560 kr
1005	1	2 rok	-	50,9	0	50,9	0,023034	3 652 000 kr	1 798 000 kr	5 450 000 kr	43 839 kr	3 653 kr	6 720 kr	2 400 kr	1 560 kr
1101	2	3 rok	(B)	101,2	0	101,2	0,046286	9 000 000 kr	4 432 500 kr	13 432 500 kr	88 091 kr	7 341 kr	9 000 kr	3 240 kr	1 560 kr
1102	2	3 rok	(B)	74,3	0	74,3	0,033982	6 876 000 kr	2 124 000 kr	9 000 000 kr	64 675 kr	5 390 kr	9 000 kr	3 360 kr	1 560 kr
1103	2	4 rok	(B)	112,2	4,8	117,0	0,052953	10 954 000 kr	5 346 000 kr	16 300 000 kr	100 900 kr	8 400 kr	12 360 kr	4 560 kr	1 560 kr
1201	2	3 rok	(B)	101,2	0	101,2	0,046286	9 333 000 kr	4 597 000 kr	13 930 000 kr	88 091 kr	7 341 kr	9 000 kr	3 240 kr	1 560 kr
1202	2	3 rok	(B)	74,5	0	74,5	0,034074	7 357 000 kr	3 523 000 kr	10 880 000 kr	64 849 kr	5 404 kr	9 000 kr	3 360 kr	1 560 kr
1203	2	4 rok	(B)	118,5	0	118,5	0,054198	12 208 000 kr	6 013 500 kr	18 222 500 kr	103 150 kr	8 596 kr	12 360 kr	4 560 kr	1 560 kr
1301	3	3 rok	(B)	101,2	0	101,2	0,046286	9 666 000 kr	4 761 500 kr	14 427 500 kr	88 091 kr	7 341 kr	9 000 kr	3 240 kr	1 560 kr
1302	3	3 rok	(B)	74,5	0	74,5	0,034074	7 602 000 kr	2 298 000 kr	9 900 000 kr	64 849 kr	5 404 kr	9 000 kr	3 240 kr	1 560 kr
1303	3	4 rok	(B)	118,5	0	118,5	0,054198	12 544 000 kr	6 178 500 kr	18 722 500 kr	103 150 kr	8 596 kr	12 360 kr	4 560 kr	1 560 kr
1401	4	3 rok	(B)	101,2	0	101,2	0,046286	10 000 000 kr	4 600 000 kr	14 600 000 kr	88 091 kr	7 341 kr	9 000 kr	3 240 kr	1 560 kr
1402	4	3 rok	(B)	74,5	0	74,5	0,034074	7 847 000 kr	2 378 000 kr	9 925 000 kr	64 849 kr	5 404 kr	9 000 kr	3 240 kr	1 560 kr
1403	4	4 rok	(B)	118,5	0	118,5	0,054198	12 878 000 kr	6 343 500 kr	19 222 500 kr	103 150 kr	8 596 kr	12 360 kr	4 560 kr	1 560 kr
1501	5	4 rok	(B)	101,2	0	101,2	0,046286	10 666 000 kr	5 254 000 kr	15 920 000 kr	88 091 kr	7 341 kr	9 000 kr	3 240 kr	1 560 kr
1502	5	3 rok	(B)	74,5	0	74,5	0,034074	8 337 000 kr	2 863 000 kr	11 200 000 kr	64 849 kr	5 404 kr	9 000 kr	3 240 kr	1 560 kr
1503	5	4 rok	(B)	118,5	0	118,5	0,054198	13 660 000 kr	6 727 500 kr	20 387 500 kr	103 150 kr	8 596 kr	12 360 kr	3 240 kr	1 560 kr
1601	6	5 rok	(T)	190,5	0	190,5	0,088129	36 850 000 kr	20 150 000 kr	57 000 000 kr	167 726 kr	13 977 kr	13 800 kr	4 800 kr	1 560 kr
Summa				2109,1	103,1	2212,2	1,000000	218 738 000 kr	104 167 000 kr	322 905 000 kr	1 903 200 kr	158 600 kr	225 000 kr	80 000 kr	39 000 kr

1) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/sälvvärde. Upplåtelseavgiftens uppgång sammanlagt till 104 167 000 kr.

2) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållset, energikostnad för tappvarmvatten av respektive bostadsrättsinnehavare efter uppmätt förbrukning. Övan anges en uppskattad årsavgift för hushållset respektive energikostnad för tappvarmvatten som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.

3) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende bredband/TV av respektive bostadsrättsinnehavare efter en fast kostnad om 1560 kr per lägenhet och år. (motsvarar leverantörens basutbud).

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	15	20
Resultatprognos									
Årsavgift grund lägenheter ¹⁾	1 903 200	1 941 264	1 980 089	2 019 691	2 060 085	2 101 287	2 274 500	2 511 232	2 772 608
Årsavgift tappvarmvatten bostäder	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	95 607	105 558	116 545
Årsavgift hushållsel bostäder	225 000	229 500	234 090	238 772	243 547	248 418	268 896	296 883	327 783
Årsavgift TV, tele, data	39 000	39 780	40 576	41 387	42 215	43 059	46 609	51 460	56 816
Hysesintäkt från uthyrning av garage, exkl. fastighetsskatt och	240 000	244 800	249 696	254 690	259 784	264 979	286 822	316 675	349 635
Intäkt laddning elbilar	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	71 706	79 169	87 409
Hysesintäkt från lokal exkl. fastighetsskatt och moms	256 000	261 120	266 342	271 669	277 103	282 645	305 944	337 787	372 944
Intäkt avfallshantering lokaler	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	17 926	19 792	21 852
Intäkt tappvarmvatten lokal	16 500	16 830	17 167	17 510	17 860	18 217	19 719	21 771	24 037
Intäkt verksamhetsel lokal	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	28 682	31 667	34 963
Intäkt fastighetsskatt lokaler	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	41 828	46 182	50 988
Summa intäkter	2 893 700	2 951 574	3 010 605	3 070 818	3 132 234	3 194 879	3 458 239	3 818 176	4 215 574
Driftkostnader	1 304 000	1 330 080	1 356 682	1 383 815	1 411 492	1 439 721	1 558 401	1 720 600	1 899 682
Fastighetsskatt lokaler och garage	56 500	57 630	58 783	59 958	61 157	62 381	67 523	74 551	82 310
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	54 122
Avskrivningar	2 701 166	2 701 166	2 701 166	2 701 166	2 701 166	2 701 166	2 701 166	2 701 166	2 701 166
Räntekostnader	1 078 200	1 067 418	1 056 636	1 045 854	1 035 072	1 024 290	981 162	927 252	873 342
Summa kostnader	5 139 866	5 156 294	5 173 266	5 190 793	5 208 887	5 227 558	5 308 251	5 423 569	5 610 621
Årets resultat	-2 246 166	-2 204 720	-2 162 661	-2 119 976	-2 076 653	-2 032 679	-1 850 012	-1 605 393	-1 395 047
Avsättning underhållsfond	155 500	155 500	155 500	155 500	155 500	155 500	155 500	155 500	155 500
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	2 893 700	2 951 574	3 010 605	3 070 818	3 132 234	3 194 879	3 458 239	3 818 176	4 215 574
Summa kostnader	-5 139 866	-5 156 294	-5 173 266	-5 190 793	-5 208 887	-5 227 558	-5 308 251	-5 423 569	-5 610 621
Återföring avskrivningar	2 701 166	2 701 166	2 701 166	2 701 166	2 701 166	2 701 166	2 701 166	2 701 166	2 701 166
Kassaflöde från löpande drift	455 000	496 446	538 505	581 190	624 513	668 487	851 154	1 095 773	1 306 119
Amortering (1 %) ²⁾	-299 500	-299 500	-299 500	-299 500	-299 500	-299 500	-299 500	-299 500	-299 500
Summa kassaflöde	155 500	196 946	239 005	281 690	325 013	368 987	551 654	796 273	1 006 619
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital									
	0	155 500	352 446	591 451	873 141	1 198 154	2 944 648	6 184 604	10 480 486
Avskrivningar+avsättning till underhållsfond	2 856 666	2 856 666	2 856 666	2 856 666	2 856 666	2 856 666	2 856 666	2 856 666	2 856 666
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,6 %	3,6 %	3,6 %	3,6 %	3,6 %	3,6 %	3,6 %	3,6 %	3,6 %
Inflation	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Total bostadsrättsarea+biarea	2 212	2 212	2 212	2 212	2 212	2 212	2 212	2 212	2 212

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

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/ränterevers har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	15	20
Enligt ekonomisk prognos									
Årsavgift, total	2 247 200	2 292 144	2 337 987	2 384 747	2 432 442	2 481 090	2 685 612	2 965 133	3 273 746
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt)	1 016	1 036	1 057	1 078	1 100	1 122	1 214	1 340	1 480
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats +1% (allt annat lika)									
Årsavgift, total	2 546 700	2 597 634	2 649 587	2 702 578	2 756 630	2 811 763	3 043 542	3 360 317	3 710 061
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt)	1 151	1 174	1 198	1 222	1 246	1 271	1 376	1 519	1 677
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) +/-	135	138	141	144	147	149	162	179	197
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats +2% (allt annat lika)									
Årsavgift, total	2 846 200	2 903 124	2 961 186	3 020 410	3 080 818	3 142 435	3 401 472	3 755 500	4 146 376
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt)	1 287	1 312	1 339	1 365	1 393	1 421	1 538	1 698	1 874
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) +/-	271	276	282	287	293	299	324	357	394
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1%									
Årsavgift, total	2 247 200	2 305 184	2 364 328	2 424 654	2 486 187	2 548 951	2 812 812	3 173 433	3 571 587
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt)	1 016	1 042	1 069	1 096	1 124	1 152	1 272	1 435	1 615
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) +/-	0	6	12	18	24	31	58	94	135
Nettoutbetalning +/-	0	13 040	26 341	39 908	53 746	67 861	127 200	208 300	297 841
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2%									
Årsavgift, total	2 247 200	2 318 224	2 390 668	2 464 562	2 539 933	2 616 812	2 940 013	3 381 733	3 869 428
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt)	1 016	1 048	1 081	1 114	1 148	1 183	1 329	1 529	1 749
Årsavgift, kr/kvm(genomsnitt) +/-	0	12	24	36	49	61	115	188	269
Nettoutbetalning +/-	0	26 080	52 682	79 815	107 492	135 721	254 401	416 600	595 682

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Ersta 25

UNDERHÅLLSPLAN

ORG.NR: 769641-6648

År 2026-2086

dat 2025-06-13

Wallin Bostad AB

Erik Hägesten

Sammanställning

Fastighet:	Stockholm Ersta 26
Adress:	Erstagatan 3F-3K
Byggnadsår:	2026
Omfattning:	Föreningens hus består av 25 lägenheter och 1 lokal samt garage och källare. Gård och angöringstorg nyttjas enligt servitut och servitutsavtal med Ersta Diakoni.
Total boa + bia:	2212 kvm
Total LOA:	64 kvm
Total markyta:	594 kvm
Total BTA:	3646 kvm

Kortfattad beskrivning

Ett flerbostadshus om tio våningar, med 25 lägenheter och 1 lokal samt garage och källare. Huset uppförs med betongstomme och bjälklag i betong. 1-2 våningsplan utförs med terrazzo-sten som fasadmaterial. Ca 5 våningar utförs med puts som fasadmaterial. Yttertak utförs med takpapp med ovanpåliggande solceller. Delar av yttertaget utförs med sedum. Uppvärmning sker via bergvärmeanläggning och el-spets. Ventilation sker via centralt aggregat i källaren. Inom garaget finns 3 st P-anläggningar som var för sig innehåller 2 parkeringsplatser, så kallade "parkliftar".

Förutsättningar och antaganden

Nedan redogörs för vilka antaganden som denna underhållsplan bygger på, i form av kostnader, intäkter och sparande.

Kostnader

Kostnaderna för föreningens framtida underhåll är kalkylerade utifrån underhållsfrekvensen samt teknisk livslängd för de olika byggnadsdelarna och de tekniska systemen som byggnaden innehåller. Vissa kostnader som berör generell uppräschning av ytskikt finns också med i underhållsplanen, även om dessa kanske inte är nödvändiga för byggnadens funktionalitet. Under föreningens nitton första år antas endast mindre underhållsåtgärder vara nödvändiga. Vilka åtgärder som bedömts behövas respektive år finns redovisat i tabellform i denna underhållsplan.

Kostnaderna för framtida underhåll är beräknade utifrån prisläge 2025/2026 och indexeras sedan årligen med 2% under hela 50-årsperioden.

Intäkter & sparande

Nedan redogörs för vilka typer av intäktsslag och sparande underhållsplanen bygger på. Generellt görs antagandet att ingen avgiftsändring görs, varken uppåt eller nedåt, under 50-årsperioden. Däremot innehåller intäktsanalysen två scenarion där medlemsavgiften bygger på två olika kalkylräntor (3,6% respektive 3%). Sist finns även ett förtydligande om vilka möjliga intäkter som ej är beaktade i planen.

Underhållsfond

Föreningens avsättning till underhållsfond uppgår år 2026 till 155,500 kr. Underhållsplanen bygger på att avsättningen till underhållsfond indexeras upp årligen med 2% år. År 50 uppgår den årliga fonderingen till ca 418,000 kr.

Kassabehållning med hänsyn till minskat amorteringsunderlag

Denna del av föreningens sparande är kopplad till att räntekostnaderna för föreningens lån minskar i takt med att lånet amorteras ned. Föreningens ekonomiska plan är upprättad med en rak amortering om 1% per år, vilket motsvarar ca 300,000 kr årligen. Exempelvis år 10 har föreningen amorterat ned lånet med 3 Msek, vilket leder till en kassabehållning på ca 108,000 kr för det aktuella året, och en total ackumulerad behållning på ca 593,000 kr under de första 10 åren (förutsatt att medlemsavgiften inte sänks och är satt utefter en kalkylränta på 3,6%).

I ett scenario där medlemsavgiften sänks utefter en kalkylränta på 3,0% blir motsvarande kassabehållning de 10 första åren istället ca 494,000 kr.

Ränteintäkter

I analysen beaktas även sparräntan på föreningens kassabehållning. Sparräntan antas vara i snitt 1% under 50-årsperioden. Efter 10 år uppgår beräknade ackumulerade ränteintäkter ca 110,000 kr.

Sparande genom amortering

Analysen i denna underhållsplan är upprättad på sätt att amorteringsplanen skall hållas och nya lån undvikas i den mån det är möjligt. Denna underhållsplan utreder om nya lån kan behöva tas upp eller ej, och sammanställningen visar vid vilka större underhållsåtgärder som ett utökat lån kan vara ett komplement.

Intäkter som inte beaktas

Analysen är gjord utan hänsyn till övriga överskott som föreningen kan komma att ha från tid till annan. Exempel på sådana övriga överskott är;

- Ökade hyresintäkter från lokal i förhållande till prognos i ekonomisk plan
- Ökade intäkter från parkeringsplatser i garage i förhållande till prognos i ekonomisk plan

- Överskott från avtalade låneräntor jämfört med kalkylräntan i underhållsplanen
- Investeringsmoms som återfås från underhållsarbeten rörande momsbelagda ytor (garage och lokal).
- Generella överskott i förhållande till driftkostnadskalkyl
- Överskott från intern debitering av el och tappvarmvatten.
- Uthyrning av extra förråd

Analys av framtida kostnader och intäkter

Kostnader år 1 - 50

Tabellen nedan redogör för bedömda underhållskostnader under 50-årsperioden. Endast årtal där underhåll bedöms behövas redovisas. De första ca 19 åren bedöms att inga större underhållsarbeten krävas. År 2046, 2051 och 2056 ligger större planerade underhållsarbeten. De största posterna kommer 2066 och 2076 med större fasadarbeten samt stambyte. Den totala indexerade kostnaden över perioden beräknas uppgå till ca 27,7 msek.

År	Åtgärdstyp	Årliga underhållsutgifter (indexerade)	Akkumulerade underhållsutgifter
2029	OVK	19 898 kr	19 898 kr
2032	OVK	21 116 kr	41 013 kr
2035	OVK	22 408 kr	63 421 kr
2036	Fasadvävt Terazzo	30 475 kr	93 896 kr
2038	OVK	23 780 kr	117 676 kr
2041	OVK	25 235 kr	142 911 kr
2044	OVK	26 780 kr	169 690 kr
2046	Fasadvävt Terazzo, injustering VS, dörrautomatik, byte allmällbelysning, ommålning allmänna ytor, spolning avlopp, tätning dörrar/fönster	390 061 kr	559 751 kr
2047	OVK	28 419 kr	588 170 kr
2050	OVK	30 158 kr	618 328 kr
2051	Byte av VS pumpar, renovering värmeväxlare & vent-aggregat	717 765 kr	1 336 093 kr
2053	OVK	32 004 kr	1 368 098 kr
2056	OVK, Fasadvävt, bergvärmepump, hiss plastmattor, mätare, marksten, slipning stengolv	2 060 424 kr	3 428 521 kr
2059	OVK	36 042 kr	3 464 563 kr
2062	OVK	38 248 kr	3 502 811 kr
2065	OVK	40 589 kr	3 543 400 kr
2066	Injustering, dörrautomatik, ommålning spolning avlopp, lagning putsfasad, dränering, yttertak, tätskikt gård	6 141 110 kr	9 684 510 kr
2068	OVK	43 073 kr	9 727 584 kr
2071	OVK	45 710 kr	9 773 294 kr
2074	OVK	48 508 kr	9 821 801 kr

2076	Stambyte/relining, belysning, VS-pumpar, vent-aggregat, byte av dörrar och fönster	17 868 780 kr	27 690 581 kr
------	--	---------------	---------------

Intäkter och kassabehållning år 1-50 (två scenarion)

Scenario 1

I scenario 1 antas en kalkylränta på 3,6% samt amortering om 1%. Prognosen för intäkter och kassabehållning ser då ut enligt tabellen nedan. Av tabellen framgår att föreningen har ett kontinuerligt positivt kassaflöde rörande planerade underhållsarbeten. Vid stambytet år 2076 är kassabehållning exklusive intäkter från sparränta nära 0 kr. Dock har den successivt uppbyggda kassakvarhållningen skapat en väsentlig ränteintäkt som beaktats skapat en bra buffert så att föreningen sannolikt klarar även stambytet utan att ta upp nya lån från bank.

År	Akkumulerade underhållsutgifter (indexerade)	Akkumulerad fondavsättning (indexerad)	Akkumulerad kassabehållning från sjunkande amorteringsunderlag	Total akkumulerat sparande minus akkumulerade kostnader (exkl ränteintäkt)	Akkumulerad sparränta på kassabehållning (1 % ränta),
2029	19 898 kr	640 910 kr	107 820 kr	728 832 kr	17 928 kr
2032	41 013 kr	1 156 031 kr	301 896 kr	1 416 914 kr	53 771 kr
2035	63 421 kr	1 702 682 kr	593 010 kr	2 232 270 kr	113 032 kr
2036	93 896 kr	1 892 235 kr	711 612 kr	2 509 951 kr	138 356 kr
2038	117 676 kr	2 282 792 kr	981 162 kr	3 146 278 kr	198 685 kr
2041	142 911 kr	2 898 409 kr	1 466 352 kr	4 221 850 kr	315 601 kr
2044	169 690 kr	3 551 707 kr	2 048 580 kr	5 430 597 kr	467 797 kr
2046	559 751 kr	4 009 306 kr	2 490 642 kr	5 940 196 kr	587 068 kr
2047	588 170 kr	4 244 992 kr	2 727 846 kr	6 384 668 kr	651 514 kr
2050	618 328 kr	4 980 712 kr	3 504 150 kr	7 866 533 kr	874 763 kr
2051	1 336 093 kr	5 235 826 kr	3 784 482 kr	7 684 214 kr	952 400 kr
2053	1 368 098 kr	5 761 463 kr	4 377 492 kr	8 770 858 kr	1 124 071 kr
2056	3 428 521 kr	6 590 003 kr	5 347 872 kr	8 509 354 kr	1 405 081 kr
2059	3 464 563 kr	7 469 256 kr	6 415 290 kr	10 419 983 kr	1 701 375 kr
2062	3 502 811 kr	8 402 327 kr	7 579 746 kr	12 479 261 kr	2 058 567 kr
2065	3 543 400 kr	9 392 508 kr	8 841 240 kr	14 690 348 kr	2 481 230 kr
2066	9 684 510 kr	9 735 859 kr	9 283 302 kr	9 334 650 kr	2 576 059 kr
2068	9 727 584 kr	10 443 297 kr	10 199 772 kr	10 915 485 kr	2 788 563 kr
2071	9 773 294 kr	11 558 403 kr	11 655 342 kr	13 440 451 kr	3 170 182 kr
2074	9 821 801 kr	12 741 762 kr	13 207 950 kr	16 127 911 kr	3 631 601 kr
2076	27 690 581 kr	13 570 639 kr	14 296 932 kr	176 990 kr	3 807 497 kr

Scenario 2

I scenario 2 antas en kalkylränta på 3,0% samt amortering om 1%. Prognosen för intäkter och kassabehållning ser då ut enligt tabellen nedan. Av tabellen framgår att föreningen har ett kontinuerligt positivt kassaflöde rörande planerade underhållsarbeten. Vid stambytet år 2076 är kassabehållning exklusive intäkter från sparränta negativ. Dock har den successivt uppbyggda

kassakvarhållningen skapat en väsentlig ränteintäkt som täcker kostnaden för stambytet med ca 1,1 Msek.

År	Akkumulerade underhållsutgifter	Akkumulerad fondavsättning (indexerad)	Akkumulerad kassabehållning från sjunkande amorteringsunderlag	Totalt ackumulerat sparande minus ackumulerade kostnader (exkl ränteintäkt)	Akkumulerad sparränta på kassabehållning (1% ränta)
2029	19 898 kr	640 910 kr	89 850 kr	710 862 kr	17 566 kr
2032	41 013 kr	1 156 031 kr	251 580 kr	1 366 598 kr	52 251 kr
2035	63 421 kr	1 702 682 kr	494 175 kr	2 133 435 kr	109 048 kr
2036	93 896 kr	1 892 235 kr	593 010 kr	2 391 349 kr	133 177 kr
2038	117 676 kr	2 282 792 kr	817 635 kr	2 982 751 kr	190 443 kr
2041	142 911 kr	2 898 409 kr	1 221 960 kr	3 977 458 kr	300 814 kr
2044	169 690 kr	3 551 707 kr	1 707 150 kr	5 089 167 kr	443 690 kr
2046	559 751 kr	4 009 306 kr	2 075 535 kr	5 525 089 kr	554 964 kr
2047	588 170 kr	4 244 992 kr	2 273 205 kr	5 930 027 kr	614 822 kr
2050	618 328 kr	4 980 712 kr	2 920 125 kr	7 282 508 kr	821 730 kr
2051	1 336 093 kr	5 235 826 kr	3 153 735 kr	7 053 467 kr	892 999 kr
2053	1 368 098 kr	5 761 463 kr	3 647 910 kr	8 041 276 kr	1 050 450 kr
2056	3 428 521 kr	6 590 003 kr	4 456 560 kr	7 618 042 kr	1 306 137 kr
2059	3 464 563 kr	7 469 256 kr	5 346 075 kr	9 350 768 kr	1 571 882 kr
2062	3 502 811 kr	8 402 327 kr	6 316 455 kr	11 215 970 kr	1 892 809 kr
2065	3 543 400 kr	9 392 508 kr	7 367 700 kr	13 216 808 kr	2 273 000 kr
2066	9 684 510 kr	9 735 859 kr	7 736 085 kr	7 787 433 kr	2 352 209 kr
2068	9 727 584 kr	10 443 297 kr	8 499 810 kr	9 215 523 kr	2 531 166 kr
2071	9 773 294 kr	11 558 403 kr	9 712 785 kr	11 497 894 kr	2 856 432 kr
2074	9 821 801 kr	12 741 762 kr	11 006 625 kr	13 926 586 kr	3 253 820 kr
2076	27 690 581 kr	13 570 639 kr	11 914 110 kr	-2 205 832 kr	3 382 522 kr

Nyckeltal

Nedan redovisas nyckeltal för de båda scenarion med kalkylränta på 3,6% respektive 3%. För information läggs även amorteringen in som en del av det totala sparandet. Det noteras dock att amorteringen inte utgör likvida medel utan ett låneutrymme inom befintliga pantbrev.

Nyckeltal Scenario 1 (3,6% kalkylränta)	Underhållsbehov, prognos	Totalt fondering, kassa- behållning & ränteintäkter	Totalt amortering	Totalt sparande
Per kvm/år, över 50 år (ej index)	105 kr	234 kr	135 kr	211 kr
Per kvm/år, över 50 år (indexerad)	250 kr	288 kr	135 kr	423 kr
Totalt under 50 år	27 690 581 kr	31 675 067 kr	14 975 000 kr	46 650 067 kr
Nyckeltal Scenario 2 (3,0% kalkylränta)	Underhållsbehov, prognos	Totalt fondering, kassa- behållning & ränteintäkter	Totalt amortering	Totalt sparande
Per kvm/år, över 50 år (ej index)	105 kr	209 kr	135 kr	210 kr

Per kvm/år, över 50 år (indexerad)	250 kr	261 kr	135 kr	396 kr
Totalt under 50 år	27 690 581 kr	28 867 271 kr	14 975 000 kr	43 842 271 kr

Bilaga 1. Detaljerad underhållsplan

År	Omfattning	Total kostnad inkl indexering (2% per år)
2029	OVK	19 898 kr
2032	OVK	21 116 kr
2035	OVK	22 408 kr
2036	Fasadtvätt Terrazzo	30 475 kr
2038	OVK	23 780 kr
2041	OVK	25 235 kr
2044	OVK	26 780 kr
2046	Fasadtvätt Terrazzo	37 149 kr
2046	Injustering värme & vvc	27 862 kr
2046	Reparation dörrautomatik	27 862 kr
2046	Byte av allmänbelysning	74 297 kr
2046	Ommålning allmänna ytor (entre. lobby)	74 297 kr
2046	Spolning avlopp	74 297 kr
2046	Tätning och justering fönster & dörrar	74 297 kr
2047	OVK	28 419 kr
2050	OVK	30 158 kr
2051	Byte av pumpar VS system	246 091 kr
2051	Renovering tankar & växlare, VS system	307 614 kr
2051	Renovering ventilationsaggregat	164 061 kr
2053	OVK	32 004 kr
2056	OVK	33 963 kr
2056	Fasadtvätt Terrazzo	45 284 kr
2056	Byte/renovering av bergvärmepump	566 050 kr
2056	Byte av hissmaskin, renovering hisskorg	452 840 kr
2056	Omläggning plastmattor, teknikrum	113 210 kr
2056	Byte av förbrukningsmätare	283 025 kr
2056	Omläggning/lagning marksten	226 420 kr
2056	Slipning/polering stengolv	339 630 kr
2059	OVK	36 042 kr
2062	OVK	38 248 kr
2065	OVK	40 589 kr
2066	Fasadtvätt Terrazzo	55 201 kr
2066	Injustering värme & vvc	27 600 kr
2066	Reparation dörrautomatik	41 401 kr
2066	Ommålning allmänna ytor	193 203 kr
2066	Spolning avlopp	165 603 kr

2066	Fasad; Lagning , lappning, omfärgning	2 898 052 kr
2066	Omdränring motfyllda väggar	1 380 025 kr
2066	Omläggning takpapp	552 010 kr
2066	Omläggning/lagning tätskikt gård	828 015 kr
2068	OVK	43 073 kr
2071	OVK	45 710 kr
2074	OVK	48 508 kr
2076	OVK	50 467 kr
2076	Fasadvätt Terrazzo	53 832 kr
2076	Byte av allmänbelysning	336 449 kr
2076	Renovering tankar & växlare	336 449 kr
2076	Renovering ventilationsaggregat	336 449 kr
2076	Byte elcentraler	908 411 kr
2076	Byta fönster, fönsterdörr, plåtar	3 229 906 kr
2076	Stambyte / relining komplett	12 616 819 kr



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.06.2025 18:08

SENT BY OWNER:

Lovisa Hedenstierna • 30.06.2025 17:54

DOCUMENT ID:

H1e-U7Nxreg

ENVELOPE ID:

ByZ8XNeBgl-H1e-U7Nxreg

DOCUMENT NAME:

Underhållsplan Ersta 25 2025-06-13 (3).pdf

8 pages

SHA-512:

df63722c0cb0eb1e87b2352f96ede2a6f03cbe9853022d

413063cf50f73e48c2d3eb93bd97e85d2d390fb0883040

537d1645cc6b6a9d164ac5ff054a9fcd3fef

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK HÄGESTEN	Signed	30.06.2025 18:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/03)
erik.hagesten@erikwallin.se	Authenticated	30.06.2025 18:07	Low	IP: 90.129.218.54

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

Attachments

No attachments 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.



SyK3fCMBxx-SklhzCfrxg



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 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.

 [SyK3fCMBxx-SklhzCfrxg](#)


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ersta 25 (769641-6648), Stockholm. Vi får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom förvärv av aktier i det bolag som vid tidpunkten för aktieförvärvet ägde den aktuella fastigheten. Därefter har föreningen genom transportöverlåtelse förvärvat fastigheten från bolaget. Bolaget kommer sedan att avyttrats för likvidation. Detta anses vara ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningen kommer att inneha en fastighet med en byggnad innehållande 25 bostadslägenheter och 1 lokal. Bostäderna avses att bli upplåtna med bostadsrätt medan lokalen förblir hyresrätt.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad.

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

Uppsala och Stockholm 2025 dag enligt digitalt undertecknande

Lennart Fällström

Bo Wergedahl

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-06-10 (2022-11-28)
Stadgar	2025-04-04
Fastighetsdata utdrag	2025-06-03
Redovisning anskaffningskostnad	2025-06-13
Avskrivningsunderlag	2025-06-25
Entreprenadavtal, ritningar samt tillhörande dokumentation	2024-06-18
Bygglövshandlingar samt beslut om bygglov	2024-11-12
Avtal om slutlig entreprenadkostnad	2025-06-30
Underhållsplan	2025-06-13
Köpebrev	2024-06-27
Aktieöverlåtelseavtal	2024-06-27
Avtal om transportköp, tillhörande handlingar	2024-06-27
Offert finansiering	2025-06-24
Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
Avtal osålda lägenheter	2025-06-30
Servitutsavtal med tillhörande förrättningsakt	2025-06-27
Offert förvaltning, drift och service	2025-05-23
Offert försäkring fastighet samt br tillägg	2025-03-04
Fotografier	2025-06-25





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.07.2025 12:30

SENT BY OWNER:

Lovisa Hedenstierna • 02.07.2025 17:39

DOCUMENT ID:

Skihzcfrxg

ENVELOPE ID:

SyK3fCMBxx-Skihzcfrxg

DOCUMENT NAME:

ekonomisk plan Brf Ersta 25 2025-06-30 för signering.pdf

25 pages

SHA-512:

b32c22bcbd45d74e4d81d4282352dbff7e7d5fb5773d28
5bd7e8a310c259889c2baf14a1cc8c70ad4e5378d11ca1
eb052de8795c0cbfc4480aa1aa1849a243e5

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN WAHLSTRÖM johan.wahlstrom@geddafast.se	 Signed Authenticated	03.07.2025 10:54 03.07.2025 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/04) IP: 5.150.232.70
2. Maria Charlotta Christina Wideroth Maria.Wideroth@landahl.se	 Signed Authenticated	03.07.2025 11:13 03.07.2025 11:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/13) IP: 62.63.193.94
3. Lovisa Hedenstierna lovisa.hedenstierna@erikwallin.se	 Signed Authenticated	03.07.2025 11:41 03.07.2025 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/01) IP: 31.209.20.112
4. SHOBANA SELVARAJAH shobana.selvarajah@erikwallin.se	 Signed Authenticated	03.07.2025 11:49 03.07.2025 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/11/30) IP: 90.129.200.175
5. Nils Lennart Fällström lennart@lfallstrom.se	 Signed Authenticated	03.07.2025 12:07 03.07.2025 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/04/01) IP: 37.123.143.35
6. BO WERGEDAHL bo@rosengren.se	 Signed Authenticated	03.07.2025 12:30 03.07.2025 12:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/31) IP: 83.253.242.136

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Sebastian Törnqvist

sebastian.tornqvist@landahl.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bo Wergedahl, Marmortaket och Lennart Fällström, L Fällström AB som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Ersta 25, organisationsnummer 769641-6648.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Ersta 25 har den 2024-05-28 ansökt om godkännande av intygsgivarna Bo Wergedahl, Marmortaket och Lennart Fällström, L Fällström AB som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 2024-06-03.

Bestämmelser

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

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

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

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Bo Wergedahl, Marmortaket och Lennart Fällström, L Fällström AB 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 Ersta 25 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