

2024060300048

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Västra

2024-05-14

B

Innehåll

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN	7
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	7
E. FINANSIERINGSPLAN.....	7
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR.....	8
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR	8
H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING	9
I. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	14
J. NYCKELTAL.....	15
K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-16	16
L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-16.....	17
M. KÄNSLIGHETSANALYS	18
N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	19

Bilaga 1 – Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga 2 – Underhållsplan, Sustera, 2024-05-14

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Västra, org.nr. 769641-7836, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2023-02-13. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, parkerings- och garageplatser.

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Fastigheten har förvärvats genom förvärv av andelarna i en ekonomisk förening (Hagaloket ekonomisk förening, org.nr 769641-5608) som vid förvärvstidpunkten var inskriven ägare till fastigheten Stockholm Greifswald 1. Köpeskillingen för andelarna i den ekonomiska föreningen motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Västra och den ekonomiska föreningen har därefter fusionerats ihop och fastigheten har behållit sitt skattemässiga värde. Efter fusionen är Bostadsrättsföreningen Lokstallarna Västra inskriven ägare till fastigheten Stockholm Greifswald 1.

Fastighetens beräknade skattemässiga värde uppgår preliminärt till 352 323 467 kronor. Om det redovisade anskaffningsvärdet överstiger det skattemässiga värdet uppstår en uppskjuten skatteskuld som för närvarande uppgår till 20,6% av det överstigande beloppet, som faller ut till betalning om föreningen i framtiden överlåter fastigheten till någon annan. Den uppskjutna skatteskulden uppgår preliminärt till 0 kronor.

Bostadsrättsföreningen kommer inom fastigheten att uppföra två huskroppar om 134 bostadslägenheter och 5 lokaler. Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Einar Mattsson Projekt AB. Slutbesiktningen beräknas äga rum i november 2024.

Bygglov

Bygglov för nybyggnad av källarvåning och bottenvåning (Dnr 2020-06783-575) beviljades 2021-02-04 medan bygglov för nybyggnad av flerbostadshus (Dnr 2021-11220-575) beviljades 2022-09-29. Bygglov för yttre ändring (Dnr 2024-01682-5.1) beviljades 2024-02-14.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har bostadsrättsföreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga driftskostnader etc. grundar sig på de bedömningar, vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande, kända förhållande och avser förhållande efter att slutlig finansiering har skett.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelseavtal beräknas tecknas med de första medlemmarna under det andra kvartalet 2024 och inflyttning beräknas kunna ske med start i kvartal 3 2024.

Avskrivningar

Byggnadernas bokförda värde i Brf Lokstallarna Västra förväntas uppgå till 581 700 844 kronor. Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaden delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 10 och 100 år. Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till 67 år. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs i stället i form av i) amortering och ii) avsättning till underhållsfond.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2024-04-25.

Försäkringar

Byggnaden kommer vara fullvärdesförsäkrad vid inflyttning. Förskottsgarantiförsäkring har tecknats hos Gar-Bo Försäkring AB, gällande 134 bostadsrätter, som garanterar återbetalning av förskottsbeloppet om det skulle bli aktuellt.

Insatser kommer att upptas om totalt 526 750 000 kronor och upplåtelseavgifter om preliminärt 271 340 000 kronor. Styrelsen kommer att upphandla en insatsgarantiförsäkring som garanterar återbetalning av beloppet om det skulle bli aktuellt. Upplåtelse kommer att ske efter att tillstånd från Bolagsverket erhållits.

B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Greifswald 1
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Alfhild Tamms Gata 3-7, Hagaesplanaden 85-91, 95-97, Hälsingegatan 56-58, Johanna Hedéns Gata 4-10
Postnummer:	113 67
Kommun:	Stockholm
Tomtens areal:	1 727 kvm
Bostadsarea:	7 525 kvm BOA
Lokalarea:	449 kvm LOA
Bruttoarea:	12 201 kvm
Antal huskroppar:	2 st
Antal lägenheter:	134 st
Antal lokaler:	5 st
Antal garageplatser:	0 st. På fastigheten finns dock ett avtalsservitut som ger medlemmarna rätt att på marknadsmässiga villkor hyra 54 bilplatser i ett närliggande garage som tillhandahålls av Stockholm Parkering AB.
Antal MC-platser:	0 st
Antal parkeringsplatser:	0 st
Servitut:	<ul style="list-style-type: none"> Officialservitut lastnedföring, till förmån Officialservitut teknikutrymmen, till last Officialservitut trapphus, till last Officialservitut gatuaneläggning, till last Officialservitut belysning och skyltar, till last Officialservitut bärande konstruktioner, till förmån Officialservitut tätskikt, till last Officialservitut inspektion tunneltak, till last Avtalsservitut parkeringsändamål, till förmån

BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning	Till största del grundlagt på fribärande balkar som är upplagda på fundament som via brolager för ned lasten till underliggande tunnelväggar. Högdelen är delvis grundlagt på pålade balkar och platta på mark.
Fasad	Till största del utfackningsväggar med ett fasadskikt av skiffer, puts, plåt och granitsten.
Bjälklag	Prefabricerade betongbjälklag med uppreglat övergolv.
Bärande stomme	Bärande stomme av stål och betong
Balkonger	Balkonger av prefabricerad betong med räcken av metall
Yttertak	Låglutande tak och terrasser
Lägenhetsskiljande väggar	Uppreglade väggar av gips i kombination med cementbaserade skivor eller betong.
Innerväggar	Gipsskivor på regler
Invändiga dörrar	Ståldörrar i allmänna utrymmen. Tamburdörrar är säkerhetsdörr. Massiva innerdörrar inom lägenheten.
Fönster	Öppningsbara delar med kopplad båge 2+1 glas. Fasta fönster 3-glas.
Entréportar mot gata	Entrépartier i ek och glas
Entréportar mot gård	Entrépartier i aluminium och glas
Entréhall	Golv och sockel av sten, microcementbehandling på väggar, nedpendlat undertak av streckmetall.
Hisshall	Målade väggar, textilmatta, infattningar av trä i rökt ek kring dörrar, undertak.
Trapphus	Målade väggar. Golvbeläggning av terrazzo.
Hiss	Normalt en hiss per trapphus. Där trapphuset har mer än 10 våningar finns det 2 varav en räddningshiss.
Källare	Dammbundet betonggolv. Målade väggar.

INSTALLATIONER

Uppvärmning	Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet men har även luftvärmepumpar. Lägenheterna har vattenburen golvvärme.
Ventilation	Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning.
El	5-ledarsystem med lägenhetscentral inom lägenheten. Centralen är försedd med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Varje lägenhet förses med mätning av el och debiteras separat. Lampputtag på vägg.
Vatten	Kallvatten ingår i månadsavgiften. Varje lägenhet förses med mätning av varmvatten och debiteras separat.
TV/tele/data	Fiber, minst ett uttag per lägenhet

RUMSBESKRIVNING

RUM	GOLV	VÄGGAR	TAK	ÖVRIGT
Hall	Enstavsparkett	Målat	Målat	Hatthylla
Vardagsrum	Enstavsparkett	Målat	Målat	
Kök	Enstavsparkett	Målat	Målat	Kökssnickerier Stenbänkskiva Induktionshäll Kombiugn alt. ugn & mikro Kombinerad kyl/frys alt. kyl & frys Diskmaskin Spiskåpa
Sovrum	Enstavsparkett	Målat	Målat	
Badrum	Granitkeramik	Granitkeramik	Målat	Spegel Stenbänkskiva Tvättställ alt. kommod Kombimaskin alt. tvättmaskin & torktumlare Sanitetsutrustning Dusch med duschväggar
WC	Granitkeramik	Kakel & målat	Målat	Spegel Tvättställ alt. kommod Sanitetsutrustning
Klädkammare	Enstavsparkett	Målat	Målat	Klädstång & 2 hyllplan

Produkter kan ersättas med likvärdig standard.

C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Greifswald 1	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	274 000 000	253 000 000	527 000 000
Lokaler	19 400 000	5 200 000	24 600 000
Summa	293 400 000	258 200 000	551 600 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för hyreshus 2022–2024 för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)	kr/m ²
Förvärv av andelar och fastighet samt kostnad för totalentreprenad	902 440 000
Kassa	300 000
Beräknad anskaffningskostnad	113 210 902 740 000

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	kr/m ²	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	100 000 000	12 533	4,50%	0,50%	4 500 000	500 000
Summa lån	100 000 000				4 500 000	500 000

Lån	100 000 000
Insatser	526 750 000
Upplåtelseavgifter	271 340 000
Återvinning investeringsmoms, lokaler	4 650 000
Summa lån, insatser och upplåtelseavgifter	902 740 000

Styrelsen har för avsikt att binda föreningens lån jämnt fördelat mellan de löptider banken tillhandahåller den dag lånet lyfts. Föreningen har erhållit en räntekostnadsgaranti som innebär att om den genomsnittliga räntesatsen vid tidpunkten för slutplaceringen av föreningens lån överstiger räntan som har antagits i denna plan så kommer föreningens lån att sänkas så att den initiala räntekostnaden överensstämmer med antagandet i denna plan. Lånet kommer som högst att uppgå till 100 000 000 kronor. Om lånet blir lägre än vad som antagits i finansieringsplanen ovan kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån. Minskade eller ökade räntekostnader till följd av omförhandlade räntevillkor efter att de ursprungliga villkorsperioderna löpt ut tillfaller/belastar föreningen i sin helhet. Amorteringen i denna plan uppgår år 1-15 till 0,50% av det ursprungliga lånebeloppet per år, därefter tillämpas en serieplan där amorteringsbeloppet successivt ökas och skulden är amorterad år 50.

Utöver insatsen kan upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan bostadsrättens insats och dess marknadsvärde tillkomma. I den här ekonomiska planen har upplåtelseavgifterna uppskattats till 271 340 000 kronor. Den slutgiltiga summan av upplåtelseavgifterna kan komma att avvika från det i den här planen bedömda beloppet. Om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån.

Den slutliga återvunna investeringsmomsen för lokalerna kan komma att skilja sig mot det preliminära beloppet i den här ekonomiska planen. Om den återvunna investeringsmomsen blir högre eller lägre än angivet i den slutliga ekonomiska planen kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

	kr/m ² BOA	kr
Ränta	598	4 500 000
Amortering	66	500 000
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	44	332 800
Driftskostnader	380	2 856 496
Varmvatten*	60	450 000
Hushållsel*	77	582 000
Kommunal fastighetsavgift **	0	0
Fastighetsskatt Lokaler och Garage	33	246 000
Summa utbetalningar	1 258	9 467 296

* Varmvatten och hushållsel debiteras separat och tillkommer till årsavgiften. Kostnaden för varmvatten respektive hushållsel kommer att variera beroende på lägenhetsstorlek och hushållens vanor men beräknas uppgå till 1 500 – 6 000 kronor för varmvatten samt 2 500 – 9 000 kronor för hushållsel per lägenhet och år.

** Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från år 16 tillkommer kommunal fastighetsavgift med preliminärt 2 238 kronor per lägenhet och år.

Föreningen har för avsikt att teckna ett 5-årigt förvaltningsavtal med Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB som inkluderar teknisk, ekonomisk och administrativ förvaltning av föreningen och dess tillgångar.

Specifikation över föreningens årliga driftkostnader	kr/m ² BOA	kr
Kallvatten	37	277 000
Uppvärmning	31	235 000
Fastighetsel	49	370 000
Sophämtning	33	250 000
Städning	28	210 000
Fastighetsskötsel inkl. förvaltningsarvode	130	981 000
Försäkring	13	100 000
Arvode och revision	22	169 000
Övrigt	35	264 496
Summa driftkostnader	380	2 856 496

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och föreningens övriga löpande inbetalningar.

	kr/m ² BOA	kr
Årsavgifter	850	6 397 560
Hyra lokaler, inkl tillägg f-skatt**	285	2 144 985
Outhyrda lokaler, inkl tillägg f-skatt	-14	-107 249
Varmvatten*	60	450 000
Hushållsel*	77	582 000
Summa inbetalningar	1 258	9 467 296

* Varmvatten och hushållsel debiteras separat och tillkommer till årsavgiften.

** Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande är 2 av föreningens 5 verksamhetslokaler uthyrda. Einar Mattsson Projekt AB har ställt ut en hyresgaranti för lokalhyrorna under de första 18 månaderna. Föreningen planerar även att hyra ut fastighetens fibernät vilket möjliggör för bostadsrättsinnehavarna att välja mellan ett stort antal leverantörer och teckna egna abonnemang direkt med leverantörerna för TV och Bredband.

Utöver ovanstående intäkter och kostnader kommer föreningen även att faktureras för lokalernas driftskostnader. Dessa kostnader vidarefaktureras till lokalhyresgästerna och netto har det ingen påverkan på föreningens ekonomi.

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Lägenhets- nummer	Area ¹⁾	Rum ²⁾	Andelstal ³⁾	Insats	Upplåtelse- avgift	Årsavgift ⁴⁾		Årsavgift förbrukning, schablon per mån ⁵⁾		Total beräknad månadskostnad
						per år	per månad	hushållsel	varmvatten	
01011	35	2	0,56	2 450 000	950 000	35 760	2 980	240	155	3 375
01012	31	1	0,52	2 170 000	880 000	33 480	2 790	213	137	3 140
01013	101	4	1,14	7 070 000	2 230 000	73 200	6 100	692	447	7 240
01021	35	2	0,56	2 450 000	1 000 000	35 760	2 980	240	155	3 375
01022	44	2	0,64	3 080 000	1 040 000	40 800	3 400	302	195	3 897
01023	95	4	1,09	6 650 000	3 190 000	69 720	5 810	651	421	6 882
01031	35	2	0,56	2 450 000	1 410 000	35 760	2 980	240	155	3 375
01032	44	2	0,64	3 080 000	1 090 000	40 800	3 400	302	195	3 897
01033	97	4	1,11	6 790 000	3 000 000	70 920	5 910	665	430	7 005
01041	35	2	0,56	2 450 000	1 440 000	35 760	2 980	240	155	3 375
01042	44	2	0,64	3 080 000	1 140 000	40 800	3 400	302	195	3 897
01043	97	4	1,11	6 790 000	3 080 000	70 920	5 910	665	430	7 005
01051	35	2	0,56	2 450 000	1 460 000	35 760	2 980	240	155	3 375
01052	44	2	0,64	3 080 000	1 190 000	40 800	3 400	302	195	3 897
01053	97	4	1,11	6 790 000	3 140 000	70 920	5 910	665	430	7 005
01061	35	2	0,56	2 450 000	1 500 000	35 760	2 980	240	155	3 375
01062	44	2	0,64	3 080 000	1 330 000	40 800	3 400	302	195	3 897
01063	97	4	1,11	6 790 000	3 200 000	70 920	5 910	665	430	7 005
01071	35	2	0,56	2 450 000	1 540 000	35 760	2 980	240	155	3 375
01072	44	2	0,64	3 080 000	1 380 000	40 800	3 400	302	195	3 897
01073	97	4	1,11	6 790 000	3 300 000	70 920	5 910	665	430	7 005
01081	35	2	0,56	2 450 000	1 660 000	35 760	2 980	240	155	3 375
01082	44	2	0,64	3 080 000	1 430 000	40 800	3 400	302	195	3 897
01083	97	4	1,11	6 790 000	3 380 000	70 920	5 910	665	430	7 005
01091	35	2	0,56	2 450 000	1 710 000	35 760	2 980	240	155	3 375

AB

Lägenhets- nummer	Area ¹⁾	Rum ²⁾	Andelstal ³⁾	Insats	Upplåtelse- avgift	Årsavgift ⁴⁾		Årsavgift förbrukning, schablon per mån ⁵⁾		Total beräknad månadskostnad
						per år	per månad	hushållsel	varmvatten	
01092	44	2	0,64	3 080 000	1 530 000	40 800	3 400	302	195	3 897
01093	97	4	1,11	6 790 000	3 450 000	70 920	5 910	665	430	7 005
01101	35	2	0,56	2 450 000	1 760 000	35 760	2 980	240	155	3 375
01102	44	2	0,64	3 080 000	1 630 000	40 800	3 400	302	195	3 897
01103	97	4	1,11	6 790 000	3 530 000	70 920	5 910	665	430	7 005
01111	35	2	0,56	2 450 000	1 830 000	35 760	2 980	240	155	3 375
01112	44	2	0,64	3 080 000	1 870 000	40 800	3 400	302	195	3 897
01113	97	4	1,11	6 790 000	3 740 000	70 920	5 910	665	430	7 005
01121	35	2	0,56	2 450 000	1 990 000	35 760	2 980	240	155	3 375
01122	44	2	0,64	3 080 000	2 070 000	40 800	3 400	302	195	3 897
01123	95	4	1,09	6 650 000	4 610 000	69 720	5 810	651	421	6 882
02001	72	2	0,89	5 040 000	1 570 000	56 760	4 730	494	319	5 542
02002	79	3	0,95	5 530 000	2 240 000	60 720	5 060	542	350	5 951
02011	34	2	0,55	2 380 000	970 000	35 160	2 930	233	151	3 314
02012	87	3	1,02	6 090 000	2 090 000	65 160	5 430	596	385	6 412
02013	32	2	0,53	2 240 000	980 000	34 080	2 840	219	142	3 201
02014	32	2	0,53	2 240 000	980 000	34 080	2 840	219	142	3 201
02015	76	4	0,92	5 320 000	2 480 000	58 920	4 910	521	337	5 768
02016	34	2	0,55	2 380 000	970 000	35 160	2 930	233	151	3 314
02021	34	2	0,55	2 380 000	1 010 000	35 160	2 930	233	151	3 314
02022	90	4	1,05	6 300 000	2 780 000	66 960	5 580	617	399	6 596
02023	32	2	0,53	2 240 000	1 420 000	34 080	2 840	219	142	3 201
02024	32	2	0,53	2 240 000	1 420 000	34 080	2 840	219	142	3 201
02025	79	4	0,95	5 530 000	2 500 000	60 720	5 060	542	350	5 951
02026	34	2	0,55	2 380 000	1 010 000	35 160	2 930	233	151	3 314
02031	34	2	0,55	2 380 000	1 110 000	35 160	2 930	233	151	3 314
02032	90	4	1,05	6 300 000	2 850 000	66 960	5 580	617	399	6 596
02033	32	2	0,53	2 240 000	1 470 000	34 080	2 840	219	142	3 201
02034	32	2	0,53	2 240 000	1 470 000	34 080	2 840	219	142	3 201

Lägenhets- nummer	Area ¹⁾	Rum ²⁾	Andelstal ³⁾	Insats	Upplåtelse- avgift	Årsavgift ⁴⁾		Årsavgift förbrukning, schablon per mån ⁵⁾		Total beräknad månadskostnad
						per år	per månad	hushållsel	varmvatten	
02035	79	4	0,95	5 530 000	2 580 000	60 720	5 060	542	350	5 951
02036	34	2	0,55	2 380 000	1 110 000	35 160	2 930	233	151	3 314
02041	34	2	0,55	2 380 000	1 180 000	35 160	2 930	233	151	3 314
02042	90	4	1,05	6 300 000	2 930 000	66 960	5 580	617	399	6 596
02043	32	2	0,53	2 240 000	1 520 000	34 080	2 840	219	142	3 201
02044	32	2	0,53	2 240 000	1 520 000	34 080	2 840	219	142	3 201
02045	79	4	0,95	5 530 000	2 650 000	60 720	5 060	542	350	5 951
02046	34	2	0,55	2 380 000	1 180 000	35 160	2 930	233	151	3 314
02051	30	1	0,51	2 100 000	1 740 000	32 880	2 740	206	133	3 079
02052	96	4	1,10	6 720 000	3 370 000	70 320	5 860	658	425	6 943
02053	87	4	1,02	6 090 000	3 900 000	65 160	5 430	596	385	6 412
02054	29	1	0,51	2 030 000	1 740 000	32 400	2 700	199	128	3 027
02061	30	1	0,51	2 100 000	1 390 000	32 880	2 740	206	133	3 079
02062	96	4	1,10	6 720 000	5 070 000	70 320	5 860	658	425	6 943
02063	87	4	1,02	6 090 000	5 560 000	65 160	5 430	596	385	6 412
02064	29	1	0,51	2 030 000	1 390 000	32 400	2 700	199	128	3 027
03011	105	4	1,18	7 350 000	2 340 000	75 360	6 280	720	465	7 465
03012	31	1	0,52	2 170 000	1 040 000	33 480	2 790	213	137	3 140
03013	35	2	0,56	2 450 000	770 000	35 760	2 980	240	155	3 375
03021	101	4	1,14	7 070 000	2 860 000	73 200	6 100	692	447	7 240
03022	45	2	0,65	3 150 000	1 190 000	41 400	3 450	308	199	3 958
03023	35	2	0,56	2 450 000	1 070 000	35 760	2 980	240	155	3 375
03031	101	4	1,14	7 070 000	2 920 000	73 200	6 100	692	447	7 240
03032	45	2	0,65	3 150 000	1 240 000	41 400	3 450	308	199	3 958
03033	35	2	0,56	2 450 000	1 120 000	35 760	2 980	240	155	3 375
03041	101	4	1,14	7 070 000	3 060 000	73 200	6 100	692	447	7 240
03042	45	2	0,65	3 150 000	1 290 000	41 400	3 450	308	199	3 958
03043	35	2	0,56	2 450 000	1 170 000	35 760	2 980	240	155	3 375
03051	101	4	1,14	7 070 000	3 210 000	73 200	6 100	692	447	7 240

Lägenhets- nummer	Area ¹⁾	Rum ²⁾	Andelstal ³⁾	Insats	Upplåtelse- avgift	Årsavgift ⁴⁾		Årsavgift förbrukning, schablon per mån ⁵⁾		Total beräknad månadskostnad
						per år	per månad	hushållsel	varmvatten	
03052	45	2	0,65	3 150 000	1 340 000	41 400	3 450	308	199	3 958
03053	35	2	0,56	2 450 000	1 320 000	35 760	2 980	240	155	3 375
03061	101	4	1,14	7 070 000	3 360 000	73 200	6 100	692	447	7 240
03062	45	2	0,65	3 150 000	1 480 000	41 400	3 450	308	199	3 958
03063	35	2	0,56	2 450 000	1 370 000	35 760	2 980	240	155	3 375
03071	101	4	1,14	7 070 000	3 510 000	73 200	6 100	692	447	7 240
03072	45	2	0,65	3 150 000	1 530 000	41 400	3 450	308	199	3 958
03073	35	2	0,56	2 450 000	1 420 000	35 760	2 980	240	155	3 375
03081	101	4	1,14	7 070 000	3 660 000	73 200	6 100	692	447	7 240
03082	45	2	0,65	3 150 000	1 580 000	41 400	3 450	308	199	3 958
03083	35	2	0,56	2 450 000	1 470 000	35 760	2 980	240	155	3 375
03091	101	4	1,14	7 070 000	4 020 000	73 200	6 100	692	447	7 240
03092	45	2	0,65	3 150 000	1 630 000	41 400	3 450	308	199	3 958
03093	35	2	0,56	2 450 000	1 790 000	35 760	2 980	240	155	3 375
03101	99	4	1,13	6 930 000	4 460 000	72 000	6 000	679	439	7 117
03102	45	2	0,65	3 150 000	1 910 000	41 400	3 450	308	199	3 958
03103	35	2	0,56	2 450 000	1 910 000	35 760	2 980	240	155	3 375
04001	54	2	0,73	3 780 000	1 070 000	46 560	3 880	370	239	4 489
04002	47	2	0,67	3 290 000	1 010 000	42 600	3 550	322	208	4 080
04011	34	2	0,55	2 380 000	1 000 000	35 160	2 930	233	151	3 314
04012	78	4	0,94	5 460 000	2 520 000	60 120	5 010	535	346	5 890
04013	32	2	0,53	2 240 000	810 000	34 080	2 840	219	142	3 201
04014	32	2	0,53	2 240 000	810 000	34 080	2 840	219	142	3 201
04015	87	3	1,02	6 090 000	2 360 000	65 160	5 430	596	385	6 412
04016	34	2	0,55	2 380 000	1 000 000	35 160	2 930	233	151	3 314
04021	34	2	0,55	2 380 000	1 050 000	35 160	2 930	233	151	3 314
04022	81	4	0,97	5 670 000	2 580 000	61 800	5 150	555	359	6 064
04023	32	2	0,53	2 240 000	1 110 000	34 080	2 840	219	142	3 201
04024	32	2	0,53	2 240 000	1 110 000	34 080	2 840	219	142	3 201

Lägenhets- nummer	Area ¹⁾	Rum ²⁾	Andelstal ³⁾	Insats	Upplåtelse- avgift	Årsavgift ⁴⁾		Årsavgift förbrukning, schablon per mån ⁵⁾		Total beräknad månadskostnad
						per år	per månad	hushållsel	varmvatten	
04025	90	4	1,05	6 300 000	2 740 000	66 960	5 580	617	399	6 596
04026	34	2	0,55	2 380 000	1 050 000	35 160	2 930	233	151	3 314
04031	34	2	0,55	2 380 000	1 110 000	35 160	2 930	233	151	3 314
04032	81	4	0,97	5 670 000	2 680 000	61 800	5 150	555	359	6 064
04033	32	2	0,53	2 240 000	1 160 000	34 080	2 840	219	142	3 201
04034	32	2	0,53	2 240 000	1 160 000	34 080	2 840	219	142	3 201
04035	90	4	1,05	6 300 000	2 840 000	66 960	5 580	617	399	6 596
04036	34	2	0,55	2 380 000	1 110 000	35 160	2 930	233	151	3 314
04041	34	2	0,55	2 380 000	1 180 000	35 160	2 930	233	151	3 314
04042	81	4	0,97	5 670 000	2 780 000	61 800	5 150	555	359	6 064
04043	32	2	0,53	2 240 000	1 250 000	34 080	2 840	219	142	3 201
04044	32	2	0,53	2 240 000	1 250 000	34 080	2 840	219	142	3 201
04045	90	4	1,05	6 300 000	2 940 000	66 960	5 580	617	399	6 596
04046	34	2	0,55	2 380 000	1 180 000	35 160	2 930	233	151	3 314
04051	29	1	0,51	2 030 000	1 680 000	32 400	2 700	199	128	3 027
04052	89	4	1,04	6 230 000	4 060 000	66 360	5 530	610	394	6 534
04053	96	4	1,10	6 720 000	3 770 000	70 320	5 860	658	425	6 943
04054	30	1	0,51	2 100 000	1 670 000	32 880	2 740	206	133	3 079
04061	29	1	0,51	2 030 000	1 400 000	32 400	2 700	199	128	3 027
04062	89	4	1,04	6 230 000	6 540 000	66 360	5 530	610	394	6 534
04063	96	4	1,10	6 720 000	6 090 000	70 320	5 860	658	425	6 943
04064	30	1	0,51	2 100 000	1 400 000	32 880	2 740	206	133	3 079
7 525			100,00	526 750 000	271 340 000	6 397 560	533 130	51 583	33 333	618 047

1) Angiven area är uppmätt på ritning.

2) Antal rum exklusive kök. Övriga utrymmen som omfattas av upplåtelsen framgår av respektive lägenhets upplåtelseavtal.

3) Andelstalet är beräknat till 2/3-delar baserat på bostadens yta och till 1/3-del som ett fast tal för varje lägenhet.

4) Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna.

5) Varmvatten och hushållsel debiteras separat utifrån faktisk förbrukning. Angiven kostnad är en endast en schablon utifrån ett genomsnittshushåll.

Lokaler	Area	Årshyra	Tillägg fastighetsskatt
Lokaler (5 st)	449	1 898 985	246 000
Summa	449	1 898 985	0

I. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en så kallad yttre fond. Avsättningar till den yttre underhållsfonden beräknas ske enligt nedan.

År	Belopp	Ackumulerat
1	332 800	332 800
2	368 183	700 983
3	407 329	1 108 312
4	450 636	1 558 948
5	498 547	2 057 495
6	551 553	2 609 048
7	610 194	3 219 242
8	675 070	3 894 312
9	746 844	4 641 156
10	826 248	5 467 404
11	914 095	6 381 498
12	1 011 281	7 392 780
13	1 118 801	8 511 580
14	1 237 752	9 749 332
15	1 369 350	11 118 682
16	1 514 939	12 633 621
17	1 676 007	14 309 628
18	1 854 200	16 163 828
19	2 051 339	18 215 167
20	2 269 438	20 484 605
21	2 510 724	22 995 330
22	2 777 665	25 772 994
23	3 072 986	28 845 981
24	3 399 706	32 245 687
25	3 754 313	36 000 000
SUMMA	36 000 000	

J. NYCKELTAL

	kr/m ²			per lägenhet
	BTA	BOA	LOA	
Anskaffningsvärde	74 104	119 965		
Insatser och upplåtelseavgifter		106 058		
Lån		13 289		
Årsavgift		850		
Varmvatten (per månad)				280
Hushållsel (per månad)				362
Driftkostnader		380		
Lokalhyresintäkter		285	4 229	
Kassaflöde		1 258		
Avsättning till underhållsfond år 1		44		
Genomsnittlig avsättning till underhållsfond år 1-20		136		
Avskrivningar år 1		1 565		

2024060300062

AB

K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-20

Årlig kostnadsutveckling 2,0%

Likviditetsplan	1	2	3	4	5	6	10	20
Inbetalningar								
Årsavgifter	6 397 560	6 525 511	6 656 021	6 789 142	6 924 925	7 063 423	7 645 676	9 320 037
Hyra lokal	2 144 985	2 187 885	2 231 642	2 276 275	2 321 801	2 368 237	2 563 456	3 124 838
Outhyrda lokaler	-107 249	-109 394	-111 582	-113 814	-116 090	-118 412	-128 173	-156 242
Varmvatten från medlemmarna	450 000	459 000	468 180	477 544	487 094	496 836	537 792	655 565
Hushållsel	582 000	593 640	605 513	617 623	629 976	642 575	695 544	847 864
Inbetalning vid finansiering	300 000							
Summa inbetalningar	9 767 296	9 656 642	9 849 774	10 046 770	10 247 705	10 452 659	11 314 295	13 792 062
Utbetalningar								
Ränta	4 500 000	4 477 500	4 455 000	4 432 500	4 410 000	4 387 500	4 297 500	4 055 171
Amortering	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	724 009
Driftskostnader	2 856 496	2 913 626	2 971 898	3 031 336	3 091 963	3 153 802	3 413 777	4 161 375
Varmvatten	450 000	459 000	468 180	477 544	487 094	496 836	537 792	655 565
Hushållsel	582 000	593 640	605 513	617 623	629 976	642 575	695 544	847 864
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	324 561
Fastighetskatt Lokaler och Garage	246 000	250 920	255 938	261 057	266 278	271 604	293 993	358 376
Underhållskostnader enligt UH-plan	0	0	141 494	13 796	0	667 969	103 973	1 233 919
Summa utbetalningar	9 134 496	9 194 686	9 398 024	9 333 856	9 385 311	10 120 286	9 842 578	12 360 839
ÅRETS KASSAFLÖDE	632 800	461 956	451 751	712 914	862 394	332 373	1 471 717	1 431 223
KASSA ACKUMULERAD	632 800	1 094 756	1 546 507	2 259 421	3 121 815	3 454 188	8 603 954	23 382 533
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL								
Avsättning till fond	332 800	368 183	407 329	450 636	498 547	551 553	826 248	2 269 438
Inspråktagande av fond enligt UH-plan	0	0	-141 494	-13 796	0	-667 969	-103 973	-1 233 919
AVSÄTTNINGAR ACKUMULERADE	332 800	700 983	966 818	1 403 658	1 902 205	1 785 789	4 366 186	11 855 904
Avgift per kvm	850	867	885	902	920	939	1 016	1 239
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-20*Arlig kostnadsutveckling* 2,0%

Resultatprognos	2,0%									
År	1	2	3	4	5	6	10	20		
Intäkter										
Årsavgifter	6 397 560	6 525 511	6 656 021	6 789 142	6 924 925	7 063 423	7 645 676	9 320 037		
Hyra lokal	2 144 985	2 187 885	2 231 642	2 276 275	2 321 801	2 368 237	2 563 456	3 124 838		
Outhyrda lokaler	-107 249	-109 394	-111 582	-113 814	-116 090	-118 412	-128 173	-156 242		
Varmvatten från medlemmarna	450 000	459 000	468 180	477 544	487 094	496 836	537 792	655 565		
Hushållsel	582 000	593 640	605 513	617 623	629 976	642 575	695 544	847 864		
Summa intäkter	9 467 296	9 656 642	9 849 774	10 046 770	10 247 705	10 452 659	11 314 295	13 792 062		
Kostnader										
Ränta	4 500 000	4 477 500	4 455 000	4 432 500	4 410 000	4 387 500	4 297 500	4 055 171		
Driftkostnader	2 856 496	2 913 626	2 971 898	3 031 336	3 091 963	3 153 802	3 413 777	4 161 375		
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	324 561		
Fastighetsskatt Lokaler och Garage	246 000	250 920	255 938	261 057	266 278	271 604	293 993	358 376		
Varmvatten	450 000	459 000	468 180	477 544	487 094	496 836	537 792	655 565		
Hushållsel	582 000	593 640	605 513	617 623	629 976	642 575	695 544	847 864		
Avskrivningar	11 779 442	11 779 442	11 779 442	11 779 442	11 779 442	11 779 442	11 779 442	10 034 340		
Summa kostnader	20 413 938	20 474 128	20 535 972	20 599 502	20 664 753	20 731 760	21 018 047	20 437 251		

ÅRETS BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT -10 946 642 -10 817 486 -10 686 197 -10 552 732 -10 417 048 -10 279 100 -9 703 753 -6 645 189

Avgift per kvm

850

867

885

902

920

939

1 016

1 239

Procentuell höjning

2,0%

2,0%

2,0%

2,0%

2,0%

2,0%

2,0%

2,0%

M. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Beräknad enligt ekonomisk prognos Antagen inflationsnivå (2 %) och Antagen räntenivå i ek.plan								
Årsavgifter	6 397 560	6 525 511	6 656 021	6 789 142	6 924 925	7 063 423	7 645 676	9 320 037
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	850	867	885	902	920	939	1016	1239
Beräknad med ökad låneränta								
+1 procentenheter	7 397 560	7 520 511	7 646 021	7 774 142	7 904 925	8 038 423	8 600 676	10 221 186
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	983	999	1016	1033	1050	1068	1143	1358
+2 procentenheter	8 397 560	8 515 511	8 636 021	8 759 142	8 884 925	9 013 423	9 555 676	11 122 335
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	1116	1132	1148	1164	1181	1198	1270	1478
+3 procentenheter	9 397 560	9 510 511	9 626 021	9 744 142	9 864 925	9 988 423	10 510 676	12 023 484
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	1249	1264	1279	1295	1311	1327	1397	1598
Beräknad med minskad låneränta								
-1 procentenheter	5 397 560	5 530 511	5 666 021	5 804 142	5 944 925	6 088 423	6 690 676	8 418 888
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	717	735	753	771	790	809	889	1119
- 2 procentenheter	4 397 560	4 535 511	4 676 021	4 819 142	4 964 925	5 113 423	5 735 676	7 517 739
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	584	603	621	640	660	680	762	999
-3 procentenheter	3 397 560	3 540 511	3 686 021	3 834 142	3 984 925	4 138 423	4 780 676	6 616 589
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	452	470	490	510	530	550	635	879
Beräknad med ökad årlig inflation								
+1 procentenheter	6 397 560	6 556 536	6 719 623	6 886 929	7 058 570	7 234 660	7 985 960	10 240 532
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	850	871	893	915	938	961	1061	1361
+2 procentenheter	6 397 560	6 587 561	6 783 844	6 986 634	7 196 165	7 412 678	8 353 726	11 336 777
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	850	875	902	928	956	985	1110	1507
Beräknad med minskad årlig inflation								
-1 procentenheter	6 397 560	6 494 486	6 593 041	6 693 253	6 795 153	6 898 771	7 331 061	8 548 439
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	850	863	876	889	903	917	974	1136
- 2 procentenheter	6 397 560	6 463 461	6 530 681	6 599 244	6 669 179	6 740 513	7 040 403	7 902 782
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	850	859	868	877	886	896	936	1050

Analysen återspeglar en matematisk uppställning vid olika ränte- och inflationsantaganden. Känslighetsanalysen är framräknad utifrån den räntesats som anges i den ekonomiska planen och har därmed en räntemarginal mot gällande marknadsräntor.

Utfallet av årsavgifterna är beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen.

Känslighetsanalysen bygger på principen att föreningen ska vara i samma likvida situation, det vill säga förändringar i räntekostnader respektive förändringar av poster som beror av inflationen, slår direkt på årsavgiften.

N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.

Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.


Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark, altan, balkong, terrass, förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

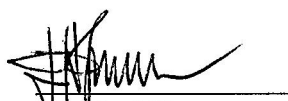
Styrelsen ska upprätta en underhållsplan och tillse att föreningens byggnader och ingående mark hålls i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

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

Stockholm, 2024-05-14


Malin Frögelius


Tobias Nilsson


Tobias Eriksson

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Lokstallarna Västra, med org.nr. 769641-7836, får härmed avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och avsättning för yttre underhåll kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

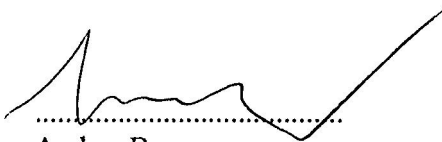
Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **bilaga 1** genomgått.

Stockholm 2024-05-20

Stockholm 2024-05-20



Anders Berg
Fastighetsjurist



Kent Ahrling
Civilekonom

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

**Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Lokstallarna Västra,
org. nr. 769641–7836.**

2024060300068

Registreringsbevis Brf Lokstallarna Västra 2024-02-29,
registreringsbevis Einar Mattsson Projekt AB 2023-09-12,
registreringsbevis Hagaloket ekonomisk förening 2023-05-03,
registreringsbevis Hagaloket Holding AB 2021-07-05,
stadgar registrerade 2024-04-25,
fastighetsdatautdrag 2024-03-19,
beräkning av taxeringsvärde,
underlag driftskostnader och lägenhetsförteckning,
avskrivningsunderlag,
offertförvaltning med tjänstebeskrivningar Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB,
redovisning av energianvändning Facil Konsult AB 2023-08-17,
lokalhyreskontrakt mellan Brf Lokstallarna Västra och Volta Cafe i Solna AB 2024-03-01,
bankoffert SBAB 2023-05-23 och ränteindikation 2024-04-09,
bygglov tjänsteutlåtande Stockholm stad 2022-08-15,
avtal om parkeringsköp servitutsupplåtelse mellan Hagaloket I Fastighets AB och
Stockholms Stads Parkerings AB 2023-02-27,
andelsöverlåtelseavtal mellan Hagaloket Holding AB och Brf Lokstallarna Västra
2023-09-12,
totalentreprenadkontrakt 2 st., bostad och lokal mellan Einar Mattsson Projekt AB och
Hagaloket I Fastighets AB inklusive särskilda bestämmelser bl. a avseende åtagande att
förvärva osålda lägenheter 2023-06-09,
räntekostnadsgaranti Hagaloket Holding AB 2023-09-12,
lokalhyresgaranti Einar Mattsson Projekt AB 2023-09-21,
underhållsplan 50-årig, Sustera 2024-05-14,
offert insatsgarantiförsäkring Gar-Bo 2024-05-13.

/ AB



Underhållsplan

År 2025 till 2074

Underhållsplan

Brf Lokstallarna västra

Datum för utskrift: 2024-05-14



Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	30
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	36
Kommentarer	38
Åtgärdshistorik	40
Ekonomisk analys	42

2024060300070

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

2024060300072

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Lokstallarna västra
Startår	2025
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	<ul style="list-style-type: none"> • År: 2025 - 2074 • Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Beskrivning underhållsplan:

Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenhet och statistik.

Dessa kostnadsuppskattningar görs för att föreningen ska kunna planera sin ekonomi på bästa sätt. Kostnaderna ska därmed inte ses som exakta värden utan som uppskattade. Samtliga kostnader inkluderar arbetskostnader och materialkostnader, och är beräknade utifrån 2024 års prisnivå.

Tidpunkten för åtgärderna i planen skall inte betraktas som helt fastlagda, vid en besiktning av fastigheten görs en ny bedömning om man måste tidigarelägga vissa åtgärder eller om det går att skjuta dessa framåt i tiden. Det är av yttersta vikt att BRf arbetar aktivt med sin underhållsplan.

Genom att ha kontinuerligt underhållsarbete sprids kostnaderna över tid men kostnaderna hålls också nere då föreningen arbetar proaktivt med underhållet.

Underhållsåtgärder:

Vid genomförande av större underhållsarbeten och renoveringar är det av stor vikt att arbeta fram ett väl genomgången förfrågningsunderlag som följer de avtal som används i branschen. Detta dels för att beskriva vad föreningen önskar få utfört i detalj, men också för att de anbud som tas in ska vara jämförbara. Vidare är det viktigt att få in ett antal olika anbud för att säkerställa rätt prisnivå.

Vid anlitan av entreprenör är det viktigt att entreprenören har god erfarenhet av efterfrågad tjänst, samt att entreprenören har kontroll på ekonomin i sitt bolag.

Efter avslutade renoveringar skall arkivering och dokumentering ske av all information som rör projektet (exempelvis drift- och underhållsinstruktioner, provningsintyg, relationshandlingar etc).

När det är dags för nästa styrelse att ta över ska de kunna gå tillbaka och följa vad som gjorts och vilka betalningar som utförts.

Underlag för upprättande av underhållsplan:

Ekonomisk plan

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Lokstallarna västra

2024060300075



Adress	Johanna Hedens gata 4-10, Hälsingegatan 56-58, Hagaesplanaden 85-97, Alfhild Tamms gata 3-7 113 67 Stockholm
Boarea (BOA)	7530 m ²
Lokalarea (LOA)	448 m ²
Byggår	2024

Antal lghtr: 134 lägenheter

Antal lokaler: 5st

Antal trapphus och våningar: Trapphus 1=12 våningar,
Trapphus 2=6 våningar, Trapphus 3=10 våningar, Trapphus 4=6 våningar (exkl.
2 källarplan)

Källare: 2 plan bl.a innehållandes cykelförråd, lägenhetsförråd, barnvagnsrum etc

Balkonger: ca 175st, smidesräcken

Yttertak: Låglutande tak och terrasser

Fasader: Skiffer+puts+plåt

Fönster: Träfönster med alubeklädd utsida.

Hiss: 6st hissar, varav 2st räddningshissar

Entrédörrar/partier: utformade i ek med glas + mot innergård aluminium och glas

Uppvärmning: Fjärrvärme (lghtr har golvvärme)

Ventilation: FTX (Mekanisk till- och frånluft).

Solceller: Ja

Kommunalt vatten och avlopp.

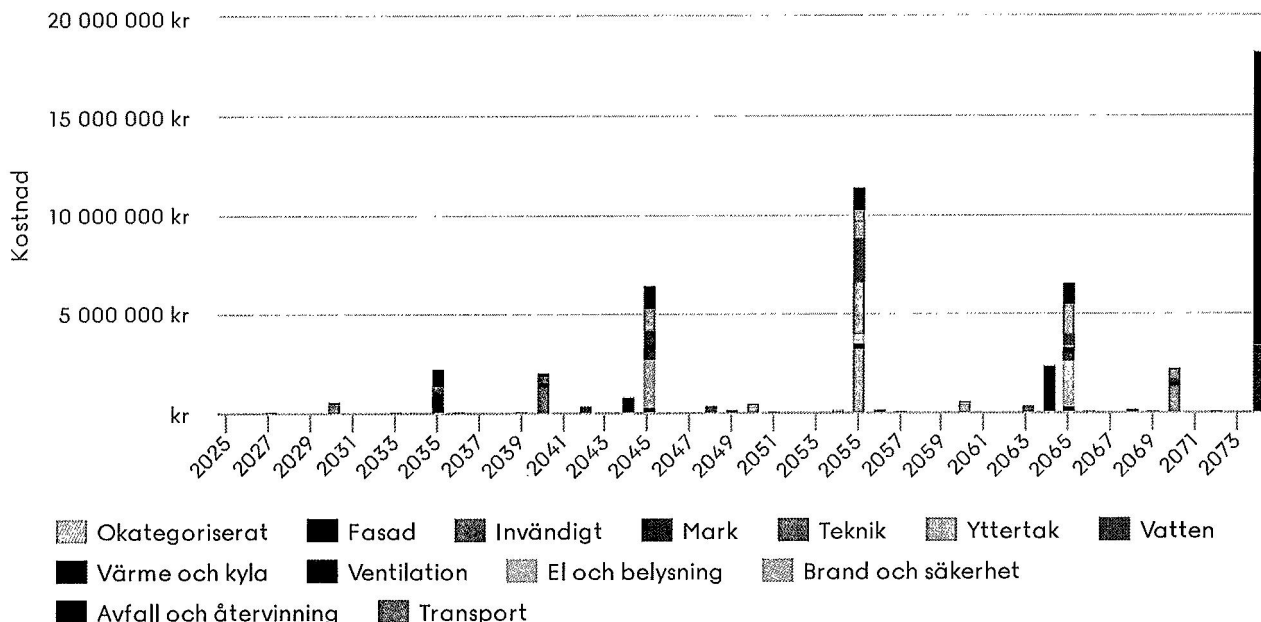
2024060300076

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

2024060300078

Total kostnad planerat underhåll per år



2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
					9 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
					9 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr
					145 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr
					22 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
					9 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Besiktiga taksäkerhet	Yttertak		5 år	Planerad	30 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt		5 år	Planerad	298 000 kr
Olja trätrall	Fasad		5 år	Planerad	103 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr
Slamsuga brunn	Mark		5 år	Planerad	5 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad		5 år	Planerad	33 000 kr

614 000 kr
2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr

22 000 kr
2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr

9 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr
					145 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr
Energideklaration bostadshus			10 år	Planerad	74 000 kr
					96 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Besiktiga taksäkerhet	Yttertak		5 år	Planerad	30 000 kr
Byta informationstavla/trapphustavla digital	Teknik		10 år	Planerad	61 000 kr
Byta tättningslist fönster och dörrar	Fasad		10 år	Planerad	21 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt		5 år	Planerad	298 000 kr
Måla balkongräcke stål/plåt	Fasad	Balkongräcken	10 år	Planerad	693 000 kr
Måla parkbänk/utomhussoffa	Mark		10 år	Planerad	10 000 kr
Måla pergola	Mark		10 år	Planerad	15 000 kr
Måla röklucka	Yttertak		10 år	Planerad	11 000 kr
Olja trätrall	Fasad		5 år	Planerad	103 000 kr
Renovera stationär sopsugsanläggning	Avfall och återvinning		10 år	Planerad	316 000 kr
Rensa ventilationskanal	Ventilation		10 år	Planerad	424 000 kr
Slamsuga brunn	Mark		5 år	Planerad	5 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad		5 år	Planerad	33 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör	Vatten		7 år	Planerad	203 000 kr

2 231 000 kr
2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr

145 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr
					22 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
					9 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr
					145 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Besiktiga taksäkerhet	Yttertak		5 år	Planerad	30 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta avloppspump	Vatten		15 år	Planerad	40 000 kr
Byta hisslinor	Transport		15 år	Planerad	446 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt		5 år	Planerad	298 000 kr
Olja trätrall	Fasad		5 år	Planerad	103 000 kr
Renovera fjärrvärmecentral/undercentral (ca 750 kW värmeeffekt, ca 150 lgh)	Värme och kyla		15 år	Planerad	151 000 kr
Renovera hissmaskin	Transport		15 år	Planerad	908 000 kr
Slamsuga brunn	Mark		5 år	Planerad	5 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad		5 år	Planerad	33 000 kr
					2 036 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
					9 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör	Vatten		7 år	Planerad	203 000 kr
					347 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr
					22 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Energideklaration bostadshus			10 år	Planerad	74 000 kr
Fogkomplettera sockel granit	Fasad		20 år	Planerad	374 000 kr
Måla putsfasad	Fasad		20 år	Planerad	399 000 kr
					856 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Besiktiga taksäkerhet	Yttertak		5 år	Planerad	30 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
Byta batteribackup/strömförsörjningsaggregat passersystem (24V, 15A, inkl batterier)	El och belysning		20 år	Planerad	30 000 kr
Byta belysningsarmatur LED	El och belysning		20 år	Planerad	1 337 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning		20 år	Planerad	836 000 kr
Byta belysningspollare	El och belysning		20 år	Planerad	149 000 kr
Byta centralenhet för porttelefon/passersystem	Teknik		20 år	Planerad	37 000 kr
Byta dörrautomatik/dörröppnare	Teknik		20 år	Planerad	481 000 kr
Byta informationstavla/traphustavla digital	Teknik		10 år	Planerad	61 000 kr
Byta sandlåda komplett inkl sarger och sand (ca 2x2 m)	Mark		20 år	Planerad	26 000 kr
Byta textilgolv/textilmatta	Invändigt		20 år	Planerad	413 000 kr
Byta trätrall	Fasad		20 år	Planerad	371 000 kr
Byta tätningslist fönster och dörrar	Fasad		10 år	Planerad	21 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt		5 år	Planerad	298 000 kr
Injustera värmesystem	Värme och kyla		20 år	Planerad	240 000 kr
Måla balkongräcke stål/plåt	Fasad	Balkongräcken	10 år	Planerad	693 000 kr
Måla lägenhetsdörr	Invändigt		20 år	Planerad	295 000 kr
Måla parkbänk/utomhussoffa	Mark		10 år	Planerad	10 000 kr
Måla pergola	Mark		10 år	Planerad	15 000 kr
Måla röklucka	Yttertak		10 år	Planerad	11 000 kr
Måla tak inomhus	Invändigt		20 år	Planerad	139 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr
Renovera stationär sopsugsanläggning	Avfall och återvinning		10 år	Planerad	316 000 kr
Rensa ventilationskanal	Ventilation		10 år	Planerad	424 000 kr
Slamsuga brunn	Mark		5 år	Planerad	5 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad		5 år	Planerad	33 000 kr

6 414 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr
					22 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
					9 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
Justera marksten/stenplattor	Mark		20 år	Planerad	220 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr
					365 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör	Vatten		7 år	Planerad	203 000 kr

225 000 kr
2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Besiktiga taksäkerhet	Yttertak		5 år	Planerad	30 000 kr
Dammbinda betonggolvet	Invändigt		5 år	Planerad	298 000 kr
Olja trätrall	Fasad		5 år	Planerad	103 000 kr
Slamsuga brunn	Mark		5 år	Planerad	5 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad		5 år	Planerad	33 000 kr

478 000 kr
2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr

145 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr
					22 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
					9 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
Energideklaration bostadshus			10 år	Planerad	74 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr
					218 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Besiktiga taksäkerhet	Yttertak		5 år	Planerad	30 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta avloppspump	Vatten		15 år	Planerad	40 000 kr
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 750 kW värmeeffekt, ca 150 lgh)	Värme och kyla		30 år	Planerad	756 000 kr
Byta hisslinor	Transport		15 år	Planerad	446 000 kr
Byta hissmaskin	Transport		30 år	Planerad	1 815 000 kr
Byta informationstavla/trapphustavla digital	Teknik		10 år	Planerad	61 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr
Byta postbox/fastighetsbox plåt (ca 20 fack)	Invändigt		30 år	Planerad	132 000 kr
Byta röklucka	Brand och säkerhet		30 år	Planerad	539 000 kr
Byta stuprör	Fasad		30 år	Planerad	250 000 kr
Byta stuprörsanslutning/vandalrör stål	Fasad		30 år	Planerad	66 000 kr
Byta takduk	Yttertak		30 år	Planerad	681 000 kr
Byta trådlös styrenhet/basenhets vattenburen golvvärme (för max 8 termostater)	Värme och kyla		30 år	Planerad	1 290 000 kr
Byta tätningslist fönster och dörrar	Fasad		10 år	Planerad	21 000 kr
Byta undertak	Invändigt		30 år	Planerad	112 000 kr
Byta ventilationsaggregat (FTX, ca 1 m ³ /s)	Ventilation		30 år	Planerad	2 214 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt		5 år	Planerad	298 000 kr
Måla balkongräcke stål/plåt	Fasad	Balkongräcken	10 år	Planerad	693 000 kr
Måla parkbänk/utomhussoffa	Mark		10 år	Planerad	10 000 kr
Måla pergola	Mark		10 år	Planerad	15 000 kr
Måla röklucka	Yttertak		10 år	Planerad	11 000 kr
Olja trätrall	Fasad		5 år	Planerad	103 000 kr
Renovera fjärrvärmecentral/undercentral (ca 750 kW värmeeffekt, ca 150 lgh)	Värme och kyla		15 år	Planerad	151 000 kr

Renovera hissmaskin	Transport	15 år	Planerad	908 000 kr
Renovera stationär sopsugsanläggning	Avfall och återvinning	10 år	Planerad	316 000 kr
Rensa ventilationskanal	Ventilation	10 år	Planerad	424 000 kr
Slamsuga brunn	Mark	5 år	Planerad	5 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad	5 år	Planerad	33 000 kr
				11 441 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör	Vatten		7 år	Planerad	203 000 kr
					212 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr
					145 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr
					22 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
					9 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Besiktiga taksäkerhet	Yttertak		5 år	Planerad	30 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt		5 år	Planerad	298 000 kr
Olja trätrall	Fasad		5 år	Planerad	103 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr
Slamsuga brunn	Mark		5 år	Planerad	5 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad		5 år	Planerad	33 000 kr
					614 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr
					22 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
					9 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör	Vatten		7 år	Planerad	203 000 kr
					347 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta fasadplåt	Fasad		40 år	Planerad	1 589 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr
Energideklaration bostadshus			10 år	Planerad	74 000 kr
Fogkomplettera sockel granit	Fasad		20 år	Planerad	374 000 kr
Måla putsfasad	Fasad		20 år	Planerad	399 000 kr
					2 458 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Besiktiga taksäkerhet	Yttertak		5 år	Planerad	30 000 kr
Byta batteribackup/strömförsörjningsaggregat passersystem (24V, 15A, inkl batterier)	El och belysning		20 år	Planerad	30 000 kr
Byta belysningsarmatur LED	El och belysning		20 år	Planerad	1 337 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning		20 år	Planerad	836 000 kr
Byta belysningspollare	El och belysning		20 år	Planerad	149 000 kr
Byta centralenhet för porttelefon/passersystem	Teknik		20 år	Planerad	37 000 kr
Byta cykelställ	Mark		40 år	Planerad	18 000 kr
Byta dörrautomatik/dörröppnare	Teknik		20 år	Planerad	481 000 kr
Byta informationstavla/trapphustavla digital	Teknik		10 år	Planerad	61 000 kr
Byta sandlåda komplett inkl sarger och sand (ca 2x2 m)	Mark		20 år	Planerad	26 000 kr
Byta textilgolv/textilmatta	Invändigt		20 år	Planerad	413 000 kr
Byta trätrall	Fasad		20 år	Planerad	371 000 kr
Byta tätningslist fönster och dörrar	Fasad		10 år	Planerad	21 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt		5 år	Planerad	298 000 kr
Injustera värmesystem	Värme och kyla		20 år	Planerad	240 000 kr
Måla balkongräcke stål/plåt	Fasad	Balkongräcken	10 år	Planerad	693 000 kr
Måla lägenhetsdörr	Invändigt		20 år	Planerad	295 000 kr
Måla parkbänk/utomhussoffa	Mark		10 år	Planerad	10 000 kr
Måla pergola	Mark		10 år	Planerad	15 000 kr
Måla röklucka	Yttertak		10 år	Planerad	11 000 kr
Måla tak inomhus	Invändigt		20 år	Planerad	139 000 kr
Renovera stationär sopsugsanläggning	Avfall och återvinning		10 år	Planerad	316 000 kr
Rensa ventilationskanal	Ventilation		10 år	Planerad	424 000 kr
Slamsuga brunn	Mark		5 år	Planerad	5 000 kr
Slipa cementmosaik/terrazzogolv	Invändigt		40 år	Planerad	110 000 kr
Slipa kalkstensgolv	Invändigt		40 år	Planerad	176 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad		5 år	Planerad	33 000 kr

6 582 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr

145 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr

22 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Justera marksten/stenplattor	Mark		20 år	Planerad	220 000 kr

229 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr

145 000 kr
2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Besiktiga taksäkerhet	Yttertak		5 år	Planerad	30 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta avloppspump	Vatten		15 år	Planerad	40 000 kr
Byta hisslinor	Transport		15 år	Planerad	446 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr
Dammbinda betonggolv	Invändigt		5 år	Planerad	298 000 kr
Olja trätrall	Fasad		5 år	Planerad	103 000 kr
Renovera fjärrvärmecentral/undercentral (ca 750 kW värmeeffekt, ca 150 lgh)	Värme och kyla		15 år	Planerad	151 000 kr
Renovera hissmaskin	Transport		15 år	Planerad	908 000 kr
Slamsuga brunn	Mark		5 år	Planerad	5 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Fasad		5 år	Planerad	33 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör	Vatten		7 år	Planerad	203 000 kr

2 238 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
					9 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Byta batteri nödbelysning	El och belysning		3 år	Planerad	25 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	Ventilation		3 år	Planerad	111 000 kr
					145 000 kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Beskära buskar	Mark		3 år	Planerad	11 000 kr
Byta leksand	Mark		3 år	Planerad	2 000 kr
					22 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktiga hiss	Transport		1 år	Planerad	9 000 kr
Byta aluminiumfönster 3-glas (0-1 m2)	Fasad		50 år	Planerad	8 742 000 kr
Byta dränering komplett (inkl. dräneringsrör och isolering)	Mark		50 år	Planerad	3 438 000 kr
Byta entréparti aluminium	Fasad		50 år	Planerad	195 000 kr
Byta entréparti trä	Fasad		50 år	Planerad	303 000 kr
Byta entréparti trä	Fasad		50 år	Planerad	303 000 kr
Byta fönsterdörr/balkongdörr aluminium 3-glas	Fasad		50 år	Planerad	5 259 000 kr
Energideklaration bostadshus			10 år	Planerad	74 000 kr
					18 322 000 kr

Åtgärder per kategori

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

2024060300099

Avfall och återvinning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Renovera stationär sopsugsanläggning	2035	10 år		1	st	230 000 kr	316 000 kr

Brand och säkerhet

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta röklucka	2055	30 år		8	st	49 000 kr	539 000 kr

El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta batteri nödbelysning	2027	3 år		1	st	18 000 kr	25 000 kr
Byta batteribackup/strömförsörjningsaggregat passersystem (24V, 15A, inkl batterier)	2045	20 år		1	st	22 000 kr	30 000 kr
Byta belysningsarmatur LED	2045	20 år		360	st	2 700 kr	1 337 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus	2045	20 år		190	st	3 200 kr	836 000 kr
Byta belysningspollare	2045	20 år		12	st	9 000 kr	149 000 kr

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Balkongräcken</i>							
Måla balkongräcke stål/plåt	2035	10 år		840	m	600 kr	693 000 kr
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta aluminiumfönster 3-glas (0-1 m2)	2074	50 år		578	st	11 000 kr	8 742 000 kr
Byta entréparti aluminium	2074	50 år		2	st	71 000 kr	195 000 kr
Byta entréparti trä	2074	50 år		4	st	55 000 kr	303 000 kr
Byta entréparti trä	2074	50 år		4	st	55 000 kr	303 000 kr
Byta fasadplåt	2064	40 år		889	m2	1 300 kr	1 589 000 kr
Byta fönsterdörr/balkongdörr aluminium 3-glas	2074	50 år		153	st	25 000 kr	5 259 000 kr
Byta stuprör	2055	30 år		260	m	700 kr	250 000 kr
Byta stuprörsanslutning/vandalrör stål	2055	30 år		8	st	6 000 kr	66 000 kr
Byta trätrall	2045	20 år		300	m2	900 kr	371 000 kr
Byta tätninglist fönster och dörrar	2035	10 år		1	st	15 000 kr	21 000 kr
Fogkomplettera sockel granit	2044	20 år		453	m2	600 kr	374 000 kr
Måla putsfasad	2044	20 år		726	m2	400 kr	399 000 kr
Olja trätrall	2030	5 år		300	m2	250 kr	103 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	2030	5 år		4	st	6 000 kr	33 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta postbox/fastighetsbox plåt (ca 20 fack)	2055	30 år		1	st	96 000 kr	132 000 kr
Byta textilgolv/textilmatta	2045	20 år		500	m2	600 kr	413 000 kr
Byta undertak	2055	30 år		136	m2	600 kr	112 000 kr
Dammbinda betonggolv	2030	5 år		1667	m2	130 kr	298 000 kr
Måla lägenhetsdörr	2045	20 år		134	Lgh	1 600 kr	295 000 kr
Måla tak inomhus	2045	20 år		405	m2	250 kr	139 000 kr
Slipa cementmosaik/terrazzogolv	2065	40 år		100	m2	800 kr	110 000 kr
Slipa kalkstensgolv	2065	40 år		160	m2	800 kr	176 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Beskära buskar	2028	3 år		20	m2	400 kr	11 000 kr
Byta cykelställ	2065	40 år		8	m	1 600 kr	18 000 kr
Byta dränering komplett (inkl. dräneringsrör och isolering)	2074	50 år		500	m	5 000 kr	3 438 000 kr
Byta leksand	2028	3 år		4	m2	400 kr	2 000 kr
Byta sandlåda komplett inkl sarger och sand (ca 2x2 m)	2045	20 år		1	st	19 000 kr	26 000 kr
Justera marksten/stenplattor	2048	20 år		400	m2	400 kr	220 000 kr
Måla parkbänk/utomhussoffa	2035	10 år		10	st	700 kr	10 000 kr
Måla pergola	2035	10 år		70	m	160 kr	15 000 kr
Slamsuga brunn	2030	5 år		1	st	3 500 kr	5 000 kr

Teknik

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta centralenhet för porttelefon/passersystem	2045	20 år		1	st	27 000 kr	37 000 kr
Byta dörrautomatik/dörröppnare	2045	20 år		1	st	350 000 kr	481 000 kr
Byta informationstavla/trapphustavla digital	2035	10 år		4	st	11 000 kr	61 000 kr

Transport

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Besiktiga hiss	2025	1 år		6	st	1 100 kr	9 000 kr
Byta hisslinor	2040	15 år		6	st	54 000 kr	446 000 kr
Byta hissmaskin	2055	30 år		6	st	220 000 kr	1 815 000 kr
Renovera hissmaskin	2040	15 år		6	st	110 000 kr	908 000 kr

Vatten

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta avloppspump	2040	15 år		1	st	29 000 kr	40 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör	2035	7 år		134	st	1 100 kr	203 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta ventilationsaggregat (FTX, ca 1 m ³ /s)	2055	30 år		7	st	230 000 kr	2 214 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system)	2027	3 år		134	st	602 kr	111 000 kr
Rensa ventilationskanal	2035	10 år		134	st	2 300 kr	424 000 kr

Värme och kyla

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 750 kW värmeeffekt, ca 150 lgh)	2055	30 år		1	st	550 000 kr	756 000 kr
Byta trådlös styrenhet/basenhet vattenburen golvvärme (för max 8 termostater)	2055	30 år		134	st	7 000 kr	1 290 000 kr
Injustera värmesystem	2045	20 år		134	st	1 300 kr	240 000 kr
Renovera fjärrvärmecentral/undercentral (ca 750 kW värmeeffekt, ca 150 lgh)	2040	15 år		1	st	110 000 kr	151 000 kr

Yttertak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Besiktiga taksäkerhet	2030	5 år		1	st	22 000 kr	30 000 kr
Byta takduk	2055	30 år		1100	m2	450 kr	681 000 kr
Måla röklucka	2035	10 år		8	st	1 000 kr	11 000 kr

Okategoriserat

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Energideklaration bostadshus	2034	10 år		134	Lgh	400 kr	74 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Inga bilder eller beskrivningar finns för någon åtgärd.

2024060300106

Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och
tidpunkt

Kommentar

Ännu inga skapade kommentarer.

2024060300108

Åtgärdshistorik

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

2024060300110

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

Ännu inga skapade historiska underhållsåtgärder.

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

2024060300112

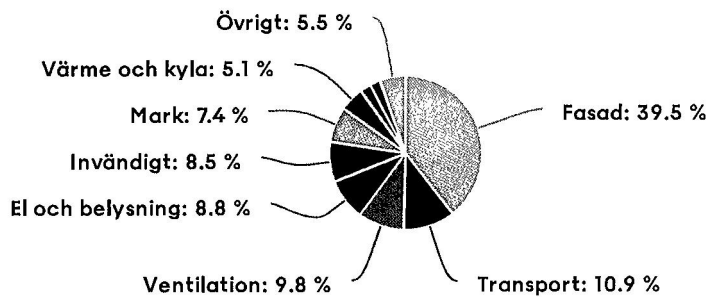
Total kostnad	57 948 520 kr
Kostnad per år	1 158 970 kr
Kostnad per år och m ²	145 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Kostnad per status

Planerad: 100.0 %

Planerad

Kostnad per kategori



- Fasad
- Transport
- Ventilation
- El och belysning
- Invändigt
- Mark
- Värme och kyla
- Vatten
- Teknik
- Övrigt

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-04-02	3.5.3.4	1826/2024

Tobias Eriksson
tobias.eriksson@einarmattsson.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Berg, Berg Fastighetsjuridik AB, och Kent Ahrling, Ahrling Fastighetsekonomi AB, som intygsgivare för Brf Lokstallarna Västra, organisationsnummer 769641-7836.

Ärendet

Brf Lokstallarna Västra har den 19 mars 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Berg och Kent Ahrling som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 22 mars 2024.

Bestämmelser

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

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

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

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

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen

bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Anders Berg och Kent Ahrling har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Lokstallarna Västras ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har jurist Johan Kjellberg beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Johan Kjellberg
jurist

Hans Lindgren
utredare