

Upprättad 2025-03-07

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Styrmanen 19
Organisationsnr. 769605-4464

Kommun: Stockholm Lindormen 19

NYCKELTAL

Köpeskilling	65 373 kr / m ² Area
Förvärvskostnad	71 700 kr / m ² Area
Insatser (genomsnitt)	72 629 kr / m ² Boarea
Föreningslån enl. ekonomisk plan	6 852 kr / m ² Area
Föreningslån enl. ekonomisk plan	7 674 kr / m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1 %)	730 kr / m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	654 kr / m ² Boarea
Hysesintäkter per kvadratmeter uthyrd area	1 654 kr / m ² Lokalarea
Kassaflöde	- kr / m ² Area
Amortering	77 kr / m ² Boarea
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	268 kr / m ² Boarea
Driftskostnader	418 kr / m ² Area
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	3,49 %

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Nyckeltal	1
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Övrig fastighetsinformation	5
TAXERINGSVÄRDE	6
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	6
FINANSIERINGSPLAN	6
Medlemmars insats	6
Lån i föreningen	6
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	7
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	8
Avskrivningar	8
Avsättning Fond yttre underhåll	8
Årsavgifter	8
Föreningens lån	8
Fastighetsförsäkring	8
LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
LOKALFÖRTECKNING	9
EKONOMISK PROGNOZ	10
KÄNSLIGHETSANALYS	10
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11
INTYG EKONOMISK PLAN	12
BILAGOR	
Teknisk besiktning	
Fastighetsutdrag	
Val av intygsgivare Boverket	

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Styrmannen 19, org. nr. 769605-4464, i Stockholms kommun 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 2000-02-28

Fastighetsägaren till fastigheten Stockholm Lindormen 19 i Stockholms kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Styrmansgatan 19 nedan kallad fastigheten.

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 långsiktig 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, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg den 11 september 2023 samt den 24 april 2024.

Besiktningsprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

Förvärv av fast egendom

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vars enda tillgång utöver det egna kapitalet (aktiekapital) är fastigheten. Direkt efter det att bostadsrättsföreningen förvärvat aktierna kommer fastigheten att föras över i bostadsrättsföreningen från aktiebolaget via transportköp, varefter aktiebolaget kommer att likvideras genom säljarens försorg och på säljarens bekostnad.

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens överenskomna värde minus fastighetens bokförda värde (utan avdrag för latent skatteskuld) plus bolagets egna kapital (initial kassa om 50 000 kronor.)

Efter föreningens förvärv av aktierna kommer fastigheten, genom underprisöverlåtelse, transporteras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget avyttras för likvidation.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övertärdet i fastigheten med samma belopp.

För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren, dock med ett lägre skattemässigt anskaffningsvärde.

Skattemässigt restvärde 1 400 409 kr per dec 2024.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

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

Upplåtelse och tillträde planeras till kvartal 3 år 2025.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Byggnad med källare och 4 respektive 6 våningar med bostäder och lokaler.

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Fastighetsbeteckning	Lindormen 19
Adress	Styrmansgatan 19
Ägandeform	Äganderätt
Markareal	674 m ²
Byggnadsår	1908
Värdeår	1930
Antal bostadslägenheter	15 st
Lägenhetsarea *	2 117 m ²
Antal garagelokaler	1 st
Lokalarea	254 m ²
Total area **	2 371 m²

* Av lägenhetsarean om 2 117 kvm består 1 793 kvm av bostadslägenheter (14 st.) och 324 kvm av kontor (1 st.).

** Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Övrig fastighetsinformation

För övrig information gällande fastigheten se bilagorna till den ekonomiska planen.

TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Taxeringsvärde

Bostäder	27 000 000 kr	Lokaler	3 680 000 kr
Bostäder mark	78 000 000 kr	Lokaler mark	10 000 000 kr
Totalt	118 680 000 kr		

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2025

Antal lägenheter	15 st	1 724 kr per lägenhet	25 860 kr
Taxeringsvärde, lokaler	13 680 000 kr	1%	136 800 kr
Summa	162 660 kr		

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	155 000 000 kr
Lagfart 1)	1 800 000 kr
Pantbrevskostnader 2)	0 kr
Ombildning 3)	1 437 500 kr
Summa total och slutligt känd kostnad	158 237 500 kr

Kända underhålls- och investeringsbehov 4)	10 000 000 kr
Kassa	1 762 500 kr

Summa att finansiera	170 000 000 kr
-----------------------------	-----------------------

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet all. köpeskilling på fastigheten. Vi har i denna plan utgått från taxeringsvärdet.

2) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 31 230 000 kr. Föreningen behöver inte ta ut nya pantbrev.

3) Ombildning innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsvigning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

4) Underhålls- och investeringsbehov täcker besiktningsmannens bedömda renoveringsbehov under de närmaste 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att 100% av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Medlemmars insats

Medlemmars insats	153 755 000 kr
Summa insatser	153 755 000 kr

Lån i föreningen

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Föreningslån	3,49%	566 951 kr	16 245 000 kr
Summa lån		566 951 kr	16 245 000 kr
Summa finansiering	170 000 000 kr		

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader		
Räntekostnad		566 951 kr
Kostnad för lån per 3 år	1 700 852 kr	
Summa kapitalkostnader		566 951 kr
Driftkostnader		
Administration		47 420 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark		94 840 kr
Löpande underhåll och reparationer		94 840 kr
Fastighetsförsäkring		71 130 kr
Energianvändning, fjärrvärme		381 731 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		59 275 kr
Vattenförbrukning		94 840 kr
Sophantering, exkl grovsopor		71 130 kr
Städning, gemensamma utrymmen		71 130 kr
Kabel-TV		4 742 kr
Summa driftkostnader		991 078 kr
Skatter/avgifter		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		162 660 kr
Summa skatter/avgifter		162 660 kr
Avskrivningar/Amorteringar		
Avskrivning ej täckt av avgift	202 672 kr	
Fond yttre underhåll		162 450 kr
Summa avskrivningar/amorteringar		162 450 kr
Summa kostnader		1 883 139 kr
Intäkter		
Hysesintäkter garagelokal		420 000 kr
Obligatoriskt tillägg brf-lokal (f-skatt)		79 344 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler		499 344 kr
Årsavgift från medlemmar		1 383 795 kr
Summa intäkter		1 883 139 kr

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar

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. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2).

Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

Avsättning Fond yttre underhåll

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar.

Årsavgifter

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

Föreningens lån

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 18 kr/kvm/år.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (3,49 %, vilket motsvarar 2-3 års bindningstid). Kredittid 30 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs 100 %.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Årsavgift, år 1
1401g	70 m ²	Styrmansg. 19	5 005 798 kr	3,2557%	3,3066%	45 756 kr
1301g	70 m ²	Styrmansg. 19	5 005 798 kr	3,2557%	3,3066%	45 756 kr
1201g	70 m ²	Styrmansg. 19	5 005 798 kr	3,2557%	3,3066%	45 756 kr
1101g	66 m ²	Styrmansg. 19	3 988 135 kr	2,5938%	3,1176%	43 141 kr
1602	115 m ²	Styrmansg. 19	8 856 411 kr	5,7601%	5,4322%	75 171 kr
1601	111 m ²	Styrmansg. 19	8 553 863 kr	5,5633%	5,2433%	72 556 kr
*1501	324 m ²	Styrmansg. 19	24 951 976 kr	16,2284%	15,3047%	211 785 kr
1402	133 m ²	Styrmansg. 19	9 876 824 kr	6,4237%	6,2825%	86 937 kr
1401	196 m ²	Styrmansg. 19	14 555 319 kr	9,4668%	9,2584%	128 117 kr
1302	128 m ²	Styrmansg. 19	9 461 508 kr	6,1536%	6,0463%	83 668 kr
1301	201 m ²	Styrmansg. 19	14 926 628 kr	9,7081%	9,4946%	131 385 kr
1202	128 m ²	Styrmansg. 19	9 153 459 kr	5,9533%	6,0463%	83 668 kr
1201	196 m ²	Styrmansg. 19	14 016 233 kr	9,1160%	9,2584%	128 117 kr
1102	124 m ²	Styrmansg. 19	8 185 304 kr	5,3236%	5,8573%	81 054 kr
1101	185 m ²	Styrmansg. 19	12 211 946 kr	7,9425%	8,7388%	120 927 kr
	2 117 m²		153 755 000 kr	100,00%	100,00%	1 383 795 kr

*Lghnr 1501 kommer upplåtas som bostadsrättslokal med konverteringsmöjlighet till bostad. Utöver årsavgift skall ett obligatoriskt tillägg för fastighetsskatt erläggas. Beloppet uppgår för närvarande till 79 344 kr och avser år 2025.

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kontraktslängd	Uppsägningstid	Kvm	Arshyra
1	Garage	1 år	9 månader	254 m ²	420 000 kr
1				254 m ²	420 000 kr

EKONOMISK PROGNO

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår.

I prognoskänslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Taxeringsvärde	118 680 000 kr	121 053 600 kr	123 474 672 kr	125 944 165 kr	128 463 049 kr	131 032 310 kr	141 833 586 kr	172 894 350 kr
Föreninglån	16 245 000 kr	16 082 550 kr	15 920 100 kr	15 757 650 kr	15 595 200 kr	15 432 750 kr	14 782 950 kr	13 158 450 kr
Amortering	- 162 450 kr	- 162 450 kr	- 162 450 kr	- 162 450 kr	- 162 450 kr	- 162 450 kr	- 162 450 kr	- 162 450 kr
Kassaflödesanalys								
Räntekostnad	- 566 951 kr	- 561 281 kr	- 555 611 kr	- 549 942 kr	- 544 272 kr	- 538 603 kr	- 515 925 kr	- 459 230 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetskatt	- 162 660 kr	- 165 913 kr	- 169 231 kr	- 172 616 kr	- 176 068 kr	- 179 590 kr	- 194 394 kr	- 236 965 kr
Fond yttre underhåll, 0,3% av tax.värde	- 162 450 kr	- 165 599 kr	- 169 013 kr	- 172 393 kr	- 175 841 kr	- 179 358 kr	- 194 143 kr	- 236 659 kr
Driftkostnad	- 991 078 kr	- 1 010 900 kr	- 1 031 118 kr	- 1 051 740 kr	- 1 072 775 kr	- 1 094 230 kr	- 1 184 430 kr	- 1 443 814 kr
Hyror & obligatoriska tillägg	489 344 kr	509 331 kr	519 517 kr	529 908 kr	540 596 kr	551 316 kr	586 782 kr	727 450 kr
Erforderlig årsavgift	1 383 795 kr	1 394 462 kr	1 405 456 kr	1 416 783 kr	1 428 451 kr	1 440 465 kr	1 492 129 kr	1 649 217 kr
Föreningens årliga intäkter								
Hyresintäkter, garagebokat	420 000 kr	428 400 kr	436 968 kr	445 707 kr	454 622 kr	463 714 kr	501 939 kr	611 861 kr
Obligatoriskt tillägg bnf-lokal	79 344 kr	80 931 kr	82 519 kr	84 200 kr	85 884 kr	87 602 kr	94 823 kr	115 588 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	1 383 795 kr	1 391 462 kr	1 405 456 kr	1 416 783 kr	1 428 451 kr	1 440 465 kr	1 492 129 kr	1 649 217 kr
Summa intäkter	1 883 139 kr	1 900 793 kr	1 924 973 kr	1 946 691 kr	1 968 957 kr	1 991 781 kr	2 088 891 kr	2 376 667 kr
Föreningens årliga kostnader								
Räntekostnad	- 566 951 kr	- 561 281 kr	- 555 611 kr	- 549 942 kr	- 544 272 kr	- 538 603 kr	- 515 925 kr	- 459 230 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetskatt	- 162 660 kr	- 165 913 kr	- 169 231 kr	- 172 616 kr	- 176 068 kr	- 179 590 kr	- 194 394 kr	- 236 965 kr
Avskrivning	- 405 344 kr	- 405 344 kr	- 405 344 kr	- 405 344 kr	- 405 344 kr	- 405 344 kr	- 405 344 kr	- 405 344 kr
Driftkostnad	- 991 078 kr	- 1 010 900 kr	- 1 031 118 kr	- 1 051 740 kr	- 1 072 775 kr	- 1 094 230 kr	- 1 184 430 kr	- 1 443 814 kr
Summa kostnader	- 2 126 033 kr	- 2 143 438 kr	- 2 161 305 kr	- 2 179 642 kr	- 2 198 460 kr	- 2 217 787 kr	- 2 309 093 kr	- 2 545 352 kr
Resultat	- 242 894 kr	- 239 645 kr	- 236 331 kr	- 232 951 kr	- 229 503 kr	- 226 066 kr	- 211 201 kr	- 168 685 kr
Balanserat överskott/underskott	- 242 894 kr	- 482 539 kr	- 716 870 kr	- 951 821 kr	- 1 181 324 kr	- 1 407 310 kr	- 2 274 659 kr	- 4 159 775 kr
Kassaflöde	- kr	3 249 kr	6 563 kr	9 943 kr	13 391 kr	16 908 kr	31 693 kr	74 209 kr
Autonomiserat kassaflöde	- kr	3 249 kr	9 612 kr	19 755 kr	33 146 kr	50 054 kr	154 282 kr	696 108 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	654 kr/m ²	659 kr/m ²	664 kr/m ²	669 kr/m ²	675 kr/m ²	680 kr/m ²	705 kr/m ²	779 kr/m ²
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	768 kr/m ²	772 kr/m ²	776 kr/m ²	779 kr/m ²	783 kr/m ²	787 kr/m ²	806 kr/m ²	858 kr/m ²
Beslutsställe	2 117 m ²	2 117 m ²	2 117 m ²	2 117 m ²	2 117 m ²	2 117 m ²	2 117 m ²	2 117 m ²
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen								
Antagen genomsnittsränta och aktion plan	3,19%							
Inflationssattpagande	2,0%	gäller driftkostnader, hyror, taxeringsvärden, skatter och därmed relaterade kostnader						
Hyresutveckling	2,0%							

KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt 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 räntebindingstider 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 inflationnivå och dagens genomsnittsinbetalda årsavgift enligt ovanstående prognos	654 kr/m ²	659 kr/m ²	664 kr/m ²	669 kr/m ²	675 kr/m ²	680 kr/m ²	705 kr/m ²	779 kr/m ²
Årsavgifter om:								
Dagens inflationnivå och dagens genomsnittsränta +1%	730 kr/m ²	735 kr/m ²	739 kr/m ²	744 kr/m ²	748 kr/m ²	753 kr/m ²	775 kr/m ²	841 kr/m ²
dagens genomsnittsränta +2%	807 kr/m ²	811 kr/m ²	814 kr/m ²	818 kr/m ²	822 kr/m ²	826 kr/m ²	844 kr/m ²	903 kr/m ²
dagens genomsnittsränta -1%	577 kr/m ²	583 kr/m ²	589 kr/m ²	595 kr/m ²	601 kr/m ²	608 kr/m ²	635 kr/m ²	717 kr/m ²
Dagens räntnivå och dagens inflationnivå +1%	654 kr/m ²	663 kr/m ²	672 kr/m ²	681 kr/m ²	691 kr/m ²	702 kr/m ²	747 kr/m ²	894 kr/m ²
dagens inflationnivå -1%	654 kr/m ²	655 kr/m ²	656 kr/m ²	657 kr/m ²	659 kr/m ²	660 kr/m ²	666 kr/m ²	683 kr/m ²

* gäller driftkostnader, hyror, taxeringsvärden, skatter och därmed relaterade kostnader

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillräddesdagen.

Denna ekonomiska plan utgår från 100 % anslutningsgrad.

Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens (årlig), inflation och dagens anslutningsgrad -5%	23 932 750 kr	15%	- 1 988 991 kr	268 302
dagens anslutningsgrad -10%	31 620 500 kr	20%	- 2 257 293 kr	536 605
dagens anslutningsgrad -15%	39 308 250 kr	25%	- 2 525 596 kr	804 907

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 kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

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

De nuvarande stadgarna medger att fond för yttre underhåll årligen skall avsättas med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Att minst en revisor ska vara godkänd eller auktoriserad. Att obligatoriskt tillägg utöver årsavgift såsom fastighetsskatt inte får erläggas. Den ekonomiska planen förutsätter att stadgarna medger att fond för yttre underhåll årligen kan avsättas med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Att de nya stadgarna tar bort kravet på att minst en revisor ska vara godkänd eller auktoriserad. Att de nya stadgarna utöver årsavgiften, förutsatt att bostadsrätten nyttjas för lokaländamål, skall erlagga dennes andel av utgående fastighetsskatt. Dessa förändringar kommer beslutas på stämman innan transaktionerna genomförs.

Utöver årsavgift och hemförsäkring skall medlemmarna betala för hushållsel, kabel-tv och internetanslutning. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring, hushållsel, kabel-tv och bredband för en lägenhet om 70 m² är ca 12 900 kr/år varav hemförsäkring utgör ca 3 750 kr/år, hushållsel ca 2 650 kr/år och kabel-tv/bredband ca 6 000 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på enskilda avtal, antal personer i hushållet, konsumtionsmönster m.m.

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

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Styrmannen 19

Ort och datum enligt digital signatur

Magnus Ruding
Mikael Afrooz
Samuel Arvidsson
Carl Lagervret
Karl Ole Möller

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Styrmannen 19 med organisationsnummer 769605-4464. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 15 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 Styrmannen 19, datum enligt digital signering.
- Stadgar för Brf Styrmannen 19, daterade 2001-01-04.
- Förslag på nya stadgar, odaterade.
- Registreringsbevis Brf Styrmannen 19, daterat 2025-04-10.
- FDS-utdrag för Stockholm Lindormen 19, daterat 2025-03-07.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-02-26.
- Protokoll från teknisk besiktning inklusive 50 årig underhållsplan, daterat 2024-04-24.
- Offert finansiering, daterad 2025-03-10.
- Avsiktsförklaring gällande försäljning av fastighet, daterad 2025-04-07.
- Utkast aktieöverlåtelseavtal, odaterat.
- Utkast köpekontrakt fastighet, odaterat.
- Hyresavtal lokal, daterat 2020-06-08.
- Tilläggsavtal hyresavtal lokal, daterat 2023-10-10.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2025-04-08.

Ort och datum enligt digital signering

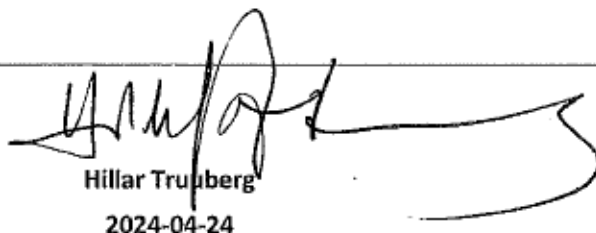
Claes Mörk

Daniel Karlsson

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

Stockholm Lindormen 19

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska Plan



Hillar Truberg
2024-04-24

Stockholm Lindormen 19 - 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 återopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Lindormen 19 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 11 september 2023 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

Inga mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes under besiktningen.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter, ett kontor, garaget samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen.

Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca + 17 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom skriftlig tillhandahållen information och dokumentation samt ritningsstudier.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen den 11 september 2024 närvarade:

- Eric Rosenberg, Fredegårds Fastighetsbyrå (del av tid)
- Hillar Truuberg, Raksystems Projektledarhuset AB, besiktningsman

Inget nytt platsbesök har därefter utförts. Baserat på erhållna uppgifter har enbart begränsat löpande underhåll utförts sedan september 2023 fram till dagens datum.

Det här reviderade Statusbesiktningsprotokollet har också justerats / anpassats så att det uppfyller kraven i Bostadsrättslagen som stipuleras vid ombildningar, kompletterats med en 50-årig Underhållsplan samt omkalkylerats till dagens senast kända kostnadsläge.



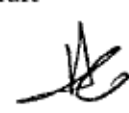
4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Lindormen 19		
Adresser:	Styrmansgatan 19 och 19 A		
Markareal:	674 m ²		
Byggnad:	Byggnad med källare och 4 respektive 6 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321		
Byggnadsår:	1908		
Areor: (enl tillhandahållna uppgifter)	Bostäder	1 693 m ²	
	Lokaler	324 m ²	
	Garage	254 m ²	
	Totalt	2 371 m ²	
Lägenheter:	14 st		
Lokaler:	2 kontor		
Garage:	1 hyresgäst hyr hela garaget		
Byggnadsbeskrivning:			
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, garage, tvättstuga		
Bottenvåning:	Bostadsentré, bostäder, elrum, sophantering, hiss-maskinrum		
Våningsplan:	Bostäder samt vissa kontor		
Vind:	Förråd (gårdshus) samt tomställt utrymme (gatuhus)		
Undergrund:	Berg / rullstensås		
Grundläggning:	Grundmurar av betong / mursten till fast underlag		
Stomme:	Tegel, trä- och stålbalkar, konstruktionsbetong		
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme		
Gårdsbjälklag:	Tegelvalv på stålbalkar, fukt- och värmeisolering, ytskikt.		
Balkonger:	Betongplattor, smidesräcken.		

Bjälklag:	Balkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Takaltaner / kungsaltan:	Konstruktionsbetong, fukt- och värmeisolering, överbetong, ytskikt.
Yttertak:	Dubbelfälsad galvaniserad bandtäckt plåt. Takavvattningen har värmekabel.
Fasad:	Naturstenssockel och natursten i del av bottenvåning, puts i våningsplanen i övrigt på gatusidan. På vindsplanet utgörs ytterväggen av ett brant lutande plåttak. Putsade fasader på gårdssidan. Brandgavel mot fastigheten på Styrmansgatan 21 som inte har kunnat avsynas okulärt.
Fönster / fönsterdörrar:	3-glas fönster med kopplade bågar (dubbla isolerkassetter). Bågar av trä där ytterbågen och karmen är utvändigt aluminiumbeklädda. Fönstren är utbytta 1984. Trapphusfönster av 2-glastyp med bågar av trä.
Trapphus:	Huvudtrapphus: Naturstengolv, målade puts på väggar och målade tak. Handledare och räcken. Sidotrapphus: Betongmosaikgolv, målade väggar och målat tak. Smidesräcke.
Entréer:	Naturstengolv, målade väggar, målade tak.
Entréparti:	Lackat träparti med glas. Kodlås och porttelefon.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp. Mekanisk garageport av aluminium.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak. Stuckatur i vissa tak.

Golv:	Parkett eller trägolv i flertalet rum Trägolv eller plastmattgolv i kök Avvikelse förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, mekaniska köksfläktar, kyl- och frys, skåpinredning av varierande åldrar. DM i vissa (de flesta). Variationer i utförande och ålder förekommer mellan olika lägenheter.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kakel på vägg (till varierande höjd), i huvudsak undertak med spotlights. Likartat utförande i besökta lägenheter, men enligt uppgift förekommer vissa badrum där yt- och tätskikt är något äldre. Badkar eller duschplats / duschväggar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator och eller elgolvvärme / elhanddukstork som värmekälla. TM i vissa. Variationer förekommer mellan lägenheterna.
WC:ar:	Klinker på golv, klinkersockel, målade väggar och målat tak. WC-stol och tvättställ.
Öppna spisar:	I 5 lägenheter finns öppna spisar. Enligt uppgift är det eldningsförbud i 2 av eldstäderna.
Kontor:	
Allmänt:	Kontoren är inredda i all huvudsak som lägenheterna med vissa avsteg.
Garage:	
Ytskikt:	Betonggolv, målade väggar och målat tak.
Gemensamma utrymmen:	
Tvättstuga:	Målade golv, väggar och tak. 1 TM och 1 TT från 2012. 1 TM och 1 TS från 1998. 1 äldre mangel.
Torkrum:	Målade golv, väggar och tak. En kondensavfuktare som bedöms vara lite drygt 10 år gammal.
Soppantering:	Soprum i anslutning till entré med sorteringsmöjlighet.

Förråd:	Med troaxväggar i källare och med träväggar på gårdshusvinden.
Cykelrum:	Med målade ytskikt. Cykelupphängningskrokar.
Installationsutrymmen:	Målade golv, väggar och tak.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärme-undercentral utbytt 2019.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer i huvudsak från ca 1940 (bedömd tidpunkt då centralvärme installerades), men utbytta radiatorer (av flera olika åldersklasser) förekommer. Radiatorventiler bedöms genomgående vara utbytta och detsamma gäller värmesystemets stamregleringsventiler. En direktverkande elradiator noterades i sidotrapphuset. I vissa badrum sker också uppvärmning med elgolvvärme och handdukstork med elpatron.
Ventilation:	Bostäder: Generellt är det självdragsventilation, men i alla kök finns mekaniska köksfläktar anslutna till självdragskanalerna. I vissa lägenheter finns också frånluftsfläktar i badrummen anslutna till självdragskanalerna. Tilluft i form av spaltventiler i fönstren eller ventiler bakom radiatorerna. Kontoret: 2 st mekaniska frånluftsfläktar. Tilluft lika bostäderna. Tvättstuga: Mekanisk frånluft med separat fläkt. Garage: Luftbehandlingsaggregat med till- och frånluft och värmeåtervinning.



I 5 lägenheter finns öppna spisar. Enligt uppgift saknar 2 av eldstäderna eldningstillstånd.

Tätning av rök- och ventilationskanaler gjordes enligt uppgift 1998.

VA-installationer:

Spillvattenavlopp:

Av plast, nyare gjutjärn och äldre gjutjärn. Smärre delar av gjutjärn har också re-linats.

De äldsta enheterna som noterades bedöms vara från ungefär 1940, men den absoluta majoriteten av avloppen har därefter löpande bytts ut utan att något samlat grepp tagits.

En filmning av spillvattenavloppen genomfördes 2021. Baserat på kommentarer till utförd filmning finns ungefär 20 löpmeter med äldre vertikala gjutjärnsavlopp som är i rekommendation till utbyte inom några år.

Tappvatten:

Alla okulärt iakttagbara vatteninstallationer (i besökta utrymmen) var utbytta, men vid varierende tidpunkter. Om detta även gäller samtliga inbyggda vertikala tappvattenstammar är inte bedömningsbart. Det bedöms som sannolikt att det ändå förekommer äldre vertikala vattenstammar på de platser där avloppen inte är utbytta.

Alla synliga tappvatteninstallationer är av koppar.

Elinstallationer:

Inkommande servis, serviscentralen samt flertalet fastighetscentraler är av äldre typ. Grovt bedömt är installationerna i elcentralen från ca slutet av 1950-tal.

Huvudledningar till lägenheterna också av blandad ålder. Det förekommer både 1- och 3-fasinstallationer till lägenheterna. Elinstallationerna i lägenheterna är utbytta, men i en besökt lägenhet var installationerna av ojordad typ och enligt erhållen information gäller detta också i ett antal ytterligare lägenheter.

I lägenheterna förekommer också utvändigt förlagda elinstallationer.

Utbytta elinstallationer i kontoret.

Blandade åldrar på elinstallationerna i källare och i garaget.

Hiss: 1 linhiss, 3 personer, 240 kg. Hissmaskin och styr- och reglerutrustning mm är utbytta 2015.

Hissen är besiktigad och godkänd med löptid till november 2024.

Övrigt:

Tomt / mark: Hårdgjorda plattbelagda ytor uppe på ett gårdsbjälklag. En pergola som skapats 2016.

Allmänt: Byggnad ursprungligen uppförd 1908, moderniserad ca 1940 (bedömd tidpunkt). Fastighetselinstallationer är utbytta (bedömningsvis slutet 1950-tal, därefter har huvudsakliga VA-stambyten utförts vid varierande tidpunkter (inget samlat grepp har tagits, fasaderna putsats om (gårdssidorna för ungefär 50 år sedan och gatusidan ca 10 år senare), fönstren bytts ut (1984), yllertaket lagts om sannolikt 1980-tal (delar av taket återigen för något år sedan), balkongerna generellt renoverats ungefär parallellt med fasadrenoveringarna, gårdsbjälklagets tätskikt och balksystem utbytt 2014, utrustningen i fjärrvärmeundercentralen byttes 2019 samt i övrigt underhåll / renoveringar genomförts i lägenheterna vid varierende tidpunkter och i varierande omfattning.

Byggnaden kan anses vara i tillfredsställande skick för byggnadsåret.

Underhållsbehov inom den närmaste tiden finns avseende delar av VA-installationerna, (inklusive smärre följdåtgärder), inom ca 5 år putsen på gårdsfasaderna och vissa av gårdssidornas balkonger och i övrigt löpande fastighetsunderhåll.

Eventuellt behov av estetiskt underhåll inom lägenheterna har inte bedömts.



Myndigheter / miljö:

OVK-status: OVK är godkänt till 2027-09-30.

Energideklaration: Utfördes oktober 2022.

Radon: Radonmätningar med utfall klart inom godkända gränsvärden utfördes 2020.

Asbest: Asbest finns med stor säkerhet i värmecrörsisoleringar i källarplanet, men sannolikt inte någon annanstans.

PCB: Finns med största sannolikhet inte i byggnaden.

Övrig miljöbelastning: Bedöms som mycket liten.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Grundlagt med källare med grundmurar av betong / mursten mot fast underlag (berg / rullstensås). Ingen fukt noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fukt- / källardoft. Det är inte känt om något utbyte eller renovering av källarytterväggarnas fuktisolering / dränering utförts och inte heller bedömningsbart om när eller ens om detta behöver utföras. Med tanke på att den Underhållsplan som upprättas har en kalkylperiod på 50 år har det ändå antagits att ett utbyte av dränering / fuktisolering på berörda delar kommer behöva utföras ca 2050.

Inga sättningar noterades under källargolvet eller i grundläggningen.

Gårdsbjälklaget renoverades 2019, inklusive utbyten av dagvattenbrunnar och vattenlås / sandfång till desamma. Gott skick och lång återstående teknisk livslängd, men mot slutet av Underhållsplanens kalkylperiod är det ändå sannolikt att en ny renovering kommer behöva utföras. Antagen tidpunkt är 2070.

Gårdsbrunnarna rekommenderas spolas / rensas med ungefär 5-7 års intervall som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Pergola i gott skick. Inet åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Normal och i princip obefintlig sprickbildning i bärande konstruktioner vad avser bjälklag, bärande väggar, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar noterades inte heller någon onormal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatufasader:

Naturstenssockel och naturstensfasad i del av bottenvåningen i tekniskt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader i våningsplanen som senast renoverats (vid okänd tidpunkt, men grovt bedömt för ca 40 år sedan. Det finns noteringar i Stadsbyggnadskontorets arkiv om någon typ av fasadåtgärd 1980. Generellt tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på minst 10 år.

Gårdsfasader:

Putsade fasader som renoverats (vid okänd tidpunkt, men bedömningsvis ca 1970, men kan också vara 1980). Om ca 5 år bedöms oavsett fasadrenovering behöva utföras.

Byggnaden har också en brandgavel mot gården på Styrmansgatan 21. Den gården besöktes inte och skicket på brandgaveln är således inte känd. Ur kalkylaspekt har ändå antagits att även den här fasaddelen kommer behöva åtgärdas om 10 år.

Därefter bedöms inget tekniskt åtgärdsbehov behöva utföras under Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

5.1d Tak / takavvattning / takaltaner / kungsbalkong

Yttertak belagda med bandtäckt dubbelfalsad plåt. På gatuhustaket är plåten ungefär 30-35 år gammalt. Gårdshustaket är partiellt omlagt 2019 och i övrigt ommålat.

På gatuhustakets plåt förekommer en del färgsläpp, men ingen ytrost noterades.

En ommålning av gatuhusplåten rekommenderas utföras inom 2 år.

Taksäkerhet i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Yttertaket är försett med takvärmekabel.

Omläggning av gatuhusets plåt kommer statistiskt behöva utföras om ca 25-30 år, medan omläggning av gårdshustaket kan avvaktas till ungefär 2065.

Däremellan rekommenderas nyommalningar av bägge yttertaken utföras ca 2040.

Takavvattningar i normalt skick. Stuprör etc byts ut parallellt med kommande fasadrenoveringar.

Takaltaner:

Takaltaner till vindslägenheter. Yt- och tätskikt bedöms vara från 1990-tal och med statistiskt mer än 10 års återstående teknisk livslängd. Smidesräckan med smärre rost. Inget nära förestående åtgärdsbehov, men ca 2040 har den tekniska livslängden uppnåtts och en renovering av tätskikten mm utföras.

Kungsbalkong:

Kungsbalkong på gatusidan med betongplatta och smidesräcke. Underhåll bedöms ha utförts på 1990-tal. Smärre ytrost på smidesracket. Ingen antydning till fuktproblem på fasadputs på gatusidan i anslutning till kungsbalkongen. Inget åtgärdsbehov på mer än 10 år. Kommande renovering utförs lämpligen parallellt med takaltanerna dvs ca 2040.

5.1e Balkonger

Balkonger med balkongplatta av betong och smidesräcke på både gatu- och gårds-sida.

Det bedöms att senaste mer omfattande underhåll utförts i anslutning till senaste genomförda fasadrenoveringar.



Enligt erhållen skriftlig uppgift har också viss balkongrenovering / -underhåll utförts 2016. Vad som ingår i detalj i detta är inte känt.

I anslutning till framtida fasadrenoveringar enligt ovan utförs också då erforderligt balkongunderhåll.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder och kontor:

3-glasfönster träfönster (dubbla isolerglas) på kopplade bågar. Fönstren är utvändigt beklädda med aluminium avseende både båge och karm. Fönstren är genomgående tillverkade 1984. Aluminiumbeklädnaden har bleknat, men inga tekniska fel noterades i de lägenheter och kontor som besöktes. Det noterades inte heller några punkterade isolerglas. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov. Då Underhållsplanen har en 50-årig kalkylperiod är det statistiskt ändå rimligt att ett utbyte av åtminstone yttre båge kommer behöva utföras ca 2050.

Fönsterdörrar till balkongerna är av samma utförande som fönstren. Skick lika fönstren, men på flera dörrar noterades krångel med öppnings- / stängningsfunktioner. Samma tidshorisont till utbyte som för fönstren.

Det bedöms också att ett utbyte av tätningslister utförs på fönstren. Detta hanteras lämpligen genom att Bostadsrättsföreningen köper in korrekt material och att respektive Bostadsrätthavare utför arbetet.

Enligt Bostadsrättsföreningens stadgar åligger underhållsansvaret på inre fönsterbåge på respektive Bostadsrätthavare. Detsamma gäller hyreslokalerna.

Trapphus:

Trapphusfönster av 2-glastyp med likaledes utvändigt beklädnad. Skick lika bostadsfönstren. Inget generellt nära förestående åtgärdsbehov, men ett utbyte av yttre båge bedöms ändå bli aktuellt ca 2050.

5.1g Gemensamma utrymmen

Huvudentré och huvudtrapphus:

Genomgående tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entréparti av lackat trä med glas. Tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Gårdsdörrar i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Kommande framtida underhåll utförs löpande när behov uppstår. Kostnaden finns inräknad i det årliga belopp som finns avsatt för diverse löpande underhålls- och reparationsåtgärder.

Tvättstuga:

Målade ytskikt i normalt skick. 2 TM (1998 resp 2012), 1 TT (2012), 1 TS (1998) och 1 mangel (troligen 1998). Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner har

passerats för 1 TM och 1 TM, 1 TT och 1 TS kan förväntas behöva bytas ut inom ca 8-10 år.

Löpande utbyte av maskinpark sker därefter i takt med att funktion upphör. Bedömda belopp för framtida utbyten finns inlagda på bifogat excel-blad.

Torkrum:

Målade ytskikt i normalt skick. 1 kondensavfuktare (från ca 2012) med bedömningsvis ca 10 års återstående teknisk livslängd. Därefter bedöms ett ytterligare utbyte behöva utföras ca 2060. Beloppet finns inlagt tillsammans med övriga utbyten av maskinpark i tvättstugan på bifogat excel-blad.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt skick, inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt byggtekniskt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med god funktion. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

Med troax-gallerväggar i källaren och träväggar på gårdshusvinden. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Cykel- och barnvagnsrum:

I tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Avscende alla gemensamma utrymmen kommer det framöver säkerligen finnas önskemål om estetiskt underhåll. Detta har inte kalkylerats.

5.1h Lägenheter

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

Besökta lägenheter var i likartat skick även om tidpunkt och omfattning för senaste lägenhetsunderhåll varierar mellan olika lägenheter.

Samtliga våtrum har renoverats och samtliga kök har (såvitt känt) bytts ut. Elinstallationerna inne i lägenheterna är också utbytta, men både jordade och ojordade installationer förekommer.

Alla lägenheter (utom en) har säkerhetsdörr.

Enligt en separat utförd filmning av spillvattenavlopp finns ungefär 20 löpmeter gamla gjutjärnsstammar kvar i byggnaden, med rekommendation till utbyte inom högst 5 år. Ur tillgänglig information går det inte att fastställa om och i så fall hur många våtrum som kommer behöva renoveras i anslutning till utbytet av de tek-

niskt uttjänta vertikala avloppen, men ur kalkylaspekt har antagits att 5 badrum berörs i detta första skede.

En helrenovering av ett badrum (nya yt- och tätskikt, utbyte sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer, målning av tak och snickerier samt utbyte elinstallationer) i standardutförande kostar i storleksordningen 230 000:-. I det beloppet ingår inte utbyte av stående VA-stammar.

Underhållsansvaret för framtida våtrumsrenovering åligger enligt stadgarna på respektive Bostadsrättshavare. Statistiskt tekniskt underhållsbehov på respektive enhet kommer säkerligen att variera påtagligt tidsmässigt. Detta innebär att en plan för hur framtida underhåll / utbyten av fastighetens va-installationer ska hanteras. Se även 5.2c nedan.

Elinstallationerna i besökta lägenheter var utbytta, men vid likaledes varierande tidpunkter. Både komplett jordade installationer och lägenheter med (åtminstone delvis) ojordade elinstallationer förekommer. En del av elinstallationerna är också utvändigt förlagda. Det innebär att det vid ett utbyte kommer bli vissa (ibland förhållandevis omfattande) ytskiktsskador. I besökta lägenheter noterades dock inga riktigt gamla elinstallationer.

Underhålls- och kostnadsansvaret för framtida utbyten av elinstallationer inom lägenheterna åligger också stadgemässigt respektive Bostadsrättshavare.

I 5 lägenheter finns öppna spisar, varav 2 enligt uppgift inte har eldningsstillstånd. Det är inte känt hur fördelningen av funktionsansvaret är avseende eldstäderna. Inget försök har utförts att kalkylera eventuella kostnader för istandsättning eller framtida löpande underhåll.

Ytskikt, inredning och utrustning inne i lägenheterna är av lite varierande skick. Inget försök att beräkna eventuellt renoveringsbehov har utförts.

Efter ett förvärv övergår allt inre underhållsansvar till respektive Bostadsrättshavare enligt vad som stipuleras i stadgarna.

5.1i Lokaler

Kontor:

I praktiken "inredda" som bostäder. Gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Garage:

För sitt ändamål normalt skick. Det förutsätts att hyresgästen har eget inre underhållsansvar.

I garaget förekommer också en mekanisk port. Det är inte känt när senaste säkerhetsbesiktning av porten utfördes. Ansvar för detta kan ligga på hyresgästen och garageporten är också i bedömt gott skick.

I garaget noterades några äldre spillvattenavlopp. I samband med utbyte av dessa kommer viss (begränsad) återställning behöva utföras.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i värmeundercentralen (växlare, styr- och reglerutrustning mm) byttes ut 2019. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Normal teknisk livslängd för installationerna är ungefär 30 år, dvs kommande utbyte bedöms inträffa ca 2050.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar av blandade åldrar. De äldsta delarna bedöms vara från ca 1940, men utbytta radiatorer förekommer.

I vissa över tiden utförda badrumsrenoveringar har vattenradiatorer ersatts med elektrisk golvvärme och i vissa fall även elhandduktorkar. Hur enkelt det i framtiden är att återansluta berörda utrymmen till radiatorkretsen är inte bedömningsbart.

Normal teknisk livslängd för värmesystem är väsentligt längre än för övriga installationer. Mer än 100 år är inte ovanligt, dvs även de äldsta delarna har väsentligt mer än 10 år till utbytesbehov. Någon gång under Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod kommer säkerligen ändå hela värmesystemet behöva ut. Ur kalkylsynpunkt har detta antagits ske parallellt med kommande utbyte av utrustningen i fjärrvärmeundercentralen, dvs ca 2050.

Stamregleringsventiler för värme i källarplanet bedöms genomgående vara utbytta. Inget åtgärdsbehov.

Radiatorventilerna i besökta utrymmen var också generellt utbytta.

Inget bedömt åtgärdsbehov på ventilerna innan det kompletta utbytet av värmesystemet.

I ett av sidotrapphuset fanns en direktverkande elradiator.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spillvattenavlopp:

Avloppsstammar och -ledningar av blandade material och åldrar. Plast, nyare gjutjärn och äldre gjutjärn förekommer.

I alla besökta våtrum var synliga avlopp av plast. Synliga avlopp i källaren var av både plast, nyare gjutjärn (s k ma-rör) och äldre gjutjärn. På de äldre gjutjärnsavloppen förekommer vissa, men ändå ganska begränsade utvändiga rostutslag.

Enligt en 2021 genomförd filmning av spillvattenavloppen förekommer äldre vertikala gjutjärnsdelar (totalt ungefär 20 löpmeter) som baserat på rapporten betjänar 4-5 badrum och finns i anslutning till 2 kök.

Spillvattenavlopp under bottenplattan har antingen bytts ut eller re-linats.

Underhållsplanens kalkylperiod är 50 år, vilket innebär att den tekniska livslängden, för åtminstone huvuddelen av avloppsstammarna, kommer överskridas (tidpunkt för detta är mycket svår att bedöms, men har antagits inträffa 2060). Status på våtrummens yt- och tätskikt då är naturligtvis inte bedömningsbar, men ändå helt avgörande för vilken renoveringsmetod som kommer väljas. Det mest sannolika är att ett framtida VA-stambyte blir en mix av utbyte och re-lining. Varvid troligen huvuddelen av köksstammarna byts ut, medan huvuddelen av badrums- och separata wc-stammarna re-linas. Exakt fördelning är inte möjlig att förutse idag.

De delar som rekommenderas åtgärdas inom nära framtid bör med säkerhet kunna sparas i samband med framtida åtgärder. Detta gäller naturligtvis även utbyten av tillhörande vattenstammar.

Utbyten av äldre avlopp i källarplanet förorsakar enbart smärre återställningsarbeten.

Tappvatteninstallationer:

Okulärt iakttagbara tappvattenledningar var genomgående utbytta. Det bedöms dock rimligt att det på de ställen där det förekommer gamla gjutjärnsavlopp också finns gamla tappvatteninstallationer med rekommendation till utbyte.

Vilka möjligheter det finns att byta ut de äldre stående VA-stammarna utan att våtrum berörs är inte bedömningsbart utan en väsentligt mer omfattande inventering, men det har i kalkylen förutsatts att 5 badrum kommer behöva heltrenoveras vid utbytet.

Inför framtida våtrumsrenoveringar som utförs av enskilda Bostadsrättshavare bör det finnas handlingsplan hur utbyten av vertikala vatteninstallationer hanteras för att minimera utfört förgävesarbete, dvs i möjligaste mån skapar anslutningspunkter där kommande partiella utbyte kan fortsätta ifrån med möjligast begränsat onödigt rivningsarbete.

Ur kalkylaspekt har underhållsåtgärden antagits inträffa 2060, men är i verkligheten naturligtvis utspridda över många år.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Lägenheterna är anslutna till ett självdragssystem, men i samtliga kök finns mekaniska köksfläktar. Det förutsätts därför att respektive lägenhet har sin egen individuella frånluftskanal och att dessa är adekvat tätade.

I en av lägenheterna finns enligt uppgift ett "Villaventaggregat".

Enligt OVK-protokollen finns också trycksättande frånluftsfläktar i en del våtrum.

Eftersom det förekommer mekaniska frånluftsfläktar skulle det kunna medföra att det blir baksug i vissa utrymmen när fläktarna används. Detta har dock inte påpekats i OVK-protokollen.

Enligt uppgift har tätningsåtgärder genomförts 1998 av samtliga ventilationskanaler.

Tilluft sker i huvudsak genom spaltventiler i fönstren, men också via tilluftsventiler bakom radiatorerna.

Det har i Statusbesiktningsprotokollet antagits att framtida underhålls- och utbytesbehov av lägenhetsindividuella fläktenheter hanteras och bekostas av respektive Bostadsrättshavare.

Kontoren:

I kontoren finns mekaniska frånluftsfläktar som betjänar vissa utrymmen.

Tilluft utformad på samma sätt som lägenheternas.

Även här förutsätts att utbyten mm hanteras av lokalhyresgästerna.

Garaget:

I garaget finns mekanisk till- och frånluft med ett luftbehandlingsaggregat med värmeåtervinning. Huset underhållsansvar.

Tvättstugan:

I tvättstugan finns mekanisk frånluft med en frånluftsfläkt.

OVK är godkänt till september 2027 för alla ingående ventilationssystem. 6 års intervall på alla ventilationssystem utom för garagets som behöver besiktigas med 3 års intervall.

Rensningar av frånluftskanalerna bedöms behöva utföras inom ca 5 år och därefter återigen med ca 20 års intervall.

5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, serviscentral, vissa fastighetscentraler och troligen och vissa huvudledningar (okänt antal) till lägenheter är bedömningsvis från slutet av 1950-tal (baserat på okulära iakttagelser) och således drygt 60 år gamla. Inom kommande 10 års-period rekommenderas de äldre installationerna bytas ut. Tidpunkten har antagits inträffa 2029.



Installationerna i besökta lägenheter var utbytta, men vid varierande tidpunkter. Både 1- och 3-fas elinstallationer förekommer till lägenheterna. Det förekommer också både jordade och ojordade uttag. Inga riktigt gamla installationer noterades i besökta lägenheter, men det förekommer utvändigt förlagda elinstallationer.

Installationerna i kontoren var utbytta och installationerna i garaget och allmänna källarutrymmen var av blandade åldrar (ungefär samma åldersfördelning som i de besökta lägenheterna).

Hur stor del av elinstallationerna som är drygt 60 år gamla (och således med rekommendation till utbyte inom högst 10 år) är mycket svårbedömt utan en väsentligt mer omfattande inventering.

Underhålls- och utbytesansvaret inom Bostadsrättslägenheter och hyreslokaler åligger respektive Bostadsrättshavare och lokalhyresgäst.

5.4 Hissinstallationer

En linhiss för 3 personer, 240 kg. Hissmaskin, styr- och reglerutrustning mm är utbytta 2015 och har statistiskt lång återstående teknisk livslängd, men ca 2050 kommer statistiskt ändå en renovering behöva utföras som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Hissen är besiktigad och godkänd till november 2024.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge mars 2024)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, normala byggherrekostnader samt mervärdesskatt (i tillämpliga delar))

6.1 Byggnad

6.1a Mark, grundläggning, gårdsbjälklag

Rensning av gårdsbrunnar, ca 2025 (upprepas med 6 års intervall)	ca 5 kkr / gång
Omdränering av vissa källarytterväggar, ca 2050 (ca 40 löpmeter)	bedömt 500 kkr
Renovering av gårdsbjälklag, bedömt 2070 (230 m ²)	ca 3 200 kkr

6.1c Fasad

Putsrenovering av gårdsfasader, ca 2029 (inklusive brandgavel mot grannfastighet, ca 800 m ²)	ca 2 800 kkr
Putsrenovering av gatufasad, ca 2033 (ca 400 m ²)	ca 1 100 kkr

6.1d Tak / takavvattning / takaltaner / piskaltan

Ommålning gatuhusets plåttak, bedömt 2025 (ca 450 m ²)	ca 200 kkr
Ommålning gårdshustak, ca 2040 (140 m ²)	ca 80 kkr
Omläggning gatuhustak, ca 2052	ca 1 900 kkr
Omläggning gårdshustak, ca 2065	ca 700 kkr
Renovering takaltaner och kungsaltan, ca 2040	bedömt 800 kkr

6.1e Balkonger

Underhåll av gårdssidans balkonger, ca 2028	ingår i fasad ovan
Underhåll av gatusidans balkonger, ca 2033	ingår i fasad ovan

6.1f Fönster

Justering av fönsterdörrar, ca 2024 (inklusive utbyte tätningslister alla fönster)	bedömt 70 kkr
Utbyte av ytterbågar på fönster, bedömt 2050 (ca 230 enheter)	ca 2 800 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM, ca 2024	ca 60 kkr
Utbyte 1 TM, 1 TT, 1 TS samt 1 kondensavfuktare, ca 2031	ca 150 kkr
Framtida utbyten av maskinpark (se även belopp på bifogat excel-blad)	

6.1h Lägenheter

Renovering av 5 badrum, ca 2025	ca 1 150 kkr
Ev utbyte el i lgh	ej kalkylerat

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmecentral, ca 2050 ca 350 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte värmesystem, bedömt 2050 ca 2 100 kkr
(antagen tidpunkt)

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar till 5 bad och 2 kök, ca 2025 bedömt 1 300 kkr
(samt berörda delar i allmänna utrymmen mm)

Spolning / rensning av spillvattenavlopp, ca 2029 ca 50 kkr
(upprepas med ca 8 års intervall)

Renovering / underhåll VA-stammar, bedömt 2060 bedömt 2 600 kkr
(mycket bedömd tidpunkt och exakt omfattning)

6.2d Ventilation

Framtida OVK-besiktningar, 1:a 2027 ca 80 kkr
(upprepas med 6 års intervall)

Utbyten fläktar i lgh och lokaler
(förutsätts hanteras av respektive lgh- eller lokal innehavare) ca 50 kkr

Rensning ventilationskanaler, ca 2029
(upprepas 2049 och 2069)

6.3 Elinstallationer

Utbyte äldre fastighetsinstallationer, ca 2029 bedömt 1 600 kkr
(grovt bedömd omfattning)

6.4 Hissinstallationer

Renovering av hiss, ca 2050 ca 900 kkr
(avser utbyte styr- och reglerutrustning, hissmaskin etc)



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1908. Ungefär 1940 (bedömd tidpunkt) har en modernisering av byggnaden genomförts då bl a ett centralt värmesystem installerades och våtrum skapades mm.

Gårdsfasaderna bedöms vara renoverade på 1970-tal, gatufasaden ca 1980-tal och fönstren är utbytta 1984, då bedömningsvis också yttertaksplåten byttes ut.

Tidpunkterna ovan är baserade på okulära iakttagelser då det tyvärr finns mycket begränsat med information att erhålla från handlingar i Stockholms Stadsbyggnadskontors arkiv.

Lägenheterna har renoverats löpande, gårdsbjälklaget har reparerats, hissinstallationerna bytts ut liksom utrustningen i fjärrvärmeundercentralen (inklusive ventilerna på värmesystemet).

Kommande förhållandevis nära förestående underhållsbehov finns avseende vissa återstående äldre VA-installationer, några badrums yt- och tätskikt (som följdåtgärd) samt utbyte av äldre fastighetselinstallationer.

Om knappt 5 år rekommenderas också gårdsfasaderna renoveras. Parallellt utförs också nöd-vändigt underhåll på gårdsbalkongerna.

Lägenheternas ytskikt, inredning och utrustning av från varierande tidpunkter. Inget försök att beräkna kommande underhållsbehov har utförts. I vilken omfattning det återstår äldre elinstallationer inne i lägenheterna är inte heller bedömningsbart utan en väsentligt mer omfattande utredning.

Byggnaden får generellt anses vara i tillfredsställande skick.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 2 785 000:-
Mellan 4-10 år:	ca 5 915 000:-
Totalt:	ca 8 700 000:-

Utöver vad som anges ovan är det rimligt att årligen avsätta ungefär 60 000:- för smärre oförutsedda reparationskostnader. Angiven summa inkluderar då vissa löpande myndighetskostnader såsom kommande Energideklaration, radonmätningar och årliga säkerhetsbesiktning av hiss, löpande underhåll utvändiga dörrar mm.

Någon gång om ganska många år (antaget 2060) kommer mer omfattande renoveringsåtgärder behöva utföras avseende VA-stammar. Vilken renoveringsmetod som väljs är inte bedömningsbar i nuläget då det är helt beroende på våtrummens status vid tidpunkten. Därmed är det inte heller meningsfullt att kalkylera kostnaderna, men ur kalkylaspekt har 2,6 Mkr avsatts för ändamålet (år 2060). I beloppet ingår då inte yt- och tätskiktsrenoveringar av våtrum (för vilka underhållsansvaret åligger respektive Bostads-

rättshavare). Om man vid tidpunkten väljer att utföra ett traditionellt VA-stambyte kommer ett antal följdåtgärder (återställningsarbeten) att behöva genomföras i hyres-lokalerna. Kostnaderna för dessa finns inräknade i beloppet ovan, men inte eventuella nedsättningar av hyror under störningstiden. I verkligheten kommer säkerligen ändå re-noveringar av VA-stammar ske löpande (tidpunkter för när är inte bedömningsbara).

Kostnader avseende planerat periodiskt underhåll för åren 2034-2073 finns redovisade på bifogat excel-blad. Eventuella kostnader för estetiskt underhåll har dock inte inräknats / kalkylerats, men kommer säkerligen behöva utföras avseende t ex ommålning av trapphus, allmän uppfräschning av ytskikt i t ex tvättstuga 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 entreprenadkostnadsutveckling är helt beroende av vid tidpunkten för utförandet aktuell tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster och därigenom inte meningsfull att försöka bedöma i då absoluta belopp.



Fingerprint: 8a00e705c20a13d0e21e85b0ce2e949e20013db0b73a0900db77a3be3030b05005020757c4de68243046677e02870f7459b65ade562c46e4887c0c61633aaf107e9

Detta dokument har signerats genom digitala signeringsstämplat. GdAaccept

Stockholm Lindormen 19 UH-plan (2024-2033, detaljerad); (2034-2073, överslagsmässig)															Kostnadsläge mars 2024
Åtgärd	År 2024 ksek	År 2025 ksek	År 2026 ksek	År 2027 ksek	År 2028 ksek	År 2029 ksek	År 2030 ksek	År 2031 ksek	År 2032 ksek	År 2033 ksek	2034-2043 ksek	2044-2053 ksek	2054-2063 ksek	2064-2073 ksek	Anmärkning
Mark:															
Allmän finplanering															Ingår allmän avsättning nedan
Dränering / fuktisolering											500				avser gatufasader
Rensning gårdsbrunnar		5						5			10	5	10	5	
Reparation gårdsbjälklag														3200	
Byggnadsdel:															
Tvättstuga	60							150			60	120	100	180	bedömd tid utbyte maskiner
Fasad						2900				1100					
Balkonger						x				x			x		ingår ovan
Yttertak		200									60	1900		700	
Takterrasser / kungsaltaner													800		
Fönster / fönsterdörrar	70											2800			
Trapphus / gem utrymmen												x			ej kalkylerat
Källare / gem utrymmen															ej kalkylerat
Badrum i 5 lägenheter		1150													nära förestående
Badrum och wc:ar i lägenheter															framöver bekostas av lgh-ägare
El i lägenheter															bekostas av lgh-ägare
Installationer:															
OVK-besiktningar				80						80	80	80	160	80	
Rensning ventilationskanaler						50						50		50	
Utrustning i värmecentral											350				
Utbyte värmesystem												2100			bedömd tidpunkt
VA-stamsrenovering		1300											2600		
Rensning avloppsstammar						50					50	100	50	50	
Elinstallationer, fastighet						1600									
Hiss											900				bedömd tidpunkt renovering
Övrigt:															
Årlig allmän avsättning	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	600	600	600	600	
Summa	190	2715	60	140	60	4560	60	215	60	1240	2630	7755	4320	4865	

LINDORMEN 19

ÄGARE

SVERIGES SKORSTEN...

Koncernmoder: Samma som ovan

ÄGARE SEDAN

70 år 3 månader

1954-12-01

TAXERAD AREA

2 347 m²

76 % Bostäder

TAXERINGSVÄRDE

118 680 kSEK

TYPKODER

321

100 % - 321

Allmänt

Kommun	Distrikt	Adresser	
Stockholm	Stockholms Oscar	STYRMANSGATAN 19	
Stockholms län		STYRMANSGATAN 19A	
		Visa färre	
Upplåtelseform	Tomträttsavgäld (SEK/År)	Tomträttsavgäld slutdatum	Tomtareal (m ²)
Äganderätt	0		674

Källa: Lantmäteriet

Ägare

Lagfarna ägare	Org. Nr.	Äger (%)	Fängesdag	Köpeskilling (kSEK)
SVERIGES SKORSTENSFEJARMÄSTARES RIKSFÖRBUND	8020030733	100	1954-12-01	0

Källa: Lantmäteriet

Taxering

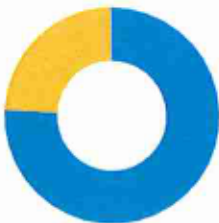
Taxeringsvärde

118 680 kSEK

Typkod

321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Lokalslag	Area (m ²)
Bostäder	1 793
Lokaler	554
Industri	0
Summa	2 347



Källa: Lantmäteriet

Detaljerad taxeringsinformation

År 2024

Typ	Area (m²)	Byggår	Värdeår	Tax.hyra (kSEK)	Bygggrätt (m²)	Tax.värde (kSEK)
55 Hyreshusmark för bostäder	0			0	2 241	78 000
56 Hyreshusmark för lokaler	0			0	665	10 000
60 Hyreshusbyggnad för bostäder	1 793	1929	1930	2 324	0	27 000
61 Hyreshusbyggnad för lokaler	554	1929	1930	768	0	3 680
Riktvärdeområden 180188						
Summa taxeringsvärde						118 680

Lokalslag	Tax.värde (kSEK)	Area (m²)
Bostäder	105 000	1 793
Lokaler	13 680	554
Industri	0	0
Summa	118 680	2 347

Källa: Lantmäteriet

Byggprojekt

Inget data

Hyresgäster

Notera

Ingen tillgänglig hyresgästinformation.

Lägenheter

Antal rum	Antal	Fördelning (%)
2	4	29
3	6	43
5	1	7
6	3	21
Total	14	100



 [Exportera](#)

Adress	Lägenhetsnummer	Yta	Rum
Styrmansgatan 19	1001	125	3
Styrmansgatan 19	1002	182	6
Styrmansgatan 19	1101	128	3
Styrmansgatan 19	1102	196	6
Styrmansgatan 19	1201	128	3
Styrmansgatan 19	1202	196	5
Styrmansgatan 19	1301	128	3
Styrmansgatan 19	1302	196	6
Styrmansgatan 19	1501	115	3
Styrmansgatan 19	1502	111	3
Styrmansgatan 19A	1001	66	2
Styrmansgatan 19A	1101	70	2
Styrmansgatan 19A	1201	70	2
Styrmansgatan 19A	1301	70	2

Källa: InfoTrader

Småhus

Klicka på knapparna nedan för att i ett nytt fönster se ortsprisdata för runtomliggande småhus

[Visa jämförelseköp för](#)

Denna tjänst sker i samarbete med Valueguard



Marknadsinformation

Visa sekundära lokalslag
För mer information om sekundära lokalslag klicka här

Marknadsinformationen utgör normalvärden och avser det lägesområde i vilket fastigheten är belägen.

 Croisette 2024-12-31

Fastighetstyp	Värdeår	Läge	Hyra (SEK/m ² /år)	Vakans (%)	Dir. avk (%)	Uppvärmning
Bostäder	2018 -	AA Östermalm	2 780	0,00	3,80	Varmhyra
Bostäder	2010 - 2017	AA Östermalm	2 440	0,00	3,80	Varmhyra
Bostäder	2000 - 2009	AA Östermalm	2 080	0,00	3,80	Varmhyra
Bostäder	1990 - 1999	AA Östermalm	1 650	0,00	3,80	Varmhyra
Bostäder	1980 - 1989	AA Östermalm	1 480	0,00	3,80	Varmhyra
Bostäder	1970 - 1979	AA Östermalm	1 350	0,00	3,80	Varmhyra
Bostäder	- 1969	AA Östermalm	1 260	0,00	3,80	Varmhyra
Butik	-	C Övriga Östermalm	3 000	8,00	6,00	Varmhyra
Kontor	2010 -	B Övriga Östermalm	4 000	6,00	4,15	Varmhyra
Kontor	- 2009	B Övriga Östermalm	3 550	6,00	4,25	Varmhyra
Industri	-	D Övriga Innerstaden	1 200	5,00	6,50	Kallhyra

 Cushman & Wakefield 2024-12-31

Fastighetstyp	Värdeår	Läge	Hyra (SEK/m ² /år)	Vakans (%)	Dir. avk (%)	Uppvärmning
Bostäder	2025 -	AA Östermalm	2 800	0,00	3,85	Varmhyra
Bostäder	2015 - 2024	AA Östermalm	2 613	0,00	3,55	Varmhyra
Bostäder	2005 - 2014	AA Östermalm	2 228	0,00	2,80	Varmhyra
Bostäder	1995 - 2004	AA Östermalm	1 967	0,00	2,20	Varmhyra
Bostäder	1985 - 1994	AA Östermalm	1 613	0,00	1,65	Varmhyra
Bostäder	- 1984	AA Östermalm	1 289	0,00	1,15	Varmhyra
Kontor	-	A Nedre Östermalm	6 000	4,00	4,55	Varmhyra
Industri	-	D Innerstaden	1 250	4,00	6,50	Kallhyra
Butiker	-	B Nedre Östermalm	2 100	4,00	5,65	Varmhyra

 Forum 2024-12-31

Fastighetstyp	Värdeår	Läge	Hyra (SEK/m ² /år)	Vakans (%)	Dir. avk (%)	Uppvärmning
Bostäder	2016 -	AA Östermalm	2 760	0,00	3,20	Varmhyra
Bostäder	2011 - 2015	AA Östermalm	2 610	0,00	2,80	Varmhyra
Bostäder	2006 - 2010	AA Östermalm	2 250	0,00	2,40	Varmhyra
Bostäder	2001 - 2005	AA Östermalm	2 205	0,00	2,20	Varmhyra
Bostäder	1996 - 2000	AA Östermalm	2 100	0,00	1,95	Varmhyra
Bostäder	1991 - 1995	AA Östermalm	1 860	0,00	1,70	Varmhyra

Fastighetstyp	Värdeår	Läge	Hyra (SEK/m ² /år)	Vakans (%)	Dir. avk (%)	Uppvärmning
Bostäder	1986 - 1990	AA Östermalm	1 730	0,00	1,65	Varmhyra
Bostäder	1976 - 1985	AA Östermalm	1 690	0,00	1,60	Varmhyra
Bostäder	- 1975	AA Östermalm	1 585	0,00	1,55	Varmhyra
Kontor	-	B Krans till CBD och övr Ö-malm,	5 300	6,00	3,85	Varmhyra
Industri	-	A Malmarna (exkl omr B-C)	1 600	5,00	4,10	Kallhyra
Butik	-	C Övriga Vasastaden, Östermalm o Norrmalm	2 600	6,00	4,30	Varmhyra



Newsec 2024-12-31

Ej avsedd för hyresförhandlingar eller avskilda tvister

Fastighetstyp	Värdeår	Läge	Hyra (SEK/m ² /år)	Vakans (%)	Dir. avk (%)	Uppvärmning
Bostäder	2020 -	AA Östermalm	2 812	0,00	2,45	Varmhyra
Bostäder	2010 - 2019	AA Östermalm	2 310	0,00	2,25	Varmhyra
Bostäder	2000 - 2009	AA Östermalm	1 943	0,00	2,00	Varmhyra
Bostäder	1980 - 1999	AA Östermalm	1 733	0,00	1,70	Varmhyra
Bostäder	- 1979	AA Östermalm	1 565	0,00	1,80	Varmhyra
Kontor	2000 -	B Övriga Östermalm	4 600	8,00	4,50	Varmhyra
Kontor	- 1999	B Övriga Östermalm	4 250	9,00	4,50	Varmhyra
Industri	-	D Övriga kommunen	1 050	7,00	6,75	Kallhyra
Butiker	-	B Innerstaden	2 600	10,00	6,50	Varmhyra

FDS-utdrag

Fastighet	Kommun	Datum	Typ	Namn	Visa
-----------	--------	-------	-----	------	------

Inga utdrag finns för LINDORMEN 19

Map



Aerial



Foton

Inga foton finns för **LINDORMEN 19**

Eva Magdalena Hansson

eva.hansson@restate.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Claes Mörk, Claes Mörk Fastighetsjuridik, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Styrmanen 19, organisationsnummer 769605-4464.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Styrmanen 19 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Claes Mörk 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 prisbasselopp per skada och 350 prisbasselopp 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 Claes Mörk har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Styrmannen 19 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 Styrmanen 19_20250307

Unikt dokument-id:

3a80268c-01df-4586-afc5-e80f4aa65491

Dokumentets fingeravtryck:

**8a00e7b5c2043d0e21e85bcce2e94d9e30013db5873a0900db77a3be30305c0b528757cade5824b
bf4677eb297bf74696fade552c46e4887c0c81633af7107e9**

Undertecknare



Samuel Arvidsson

Bostadsrättsföreningen Styrmanen 19 (769605-4464)

E-post: sam.arvidsson@gmail.com

Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4 (smartphone)

IP nummer: 80.217.163.75

Signerad med BankID: Samuel
Arvidsson (197608259417)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-13 14:39:35 UTC



Karl Ole Möller

Bostadsrättsföreningen Styrmanen 19 (769605-4464)

E-post: karlole.moller@nordialaw.com

Enhet: Edge 134.0.3124.95 on iPhone iOS 18.3.2
(smartphone)

IP nummer: 90.129.201.8

Signerad med BankID: OLE MÖLLER
(196301281934)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-13 20:08:20 UTC



Mikael Afrooz

Bostadsrättsföreningen Styrmanen 19 (769605-4464)

E-post: mikael@afrooz.se

Enhet: Chrome 135.0.7049.83 on iPhone iOS 18.3.2
(smartphone)

IP nummer: 213.215.206.11

Signerad med BankID: MIKAEIL
AFROOZ (198611196919)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-14 06:17:08 UTC



Magnus Ruding

Bostadsrättsföreningen Styrmanen 19 (769605-4464)

E-post: magnus.g.ruding@telia.com

Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 81.230.227.20

Signerad med BankID: Magnus
Gunnar Ruding (195604146257)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-15 07:50:41 UTC



GetAccept

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

Undertecknare



Carl Lagervret

Bostadsrättsföreningen Styrmannen 19 (769605-4464)

E-post: carl@lagervret.se

Enhet: Safari 18.3.1 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)

IP nummer: 80.217.166.198

Signerad med BankID: Carl Gustaf
Olof Lagervret (195503291675)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-15 08:00:35 UTC



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 51.124.61.85

Signerad med BankID: DANIEL
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-15 13:37:58 UTC



Claes Mörk

E-post: claes.mork@cadmus.se

Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone)

IP nummer: 78.72.253.45

Signerad med BankID: Claes Gunnar
Mörk (194312271317)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-15 18:20:35 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-04-15 18:20:35 UTC



GetAccept

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