

Upprättad 2025-03-10

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Jaktlusten

Org.nr: 769615-1781

Kommun: Lidingö stad

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Gällande planer och bestämmelser	4
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Byggnadsbeskrivning	6
Lägenhetsbeskrivning	6
FASTIGHETENS SKICK	7
Fastighetens underhållsbehov	7
TAXERINGSVÄRDE/FASTIGHETSSKATT	8
Taxeringsvärde	8
Beräknad kommunal fastighetsavgift	8
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	8
FINANSIERINGSPLAN	9
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	10
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER	11
Avskrivningar och avsättning fond för yttre underhåll	11
Årsavgifter	11
Föreningens lån	11
Kvarvarande hyresrätter	11
Försäkring	1
Nyckeltal	11
LÄGENHETSFÖRTECKNING	12
EKONOMISK PROGNOSE	13
KÄNSLIGHETSANALYS	13
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14
INTYG EKONOMISK PLAN	15

BILAGOR

Teknisk besiktning med 50-årig underhållsplan

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Kontaktuppgifter

Restate AB

Sveavägen 24-26

111 57 Stockholm

Tel. 08-402 10 00

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Jaktlusten, organisationsnummer 769615-1781, i Lidingö stad har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-10-10.

Fastighetsägaren till fastigheten Lustjakten 2 i Lidingö stad har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet, med adress Farkostvägen 9 på Lidingö, nedan kallad fastigheten.

Byggnaden uppfyller kravet avseende att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning (uppvärmning, el, VA, sophämtning) samt offererade (ekonomisk- och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel och försäkring), alternativt schablonkostnader enligt REPAB 2024. Övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Samtliga driftskostnader är kontrollerade mot REPAB 2024.

Byggnadernas skick och reparationsbehov har fastställts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de första tio verksamhetsåren.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Upplåtelse och tillträde planeras till andra kvartalet 2025.

Teknisk statusbesiktning har utförts av Hillar Truuberg och Christian Branting, Sustera, 2025-01-15. Besiktningsprotokollet inklusive 50-årig underhållsplan utgör en bilaga till den ekonomiska planen.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lustjakten 2
Kommun:	Lidingö stad
Adress:	Farkostvägen 9
Ägandeform:	Äganderätt
Typkod:	320
Markareal:	1 342,0 m ²
Byggnadsår:	1955
Värdeår:	1955
Antal bostadslägenheter:	12 st
Lägenhetsarea:	1 018,5 m ²
Lokalarea:	0,0 m ²
Total area:	1 018,5 m ²
Antal garage:	5 st

Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader:	En huskropp med suterräng/källare, bottenvåning samt fyra våningar med bostäder.
------------	--

Gällande planer och bestämmelser

Plannamn	Plantyp	Beslutsdatum	Akt
Lustjakten	Tomtindelning	1954-03-12	0186-16/1954B
Plannamn	Typ	Beslutsdatum	Akt
Baggeby (livbåten)	Stadsplan	1955-09-22	0186-112/1955B

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp:	Avlopp i huvudsak av gjutjärn från byggnadsåret, vissa utbytta delar förekommer. Varmvatten av koppar och kallvatten av koppar samt galvaniserat stål. Installationer av blandad ålder, men mycket fastighetsinstallationer är från byggnadsåret.
Uppvärmning/värmedistribution:	Anslutet till fjärrvärme. Vattenradiatorer och värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler utbytta (bedömningsvis 2023). Stamregleringsventiler på värmesystemet av blandad ålder.
Undercentral:	Utrustning i fjärrvärmecentral i huvudsak från 2013.
Ventilation:	Självdagsfrånluft. Tilluft via ventiler i anslutning till fönstren. Mekanisk frånluft i källarlägenheten med separat lägenhetsaggregat.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Elinstallationer:	Elservis, fastighetscentraler och huvudledningar m.m. i stor omfattning från byggnadsåret. Installationer i lägenheter av lite blandad ålder, men i huvudsak gamla med 1-fas till flertalet lägenheter. Installationer i allmänna utrymmen av blandad ålder. Belysning i källare och trapphus utbytt.
Skyddsrum:	I byggnaden finns ett skyddsrum i funktion, vilket besiktigades senast 2021.
Tomt/mark:	Hårdgjorda ytor belagda med asfalt till entréer och garage. Vissa planteringar och gräsmatta samt i övrigt delar med naturmark.
Tvättstugor:	Tvättstuga med två tvättmaskiner och en torktumlare från 2023 samt en centrifug av äldre slag. Klinker på golv, kaklade väggar och målat tak.
Bredband:	Anslutet till fiber.
OVK:	OVK genomfördes senast i mars 2021 med godkänt utfall. Godkännandet löper till mars 2027.
EnergideklARATION:	Utförd senast i mars 2022. Löptid 10 år.
Radon:	Radonmätningar genomfördes senast under 2020 med uppmätta värden långt under godkända gränsvärden. Kommande radonmätningar ska utföras under 2030.

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1, Teknisk besiktning)

Suterräng/källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga, förråd och lägenhet.
Antal våningar:	Suterräng/källare, bottenvåning samt fyra våningar med bostäder.
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt till berg.
Stomme:	Konstruktionsbetong.
Fasadbehandling:	Putsade betongsocklar. Fasadtegel i våningsplanen.
Yttertak:	Dubbelfalsad bandtäckt plåt.
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcke och plåtskärm.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Innerglaset utgörs dock av ett isolerglas.
Portar/dörrar:	Entréparti av lackat trä med glas och kodlås. Övriga utvändiga dörrar av trä. Ståldörrar till vissa driftsutrummen. Lägenhetsdörrar av trä eller säkerhetstyp.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade putsade väggar och målade tak.

Lägenhetsbeskrivning (avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Klinker i hallar, parkett i vardagsrum och matrum, plastmatta i kök och de flesta rum. Variationer förekommer.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl och frys. Snickerier och vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad diskmaskin i vissa lägenheter.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på väggar och målade tak. WC-stol, tvättställ, duschplats/duschväggar/badkar och egeninstallerad tvättmaskin i vissa lägenheter. Vattenradiator som värmekälla. Kompletterad med eluppvärmd handdukstork i vissa lägenheter. Variation i ålder på inredning, utrustning och tätskikt.

FASTIGHETENS SKICK

Byggnader med nybyggnadsår 1955 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder nedan är att betrakta som led i normalt periodiskt underhåll.

I närtid ligger byte av VA-stammar med badrumsrenovering som följdåtgärd, byte av uttjänta elinstallationer och renovering av fönster. Dessa åtgärder bedöms vara nödvändiga inom de första tre åren.

Fastighetens underhållsbehov

I den ekonomiska planen ska det enligt bostadsrättslagen ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren. Finansiering av underhållsbehov ska redovisas mer detaljerat och specifikt ju närmare i tid en planerad åtgärd ligger.

Enligt bostadsrättsförordningen ska den ekonomiska planen vidare innehålla en ekonomisk prognos som avser de sex första verksamhetsåren samt det tionde och det tjugonde verksamhetsåret. I denna ekonomiska plan överfinansieras vid förvärvet underhållsbehovet till och med det tionde verksamhetsåret. Underhållsbehov därefter finansieras genom löpande avsättningar, upplåtelse av eventuellt återstående hyresrätter samt vid behov upptagande av nya lån.

Den tekniska besiktning som tagits fram inför beslut om köp av fastigheten för ombildning till bostadsrätt omfattar ett åtgärdsbehov de första tio åren motsvarande 6 370 000 kr.

Inom 3 år	6 345 000 kr ¹
År 4-10	25 000 kr
Totalt	6 370 000 kr

¹ Varav 4 500 000 kr avser stambyte inklusive badrumsrenovering i anslutning till detta

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. För detaljer och underhållsbehov längre fram i tiden se teknisk besiktning.

Den tekniska besiktning som tagits fram inför beslut om köp av fastigheten för ombildning till bostadsrätt omfattar ett åtgärdsbehov de första tio åren motsvarande 3 370 000 kr. Utöver detta belopp bedöms badrum och ett antal WC behöva renoveras i samband med stambytet till en total kostnad av ca 3 000 000 kr, något som tillhör bostadsrättshavarnas inre underhåll men som här ändå upptas i renoveringsfonden.

För att täcka fastighetens kända underhålls- och investeringsbehov sätter föreningen således av 6 370 000 kr avseende de första tio åren. Därutöver görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll.

Föreningen tar utöver avsättningen till renoveringsfonden vid förvärvet ut årsavgift för avskrivning samt avsättning till yttre underhåll och eventuell amortering utöver dessa avsättningar motsvarande ca 81 937 kr per år. Dessa avsättningar planeras att i första hand gå till att amortera på föreningens lån.

På längre sikt kan styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

TAXERINGSVÄRDE/FASTIGHETSSKATT

Typkod: 320

Taxeringsvärde

	Totalt	Bostad	Lokal
Mark	12 600 000 kr	12 600 000 kr	0 kr
Byggnad	10 800 000 kr	10 800 000 kr	0 kr
Summa	23 400 000 kr	23 400 000 kr	0 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift

Antal lägenheter	12 st	1 724 kr per lägenhet (2025)	20 688 kr
Summa			20 688 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV

Köpeskilling	37 500 000 kr
Lagfart ¹	564 000 kr
Pantbrevskostnad ²	150 000 kr
Ombildningskostnader	993 750 kr
Uppläggningsavgift föreningslån	40 000 kr
Övrigt	50 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	39 297 750 kr

Renoveringsfond ³	6 370 000 kr
Kassa och reserv ⁴	300 000 kr
Summa fonder, kassa och reserv	6 670 000 kr

Summa anskaffningskostnad, fonder, kassa och reserv	45 967 750 kr
--	----------------------

¹ Lagfartskostnad baseras på det högsta av fastighetens taxeringsvärde och köpeskilling

² Befintliga pantbrev om 694 700 kr

³ Renoveringsfonden täcker av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de första tio verksamhetsåren

⁴ För eventuella ändringar som krävs för att lägenhet 901 ska uppfylla krav för bostadsändamål tas en något högre kassa upp

FINANSIERINGSPLAN

	Ränta (%)	Ränta (kr)	Belopp
Grundfinansiering	3,50%	222 285 kr	6 350 988 kr
Uteblivna insatser	3,50%	64 496 kr	1 842 750 kr
Summa belåning i kreditinstitut		286 781 kr	8 193 738 kr
Medlemmars insatser			37 774 013 kr
Summa insatser och upplåtelseavgifter			37 774 013 kr
Summa finansiering			45 967 750 kr

Finansieringen är baserad på att 11 lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt (948,5 m²) samt att en lägenhet (lgh 901) kvarstår som hyresrätt (70 m²). Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare en miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften med 325 kr/månad för en lägenhet på 81 m².

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittlig kapitalutgift om 4,50%, vilket överstiger räntenivån/amorteringen för av långivare offererad bindningstid. Kredittid understiger ej bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader	
Räntekostnader	286 781 kr
Summa kapitalkostnader	286 781 kr
Driftskostnader	
Administration, ekonomisk förvaltning	40 000 kr
Tillsyn och fastighetsskötsel, byggnad och mark	65 000 kr
Fastighetsförsäkring	26 000 kr
Energianvändning, fjärrvärme	204 000 kr
Elanvändning, gemensam (exkl. hushållsel)	31 000 kr
Vattenförbrukning	28 000 kr
Sophämtning, exkl. grovsopor	20 000 kr
Städning, gemensamma utrymmen	30 000 kr
Löpande underhåll och reparationer	45 000 kr
Underhåll, kvarvarande hyresrätter	5 000 kr
Övrigt	10 000 kr
Summa driftskostnader	504 000 kr
Skatter/avgifter	
Kommunal fastighetsavgift	20 688 kr
Summa skatter/avgifter	20 688 kr
Avskrivningar/amortering	
Avskrivning, för vilken avgift tas ut *	58 537 kr
Fond för yttre underhåll 0,10% av taxeringsvärdet *	23 400 kr
Summa avskrivningar/amortering och avsättningar	81 937 kr
Summa kostnader och amortering	893 406 kr
* Kassaflöde som genererar amorteringsutrymme motsvarande totalt 1,00% av föreningslånet (en total kapitalutgift på 4,50%)	
Intäkter	
Hyresintäkter, bostäder	84 024 kr
Hyresintäkter, garage	90 000 kr
Summa hyresintäkter	174 024 kr
Årsavgift att fördela på medlemmarna	719 382 kr
Summa intäkter	893 406 kr
Kostnad för lån per 3 år	860 342 kr

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar och avsättning fond för yttre underhåll

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10). Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar.

Föreningen gör avskrivningar med 1,00% av byggnadsvärdet (ca 175 680 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med minst 0,10% av taxeringsvärdet, vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivning/amortering och avsättning till yttre fond motsvarande ca 80 kr/m².

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor och amortering. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningens lån

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivning och avsättning till yttre underhåll motsvarande ca 81 937 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Ytterligare amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt, alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få en hyresrätt (ca 70 m²). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 2,7 miljoner kronor.

Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad (BOA)	38 584 kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive fonderingar, kassa och reserv (BOA)	45 133 kr/m ²
Insatser för med bostadsrätt upplåten lägenhetsarea (BOA)	39 825 kr/m ²
Lån vid antagen anslutningsgrad år 1 (BOA)	8 045 kr/m ²
Lån vid anslutningsgrad 100% år 1 (BOA)	6 236 kr/m ²
Årsavgift år 1 (BOA)	758 kr/m ²
Driftskostnader (BOA+LOA)	495 kr/m ²
Hyresintäkter (BOA+LOA)	171 kr/m ²
Kassaflöde år 1 (BOA+LOA)	0 kr/m ²
Sparande genom avsättning till fond för yttre underhåll och amortering år 1 (BOA)	80 kr/m ²

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Yta	Adress	Insats	Andelstal insats anslutning 100%	Andelstal avgift anslutning 100%	Årsavgift
901	70,0 m ²	Farkostvägen 9	1 842 750 kr	4,6514%	6,8729%	53 091 kr
1001	64,0 m ²	Farkostvägen 9	2 548 800 kr	6,4336%	6,2838%	48 540 kr
1002	81,0 m ²	Farkostvägen 9	3 225 825 kr	8,1426%	7,9529%	61 434 kr
1101	81,0 m ²	Farkostvägen 9	3 225 825 kr	8,1426%	7,9529%	61 434 kr
1102	107,5 m ²	Farkostvägen 9	4 281 188 kr	10,8065%	10,5547%	81 532 kr
1103	79,0 m ²	Farkostvägen 9	3 146 175 kr	7,9415%	7,7565%	59 917 kr
1201	81,0 m ²	Farkostvägen 9	3 225 825 kr	8,1426%	7,9529%	61 434 kr
1202	107,5 m ²	Farkostvägen 9	4 281 188 kr	10,8065%	10,5547%	81 532 kr
1203	79,0 m ²	Farkostvägen 9	3 146 175 kr	7,9415%	7,7565%	59 917 kr
1301	81,0 m ²	Farkostvägen 9	3 225 825 kr	8,1426%	7,9529%	61 434 kr
1302	107,5 m ²	Farkostvägen 9	4 281 188 kr	10,8065%	10,5547%	81 532 kr
1303	80,0 m ²	Farkostvägen 9	3 186 000 kr	8,0421%	7,8547%	60 675 kr
	1 018,5 m²		39 616 763 kr	100,00%	100,00%	772 473 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

När lägenheterna köps med bostadsrätt får dessa ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till dess att samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är exempelvis hushållsel, hemförsäkring med bostadsrättstillägg, kabel-TV och Internetanslutning.

EKONOMISK PROGNO

	År 1 År 2025	År 2 År 2026	År 3 År 2027	År 4 År 2028	År 5 År 2029	År 6 År 2030	År 10 År 2034	År 20 År 2044
Kassaflödesanalys								
Räntekostnad	-286 781 kr	-283 913 kr	-281 045 kr	-278 177 kr	-275 310 kr	-272 442 kr	-260 971 kr	-232 292 kr
Amortering (löpande)	-81 937 kr	-81 937 kr	-81 937 kr	-81 937 kr	-81 937 kr	-81 937 kr	-81 937 kr	-81 937 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 688 kr	-21 102 kr	-21 524 kr	-21 954 kr	-22 393 kr	-22 841 kr	-24 724 kr	-30 139 kr
Driftskostnad	-504 000 kr	-514 079 kr	-524 361 kr	-534 848 kr	-545 545 kr	-556 456 kr	-602 326 kr	-734 232 kr
Hysesintäkter, bostäder	84 024 kr	85 704 kr	87 419 kr	89 167 kr	90 950 kr	92 769 kr	100 416 kr	122 407 kr
Hysesintäkter, garage	90 000 kr	91 800 kr	93 636 kr	95 509 kr	97 419 kr	99 367 kr	107 558 kr	131 113 kr
Erforderlig årsavgift	719 382 kr	723 527 kr	727 813 kr	732 242 kr	736 816 kr	741 540 kr	761 983 kr	825 080 kr
Föreningens årliga intäkter								
Hysesintäkter, bostäder	84 024 kr	85 704 kr	87 419 kr	89 167 kr	90 950 kr	92 769 kr	100 416 kr	122 407 kr
Hysesintäkter, garage	90 000 kr	91 800 kr	93 636 kr	95 509 kr	97 419 kr	99 367 kr	107 558 kr	131 113 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	719 382 kr	723 527 kr	727 813 kr	732 242 kr	736 816 kr	741 540 kr	761 983 kr	825 080 kr
Summa intäkter	893 406 kr	901 032 kr	908 867 kr	916 917 kr	925 186 kr	933 677 kr	969 958 kr	1 078 600 kr
Föreningens årliga kostnader								
Räntekostnad	-286 781 kr	-283 913 kr	-281 045 kr	-278 177 kr	-275 310 kr	-272 442 kr	-260 971 kr	-232 292 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 688 kr	-21 102 kr	-21 524 kr	-21 954 kr	-22 393 kr	-22 841 kr	-24 724 kr	-30 139 kr
Avskrivning	-175 680 kr	-175 680 kr	-175 680 kr	-175 680 kr	-175 680 kr	-175 680 kr	-175 680 kr	-175 680 kr
Driftskostnad	-504 000 kr	-514 079 kr	-524 361 kr	-534 848 kr	-545 545 kr	-556 456 kr	-602 326 kr	-734 232 kr
Summa kostnader	-987 148 kr	-994 774 kr	-1 002 610 kr	-1 010 660 kr	-1 018 928 kr	-1 027 419 kr	-1 063 701 kr	-1 172 343 kr
Resultat	-93 743 kr	-93 743 kr	-93 743 kr	-93 743 kr	-93 743 kr	-93 743 kr	-93 743 kr	-93 743 kr
Balanserat överskott/underskott	-93 743 kr	-187 485 kr	-281 228 kr	-374 971 kr	-468 713 kr	-562 456 kr	-937 426 kr	-1 874 853 kr
Kassaflöde	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ackumulerat kassaflöde	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Taxeringsvärde	23 400 000 kr	23 868 000 kr	24 345 360 kr	24 832 267 kr	25 328 913 kr	25 835 491 kr	27 965 166 kr	34 089 381 kr
Föreningslån	8 193 738 kr	8 111 800 kr	8 029 863 kr	7 947 925 kr	7 865 988 kr	7 784 051 kr	7 456 301 kr	6 636 927 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	758 kr/m ²	763 kr/m ²	767 kr/m ²	772 kr/m ²	777 kr/m ²	782 kr/m ²	803 kr/m ²	870 kr/m ²
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	857 kr/m ²	862 kr/m ²	866 kr/m ²	871 kr/m ²	876 kr/m ²	881 kr/m ²	902 kr/m ²	969 kr/m ²
Bostadsrättsyta	949 m ²	949 m ²	949 m ²	949 m ²	949 m ²	949 m ²	949 m ²	949 m ²
Övriga upplysningar om den ekonomiska prognosen								
Antagen genomsnittsränta enl. ek. plan	3,50%							
Inflationsantagande	2,00%	(avser driftskostnader, lokalhyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader)						
Hysesutveckling bostäder	2,00%							

Känslighetsanalys 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationtakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn har tagits till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	758 kr/m ²	763 kr/m ²	767 kr/m ²	772 kr/m ²	777 kr/m ²	782 kr/m ²	803 kr/m ²	870 kr/m ²
Dagens inflationsnivå och genomsnittsräntenivå +1%	845 kr/m ²	848 kr/m ²	852 kr/m ²	856 kr/m ²	860 kr/m ²	864 kr/m ²	882 kr/m ²	940 kr/m ²
Dagens inflationsnivå och genomsnittsräntenivå +2%	931 kr/m ²	934 kr/m ²	937 kr/m ²	940 kr/m ²	943 kr/m ²	946 kr/m ²	961 kr/m ²	1 010 kr/m ²
Dagens inflationsnivå och genomsnittsräntenivå - 1%	672 kr/m ²	677 kr/m ²	683 kr/m ²	688 kr/m ²	694 kr/m ²	700 kr/m ²	725 kr/m ²	800 kr/m ²
Dagens inflationsnivå och genomsnittsräntenivå - 2%	586 kr/m ²	592 kr/m ²	598 kr/m ²	604 kr/m ²	611 kr/m ²	618 kr/m ²	646 kr/m ²	730 kr/m ²
Dagens räntenivå och inflationsnivå +1%	758 kr/m ²	767 kr/m ²	777 kr/m ²	786 kr/m ²	797 kr/m ²	807 kr/m ²	854 kr/m ²	1 006 kr/m ²
Dagens räntenivå och inflationsnivå -1%	758 kr/m ²	758 kr/m ²	758 kr/m ²	758 kr/m ²	758 kr/m ²	757 kr/m ²	757 kr/m ²	756 kr/m ²

Känslighetsanalys 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad med utgångspunkt i eknomiska plan antagna anslutningsgrad om 95% av insatserna. Uteblivna insatser lånefinansieras. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte- och inflationsnivå samt anslutningsgrad +5% (100%)	6 350 988 kr	14%	922 652 kr	- 64 496 kr
Dagens ränte- och inflationsnivå samt anslutningsgrad -5% (90%)	10 174 576 kr	22%	1 056 478 kr	69 329 kr
Dagens ränte- och inflationsnivå samt anslutningsgrad -10% (85%)	12 155 414 kr	26%	1 125 807 kr	138 659 kr

Fastigheten förvärfas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägg för bostadsrättslägenheter ingår ej i bostadsrättsföreningens försäkring av fastigheten. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring, hushållsel samt bredband och TV för en lägenhet om 80 m² är ca 11 500 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör ca 2 000 kr/år, hushållsel ca 6 000 kr/år samt bredband och TV ca 3 500 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning och valda utbud.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka det bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Jaktlusten

Ort och datum enligt elektronisk signering

.....
Stefan Swartling

.....
Ulf Fransson

.....
Viveca Sundin

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Jaktlusten med organisationsnummer 769615-1781. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 12 bostadsrätter. Bostadsrätterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Jaktlusten, daterad 2025-03-10.
- Stadgar för Brf Jaktlusten, daterade 2025-01-10.
- Registreringsbevis för Brf Jaktlusten, daterat 2025-01-10.
- FDS-utdrag för Lidingö Lustjakten 2, daterat 2024-11-15.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-02-13.
- Protokoll från teknisk besiktning inklusive 50-årig underhållsplan, daterat 2025-01-24.
- Offert finansiering, daterad 2025-02-19.
- Köpekontrakt fastighet, daterat 2024-12-11.
- Hyresgästlista, daterad 2024-09-03.
- Förhandlingsöverenskommelse, daterad 2024-04-16.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Lidingö kommun, daterad 2025-03-07.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf

Daniel Karlsson

Av Boverket behöri ga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.



Lidingö Lustjakten 2

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska Plan**

Hillar Truuberg / Christian Branting

2025-01-24

Lidingö Lustjakten 2 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Jaktlusten genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 15 januari 2025 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, 1 dubbelgarage samt i huvuddelen av byggnadens gemensamma och allmänna utrymmen samt driftsutrymmen. Vid besiktningsstillfället var det soligt samt ca + 3 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom ritningsstudier samt muntligt och skriftligt erhållen information. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Viveca Sundin, boende
- Stefan Swartling, boende
- Eric Rosenberg, Fredegårds Fastighetsbyrå (del av tid)
- Louise Rasmussen, Restate
- Jonny Öhlander, Restate
- Christian Branting, Sustera Project Management AB, besiktningsman
- Hillar Truuberg, Sustera Project Management AB besiktningsman

I Statusbesiktningsprotokollet har i huvudsak endast sådana underhållsåtgärder vars underhållsansvar enligt stadgarna åligger Bostadsrättsföreningen beaktats.

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Lidingö Lustjakten 2
Adress:	Farkostvägen 9
Kommun:	Lidingö
Byggnad:	Byggnad med suterräng / källare, bottenvåning samt 4 våningar med bostäder.
Byggnadsår:	1956
Markareal:	1 342 m ²
Areor:	Bostäder 1 018 m ² Totalt 1 018 m ²
Lägenheter:	12 st; varierande storlekar. I angivet antal är den lägenhet som ligger i suterrängplan inräknad. Bedöms dock inte uppfylla alla tekniska egenskapskrav för lägenhet.
Parkering:	5 platser i garage.
Byggnadsbeskrivning:	
Suterräng / Källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga, förråd, "lägenhet".
Bottenvåning:	Bostäder, garage, sophantering
Våningsplan:	Bostäder
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt till berg.
Stomme:	Konstruktionsbetong.
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som underlag för fasadtegel.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak:	Dubbelfalsad bandtäckt plåt.
Fasader:	Putsade betongsocklar. Fasadtegel i våningsplanen.



Balkonger:	Betongplatta, smidesräcke, plåtskärm.
Fönster / fönsterdörrar:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Innerglaset utgörs dock av ett isolerglas.
Trapphus:	Naturstengolv. Målade väggar och tak. Trähandledare och smidesräcke.
Entréparti:	Entréparti av lackat trä med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Ståldörrar till vissa driftsutrymmen. Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp. Övriga utvändiga dörrar av trä.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Klinker i hallar Plastmatta i de flesta rum Parkett i vardagsrum och matrum Plastmatta i kök Variationer förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys. Snickerier och vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i vissa.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på väggar, målade tak. WC-stol, tvättställ, duschplats / duschväggar / badkar. Vattenradiator som värmekälla. Kompletterad med eluppvärmd handdukstork i vissa. Variation i ålder på inredning, utrustning och tätskikt. Egeninstallerad TM i vissa.
Separata wc:ar:	I några lgh. Klinker på golv, målade väggar och målat tak. WC-stol och tvättställ.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT. Maskinerna är från 2023. 1 centrifug (jättegammal). Klinker på golv, kaklade väggar och målat tak.

Torkrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, målade tak. Kondensavfuktare som bedöms vara ca 5-6 år gammal.
Förråd:	Med träväggar i källaren.
Installationsutrymmen:	Målade ytskikt.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Garage:	Ytskiktsbehandlad betong på golv, väggar och tak. Garagedörrar med trä utvändigt.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 2013.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler utbytta (bedömningsvis 2013). Stamregleringsventiler på värmesystemet av blandad ålder.
Ventilation:	Självdraagsfrånluft. Tilluft via ventiler i anslutning till fönstren. Mekanisk frånluft i källarlägenheten med separat lägenhetsaggregat.
VA-installationer:	Avlopp i huvudsak av gjutjärn från byggnadsåret, men vissa utbyta delar förekommer, Varmvatten av koppar, kallvatten av koppar och galvaniserat stål. Installationerna är av blandad ålder, men mycket fastighetsinstallationer är från byggnadsåret.
Elinstallationer:	Elservis, fastighetscentraler, huvudledningar mm i stor omfattning från byggnadsåret. Installationer i lägenheter av lite blandad ålder, men huvudsakligen gamla. 1-fas till flertalet lägenheter. Installationer i allmänna utrymmen av blandad ålder. Belysning i källare / trapphus utbytt.

Övrigt:

Tomt / mark:

Hårdgjorda ytor belagda med asfalt till entréer och till garage.

Vissa planteringar och gräsmatta samt i övrigt delar med naturmark.

Allmänt:

Byggnad ursprungligen uppförd 1956. Under byggnadens livslängd har yttertaget lagts om, balkonger partiellt renoverats, en lägenhet skapats i suterrängplanet, vissa bad- / duschrum renoverats, utrustning i fjärrvärmeundercentralen bytts ut samt i övrigt löpande underhåll utförts.

Underhållsbehov inom något / några år finns avseende flertalet VA-installationer, våtrummen, el-installationer, fönstren och i övrigt normalt löpande planerat fastighetsunderhåll.

Byggnaden är för sin ålder i normalt skick. De åtgärder som behöver utföras är dock att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

OVK-status:

OVK genomfördes senast mars 2021, med godkänt utfall. Godkännandet löper till mars 2027.

Energideklaration:

Utförd mars 2022. Löptid 10 år.

Radon:

Radonmätningar genomfördes senast 2020, med uppmätta värden långt under godkända gränsvärden. Kommande radonmätningar ska utföras 2030.

Asbest:

Asbest kan finnas i värmerörsisoleringar i källarplanet och kan också finnas i vissa fogar i äldre plattsättningar i våningsplanen. Några provtagningar utfördes inte i samband med platsbesöket.

PCB:

Finns med stor sannolikhet inte i byggnaden.

Skyddsrum:

I byggnaden finns ett skyddsrum i funktion. Skyddsrummet besiktigades senast 2021.

5. Utlåtande

5.0 Allmänt

Statusbesiktningsprotokollet har en löptid på 50 år. Det innebär att många bygg- och installationsdelar någon gång kommer behöva åtgärdas under kalkylperioden.

Bedömda tidpunkter för framtida nödvändigt tekniskt underhåll på så lång sikt har av naturliga skäl tidsmässiga osäkerheter och åtgärdstidpunkterna för ingående delar har baserats på dessas normala tekniska livslängder.

Med högst 10 års intervall rekommenderas löpande uppdateringar av åtgärder upptagna i planen utföras i framtiden.

I suterrängplanet finns en tidigare lokal som iordningsställdes till lägenhet för ca 5 år sedan. Enheten bedöms dock inte uppfylla alla tekniska egenskapskrav som bostad.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av betong direkt mot berg. Inga sättningar noterades utvändigt i anslutning till byggnaden eller under tillgängliga delar av källarplattan. Inget åtgärdsbehov.

På gatusidan lutar utvändig mark mot källarytterväggen vilket innebär utökad fuktbelastning. Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar i delen under mark och inte heller någon fukt- eller källardoft.

Det är inte möjligt att bedöma när eller ens om en kommande dräneringsåtgärd kommer behöva utföras, men berörda källarväggsdelar ändå antagits behöva utföras om 25 år.

I suterrängdelen har en tidigare lokal byggts om till bostad. I samband med ombyggnaden har fuktisolering av berörd källaryttervägg med platonmatta utförts. Platonmattan är felaktigt applicerad och överkantsförslutning behöver utföras.

Hårdgjorda ytor på entrésidan i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på kort sikt, men under den 50 åriga kalkylperioden kommer åtminstone ytskiktsunderhåll behöva utföras.

Källartrappa av betong i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov, men det bedöms rimligt att det under den 50-åriga Underhållsplanens kalkylperiod kommer behöva utföras en gång och har ur kalkylaspekt antagits inträffa 2050.

Tomt i övrigt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

I praktiken ingen sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, övriga bärande väggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar inom lägenheter och i allmänna utrymmen finns normal och mycket begränsad sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Socklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tegelfasader i våningsplanen från byggnadsåret där vissa kompletteringar av fog partiellt utförts. Återstående tid till kommande fogkomplettering är svårbedömd, men ur kalkylaspekt har 150 000:- avsatts för ändamålet om lite drygt 10 år från idag räknat.

5.1d Tak / takavvattning / taksäkerhet

Yttertak belagt med dubbelfalsad plåt. Plåten är omlagd för några år sedan och i mycket gott skick.

Bedömd återstående teknisk livslängd på yttertaget i övrigt är mycket lång, men om ungefär 25 år (ca 2050) bedöms en ommålning av plåten behöva genomföras.

Befintlig taksäkerhet uppfyller däremot inte fullt ut dagens normkrav och kommer behöva kompletteras med ett takvajersystem samt en bättre arbetsmiljöanpassad uppstigning till yttertaget.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta, smidesräcke och partiella plåtskärmar.

Balkongerna har renoverats (oklar tidpunkt), men på några plattor finns begynnande fuktgenomslag. Återstående tid till kommande tekniskt åtgärdsbehov är svårbedömt, men har antagits kunna avvaktas till samma tidpunkt när tegelfasaderna kommer behöva kompletteringsfogas, dvs om lite drygt 10 år.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

2-glas träfönster på kopplade bågar (ytterbåge med enkelglas samt innerbåge med isolerglas (som monterats för kanske 15 år sedan)). Det är inte känt när senaste fönsterunderhåll utfördes, men fönstren och fönsterdörrarna är utvändigt i slitet skick med nära förestående åtgärdsbehov som består av en genomgående renovering inklusive justering och viss riktning av fönstren.

Fönsterdörrar till balkonger i skick i princip lika fönstren och i likaledes nära förestående underhålls- / renoveringsbehov.

Fönstrens skick varierar något beroende på väderstreck och övrig väderutsatthet.

I Bostadsrättsföreningens stadgeenliga underhållsansvar ingår yttre båge och karm. För övriga fönsterdelar (samt t ex också persienner etc) ansvarar den enskilde Bostadsrättshavaren.

Källare:

2-glas träfönster på kopplade bågar i skick lika bostadsfönstren. Ommålning rekommenderas utföras parallellt med åtgärderna på fönstren.

Fönsterunderhåll utförs därefter med lite drygt 10 års intervall som ett led i normalt fastighetsunderhåll.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

Entréparti av trä med glas i normalt skick. Entrépartiet är ganska väderskyddat beläget. Framtida ytskiktsbehandling av entrépartiet utförs lämpligen parallellt med kommande fönsterunderhåll.

Trapphus med ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Framtida önskemål om estetiskt målningsunderhåll har inte beaktats.

Övriga utvändiga dörrar:

Dörr till källare i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Framtida åtgärder anpassas lämpligen till löpande fönsterunderhåll.

Garageportar av trä som målas om / ytskiktsbehandlas utvändigt parallellt med fönstren.

Tvättstuga:

Ytskikt i tillfredsställande skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

2 TM och 1 TT från 2023. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner är ungefär 15 år, men med tanke på det låga antalet lägenheter är bedömningen att maskinparken har en något längre teknisk livslängd (dessutom har några boende egna maskiner). 1 jättegammal centrifug som sannolikt inte används och definitivt inte ersätts.

Framtida kostnader för utbyten av maskinpark finns på bifogat excel-blad.

Torkrum:

Med ytskikt i gott skick. Kondensavfuktare som bedöms vara 5-6 år gammal och behöva bytas ut ca 20-25 år.

Källare i övrigt:

Ytskikt i generellt tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

Förrådsutrymmen i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med god funktion. Inget åtgärdsbehov.

WC / dusch:

I gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

4 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning.

I byggnaden finns några renoverade badrum (antal ej känt). Renoveringarna har utförts vid blandade tidpunkter och i olika omfattning. Betjänande VA-installationer är sannolikt inte utbytta utom i suterränglägenheten där nytt badrum skapats i ny position.

VA-stammarna är snart 70 år gamla och i behov av utbyte inom något / några år.

Kostnaden för yt- och tätskiktsrenovering av ett badrum beräknas till ca 250 000:- (inkl moms) för ett badrum i standardutförande. I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporcelain och nya sanitetsarmaturer, utbyte av värmekälla, utbyte av elinstallationer samt utbyte av golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar fram till stående stam etc. Om det går att spara något av de renoverade badrummen vid ett VA-stambyte är svårbedömt, men troligen inte.

Eventuella önskemål om exklusivare materialval eller t ex golvvärme etc har inte beaktats och ingår inte i beloppet angivet ovan.

I de större lägenheterna finns separata wc:ar. Utbyte ytskikt och sanitetsartiklar mm i en separat wc (standardutförande) kostar i storleksordningen 70 000:-.

Elinstallationerna fram till lägenheterna (s k huvudledningar) är generellt outbytta (bortsett suterränglägenheten) och detsamma gäller en hel del av installationerna inne i respektive lägenheterna. Vissa utbyten har dock utförts. Kvarvarande byggnadsårsinstallationer har snart uppnått sin tekniska livslängd och rekommenderas bytas ut inom några år. Underhållsansvaret för elinstallationer inne i lägenheterna åligger enligt Bostadsrättsföreningens stadgar respektive Bostadsrättshavare och har inte kalkylerats.

Kökssnickerierna är av blandad ålder, liksom vitvaror. VA-stammar som selektivt betjänar kök bedöms i sin helhet vara obytta.

I övrigt har lägenheterna ytskikt och snickerier av varierande ålder. Vitvaror byts i samband med att funktion upphör. Utbytet bekostas av respektive Bostadsrättshavare.

I några lägenheter finns öppna spisar med enligt uppgift eldningstillstånd.

Ungefär hälften av lägenheterna har säkerhetsdörrar.

Efter ett förvärv går ansvaret för inre underhåll över till respektive Bostadsrättshavare.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen är fjärrvärmecentralen är i huvudsak från 2013 och med knappt 20 års återstående teknisk livslängd.

Ett nytt utbyte av utrustning kommer därefter behöva utföras med ca 30 års intervall.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i all huvudsak från byggnadsåret. Värmesystem har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än andra installationer (mer än 100 år får betraktas som vanligt). Återstående teknisk livslängd till komplett utbyte är därför svårt att bedöma och kan komma att ske först efter den här Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod. Ur kalkylaspekt har utbytet antagits ske först efter 2075.

De värmestammar som selektivt betjänar våtrum rekommenderas ändå bytas ut i samband med att VA-stambyten utförs.

Radiatorventiler (baserat på iakttagelser i besökta lägenheter) har bytts ut. Troligen samtidigt med utbytet av utrustningen i fjärrvärmeundercentralen. Kommande utbyte görs återigen samtidigt som värmeväxlare och styr- och reglerutrustning byts ut.

Stamregleringsventiler i källarplan i stor omfattning av äldre typ. Utbyte rekommenderas inom något år, dvs lämpligen parallellt med kommande VA-stambyte.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp av plast, ma-rör och huvudsakligen gjutjärn. Avloppen är till större del från byggnadsåret och med högst något / några års återstående teknisk livslängd och rekommenderas bytas ut inom senast 3-4 år då också våtrummen kommer behöva renoveras.

Flertalet samlingsavlopp i källaren och under källarplattan är också obytta, men kan sannolikt ändå behållas i nuläget. Däremot utförs en spolning / rensning av avloppen. Om drygt 10 år rekommenderas ändå en re-lining av samlingsavloppen utföras.

Vatten:

Varmvatteninstallationer av koppar av blandade åldrar, men i huvudsak från byggnadsåret, således snart 70 år och med rekommendation att bytas ut parallellt med avloppen.

Kallvatteninstallationer av koppar och galvaniserat stål av likaledes blandad ålder. Utbyten kommer att genomföras i samma omfattning som avlopps- och varmvatteninstallationer.

Kommande utbyte därefter ligger efter det här Statusbesiktningsprotokollets 50-åriga kalkylperiod.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Självdraagsfrånluft med utsugspunkter i kök och våtrum.

Tilluft genom ventiler i anslutning till fönstren.

I källarlägenheten finns separat mekanisk ventilation installerad 2020. Fläktenheten kommer behöva bytas ut ca 2050.

Om ca 10 år rekommenderas frånluftskanalerna rengöras vilket därefter upprepas med ungefär 20 års intervall.

OVK:

OVK för bostäderna genomfördes i mars 2021 och blev godkänd. Godkännandet löper till 2027. OVK utförs framöver med 6 års intervall.

5.3 El-installationer

Inkommande servis, serviscentralen, fastighetscentralen och huvudledningar mm är gamla och i behov av utbyte inom några år.

Belysning i källare / trapphus ha bytts ut de senaste åren.

Elinstallationer inne i lägenheterna är också i varierande omfattning ganska gamla och med rekommendation till utbyte av de gamla delarna.

Underhålls- och kostnadsansvar för utbyte av elinstallationer inom lägenheterna åligger enligt föreningens stadgar respektive Bostadsrättshavare.

6. Kostnader för tekniska åtgärder (kostnadsläge december 2024) (angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärde- skatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Punktåtgärder platonmatta, ca 2025	ca 20 kkr
Utbyte dränering, bedömt 2050 (inräknat 25 löpmeter, inkl renovering källartrappa)	ca 300 kkr
Underhåll hårdgjorda ytor, antaget 2050 (bedömd tidpunkt och omfattning)	bedömt 150 kkr
Finplanering, utförs löpande vid behov	ingår i allmänt underhåll

6.1c Fasad

Kompletteringsfogning tegelfasad, antaget 2037	inräknat 150 kkr
--	------------------

6.1d Tak / takavvattning / taksäkerhet

Takvajersystem och taktillgänglighet, ca 2026	ca 80 kkr
Ommålning yttertak, ca 2050	ca 150 kkr

6.1e Balkonger

Renovering balkonger, ca 2037 (7 st)	ca 500 kkr
---	------------

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering fönster, ca 2025 (ca 120 bågar, inkl fönsterdörrar till balkonger)	ca 700 kkr
Återom målningar fönster, fönsterdörrar (utförs med 12 års intervall; 2037, 2049, 2061, 2073)	ca 700 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM och 1 TT, bedömt 2040 (upprepas 2057, 2074)	ca 140 kkr
Utbyte kondensavfuktare, ca 2045	ca 40 kkr
Underhåll övriga utvändiga dörrar (upprepas parallellt med fönsterunderhåll)	ingår fönster ovan
Estetiskt underhåll av trapphus, källare etc	ej kalkylerat eller tidssatt

6.1h Lägenheter

Badrumsrenoveringar, ca 2026 / 2027 (11 bad och 4 wc:ar)	ca 3 000 kkr
Utbyte elinstallationer i lgh, ca 2026 (okänd omfattning; bekostas av respektive Bostadsrättshavare)	

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2042 ca 200 kkr
Nytt utbyte, ca 2072 ca 200 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2026 / - 27 ca 120 kkr
Utbyte radiatorventiler, ca 2042 ca 60 kkr

6.2c Avlopp / vatten

VA-stambyte, antaget 2026 / - 27 ca 1 500 kkr
Spolning / rensning spillvattenavlopp, ca 2036 ca 30 kkr / gång
(upprepas med 10 års intervall; 2046, 2056, 2066)
Re-lining samlingsavlopp, ca 2038 ca 200 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2036 bedömt 25 kkr / gång
(upprepas 2056)
Utbyte frånluftsfläkt i källarlokal, ca 2050 ca 15 kkr
OVK-besiktningar, 1:a 2027 ca 25 kkr / gång
(upprepas med 6 års intervall)

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetsel, ca 2026 / -27 ca 900 kkr
(avser servis, centraler, huvudledningar etc)

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1956. Under byggnadens livslängd har yttertaket bytts ut, balkonger renoverats, utrustning i värmeundercentral bytts ut, VA-installationer partiellt bytts ut, lägenhetsunderhåll utförts samt i övrigt i all huvudsak löpande underhåll utförts.

Byggnaden är i normalt skick för byggnadsåret. Inom nära framtid rekommenderas VA-installationer bytas ut, som följdåtgärd badrum renoveras, uttjänta elinstallationer bytas ut och fönster renoveras.

Åtgärder nämnda i sammanställningen ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 6 345 000:-
År 4-10:	ca 25 000:-
Totalt:	ca 6 370 000:-

Underhållsansvaret för renovering av badrum / duschrum / separata wc:ar åligger enligt stadgarna respektive Bostadsrättshavare, men har ändå räknats in i sammanställningen ovan.

Däremot har utbyte av elinstallationer inne i lägenheterna inte inräknats.

I den angivna totalsumman ovan har inräknats att alla VA-stammar kommer behöva bytas ut. Om det i samband med rivningsarbeten i badrummen skulle visa sig att det finns installationsdelar som är värda att behållas kan viss (men sannolikt begränsad) reduktion av totalsumman kunna göras.

Den uthyrningsenhet i suterrängplanet som utnyttjas för boende uppfyller inte alla normala tekniska egenskapskrav för bostad.

Utöver ovanstående avsätts också schablonmässigt ungefär 25 000:- / år för oförutsedda underhållsåtgärder i Bostadsrättsföreningens löpande budget. I detta belopp inryms också t ex kostnader för framtida Energideklarationer och radonmätningar.

Kostnader avseende planerat periodiskt underhåll för åren 2035-2074 finns redovisade på bifogat excel-blad. Eventuella kostnader för estetiskt underhåll har dock inte inräknats / kalkylerats, men kommer säkerligen någon gång behöva utföras avseende t ex ommålning av trapphus med flera utrymmen.

Underhållsplanen har en total löptid på 50 år. Bedömda tidpunkter för framtida nödvändigt tekniskt underhåll på så lång sikt har av naturliga skäl inbyggda osäkerheter. Med högst 10 års intervall rekommenderas löpande uppdateringar av åtgärder upptagna i planen utföras.

Alla kostnader som angivits i Statusbesiktningsprotokollet är beräknade i det kostnads-
läge som är känt vid upprättandet av Statusbesiktningsprotokollet. Framtida entrepre-
nadkostnadsutveckling är helt beroende av vid tidpunkten för utförandet aktuell tillgång
och efterfrågan på entreprenadtjänster och därigenom inte meningsfull att försöka bedö-
ma i då absoluta belopp.



Lidingö Lustjakten 2 UH-plan (2025-2034, detaljerad); (2035-2074, överslagsmässig)															Kostnadsläge december 2024	
Atgård	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	År 2034	2035-2044	2045-2054	2055-2064	2065-2074	Anmärkning	
Mark:	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek		
Allmän finplanering, mm																
Platommatta	20															
Dränering / källartrappa												300				
Asfaltkomplettering												150				
Byggnadsdel:																
Fasad											150					
Balkonger											700					
Yttertak		80										150				
Fönster / fönsterdörrar	700										700	700	700	700		
Trapphus																
Källare / gem utrymmen																
Tvättstuga																
Badrum / wc:ar		1500	1500													
Installationer:																
OVK-besiktningar			25						25				50	25		
Rensning ventilationskanaler													25			
Utbyte frånluftsfäkt																
Utbyte frånluftsfäkt												15				
Utrustning i värmecentral											200			200		
Utbyte värmeventiler		60	60								60					
Underhåll va-stammar		750	750								200					
Re-lining samlingsavlopp											120					
Rensning avloppsstammar											30	30	30	30		
Utbyte fastighetsinstallationer		450	450													
Övrigt:																
Årlig allmän avsättning	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	250	250	250	250		
Summa	745	2865	2810	25	25	25	25	25	50	25	2460	1645	1055	1205		

Nina Ditte Louise Rasmussen
louise@restate.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsförening Jaktlusten, organisationsnummer 769615-1781.

Bakgrund

Bostadsrättsförening Jaktlusten har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Fredrik Wirf som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Fredrik Wirf 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 Bostadsrättsförening Jaktlusten om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan Brf Jaktlusten 2025-03-10

Unikt dokument-id:

53cf905b-b371-4a5c-99ae-b7bd3488207a

Dokumentets fingeravtryck:

fe68a7bde60080168a478d989c75632f25e02c2837bc185991b85b3a8e7e86d85eda4a9f30489aba
625fe61c6efa27a8d53658150af920373c21d4dee4778c0d

Undertecknare



Ulf Fransson

Bostadsrättsföreningen Jaktlusten (769615-1781)

E-post: ulf.fransson@live.se

Enhet: Safari 18.1.1 on iPhone iOS 18.1.1 (smartphone)

IP nummer: 172.226.49.47

Signerad med BankID: Ulf Per Gunnar Fransson (196205246231)

Betrodd tidsstämpel:
2025-03-12 11:52:30 UTC



Viveca Sundin

Bostadsrättsföreningen Jaktlusten (769615-1781)

E-post: viveca@myllaform.se

Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartphone)

IP nummer: 78.69.11.24

Signerad med BankID: VIVECA SUNDIN (195805310280)

Betrodd tidsstämpel:
2025-03-12 17:08:33 UTC



Stefan Swartling

Bostadsrättsföreningen Jaktlusten (769615-1781)

E-post: stefan.swartling@gmail.com

Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)

IP nummer: 213.64.14.160

Signerad med BankID: STEFAN SWARTLING (196403151019)

Betrodd tidsstämpel:
2025-03-12 18:10:32 UTC



Daniel Karlsson

Intygsgivare

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)

IP nummer: 51.124.61.85

Signerad med BankID: DANIEL KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:
2025-03-13 08:04:37 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



Fredrik Wirf

Intygsgivare

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 146.119.114.190

Signerad med BankID: FREDRIK WIRF
(197703231956)

Betrodd tidsstämpel:
2025-03-13 08:56:24 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-03-13 08:56:24 UTC

