Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 3

769610-5464

Stockholms kommun

Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 3

Björn Strand

Lisa Bergvall

Mattias Dahl

Maria Lantz

Eva Lindborg Bechara

Jacop Merlini

Johanna Strand

Denna plan har undertecknats digitalt.

Signatur:

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Innehållsförteckning **Sid**

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

Bilagor:
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Teknisk besiktning och 50-årig underhållsplan

Signatur:

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 3, org.nr. 769610-5464, som registrerats hos Bolagsverket 2004-02-27 har enligt stadgarna till till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

Bostadsrätterna kommer att upplåtas och tillträdas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och föreningen tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske under kvartal 4 2025. Bostadsrätterna kommer att upplåtas i befintligt skick.

Förvärvet avser en ombildning i enlighet med 9 kap. 19 § bostadsrättslagen.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Sjöhästen 3	
Adress:	Jungfrugatan 6 och 6 A, 114 44 Stockholm	
Fastighetens areal:	868	kvm
Antal bostadslägenheter:	16	st
Bostadsarea (BOA):	2 246,5	kvm
Antal lokaler:	8	st
Lokalarea (LOA) [1)]:	632	kvm
Byggnadsår:	Nybyggnadsår 1906-07	
Husets utformning:	Flerfamiljshus med en byggnadskropp bestående av ett gathus samt en gårdsflygel. Byggnaden är uppförd med källare, bottenplan med lokaler, fyra våningsplan med bostäder samt inrett vindsplan.	

1) Upplåts ej med bostadsrätt

Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter
Fastigheten belastas av nedan nyttjanderätt:
- Tunnelbana expr fullbordad, last, officialnyttjanderätt

Fastigheten belastas inte av något servitut eller gemensamhetsanläggning.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Murar till fast mark och/eller rustbädd.
Källarytterväggar:	Betong och sten.
Stomme:	Tegel.
Bjälklag:	Över källaren och gården är det stålbalkar med mellangjuten betong. I våningsplanen är det trä.
Fasader:	Putsade fasader mot gatan och gårdarna.
Yttertak:	Ett sadeltak klätt med falsad plåt.
Balkonger:	Balkonger är utkragade stålbalkar med mellangjuten betong. Räcken är i smide.

Signatur:
Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Fönster:	Största delen är 2-glas kopplade fönster men det finns även 1+1 glas och 2+1 glasfönster. I trapphusen är det enkelglas. Alla bågar och karmar är i trä.
Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Hiss:	Det finns en linhydraulhiss i gathusets trapphus. Hissen är avsedd för 3 personer.
Eldstäder:	Det finns eldstäder så som öppna spisar och kakelugn. Eldstäderna ska vara kontrollerade av skorstensfejarmästare och vara godkända att elda i.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2014.
Ventilation:	Ventilationen i byggnaden är av olika typer så som självdrag, mekanisk frånluft och mekanisk till- och frånluft med eller utan återvinning. Samma lokal/lägenhet tycks enligt OVK protokollen ha olika typer av ventilation.
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Separat soprum i korridoren mellan gatan och gården
Tvättstuga:	Det finns ingen tvättstuga.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Nej. Endast cykelställ på gården.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan.
Gård, gårdsutrustning:	En mindre bakgård med en separat byggnad för avfallshantering.

Beskrivning av bostadslägenheter

Hall:	Klinker/parkett. Målade väggar och tak.
Kök:	Parkett/laminatgolv. Målade väggar och tak. Varierande köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn / häll, diskmaskin och kyl/frys.
Våtrum:	Klinkergolv, kaklade väggar och målade tak. Varierande inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ.
Separat WC:	Klinkergolv, målade väggar och tak. Normal inredning med WC och tvättställ.
Vardagsrum:	Parkettgolv. Målade/tapetserade väggar och målat tak. Eldstäder i flera lägenheter.
Sovrum:	Parkett/furugolv. Målade/tapetserade väggar och målat tak.

Signatur:

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Beskrivning av lokaler

Lokal 1:	Uthyrd [1)]	KV	Lokal	222	kvm
Lokal 2:	Vakant	KV	Lokal	35	kvm
Lokal 3:	Uthyrd	KV	Lokal	83	kvm
Lokal 4:	Uthyrd	KV	Lager	11	kvm
Lokal 5:	Uthyrd	KV	Lokal/förråd	8	kvm
Lokal 6:	Uthyrd	BV	Lokal	37	kvm
Lokal 7:	Uthyrd	BV	Kontor	140	kvm
Lokal 8:	Uthyrd	BV	Restaurang	96	kvm
Antenn (ej lokal)	Uthyrd	-	Antenn	0	kvm
				632	kvm

1) Nytt hyresavtal med tidigare hyresgäst från 2026-01-15.

Underhållsbehov:

Underhållsbehovet enligt den 50-åriga underhållsplanen har för år 1-3 bedömts till ca 200 000 kr och för år 4-6 bedömts till ca 3 400 000 kr. Föreningen har valt att avsätta ett belopp om 3 500 000 kr såsom en reparationsfond, vilken räknats med i anskaffningskostnaden i denna ekonomiska plan. För specifikation över respektive underhållsåtgärder se bilagda tekniska besiktning.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad inklusive en ansvarsförsäkring för styrelsen.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad	**Belopp**	**Nyckeltal [1)]**	**Nyckeltal [2)]**
Köpeskilling fastighet	243 000 000	84 419	
Fondavsättning	3 500 000		
Stämpelskatt lagfart	3 646 000		
Stämpelskatt pantbrev	1 193 000		
Föreningsbildning, finansieringskostnader och kassa	3 455 750		
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	**254 794 750**	**88 517**	
Finansiering			
Lån	52 000 000	18 065	23 147
Lån för täckande av insatsbortfall [3)]	15 554 357	5 404	6 924
Insatser (ca 92 %)	187 240 393		
Upplåtelseavgifter	0	0	
Summa finansiering	**254 794 750**	**88 517**	

1) Kronor per kvm BOA och LOA.

2) Kronor per kvm BOA.

3) Lån för täckande av insatsbortfall vid antagande om att ca 8 % av bostadsytan kvarblir som hyresrätter. Lånets storlek fastställs vid tillträde av fastigheten. Varefter kvarvarande hyresgäst ansluter kommer lånet att amorteras ner.

Signatur:

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Finansieringsoffert har lämnats med följande räntevillkor 3,85 % avseende lån 1 och 3,25 % avseende lån 2 och 3. 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 sammanvägd genomsnittlig ränta på 3,54 %. Den faktiska räntan antas bli lägre och skillnaden utgör en likviditets-/räntereserv för föreningen. Reserven bör i första hand användas till extra amortering (förutsatt att föreningens övriga utbetalningar/kostnader tillåter det). Reserven uppskattas uppgå till ca 101 000 kronor per år.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % per år på lån 2-3. Föreningen har också förbundit sig att vid den tidpunkt när den sista hyresrätten upplåts med bostadsrätt amortera lån 1 i sin helhet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	15 554 357	Rörligt	4,00%	622 174
Lån 2	40 000 000	Rörligt	3,40%	1 360 000
Lån 3	12 000 000	Rörligt	3,40%	408 000
Summa	67 554 357			2 390 174

Räntekostnad, år 1	2 390 174
Amortering, år 1	260 000
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering	**2 650 174**

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 133 200 kr motsvarande 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde under föreningens tre första år.

Summa fondavsättning, år 1	**133 200**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat såsom ett bokföringsmässigt underskott men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan vilket motsvarar köpeskillingen för fastigheten multiplicerat med andelen av taxeringsvärdet som belöper på byggnaden:

Underlag för avskrivning:	98 513 514
Avskrivningsbelopp:	985 135

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.

Signatur:

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Driftskostnader
Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån uppmätta och historiska värden från aktuell fastighet. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

		Nyckeltal [1)]
Vatten och avlopp	80 000	28
Värme och varmvatten	400 000	139
Fastighetsel	86 000	30
Teknisk förvaltning	80 000	28
Ekonomisk förvaltning	80 000	28
Försäkringspremier	40 000	14
Sophämtning	88 000	31
Snöröjning	30 000	10
Trappstädning	85 000	30
Bredband/TV	30 000	10
Hissar	20 000	7
Övrigt/löpande underhåll	5 000	2
Revision och arvode styrelse	60 000	21
Summa driftskostnader	**1 084 000**	

1.) Kronor per kvm BOA och LOA

Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:
- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring

Taxeringsvärde samt fastighetsavgift/fastighetsskatt

mark bostäder	56 000 000
byggnad bostäder	25 000 000
mark lokal	23 200 000
byggnad lokal	29 000 000
Summa	**133 200 000**

Kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och statlig fastighetsskatt uppgår till 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 724 kr per lägenhet (inkomståret 2025).

Fastighetsavgift bostäder	27 584
Fastighetsskatt lokaler	522 000
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	**549 584**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **4 416 958**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder (ca 92 % anslutning avseende bostadsyta) [1)]	1 675 835
Hyra bostäder (ca 8 %)	296 057
Hyresintäkter lokaler [2)]	1 984 416
Hyresintäkt fastighetsskatt lokaler	460 650

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **4 416 958**

1) Årsavgifter bostäder vid en 100 % anslutning avseende bostadsyta uppgår till 1 815 050 kr.
2) Hyresintäkterna från lokalerna avser totalhyror och inbegriper tillägg såsom indexuppräkning.

Signatur:
Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	**Belopp**	**Nyckeltal** [1)]	[2)]
Årsavgifter bostäder (ca 92 % anslutning avseende bostadsyta)	1 675 835	582	808
Hyra bostäder (ca 8 %)	296 057		
Hyresintäkter lokaler	1 984 416		
Hyresintäkter fastighetsskatt lokaler	460 650		
Summa intäkter	**4 416 958**		
Driftskostnader	1 084 000	377	
Fastighetsavgift bostäder	27 584		
Fastighetsskatt lokaler	522 000		
Avskrivningar	985 135	342	
Räntekostnader	2 390 174		
Summa kostnader	**5 008 893**		
Årets resultat	**-591 936**		
Avsättning underhållsfond	133 200	46	
Kassaflödesprognos			
Summa intäkter	4 416 958		
Summa kostnader	-5 008 893		
Återföring avskrivningar	985 135		
Kassaflöde från löpande drift	**393 200**	137	
Amorteringar	-260 000	90	
Summa kassaflöde	**133 200**	**46**	

1) Kronor per kvm BOA och LOA.

2) Kronor per kvm BOA som upplåts med bostadsrätt.

Signatur:

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lghnr	Objektnr	Adress	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm) [1]	Andelstal insats %	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
1	1102 [2]	Jungfrugatan 6	1	5 RoK	176,0	7,941%	16 104 000	0	16 104 000	11,782%	213 857	17 821
2	1101 [2]	Jungfrugatan 6	1	7 RoK	219,0	9,881%	20 038 500	0	20 038 500	14,661%	266 106	22 176
3	1202 [2]	Jungfrugatan 6	2	5 RoK	176,0	7,941%	16 104 000	0	16 104 000	11,782%	213 857	17 821
4	1201	Jungfrugatan 6	2	8 RoK	229,0	10,332%	20 953 500	0	20 953 500	7,665%	139 128	11 594
5	1301 [2]	Jungfrugatan 6	3	5 RoK	170,0	7,670%	15 555 000	0	15 555 000	11,381%	206 566	17 214
6	1302	Jungfrugatan 6	3	5 RoK	174,5	7,873%	15 966 750	0	15 966 750	5,841%	106 017	8 835
7	1401	Jungfrugatan 6	4	5 RoK	172,0	7,761%	15 738 000	0	15 738 000	5,757%	104 498	8 708
8	1402	Jungfrugatan 6	4	5 RoK	173,0	7,806%	15 829 500	0	15 829 500	5,791%	105 106	8 759
9	1403	Jungfrugatan 6	4	5 RoK	157,0	7,084%	14 365 500	0	14 365 500	5,255%	95 385	7 949
10	1501	Jungfrugatan 6	5	3 RoK	113,0	5,099%	10 339 500	0	10 339 500	3,782%	68 653	5 721
11	1502	Jungfrugatan 6	5	3 RoK	114,0	5,144%	10 431 000	0	10 431 000	3,816%	69 260	5 772
12	1503	Jungfrugatan 6	5	3 RoK	97,0	4,377%	8 875 500	0	8 875 500	3,247%	58 932	4 911
13	1101	Jungfrugatan 6 A	1	2 RoK	67,0	2,693%	5 460 500	0	5 460 500	2,243%	40 706	3 392
14	1201	Jungfrugatan 6 A	2	2 RoK	67,0	2,693%	5 460 500	0	5 460 500	2,243%	40 706	3 392
15	1301	Jungfrugatan 6 A	3	2 RoK	67,0	2,693%	5 460 500	0	5 460 500	2,243%	40 706	3 392
16	1302	Jungfrugatan 6 A	3	2 RoK	75,0	3,014%	6 112 500	0	6 112 500	2,510%	45 566	3 797
Summa					**2 246,5**	**100,000%**	**202 794 750**	**0**	**202 794 750**	**100,000%**	**1 815 050**	**151 254**

1) Angivna ytor kommer från tecknade hyresavtal.

2) Används för närvarande som kontor, konverteras till bostäder i samband med upplåtelse.

Signatur:

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

8. EKONOMISK PROGNOS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter bostäder (ca 92 %) [1]	1 675 835	1 709 352	1 743 539	1 778 410	1 813 978	1 850 258	2 002 778	2 255 454	2 441 376
Hyra bostäder (ca 8 %)	296 057	301 978	308 017	314 178	320 461	326 870	353 815	398 453	431 298
Hyresintäkter lokaler	1 984 416	2 024 104	2 064 586	2 105 878	2 147 996	2 190 956	2 371 561	2 670 763	2 890 919
Hyresintäkter fastighetsskatt lokaler	460 650	469 863	479 260	488 845	498 622	508 595	550 519	619 974	671 080
Summa intäkter	**4 416 958**	**4 505 297**	**4 595 403**	**4 687 311**	**4 781 057**	**4 876 678**	**5 278 673**	**5 944 644**	**6 434 674**
Driftskostnader	1 084 000	1 105 680	1 127 794	1 150 349	1 173 356	1 196 824	1 295 480	1 458 921	1 579 183
Fastighetsavgift bostäder	27 584	28 136	28 698	29 272	29 858	30 455	32 965	37 124	40 185
Fastighetsskatt lokaler	522 000	532 440	543 089	553 951	565 030	576 330	623 838	702 543	760 455
Avskrivningar	985 135	985 135	985 135	985 135	985 135	985 135	985 135	985 135	985 135
Räntekostnader	2 390 174	2 378 223	2 366 273	2 354 322	2 342 371	2 330 420	2 282 616	2 210 911	2 163 108
Summa kostnader	**5 008 893**	**5 029 614**	**5 050 988**	**5 073 029**	**5 095 750**	**5 119 164**	**5 220 036**	**5 394 635**	**5 528 066**
Årets resultat	**-591 936**	**-524 317**	**-455 586**	**-385 718**	**-314 693**	**-242 485**	**58 638**	**550 008**	**906 607**
Avsättning underhållsfond	133 200	133 200	133 200	133 200	133 200	133 200	133 200	133 200	133 200
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	4 416 958	4 505 297	4 595 403	4 687 311	4 781 057	4 876 678	5 278 673	5 944 644	6 434 674
Summa kostnader	-5 008 893	-5 029 614	-5 050 988	-5 073 029	-5 095 750	-5 119 164	-5 220 036	-5 394 635	-5 528 066
Återföring avskrivningar	985 135	985 135	985 135	985 135	985 135	985 135	985 135	985 135	985 135
Kassaflöde från löpande drift	**393 200**	**460 818**	**529 550**	**599 417**	**670 443**	**742 650**	**1 043 773**	**1 535 144**	**1 891 742**
Amorteringar [2]	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Summa kassaflöde	**133 200**	**200 818**	**269 550**	**339 417**	**410 443**	**482 650**	**783 773**	**1 275 144**	**1 631 742**
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital [3]	0	133 200	334 017	603 567	942 984	1 353 427	3 729 440	9 636 272	15 264 101
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 118 335	1 118 335	1 118 335	1 118 335	1 118 335	1 118 335	1 118 335	1 118 335	1 118 335
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,54%	3,54%	3,54%	3,54%	3,54%	3,54%	3,54%	3,54%	3,54%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 074,2	2 074,2	2 074,2	2 074,2	2 074,2	2 074,2	2 074,2	2 074,2	2 074,2

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

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5 % per år på lån 2-3.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

Signatur:

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

9. KÄNSLIGHETSANALYS

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

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Enligt ekonomisk prognos									
Årsavgifter, (ca 92 %)	1 675 835	1 709 352	1 743 539	1 778 410	1 813 978	1 850 258	2 002 778	2 255 454	2 441 376
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	808	824	841	857	875	892	966	1 087	1 177
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgifter, (ca 92 %)	2 351 379	2 381 518	2 412 327	2 443 820	2 476 011	2 508 913	2 647 922	2 880 331	3 052 743
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 134	1 148	1 163	1 178	1 194	1 210	1 277	1 389	1 472
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	326	324	322	321	319	318	311	301	295
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgifter, (ca 92 %)	3 026 922	3 053 684	3 081 115	3 109 231	3 138 043	3 167 568	3 293 067	3 505 209	3 664 109
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 459	1 472	1 485	1 499	1 513	1 527	1 588	1 690	1 767
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	651	648	645	642	638	635	622	603	589
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %									
Årsavgifter, (ca 92 %)	1 675 835	1 698 277	1 720 834	1 743 501	1 766 269	1 789 129	1 881 303	2 020 546	2 112 775
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	808	819	830	841	852	863	907	974	1 019
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	-5	-11	-17	-23	-29	-59	-113	-158
Nettoutbetalningar +/-	0	-11 075	-22 705	-34 909	-47 709	-61 129	-121 476	-234 908	-328 601
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %									
Årsavgifter, (ca 92 %)	1 675 835	1 687 201	1 697 908	1 707 908	1 717 150	1 725 580	1 750 017	1 751 440	1 721 433
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	808	813	819	823	828	832	844	844	830
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	-11	-22	-34	-47	-60	-122	-243	-347
Nettoutbetalningar +/-	0	-22 151	-45 631	-70 501	-96 828	-124 678	-252 762	-504 013	-719 942

Signatur:

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 3, Stockholm

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Brf Sjöhästen 3 (769610-5464) och får i anledning härav avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheten direkt via köpekontrakt med fastighetsägaren. Planen redovisar den slutliga kostnaden förförvärvet.

Samtliga bostäder och fyra kontorslokaler avses att bli upplåtna med bostadsrätt för bostadsändamål medan övriga lokaler förblir hyresrätter.
Föreningen kommer att inneha en fastighet med en byggnad innehållande 16 bostadslägenheter, 8 lokaler och en antenn.

Vi noterar att föreningen avsätter medel i underhållsfonden motsvarande besiktningsmannens bedömning av underhållskostnaderna för de första sex åren.

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.

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

Stockholm 2025 dag som elektronisk signering visar

Daniel Albrektson Bo Wergedahl

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-10-08
Stadgar	oktober 2025
Fastighetsdata	2025-10-08
Köpekontrakt (hembud)	2025-04-15
Finansieringsoffert	2025-10-10
Teknisk statusbesiktning	2025-06-19
Lokalhyresavtal	Datering enligt respektive avtal
Driftkostnader taxebundna	Odaterad

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2025-10-13	3.5.3.4	7627/2025

Helge Björn Sverker Strand
bjorn@lansera.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bo Wergedahl, Marmortaket, och Daniel Albrektson, ALFE Invest AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 3, organisationsnummer 769610-5464.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 3 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bo Wergedahl och Daniel Albrektson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

Fastställd: dnr 3009/2024

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Bo Wergedahl och Daniel Albrektson 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 Sjöhästen 3 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Sjöhästen 3

Jungfrugatan 6

Östermalm

Compocit på Gotland, Knägränd 5, 621 57 Visby
Compocit i Stockholm, Pilgatan 23, 112 23 Stockholm
Styrelsens säte: Gotland. Org. Nr. 559319-0563
Innehar F-skattsedel Bankgiro 845-2831
www.compocit.se info@compocit.se

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Stockholm 2025-06-19
LW 25 372

Teknisk utredning

avseende fastigheten Stockholm Sjöhästen 3

Uppdrag

Av Brf Sjöhästen 3 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Besiktningen avser kommande underhållskostnader vilka föreningen kommer att ha ansvar för. Det innebär att de enskilda lägenheternas byggnadstekniska skick inte bedömts i den här utredningen.

Kommande underhåll av ytskikt, tätskikt, badrum, kökssnickerier, vitvaror, elektriska installationer mm inne i de enskilda lägenheterna ansvarar den enskilde lägenhetsinnehavaren för. Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 50 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll/OVK besiktningar/energideklarationer är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-06-09 med start klockan 13.00.
Vädret var halvklart men uppehåll och temperaturen ca °18C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara utom några lokaler och uthyrda förråd.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:
Gathuset lägenhet 1201, 1302 och 1401
Gårdsflygeln lägenhet 1201

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnadskropp bestående av ett gathus samt en gårdsflygel. Byggnaden innehåller bostadslägenheter och lokaler. Byggnaden är uppförd med källare, bottenplan med lokaler, fyra våningsplan med bostadslägenheter samt inrett vindsplan. Under gården finns lokaler vilka nyttjas som dansstudio.
I byggnaden finns två trapphus där det finns hiss i trapphuset mot gatan.

Byggnaden:

Huset uppfördes år:	1906, gården underbyggdes 1923
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	1. Hissen installerades 1999 2. Enligt uppgift från prospektet stambytes alla lägenheter 1999. 3. Vinden inreddes 1999 med tre lägenheter. 4. Elektriska installationer bedöms vara från 1999. 5. Gårdsbjälklagen och lanterniner renoverades 2013 6. Ventilationen för lokalen under gården installerades 2013 7. Undercentral för fjärrvärme monterades 2014 8. Fönster och balkongdörrar renoverades 2020 9. Balkonger mot gården renoverades 2022 10. Gårdsfasader renoverades 2022. 11. Avloppsrör i källaren relinades/byttes 2025.
Antal lägenheter:	Totalt 12 lägenheter mellan 67-229 kvm
Antal lokaler:	Totalt 11 lokaler mellan 8-257 kvm
Grundläggning:	Murar till fast mark och/eller rustbädd.
Källarytterväggar:	Betong och sten
Stomme:	Tegel
Bjälklag:	Över källaren och gården är det stålbalkar med mellangjuten betong. I våningsplanen är det trä.
Yttertak:	Ett sadeltak klätt med falsad plåt
Fasader:	Putsade fasader mot gatan och gårdarna.

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Fönster:	Största delen är 2-glas kopplade fönster men det finns även 1+1 glas och 2+1 glasfönster. I trapphusen är det enkelglas. Alla bågar och karmar är i trä.
Balkonger:	Balkonger är utkragade stålbalkar med mellangjuten betong. Räcken är i smide
Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2014.
Eldstäder	Det finns eldstäder så som öppna spisar och kakelugn. Eldstäderna ska vara kontrollerade av skorstensfejarmästare och vara godkända att elda i.
Vattenrör:	Vattenrör bedöms vara från när stambytet gjordes, 1999. Det kan dock finnas äldre rör kvar i bottenplan, lokaler och källare.
Avloppsrör:	Bedöms vara från 1999 men det finns äldre rör i lokaler och källare. De äldre rören ska enligt uppgift vara relinade 2025.
Elektriska installationer:	Bedöms vara från stambytet 1999. I lägenheterna kan det finnas äldre installationer.
Hissar:	Det finns en linhydraulhiss i gathusets trapphus. Hissen är avsedd för 3 personer.
Ventilation:	Ventilationen i byggnaden är av olika typer så som självdrag, mekanisk frånluft och mekanisk till- och frånluft med eller utan återvinning. Samma lokal/lägenhet tycks enligt OVK protokollen ha olika typer av ventilation.
OVK:	OVK är utförd och godkänd, tiden beror på typ av ventilation men självdrag och mekanisk frånluft är godkänd till 2030-09-26 medan till och frånluft är godkänd till 2027-09-26
Tvättstuga:	Det finns ingen tvättstuga.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan.
Sophantering:	Separat soprum i korridoren mellan gatan och gården.

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2028-11-20. Energiprestandan är 167 kWh/m² och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör, fix/fog, ventilationskanaler och skivbeklädnader. När arbeten ska göras som berör dessa ytor/material måste man kontrollera om den innehåller asbest.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Fastighetsägaren har redovisat radonmätning med värden under gällande gränsvärden år 2022, enligt Stadsbyggnadskontorets svar på brev.
Gård, gårdsutrustning:	Det finns en liten och en stor underbyggd bakgård. Gårdarna är belagda med cementplattor.

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.
(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Klinker/ parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
	Ö	Eldstäder i flera lägenheter.
Sovrum	G	Parkett/furugolv
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Parkett/laminat
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Varierande köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn / häll, diskmaskin och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Varierande inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ.
Separat Wc	G	Klinker
	V	Målade
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med WC och tvättställ.

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Kommande underhåll under år 1-11

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1.	Byggdel:	Hissen
	Noteringar:	Hissen är en hydraulhiss som monterades 1999 då även trapphuset och hisschaktet höjdes ett våningsplan. Hissen bedöms vara i normalskick. Normal teknisk livslängd för en hydraulhiss är ca 30 år.
	Planerat underhåll:	Renovera hissen med ny hydraulik, styrning, korginredning, dörrlås, knappar mm. I samband med renoveringen måste hissen anpassas till dagens krav på tillgänglighet och säkerhet.
	Mängd:	En hiss
	Aktualitet:	Inom 4-6 år
	Bedömd kostnad:	Ca. 800 000 kr
2.	Byggdel:	Ventilationen i hela byggnaden
	Noteringar:	Ventilationen i byggnaden består av ett antal fläktar och fläktsystem. OVK är godkänd vilket betyder att ventilationen uppfyller de krav man kan ställa på ventilationen med tanke på byggnadens ålder och utförande. När OVK gjordes framkom att luftflöden var väldigt små i de som har självdrag. Restaurangen har ett tilluftsaggregat och en frånluftsfläkt. Vid OVK noterades 12 ettor, vilka först måste åtgärdas innan nästa OVK. Danslokalen och butiken har egna separata till och frånluftsaggregat vilka är ca 20 år Butikens tilluftsventil är emellertid placerad alldeles utanför restaurangens köksdörr vilket medför att matos kommer in i butiken.
	Planerat underhåll:	Enligt min bedömning måste samtliga ventilationssystem i byggnaden ses över, byggas om och moderniseras. För att veta exakta åtgärder måste en konstruktör projektera hela byggnadens ventilation. Min bedömning är att restaurangens ventilation görs om i sin helhet, lokalerna som inte har separata system förses med små enskilda till- och frånluftsaggregat. Lägenheterna förses med mekanisk frånluft och väl tilltagna tilluftsventiler/spaltventiler.
	Mängd:	Samtliga system i byggnadens lokaler och lägenheter
	Aktualitet:	Inom 4-6 år
	Bedömd kostnad:	Ca. 2 000 000 kr OBS mycket grovt bedömt. För att veta kostnaderna måste man veta omfattningen och det gör man först efter en projektering.

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

3.	Byggdel:	Vatten och avloppsrör
	Noteringar:	Vid stambytet 1999 byttes inte alla vatten och avloppsrör i lokaler samt källare. År 2025 har avloppen som inte var bytta åtgärdats genom att byta rören eller relina dom. Sista arbetena med relining i dansskolan ska vara klart inom kort. Vattenrör finns dock kvar gamla, tex i restaurangens wc.
	Planerat underhåll:	Gör en inventering av lokaler och källarens vattenrör och byt de som inte byttes 1999
	Mängd:	Oklar mängd och omfattning
	Aktualitet:	Inom 1-3 år
	Bedömd kostnad:	Ca. 100 000 kr mycket grovt bedömd kostnad.
4.	Byggdel:	Fönster och balkongdörrar
	Noteringar:	Fönster och balkongdörrar är renoverade och bedöms vara i normalskick. Fönsterbågar och karmar i trä kräver dock ett återkommande målningsunderhåll, normalt med 15 års intervall.
	Planerat underhåll:	Utför målning av fönsterbågar och karmar med fönster monterade på plats. Justera lås och gångjärn samt montera nya tätlister.
	Aktualitet:	Inom 7-10år
	Bedömd kostnad:	Ca. 500 000 kr
5.	Byggdel:	Takterrasser
	Noteringar:	Det finns tre takterrasser. Erfarenhetsmässigt så vet man att terrasser ofta orsakar översvämningar, läckage och fuktskador. Det har varit en skada i en av terrasserna vilket även syns på fasaden mot lilla gården. Tät- och ytskikt på terrasserna bedöms ha en kortare livslängd än man normalt anser tätskikt har.
	Planerat underhåll:	Renovera terrasserna yt- och tätskikt samt anslutningar av dessa till plåtbeslagning.
	Mängd:	Tre terrasser
	Aktualitet:	Inom 4-6 år
	Bedömd kostnad:	Ca 600 000 kr

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

6.	Byggdel:	Yttertaket
	Noteringar:	Vid besiktningen noterades att det finns mindre ytor där färgen flagar av plåtbeslagningen. Det noterades även viss blåsbildning på takfärgen.
	Planerat underhåll:	På sikt kommer färgflagningen att öka. Om ca 10 år bedömer jag att man gör bättringar av takfärg som flagat. Troligen är det på de södervända ytorna av takfallen som målning behöver utföras.
	Mängd:	Lokala delar av takfallen.
	Aktualitet:	Inom 7-10 år
	Bedömd kostnad:	Ca. 200 0000 kr
7.	Byggdel:	Källargångar och allmänna utrymmen
	Noteringar:	Källargolven och allmänna ytor är slitna och behöver målas.
	Planerat underhåll:	Utför målningsunderhåll på golv och väggar.
	Aktualitet:	Inom 1-3 år
	Bedömd kostnad:	Ca. 100 0000 kr

Sammanställning av kommande underhåll år 1-11

Kostnaderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Inom 1-3 år	3 och 7	Ca 200 000 kr
Inom 4-6 år	1, 2 och 5	Ca 3 400 000 kr
Inom 7-10 år	4 och 6	Ca 700 000 kr
Totalt		Ca 4 300 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Sammanställning underhållskostnader år 11-50

Kostnaderna avser arbete och material i dagens kostnadsläge. Kostnaderna anges inklusive moms.

Tak

Yttertaket är falsad plåt som bedöms vara från 1999 då vindslägenheter byggdes. Falsade plåttak har en mycket lång livslängd men behöver troligen bytas ut inom kommande 50 år, då är taket 75 år gammalt. Taket bedöms renoveras i sin helhet 2065

Kostnad: 4 000 000 kr
År: 2065

Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka bedöms vara i gott skick. Gårdsfasaderna är nyligen renoverade och bedöms ha en längre livslängd än 50 år. Gatufasaden är lite äldre och har ett mera utsatt läge. Min bedömning är att gatufasaden renoveras inom 30 år

Kostnad: 2 500 000 kr
År: 2055

Fönster och balkongdörrar

Fönster är nyligen målade och kommer att målas 2035. Därefter kommer underhåll behöva göras med 15 års intervall. Beroende på hur de åldras och hur tjocka färglager som läggs så kommer mer omfattande underhåll göras, vanligen vart tredjeunderhåll.

Kostnad: 500 000 kr för enklare underhåll och 1 500 000 kr för mera omfattande underhåll.
År: 2050 enklare underhåll och 2065 mer omfattande.

Entrédörrar

Dörrarna är i aluminium och är inte tidsenliga. Dörrarna bedöms dock kunna hålla i 15 år till, förutsatt att normalt underhåll utförs. Därefter byts dörrarna mot nya i trä och med tidsenligt utseende men modern teknik.

Kostnad: 400 000 kr
År: 2040

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Balkonger

Det finns 6 stycken konsolbalkonger i smide mot gatan och piskbalkonger mot gårdarna. Balkongerna bedöms vara i gott skick. Min bedömning är att en renovering av balkongerna bör kalkyleras med inom 30 år.

Kostnad: 2 500 000 kr
År: 2055

Trapphusen och källargångar

Trapphusen är i gott skick. Trapphus slits dock med åren. Ofta är det de nedre våningsplanen som slits mest, eftersom de nyttjas mest. Målningsunderhåll kommer att behöva göras. Min bedömning är att det utförs om 25 år.

Kostnad: 800 000 kr
År: 2050

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2017 och rörsystem samt radiatorer (några är utbytta) från byggnadsåret/då byggnaden kompletterades med vattenburen värme. Själva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 35 år. Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en mycket lång livslängd. På sikt, ca 2045 byts dock alla radiatorrör samt radiatorer ut mot nya.

Kostnad: 2045 radiatorer och 2050 undercentral
År: 350 000 kr fört en undercentral och 2 500 000 kr för rör/radiatorer

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är bytta då renoveringar av badrummen utförts 1999. Därefter har ett flertal av lägenheternas våtutrymmen renoverats. Under kommande år kommer ännu fler våtrum att renoveras. Min bedömning är att man inte gör ett traditionellt stambyte då rören från 1999 är uttjänta ca år 2050. Jag bedömer att man istället relinar alla avloppsrör och på så vis skjuter på ett traditionellt stambyte. Vattenrören bedöms ha en kvarvarande livslängd på mer än 50 år.

Kostnad: 2 000 000 kr
År: 2050

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Elektriska installationer

Elektriska installationer är från 1999. Installationer från 1999 har ofta en mycket lång livslängd. Mindre justeringar och byten av installationer kommer behöva göras men bedöms rymmas inom normala underhållskostnader. Om de görs bedömer jag att installationerna har mer än 50 år kvar som livslängd.

Hissen

Hissen kommer att renoveras år 2030 enligt ovanstående sammanställning. En normal teknisk livslängd är 35 år varför den renoveras återigen år 2065.

Kostnad: 800 000 kr
År: 2065

Ventilationskanaler/skorstenar

Ventilationen i byggnaden kommer att åtgärdas med nya fläktar mm år 2030, enligt ovanstående sammanställning. Fläktar och aggregat bedöms ha en teknisk livslängd om 30 år innan de byts ut.

Kostnad: 1 5000 000 kr
År: 2060

Utemiljö/dränering/gårdsbjälklag

Gårdsbjälklagen är nyligen renoverade och bör ha en mycket lång livslängd, förutsatt att kvalitén på arbeten och material är god. Dränering och isolering av grundmurar är svårt med tanke på angränsande byggnader, gårdar mm. Jag bedömer att inga arbeten kan/kommer att göras under kommande 50 år.

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Sammanställning av underhåll under de kommande 50 åren

Underhåll	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035-2044	2045-2054	2055-2064	2065-2075
Tak										200				4 000
Fasader													2 500	
Fönster										500		500		1 500
Entrédörr											400			
Balkonger							600						2 500	
Trapphusen												800		
Källare och förråd			100											
Uppvärmningssystem												2 850		
Vatten och avlopp			100									2 000		
Elektriska installationer														
Hissen						800								800
Ventilation						2 000							1 500	
Mark och dräinering														
Summa	**0**	**0**	**200**	**0**	**0**	**2 800**	**600**	**0**	**0**	**700**	**400**	**6 150**	**6 500**	**6 300**
											Summa inom kommande 50 år			**23 650**

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Det har varit en pågående entreprenad med relining och stambyte av alla avloppstammar i källare/bottenplan vilken enligt uppgift ska vara färdigställd. Det kommer även att utföras ett arbete med relining av avloppsrör från dansskolans lokaler. Enligt uppgift ska alla dessa arbeten vara avslutade innan en försäljning. Det ska vara godkända, slutbesiktigade samt med garantier på utförda arbeten och material.

2. Enligt uppgift uppkommer ofta stopp i lilla gårdens dagvattenbrunnar. Det kan bero på skräp som kommer från restaurangen alternativt att sandfången är dåligt rengjorda. Spolning av avloppen och rengöring sandfång (vattenlåsen) måste göras regelbundet.

3. Min bedömning är att restaurangens inre skick är eftersatt. De nyttjar även bakgården som upplag för skrot/avfall. De har även ett förråd som nås från andra sidan av lilla gården. Min bedömning är att renoveringar/omplaneringar bör göras. Det kan anses vara hyresgästens ansvar men blir fastighetsägarens ansvar då påtvingade åtgärder måste göras.

4. Det har varit läckage från en takterrass till lägenheten under. Det syns missfärgningar på fasaden mot lilla gården. Jag förutsätter att läckaget är lagat och att följdskador och missfärgningar putsen kommer att åtgärdas innan en försäljning.

5. Det finns ingen tvättstuga utan alla har egna tvättmaskiner. Enligt uppgift har Sjöhästen 3 fått nyttja tvättstugan i Sjöhästen 2. Jag förutsätter att tvättmaskinerna är den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar och att alla lägenheter har egna tvättmaskiner.

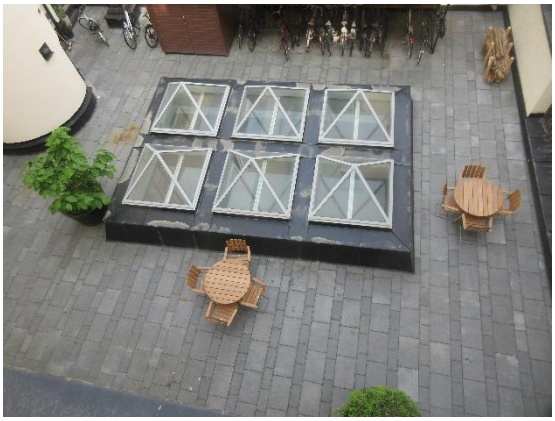
6. Kostnad för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena ingår ej. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
   Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning

COMPOCIT

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

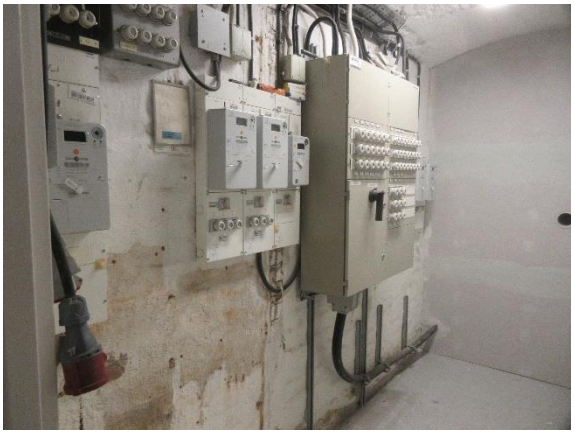
Yttertaken med endast mindre färgsläpp



Stora innergårdens lanternin

Djupa fogar i murade skorstenar

Gårdsfasad i gott skick



Moderniserade elektriska installationer

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

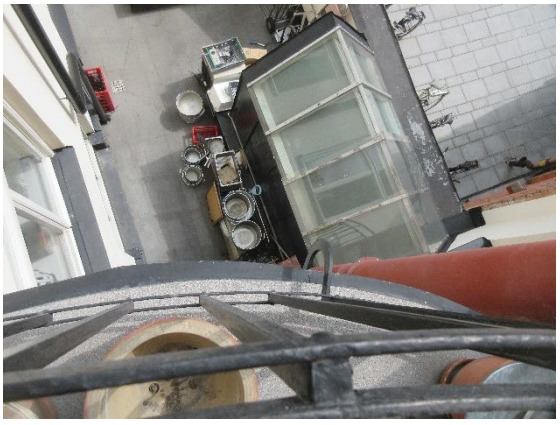
Undercentral för värme och varmvatten

Fettavskiljare för restaurangens avlopp

Hydraulik för hissen i gathuset

Dörrar och fönster i relativt gott skick

Ventilationsaggregat för dansskolan.



Restaurangens avfall och grytor på bakgården

Assently: 8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Följande handlingar har undertecknats den 13 oktober 2025

Ekonomisk plan Brf Sjöhästen 3_251013.pdf
(327641 byte)
SHA-512: f6f1359f4bee99737ff019b63a27996709618
51b1b1fca593d9a9b7474740285088218bdfb655b93b37
fecb1d20d1f71e4e6bcf45f32dab3b79229614c7a879a

Intyg Brf Sjöhästen 3.pdf
(127646 byte)
SHA-512: c096082bd624b51ace3f1e25f0ecf4356ab7a
fd05cdf3b6abc39453357f49dc80482e8d5e56e0e224ea
c476af5fd1fc264556e5983841c90e4c208a05292255b

BeslutBifall_20251013.pdf
(234565 byte)
SHA-512: 68ee302a9fb9110ca21c3d366c92e76a1cb5b
fde5bb43017505cb275f2beb1d84bdb6f6809b6b1272ff
55d1fe4bf7696b66e603e2f716132729559d466117f61

004_Teknisk besiktning.pdf
(1187370 byte)
SHA-512: 1a1c1c2b29e14cafd4ee1615175c2ae984065
9f3445f24f7f6d4f0307f1fadea0dcd5db4f4d659ea70c
e4c700f517f11af81d7f02c106eddce179bf91d71b18a

Underskrifter

2025-10-13 09:25:23 (CET)

Eva Lindborg Bechara, Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 3

eva.lindborg.bechara@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-13 09:31:28 (CET)

Helge Björn Sverker Strand, Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 3

bjorn@preppoint.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-13 09:27:18 (CET)

Jacop Iacopo Merlini, Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 3

jacop.merlini@itsmedia.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-13 09:34:16 (CET)

Johanna Elisabet Strand, Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 3

johanna@lansera.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-13 09:28:27 (CET)

Lisa Emma Catharina Bergvall, Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 3

lisa.bergvall@evidensia.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-13 09:23:11 (CET)

Maria Lantz, Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 3

marlan@change.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-13 09:33:01 (CET)

Mattias Dahl, Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 3

mattiasdahl@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-13 09:54:44 (CET)

Bo Wergedahl, Intygsgivare

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

2025-10-13 09:53:11 (CET)

Hans Daniel Albrektsson, Intygsgivare

daniel@alfe.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Ekonomisk plan Brf Sjöhästen 3 251013

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
8a49317dc347e26c34092c1a84c5201d8466f4f7fb772549ad4f63e8bec4a3f51df2a50c53733087c2c82c2838f7c1b2f68006254c298c53b88894ce93ba3d7b

Om detta kvitto

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