

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen

Vikingshöjd

Org. Nr. 769643-3189

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	3
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	3
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	4
2.6	Försäkring	4
2.7	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	4
4	Finansiering	5
4.1	Finansieringsplan	5
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
5	Löpande kostnader och intäkter - likviditetsbudget	6
5.1	Kapital - och driftskostnader	6
5.2	Föreningens intäkter	6
5.3	Kassaflödesprognos	6
6	Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal	7
6.1	Nyckeltal	7
7	Särskilda förhållanden	8

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
Bilaga 2	Underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vikingshöjd, org. nr. 769643-3189, med säte i Nacka kommun registrerades hos Bolagsverket 2025-09-16. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Brf Vikingshöjd är ett nyproduktionsprojekt beläget i natursköna Nacka, med närhet till både stad och skärgård. Projektet omfattar moderna bostäder med hög standard och genomtänkta planlösningar, utformade för att ge ett hållbart och bekvämt boende. Husen uppförs med gedigna materialval och energieffektiva lösningar. Brf Vikingshöjd omfattar totalt 21st bostadsrätter med en totalyta om 2 212 m².

Området präglas av lugn, grönska och närhet till service, skolor och goda kommunikationer till centrala Stockholm. Projektet är framtaget med omsorg för både arkitektur och miljö, vilket skapar ett attraktivt och tryggt boende för de boende i Brf Vikingshöjd.

Upplåtelsen startar under tredje kvartalet 2026 och inflyttningen startar under de fjärde kvartalet samma år.

Byggnationen är upphandlad med Designhus Uppsala AB. Entreprenadavtalet följer bestämmelserna i ABT 06.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett. Inför upplåtelse kommer Föreningen att teckna en insatsgarantiförsäkring eller därmed liknande säkerhet samt inhämta tillstånd till upplåtelse från Bolagsverket.

Föreningens anskaffningskostnad är i detta skede preliminär/beräknad.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Nacka Velamsund 14:19-20, 14:25, 14:157 samt 14:164-14:166
Adress:	Bågvägen 31-33, 35-39, 42-47
Kommun:	Nacka
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	10 429 m ²
Lägenhetsarea:	2 212 m ² (2040,5+171,5)
Antal lägenheter:	21st bostadslägenheter, 7st parhus och 7st minivillor
Byggnadsår:	2026-2027
Byggnadstyp:	Parhus och minivillor, båda byggda i två plan.
GA:	Nacka Velamsund GA:31, avser väg inom egen fastighet
Servitut:	Fastigheterna belastas inte av några servitut
Detaljplan:	DP 628 2019-02-25 0182K-P2019/628
Bygglövs:	Bygglövs har erhållits från Nacka Kommun 2025-11-12 Startbesked har erhållits från Nacka Kommun 2025-12-18, 2026-01-07, 2026-01-12, 2026-01-28, 2026-02-09,

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark med ingjuten golvvärme
Stomme:	Trä
Mellanbjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Träpanel, Linoljebehandlad Linaxpanel
Yttertak:	Papptak med svarta plåtdetaljer
Fönster:	Aluminiumbeklädda treglasfönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation
Media:	Tv, telefoni och data via fiber
Takhöjd:	Parhus 270 cm, Minivilla 240cm
Parkering:	I parhusen ingår två parkeringsplatser per hus och i minivilla ingår en parkeringsplats.
Förråd:	Fristående förråd om ca 4 m ² tillhör varje bostadsrätt
Avfall:	Föreningen har en gemensam station för avfall

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Tak:	Släta vitmålade innertak
Väggar:	Målade gipsväggar
Innerdörrar:	Vitmålade släta dörrar med tröskelplatta
Foder och lister:	Ekfanér
Golv:	Härdat trägolv, mattlackad ek, typ Woodura Planks DALSHULT 3.0 XL
Trappa:	Sidovagnstycken, plansteg och sättsteg i ek
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning

Kök:	Kök från Ballingslöv, modell Wood i ljusbrun fanér. Bänkskiva i Bricmate Norrvange Beige. Blandare Tapwell Arm184 krom och diskho Astris 500. Integrerad LED-belysning i hyllplan. Vitvaror från Siemens inbyggna – kyl, frys, diskmaskin, ugn, häll och fläkt
Badrum plan 1:	Granitkeramik på golv och väggar. Dusch med väggar i klarglas med rostfria profiler samt takdusch. Tvättställ med kommod, spegel och wc. Tvättmaskin och torktumlare samt spotlights i taket.
Badrum plan 2:	Granitkeramik på golv och väggar. Dusch med väggar i klarglas med rostfria profiler samt takdusch/Badkar. Tvättställ med kommod, spegel och wc. Tvättmaskin och torktumlare samt spotlights i taket.

Inredning Minivilla

Kök:	Kök från Ballingslöv, modell Wood i ljusbrun fanér. Bänkskiva i Bricmate Norrvange Beige 12 mm. Blandare Tapwell Arm184 krom och diskho Astris 500. Integrerad LED-belysning i hyllplan. Vitvaror Siemens inbyggna – kyl, frys, diskmaskin, ugn, häll och fläkt samt kombinerad tvätt/torkmaskin.
Badrum:	Granitkeramik på golv och väggar. Dusch med väggar i klarglas med rostfria profiler samt takdusch. Tvättställ med kommod, spegel och wc. Tvättmaskin och torktumlare samt spotlights i taket.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Föreningen bedömer att behov av periodiskt underhåll inte föreligger under de första tio åren efter föreningens bildande. I samband med upprättandet av denna ekonomiska plan har föreningen låtit ta fram en långsiktig underhållsplan som omfattar en period om femtio år och redovisar planerade underhållsåtgärder under denna tid.

Underhållsplanen är ett levande dokument som ses över och uppdateras årligen. Det åligger styrelsen att fortlöpande följa fastigheternas tekniska status och, vid behov, vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde och funktion.

Föreningens amorteringar utgör ett internt sparande, och sammantaget bedöms föreningens amorteringar och avsättningar till fond för yttre underhåll täcka det uppskattade underhållsbehovet under prognosperioden

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad via Folksam och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2024 – 2026, beräknats till 74 529 000 kr, varav 29 631 000 kr avser mark och 44 898 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Vid beräkning har vi antagit typkod 220.

Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheterna Velamsund 14:19-20, 14:25, 14:157 samt 14:164-14:166 genom förvärv av samtliga aktier i Velamsund 14:19 & 14:20 AB samt Viggso P01 B AB från Nouveau Bostad AB. Bolagen var vid tidpunkten för förvärvet lagfarna ägare till fastigheterna. Fastigheterna överläts sedan till föreningen genom en internttransaktion från bolaget.

Överlåtelse av fastighet via bolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheterna kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheterna kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	77 938 725
Entreprenadkostnad & byggherreposter**	87 371 800
Lagfart	525 000
Pantbrev	480 000
Summa	166 315 525
Dispositionsfond	50 000
Summa	166 365 525

*Varav det skattemässiga värdet är 35 000 000 kr, vilket innebär att den latent skatteskulden i föreningen bedöms uppgå till 8 845 377 kr

**Entreprenadform: Delad entreprenad , Designhus och Olderin Solutions AB (Mark)

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	24 000 000
Medlemmarnas insatser	109 900 000
Upplåtelseavgifter	32 465 525
Summa	166 365 525

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna kostnadskalkyl utgått från amorteringsfrihet under de första fem åren. Därefter påbörjas amortering enligt en serieplan om 65 år, vilken säkerställer att byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd inte överstiger amorteringstiden. Från och med år sex justeras årsavgifterna i syfte att finansiera de amorteringskostnader som då inträder. (se Bilaga 1).

Kalkylen baseras på en erhållen räntecoffert avseende lån utan amortering. De offererade räntenivåerna varierar mellan 3,116 % och 4,11 % beroende på vald bindningstid. Föreningen bedömer att lånen kan fördelas mellan olika bindningstider på ett sådant sätt att en genomsnittlig räntenivå om 3,7 % kan uppnås.

Föreningen kapitalkostnad (avskrivningar och räntekostnad) uppgår årligen till 2 052 957. För de tre första åren blir totalkostnaden 6 158 871 kr

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen avser att tillämpa regelverket K3 (BFNAR 2012:1) vid redovisning av byggnaderna. Avskrivning sker på byggnadernas anskaffningsvärde, vilket uppgår till 87 371 800 kronor.

Enligt K3 ska byggnaderna delas upp i väsentliga komponenter med skilda nyttjandeperioder. Avskrivningstiderna varierar därför mellan olika delar av byggnaden. Den genomsnittliga avskrivningstiden har beräknats utifrån bedömd teknisk livslängd för byggnadernas olika komponenter och ligger till grund för beräkningen av avskrivningarna.

Den sammanvägda nyttjandeperioden bedöms uppgå till 75 år, vilket motsvarar en beräknad årlig avskrivning om cirka 1 164 957 kronor. Avskrivningsbeloppet grundas på nuvarande bedömningar och kan komma att ändras till följd av framtida omprövningar av nyttjandeperioder, komponentindelning eller andra redovisningsmässiga bedömningar.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad

Räntekostnad, snittränta om 3,7 %	888 000
Amortering	0

Driftskostnader*

	347 600
Ekonomisk förvaltning	35 000
Revisor	15 000
Försäkring	40 000
Löpande underhåll	40 000
Renhållning	40 000
VA	170 000
Oförutsett	7 600

Fastighetsskatt	0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)**	88 480

Summa kostnader och avsättning **1 324 080**

* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet. Kalkylen förutsätter att medlemmarna ombesörjer all fastighetsskötsel inklusive snöröjning. VA är beräknat på en förbrukning om 2 316 m³/år inkl fasta avgifter

** Enligt föreningens stadgar § 47 ska det göras en årlig avsättning till underhåll med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Avgift renhållning	40 000
Avgift VA	170 000
Årsavgifter medlemmar	1 114 080
Summa intäkter	1 324 080

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde

Intäkter	1 324 080
Kostnader	-2 400 557
Återinförda avskrivningar	1 164 957
Kassaflöde för löpande drift	88 480
Amorteringar	0
Summa kassaflöde	88 480

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER, NYCKELTAL

Lgh nr	Hustyp	Rum & Kök	Area m ²	Biarea m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1a	Parhus	6 RoK	136		5,3348%	6 500 000	2 297 000	8 797 000	59 434	4 953
1b	Parhus	6 RoK	131		5,1387%	6 500 000	1 405 800	7 905 800	57 249	4 771
2a	Parhus	6 RoK	136		5,3348%	6 500 000	2 474 800	8 974 800	59 434	4 953
2b	Parhus	6 RoK	131		5,1387%	6 500 000	1 395 000	7 895 000	57 249	4 771
3a	Parhus	6 RoK	136		5,3348%	6 500 000	2 687 275	9 187 275	59 434	4 953
3b	Parhus	6 RoK	131		5,1387%	6 500 000	1 408 300	7 908 300	57 249	4 771
4a	Parhus	6 RoK	136		5,3348%	6 500 000	1 613 800	8 113 800	59 434	4 953
4b	Parhus	6 RoK	131		5,1387%	6 500 000	1 635 000	8 135 000	57 249	4 771
5a	Parhus	6 RoK	136		5,3348%	6 500 000	2 490 300	8 990 300	59 434	4 953
5b	Parhus	6 RoK	131		5,1387%	6 500 000	1 745 000	8 245 000	57 249	4 771
6a	Parhus	6 RoK	136		5,3348%	6 500 000	1 415 000	7 915 000	59 434	4 953
6b	Parhus	6 RoK	131		5,1387%	6 500 000	1 325 000	7 825 000	57 249	4 771
7a	Parhus	6 RoK	136		5,3348%	6 500 000	2 315 750	8 815 750	59 434	4 953
7b	Parhus	6 RoK	131		5,1387%	6 500 000	1 504 450	8 004 450	57 249	4 771
8	Minivilla	3 RoK	24,5	24,5	3,8122%	2 700 000	955 000	3 655 000	42 471	3 539
9	Minivilla	3 RoK	24,5	24,5	3,8122%	2 700 000	995 000	3 695 000	42 471	3 539
10	Minivilla	3 RoK	24,5	24,5	3,8122%	2 700 000	995 000	3 695 000	42 471	3 539
11	Minivilla	3 RoK	24,5	24,5	3,8122%	2 700 000	995 000	3 695 000	42 471	3 539
12	Minivilla	3 RoK	24,5	24,5	3,8122%	2 700 000	895 000	3 595 000	42 471	3 539
13	Minivilla	3 RoK	24,5	24,5	3,8122%	2 700 000	895 000	3 595 000	42 471	3 539
14	Minivilla	3 RoK	24,5	24,5	3,8122%	2 700 000	1 023 050	3 723 050	42 471	3 539
			2 040,5	171,5	100,00%	109 900 000	32 465 525	142 365 525	1 114 080	92 840

Kostnaden för värme, hushållsel, VA, bredband/tv, renhållning och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan.

6.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSAVGIFTEN

Kostnad	Hus 136 kvm	Hus 49 kvm
Värme & varmvatten – förbrukning	5 440 kWh/år	2 695 kWh/år
Värme & varmvatten – kostnad	10 880 kr/år	5 390 kr/år
Hushållsel – förbrukning	4 000 kWh/år	2 500 kWh/år
Hushållsel – kostnad	8 000 kr/år	5 000 kr/år
Total elförbrukning	9 440 kWh/år	5 195 kWh/år
Total elkostnad	18 880 kr/år	10 390 kr/år
Vatten och avlopp	9 069 kr/år	6 481 kr/år
Hemförsäkring	ca 3 000 kr/år	ca 2 400 kr/år
Bredband 100/100	ca 4 800 kr/år	ca 4 800 kr/år
Total beräknad kostnad	35 749 kr/år	24 071 kr/år
Total kostnad per månad	ca 2 979 kr/mån	ca 2 006 kr/mån

Beräkningarna är schablonmässiga och faktisk kostnad påverkas av bland annat hushållets storlek, förbrukning samt aktuella energi- och VA-taxor.

6.2 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ² /Boa+biarea	75 188 kr
Insats/upplåtelse i snitt per m ² /Boa+biarea	64 361 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år/Boa+biarea	599 kr (inkl renhållning, VA)
Årsavgifternas andel av totala intäkter	100 %
Föreningslån per m ² /Boa+biarea	10 850 kr
Sparande per m ² /Boa+biarea	40 kr
Föreningens energikostnader per m ² /Boa+biarea	77 kr
Driftkostnad i snitt per m ² /Boa+biarea	157 kr
Förbrukningsavgift separat debitering per m ² /Boa+biarea	95 kr
Intäkter utöver årsavgifter per m ² /Boa+biarea	0 kr
Kassaflöde per m ² /Boa+biarea	40 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrning och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlagga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 3 % kostnadsregleras inte.
- D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- E. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.

Bostadsrättsföreningen Vikingshöjd

Ort och datum enligt digital signering

Roberth Kennerö Wallin
Keyvan Houshmand
Hugo Kennerö Wallin

BILAGA 1 PROGROS

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Kapitalkostnader (kr)													
Räntor	888 000	888 000	888 000	888 000	888 000	879 120	870 127	861 021	851 799	842 460	833 003	783 889	742 308
Avskrivningar	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957
Driftkostnader (kr)													
Driftkostnader	347 600	354 552	361 643	368 876	376 253	383 778	391 454	399 283	407 269	415 414	423 722	467 824	506 388
Övriga kostnader													
Fastighetskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294 644	318 932
Intäkter och årsavgifter													
Avgift sophämtning	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760	53 835	58 272
Avgift VA	170 000	173 400	176 868	180 405	184 013	187 694	191 448	195 277	199 182	203 166	207 229	228 798	247 658
Amorteringar/Avsättningar													
Avsättning underhåll	88 480	90 250	92 055	93 896	95 774	97 689	99 643	101 636	103 668	105 742	107 857	119 082	128 899
Amortering	-	-	-	-	-	240 000	243 042	246 122	249 241	252 400	255 599	272 212	286 277
Erforderlig årsavgift och avskrivningar	1 114 080	1 118 602	1 123 214	1 127 918	1 132 716	1 138 731	1 145 772	1 152 838	1 160 929	1 169 047	1 178 193	1 255 019	1 326 873
Årsavgift kr/kvm/år	504	506	508	510	512	515	518	521	524	527	530	568	596
Bokfört resultat	- 1 076 477	- 1 074 707	- 1 072 902	- 1 071 061	- 1 069 183	- 1 067 268	- 1 065 321	- 1 063 352	- 1 061 371	- 1 059 379	- 1 057 376	- 1 045 875	- 1 036 058
Akkumulerat resultat	- 1 076 477	- 2 151 184	- 3 224 087	- 4 295 148	- 5 364 332	- 6 430 599	- 7 503 872	- 8 584 161	- 9 671 482	- 10 765 851	- 11 867 276	- 13 503 703	- 15 662 904
Nödvändig nivå på årsavgifter													
Årsavgifter medlemmar	1 114 080	1 118 602	1 123 214	1 127 918	1 132 716	1 138 731	1 145 772	1 152 838	1 160 929	1 169 047	1 178 193	1 255 019	1 326 873
Kassaflöde													
Intäkter	1 324 080	1 332 802	1 341 698	1 350 772	1 360 027	1 369 388	1 378 855	1 388 428	1 398 107	1 407 891	1 417 780	1 497 651	1 582 804
Kostnader	- 2 400 557	- 2 407 509	- 2 414 605	- 2 421 833	- 2 429 210	- 2 436 755	- 2 444 468	- 2 452 240	- 2 460 071	- 2 467 961	- 2 475 910	- 2 619 682	- 2 732 585
Återinförda avskrivningar	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957	1 164 957
Kassaflöde för löpande drift	88 480	90 250	92 055	93 896	95 774	97 689	99 643	101 636	103 668	105 742	107 857	119 082	128 899
Amorteringar	-	-	-	-	-	- 240 000	- 243 042	- 246 122	- 249 241	- 252 400	- 255 599	- 272 212	- 286 277
Summa kassaflöde	88 480	90 250	92 055	93 896	95 774	97 689	99 643	101 636	103 668	105 742	107 857	119 082	128 899
Akkumulerat kassaflöde	88 480	178 730	270 784	364 680	460 453	558 143	657 785	759 421	863 090	968 831	1 076 688	1 245 204	1 414 831
Prognosförutsättningar													
Ränteantagande	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%	3,70%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetskatt och fondavsättning											
Taxeringsvärde	74 529 000	76 019 580	77 539 972	79 090 771	80 672 586	82 286 038	83 931 759	85 610 354	87 322 602	89 069 054	90 850 435	100 306 221	108 574 680
Föreningslån	24 000 000	24 000 000	24 000 000	24 000 000	24 000 000	23 760 000	23 516 958	23 270 836	23 021 595	22 769 194	22 513 595	21 186 178	20 062 388

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 1 164 957 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS													
År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå													
Årsavgift enligt	504	506	508	510	512	515	518	521	524	527	530	568	596
ovanstående prognos kr/kvm/år													
Årsavgifter om:													
Dagens inflationsnivå och													
1. Dagens räntenivå +1%	504	614	616	618	621	720	725	723	722	720	719	844	849
2. Dagens räntenivå +2%	504	723	725	727	729	834	831	828	826	823	820	940	939
1. Dagens räntenivå -1%	504	397	399	401	404	311	312	313	313	314	315	652	667
2. Dagens räntenivå -2%	504	289	291	293	295	404	406	408	409	411	413	557	577
Dagens räntenivå och													
1. Dagens inflationsnivå +1%	504	507	510	513	516	624	625	626	627	628	629	798	832
2. Dagens inflationsnivå +2%	504	508	512	516	521	630	633	635	638	640	643	840	889
1. Dagens inflationsnivå -1%	504	505	506	507	508	613	612	610	608	607	605	711	708
2. Dagens inflationsnivå -2%	504	504	504	504	504	608	605	603	600	597	594	679	666

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan Brf Vikingshöjd

Unikt dokument-id:

7334aad2-0a3d-43cf-8845-e8603db0a0b0

Dokumentets fingeravtryck:

db857b6ae79dbb89279b636d76bca483c65dbd3eeba14d2f2db66e8ea980c2f45b6a8583d95a169
7fb1e89f2a835dc959cfa09dcda0d080b5161afcb8fa8a857

Undertecknare



Keyvan Houshmand

E-post: keyvan@nouveaufastigheter.se

Enhet: Safari 26.6.2 on macOS (desktop)

IP nummer: 98.128.228.9

IP Plats: Sundbyberg, Stockholm County, Sweden

Verifierad med handskreven signatur

Betrodd tidsstämpel:
2026-09-28 19:52:07 UTC



Hugo Kennerö Wallin

E-post: hugo.kwallin@gmail.com

Enhet: Safari 26.5.2 on iPhone, iOS (smartphone)

IP nummer: 78.73.84.140

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Verifierad med handskreven signatur

Betrodd tidsstämpel:
2026-09-28 19:58:19 UTC



Roberth Wallin

Bolevo Sverige AB

E-post: roberth@bolevokonsult.se

Enhet: Edge 154 on Windows (desktop)

IP nummer:

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2026-09-28 19:49:38 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-09-28 19:58:19 UTC



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



Underhållsplan

Brf Vikingshöjd

Inledning

Underhållsplanen ni läser innehåller samtliga underhållsåtgärder för fastighetens inom föreningens underhållsansvar. Genom att aktivt arbeta med er underhållsplan kan fastighetens välmående säkras över tid.

Planen är framtagen genom det digitala planeringsverktyget **Planima**, vilken listar aktuellt och framtida underhållsbehov på er fastighet.



Underhållsplanen ger er svar på



Vad som behöver göras



När det behöver göras



Vad det kommer att

Underhållsplanen beskriver de kommande årens underhållskostnader och nödvändiga underhållsåtgärder. Utifrån denna information kan ni göra korrekta avsättningar för kommande underhåll och därmed sätta avgifter i nivå med fastighetens kostnader.

Riskerna för dyra akuta åtgärder och ogenomtänkta upphandlingar minskar om projekten planeras i god och i enlighet med underhållsplanen.

Har ni frågor kring underhållsplanen tveka inte på att höra av er till oss för rådgivning – det är **naturligtvis helt kostnadsfritt**.

Vad är underhållsplanering?

Genom aktiv underhållsplanering kan ni som fastighetsägare planera långsiktigt och kostnadseffektivt. Genom att skapa en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande får ni lägre och planerbar underhållskostnad. Underhåll är grunden för fastighetsägande och är det som har störst påverkan på såväl ekonomi som verksamhet och funktioner. Fastigheten kommer må bättre och personalen som ska förvalta fastigheten kommer kunna arbeta mer strukturerat - om planen efterföljs.

Definitioner

> Underhåll

Underhåll definierar vi som återställande av en funktion. Underhåll kan vara planerat, förebyggande eller felavhjälpande. Underhållsåtgärder har ett återkommande underhållsintervall som överstiger ett år. Underhållsplanens huvudsyfte är att minimera akuta och felavhjälpande åtgärder och i stället arbeta planerat och förebyggande. Genom planerat underhåll minskar såväl kostnader som påverkan på boende och hyresgäster. Därutöver hantearas problemen innan kostsamma följdskador uppstår.

> Drift

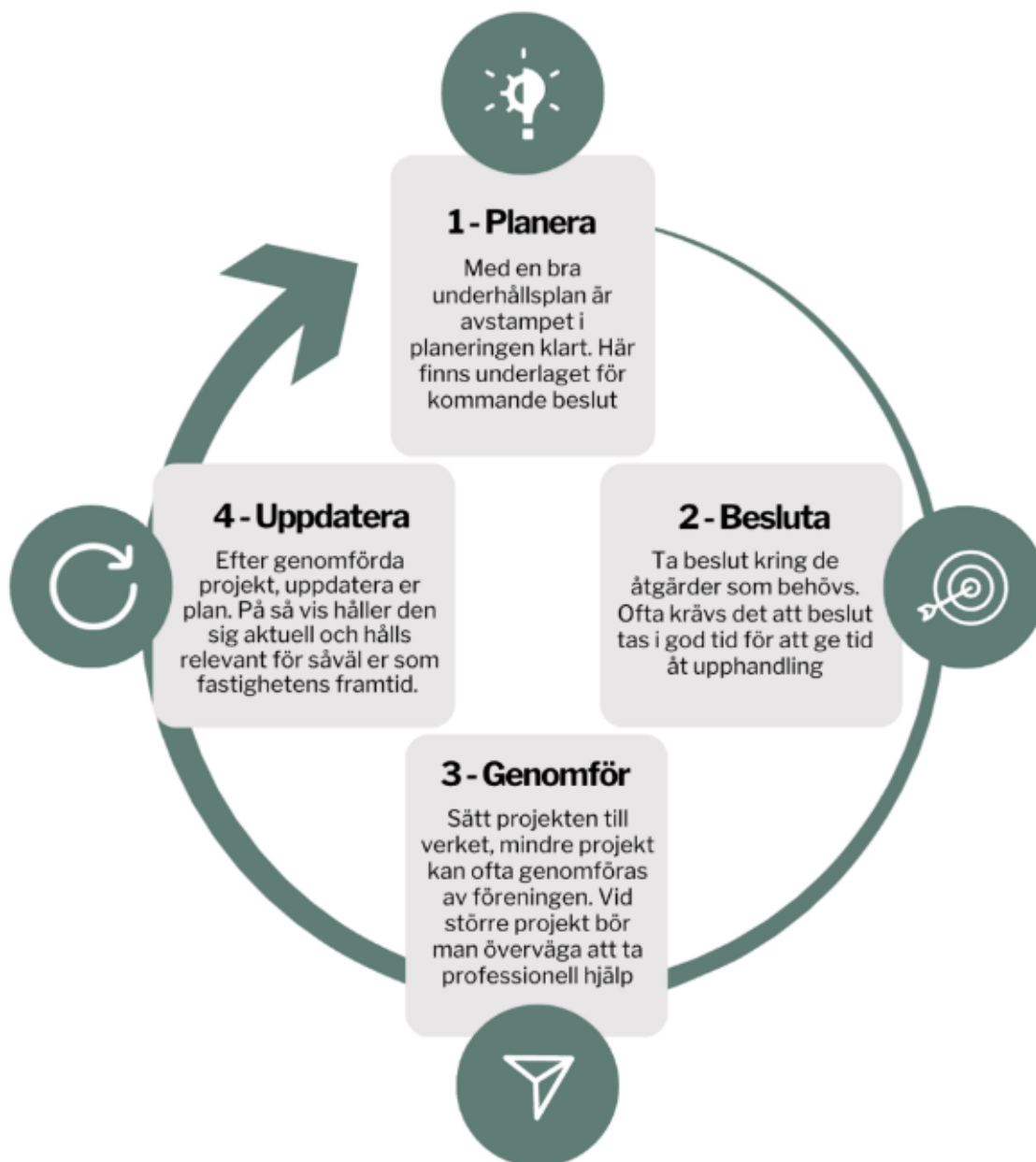
Driftåtgärder är åtgärder som säkerställer bibehållen funktion. Dessa är ofta små och många till antalet, generellt återkommer driftsunderhåll minst en gång per år. Dessa kan exempelvis vara smörjning av lås, filterbyten eller byten av ljuskällor. Drift hanteras löpande och dessa åtgärder tas inte med i underhållsplanen.

> Investeringar

Investeringar är som regel standardhöjande åtgärder, exempelvis byte till säkerhetsdörrar eller installation av solceller. Underhållsåtgärder kan ha karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när en komponent ersätts med en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar ingår inte i underhållsplanen om det inte uttryckligen önskats eller redan beslutats då planen tas fram.

Årligt underhållsarbete

För att underhållsarbetet skall vara rationellt krävs långsiktigt metodiskt arbete. Det är inte ovanligt att arbetet blir för intensivt och därför förlorar uthållighet. Vi vill därför rekommendera er att använda nedanstående planerings-cykel. Vill ni så **uppdaterar** vi naturligtvis planen åt er!



Metoden känns troligtvis väldigt bekant **Planera, Besluta, Genomför, Uppdatera**. Detta är en allmänt vedertagen process för gradvis förbättring. Så vill vi även se på underhåll!



Underhållsplanens omfattning

Startår:	2028
Tidshorisont:	50 år
Tid för upprättande:	Augusti månad 2026
Omfattning:	Fastighetens samtliga delar som föreningen ansvarar för, indelat i följande kategorier:

- **Mark**
- **Fasader**
- **Tak**
- **Invändigt (allmänna utrymmen)**
- **Installationer**

Underhållsplanen är upprättad utifrån ritningar samt entreprenad- och bygghandlingar tillhandahållet av uppdragsgivaren. Bostadsrättsföreningens underhållsansvar framgår genom stadgar/gränsdragningslista.

Kostnader/utgifter:	Uppskattade priser i underhållsplanen är inklusive moms samt inklusive 12% byggherrekostnader*.
----------------------------	---

*Byggherrekostnader innebär indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras, exempelvis projektering, projektledning och besiktningar.

Priserna är inklusive 2% indexuppräknings.

De estimerade priserna och utgifterna i planen är framtagna genom erfarenheter från liknande objekt, projekt och prisdatabaser. Det går inte att garantera att priserna för det faktiska genomförandet blir den som anges i denna underhållsplan. Flera faktorer kan påverka priset för genomförandet, bland annat tid på året/säsongen, entreprenörers pågående belägningsnivå, fastighetens utformning och läge etc.



Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Nacka Velamsund 14:19-20, 14:25, 14:157 samt 14:164-14:166		
Adress	Bågvägen (adresser ej fastställda)		
Byggår	2026-2027		
Antal lägenheter	21 st	Antal uthyrda lokaler	0 st
Boarea (BOA)	2 212 m ²	Lokalarea (LOA)	0 m ²
Grundläggning	Betongplatta på mark		
Stomme	Trä		
Fasader	Träpanel		
Tak	Papp		
Ventilation	Mekanisk frånluft (F)		
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump		
Vatten och avlopp	Kommunalt vatten och avlopp		



Sammanställning

Här sammanställs och redovisas föreningens förväntade underhållsutgifter över tid. Med underhållsplanen som grund kan en god ekonomisk planering och en rationell förvaltning erhållas.

Genomsnittliga utgifter planerat underhåll

976 000 kr per år
(441 kr per m² och år)

Utgifter ovan avser samtliga underhållsåtgärder som redovisas i underhållsplanen de kommande 50 åren.

Vid upprättande av denna underhållsplan har följande byggkonsult från Sefast deltagit:

Ansvarig byggkonsult

A blue ink handwritten signature, appearing to read 'Niklas Skogqvist'.

Niklas Skogqvist
Produktchef och Byggkonsult – Besiktning
Certifierad Besiktningsman



Finansiering

När projekten i underhållsplanerna skall förverkligas kommer oundvikligen frågan om hur projektet skall finansieras. Det är i detta skede viktigt att förstå skillnaden mellan bokföring och likviditet.

Bostadsrättslagen kapitel 9 § 5, vilken reglerar innehållet i en bostadsrättsförenings stadgar, punkt 7 anger "grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus måste anges". Normalt är att denna definieras av föreningens stadgar och att det sker en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden.

Detta kan framstå som missledande då det inte flyttas några faktiska pengar till den yttre underhållsfonden utan detta sker rent bokföringstekniskt genom att det beslutade beloppet flyttas från det balanserade resultatet till fond för yttre underhåll.

Detta medför att föreningar ofta har bokföringsmässigt negativt resultat. De avskrivningar som görs på inventarier, anges som kostnader i bokföringen. Även om inte underhåll av dessa skett och föreningen inte betalat några faktiska medel för detta. Därmed bör det vid planeringen av finansieringen för underhåll se över föreningens ekonomiska situation baserat på dess betalningsförmåga, eller likviditet. Generellt bra nyckeltal för detta är att titta på föreningens **räntekostnader, Belåning per kvadratmeter och skuldkvot.**

Underhållsplan med Planima

Följande bilaga innehåller ett utdrag från planeringsverktyget Planima.

Alla underhållsåtgärder finns här representerade tillsammans med åtgärdsår, mängder samt estimerade utgifter för respektive del.



sefast

Förstå och arbeta med Planima

Vi på Sefast är angelägna om att underhållsplanen inte bara blir en skrivbordsprodukt. Därför använder vi oss av Planima, ett enkelt web-baserat planeringssystem där ni får tillgång till en överskådlig vy över ert förväntade underhåll och möjliggör ett levande arbetsdokument.

För att ni på ett enkelt sätt ska kunna ta vid underhållsarbetet beskriver vi i denna del hur ni kan arbeta med Planima och vilken information ni har tillgängligt där. Alla era underhållsåtgärder finns här representerade tillsammans med mängder samt estimerade kostnader för respektive del. Ni har i programmet möjlighet att markera åtgärder som utförda, flytta åtgärder mellan år och koppla åtgärder till specifika projekt eller personer med mera. I kommande del hittar ni ett utdrag ur systemet vilket anger samtliga inventerade mängder i fastigheten kategoriserat under **Mark, Fasader, Tak, Invändigt och Installationer**.

Ekonomisk analys

I denna vy finner ni en överskådlig ekonomisk redogörelse över de underhållskostnader ni har fördelat på kategorier och år samt aktuell underhållsskuld.

Utgift per kategori

Utgift per kategori visar utgifter fördelat över de olika kategorier som underhållsplanen är indelad i: Mark, fasader, Tak, Invändigt och Installationer.

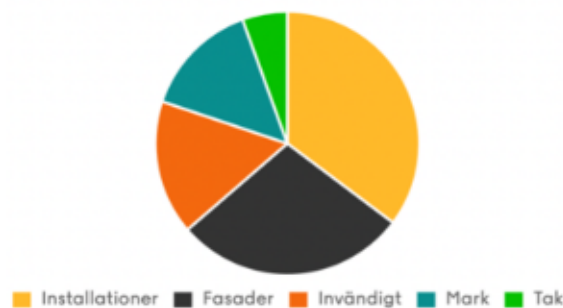
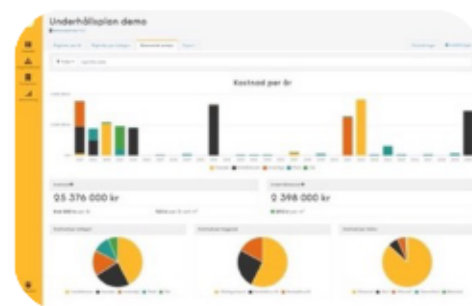
Utgift per år

Utgift visas per år för de underhållsåtgärder som planeras för er fastighet baserat på året som åtgärden är planerad.

Skick

Samtliga åtgärders skick noteras med en status i form av planerad, eftersatt, akut eller beslutad.

Vi på Sefast är återförsäljare av Planima. Har ni frågor kring verktyget eller önska beställa denna tjänst – Tveka inte på att höra av er till oss!





Underhållsplan

År 2028 till 2077

Brf Vikingshöjd

Nacka Velamsund 14:19-20, 14:25, 14:157 samt 14:164-14:166

Datum för utskrift: 2026-08-24



Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima. Läs mer på www.planima.se



Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	7
Åtgärder per kategori	12
Ekonomisk analys	15



Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.



Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Vikingshöjd
Startår	2028
Slutår	2077
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	12.0%
Årlig uppräkning (%)	2.0%
Basår för indexering	2028
Filter	• År: 2028 - 2077 • Utgiftstyp: Alla åtgärder



Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.



Nacka Velamsund 14:19-20, 14:25, 14:157 samt 14:164-14:166



OM FASTIGHETEN

Adress	Bågvägen (adresser ej fastställda)
Boarea (BOA)	2212 m ²

KLIMATRISKER

Inte bedömd

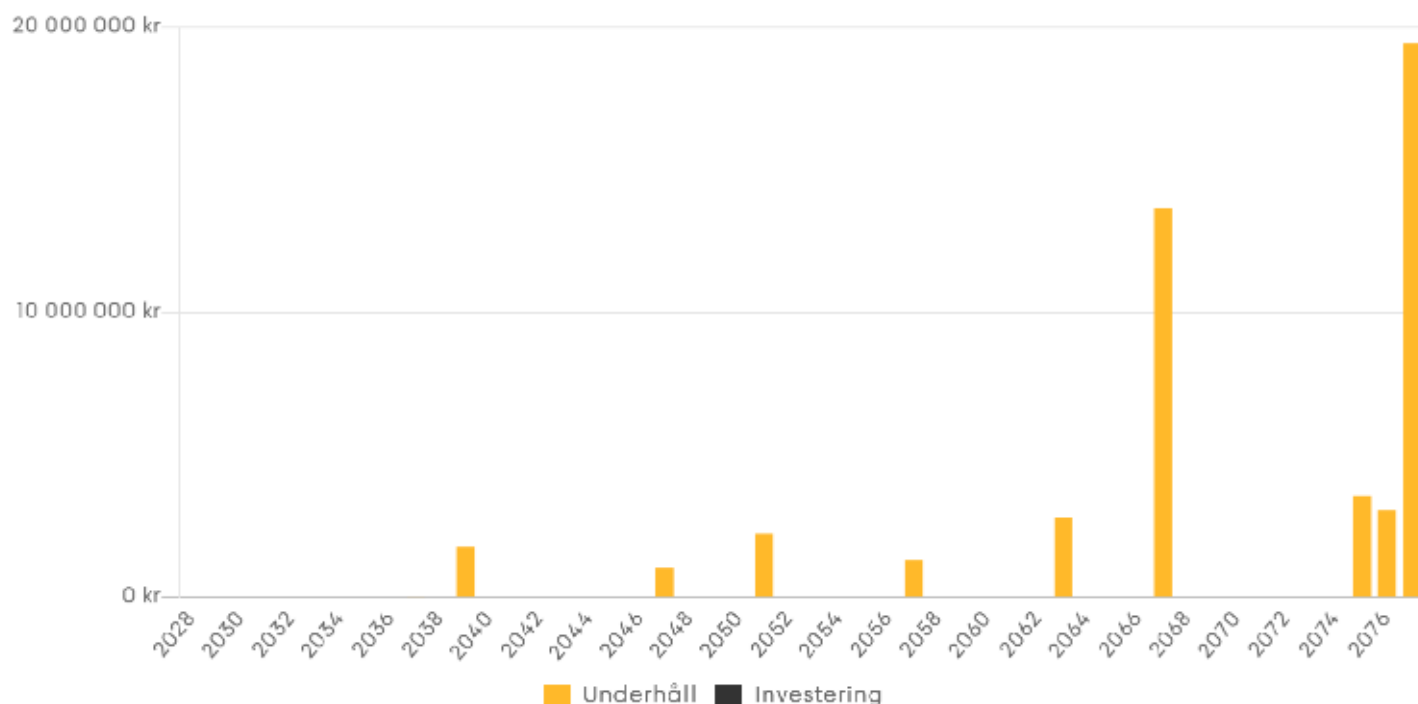


Åtgärder per år

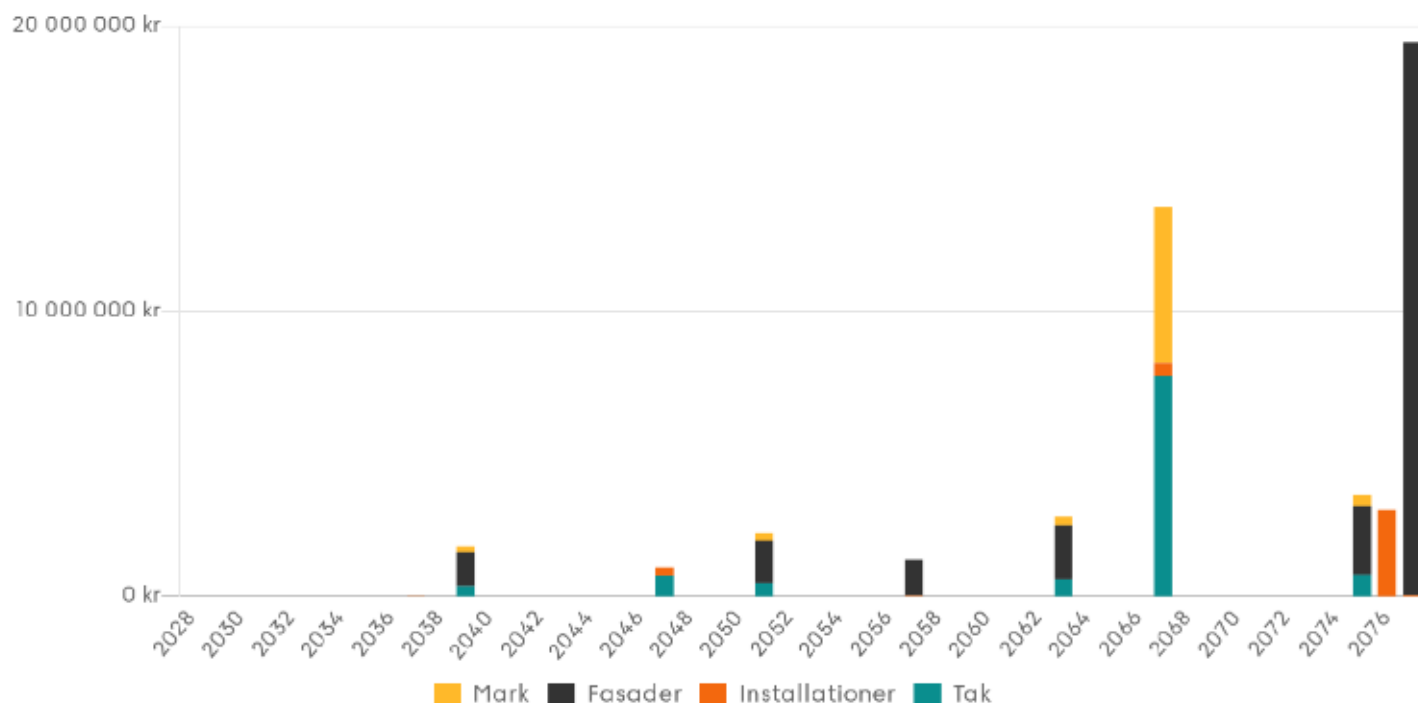
Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.



Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år





2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	17 000 kr	25 %

17 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Linoljning träpanel	Fasader	Förråd och miljöhus	12 år	Planerad	59 000 kr	25 %
Linoljning träpanel	Fasader	Parhus	12 år	Planerad	911 000 kr	25 %
Linoljning träpanel	Fasader	Ättestallhus/minivillor	12 år	Planerad	214 000 kr	25 %
Måla smidesräcken	Tak	Parhus	12 år	Planerad	366 000 kr	25 %
Måla smidesräcken	Mark	Generellt	12 år	Planerad	192 000 kr	25 %

1 743 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Byte fasadbelysning	Installationer	El & belysning	20 år	Planerad	206 000 kr	25 %
Byte nålventiler golvvärme inkl injustering värme	Installationer	Värme	20 år	Planerad	86 000 kr	25 %
Byte trätrall takterrass	Tak	Parhus	20 år	Planerad	707 000 kr	25 %
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	20 000 kr	25 %

1 018 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Linoljning träpanel	Fasader	Förråd och miljöhus	12 år	Planerad	75 000 kr	25 %
Linoljning träpanel	Fasader	Ättestallhus/minivillor	12 år	Planerad	272 000 kr	25 %
Linoljning träpanel	Fasader	Parhus	12 år	Planerad	1 156 000 kr	25 %
Måla smidesräcken	Tak	Parhus	12 år	Planerad	464 000 kr	25 %
Måla smidesräcken	Mark	Generellt	12 år	Planerad	244 000 kr	25 %

2 210 000 kr



2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Byte entrédörrar	Fasader	Parhus	30 år	Planerad	418 000 kr	25 %
Byte entrédörrar	Fasader	Attefallshus/minivillor	30 år	Planerad	209 000 kr	25 %
Byte trädörrar	Fasader	Förråd och miljöhus	30 år	Planerad	656 000 kr	25 %
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	25 000 kr	25 %

1 308 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Linoljning träpanel	Fasader	Förråd och miljöhus	12 år	Planerad	95 000 kr	25 %
Linoljning träpanel	Fasader	Parhus	12 år	Planerad	1 466 000 kr	25 %
Linoljning träpanel	Fasader	Attefallshus/minivillor	12 år	Planerad	345 000 kr	25 %
Måla smidesräcken	Mark	Generellt	12 år	Planerad	309 000 kr	25 %
Måla smidesräcken	Tak	Parhus	12 år	Planerad	588 000 kr	25 %

2 803 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Byte betongplattor (platta med gräsfog)	Mark	Generellt	40 år	Planerad	5 402 000 kr	25 %
Byte fasadbelysning	Installationer	El & belysning	20 år	Planerad	305 000 kr	25 %
Byte nålventiler golvvärme inkl injustering värme	Installationer	Värme	20 år	Planerad	127 000 kr	25 %
Byte takpapp inkl plåtdetaljer	Tak	Attefallshus/minivillor	40 år	Planerad	1 398 000 kr	25 %
Byte takpapp inkl plåtdetaljer	Tak	Parhus	40 år	Planerad	5 198 000 kr	25 %
Byte takpapp inkl plåtdetaljer	Tak	Förråd och miljöhus	40 år	Planerad	74 000 kr	25 %
Byte trätrall takterrass	Tak	Parhus	20 år	Planerad	1 050 000 kr	25 %
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	30 000 kr	25 %
Justering/omsättning stentrappor	Mark	Generellt	40 år	Planerad	74 000 kr	25 %

13 658 000 kr



2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Linoljning träpanel	Fasader	Parhus	12 år	Planerad	1 859 000 kr	25 %
Linoljning träpanel	Fasader	Förråd och miljöhus	12 år	Planerad	121 000 kr	25 %
Linoljning träpanel	Fasader	Attefallshus/minivillor	12 år	Planerad	437 000 kr	25 %
Måla smidesräcken	Mark	Generellt	12 år	Planerad	392 000 kr	25 %
Måla smidesräcken	Tak	Parhus	12 år	Planerad	746 000 kr	25 %

3 555 000 kr

2076

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Relining avloppstammar bottenplatta/samlingsledningar	Installationer	Vatten & avlopp		Planerad	3 042 000 kr	25 %

3 042 000 kr

2077

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Byte fönster	Fasader	Attefallshus/minivillor	50 år	Planerad	2 327 000 kr	25 %
Byte fönster	Fasader	Parhus	50 år	Planerad	16 447 000 kr	25 %
Byte fönsterdörrar	Fasader	Parhus	50 år	Planerad	621 000 kr	25 %
Energideklaration	Installationer	Värme	10 år	Planerad	37 000 kr	25 %

19 432 000 kr



Åtgärder per kategori

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



Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms	Momssats
Attefallshus/minivillor								
Byte entrédörrar	2057	30 år	2027	7	st	12 000 kr	209 000 kr	25 %
Byte fönster	2077	50 år	2027	105	m2	6 000 kr	2 327 000 kr	25 %
Linoljning träpanel	2039	12 år	2027	616	m2	200 kr	214 000 kr	25 %
Förråd och miljöhus								
Byte trädörrar	2057	30 år	2027	22	st	12 000 kr	656 000 kr	25 %
Linoljning träpanel	2039	12 år	2027	170	m2	200 kr	59 000 kr	25 %
Parhus								
Byte entrédörrar	2057	30 år	2027	14	st	12 000 kr	418 000 kr	25 %
Byte fönster	2077	50 år	2027	742	m2	6 000 kr	16 447 000 kr	25 %
Byte fönsterdörrar	2077	50 år	2027	14	st	12 000 kr	621 000 kr	25 %
Linoljning träpanel	2039	12 år	2027	2618	m2	200 kr	911 000 kr	25 %

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms	Momssats
El & belysning								
Byte fasadbelysning	2047	20 år	2027	42	st	2 400 kr	206 000 kr	25 %
Vatten & avlopp								
Relining avloppstammar bottenplatta/samlingsledningar	2076			21	lgh	40 000 kr	3 042 000 kr	25 %
Värme								
Byte nålventiler golvvärme inkl injustering värme	2047	20 år	2027	70	st	600 kr	86 000 kr	25 %
Energideklaration	2037	10 år		1	st	10 000 kr	17 000 kr	25 %

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris inkl. moms	Momssats
Generellt								
Byte betongplattor (platta med gräsfog)	2067	40 år	2027	2228	m2	800 kr	5 402 000 kr	25 %
Justering/omsättning stentrappor	2067	40 år	2027	35	m2	700 kr	74 000 kr	25 %
Måla smidesräcken	2039	12 år	2027	184	m	600 kr	192 000 kr	25 %



Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms	Momssats
Attefallshus/minivillor								
Byte takpapp inkl plåtdetaljer	2067	40 år	2027	854	m2	540 kr	1 398 000 kr	25 %
Förråd och miljöhus								
Byte takpapp inkl plåtdetaljer	2067	40 år	2027	45	m2	540 kr	74 000 kr	25 %
Parhus								
Byte takpapp inkl plåtdetaljer	2067	40 år	2027	980	m2	1 750 kr	5 198 000 kr	25 %
Byte trätrall takterrass	2047	20 år	2027	315	m2	1 100 kr	707 000 kr	25 %
Måla smidesräcken	2039	12 år	2027	350	m	600 kr	366 000 kr	25 %



Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.



Total utgift	48 786 953 kr
Investering	0 kr
Underhåll	48 786 953 kr
Utgift per år	975 739 kr
Utgift per år och m ²	441 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status



■ Planerad (100%)

Utgift per kategori



■ Fasader (56.8%) ■ Tak (21.7%) ■ Mark (13.6%) ■ Installationer (8%)



Underhållsplanering
Besiktning
Byggprojektledning
Förvaltning

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vikingshöjd med organisationsnummer 769643-3189. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 21 bostadsrätter. Bostadsrätterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna. 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 beräknad 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 då detta inte bedömts tillföra någon avgörande information.

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 Vikingshöjd, daterad 2026-09-28.
- Stadgar för Brf Vikingshöjd, daterade 2025-09-16.
- Registreringsbevis för Brf Vikingshöjd, daterat 2026-09-28.
- Registreringsbevis för Nouveau Bostad AB, daterat 2025-04-04.
- Registreringsbevis för Viggos P01 B AB, daterat 2026-09-23.
- Registreringsbevis Velamsund 14:19 & 14:20 AB, daterat 2026-02-18.
- FDS-utdrag för Nacka Velamsund 14:19-20, 14:25, 14:157 & 14:164-166, daterade 2026-09-14.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-10-28.
- Beräkning taxeringsvärden, odaterad.
- Bygglövs Nacka kommun, daterat 2025-11-12.
- Startbesked Nacka kommun, olika dateringar.
- Underhållsplan 50 år, daterad 2026-08-24.
- Beräkning viktat värde komponenter, odaterad.
- Offert finansiering Solifast, daterad 2026-09-04.
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Nouveau Bostad AB och Brf Vikingshöjd gällande Viggso P01 B AB och Velamsund 14:19 & 14:20 AB, daterade 2026-02-19 respektive 2026-02-23.
- Entreprenadkontrakt byggnation med Designhus Uppsala AB, daterat 2025-11-28.
- Entreprenadkontrakt mark med Olderin Solutions AB, daterat 2026-01-27.
- Teknisk beskrivning, odaterad.
- Rumsbeskrivning, odaterad.
- Offert försäkring från Bostadsrätterna, daterad 2026-09-23.
- Beräkning VA-kostnader, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, odaterade.
- Mäklarstatistik för Nacka kommun, daterad 2026-09-08.

Ort och datum enligt digital signering

Anders Uby

Daniel Karlsson

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

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Vikingshöjd 260929

Unikt dokument-id:

b026122d-e83f-420a-a572-c4e4748fb138

Dokumentets fingeravtryck:

3825b8aad712f21be62701907598b007934190a0c5113b38f2562ecfb040840653b576a23af25104
b6d48ce810e61ce7e54e601ac1be0d1d332bb2f82d8e0000

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se

Enhet: Edge 154 on Windows (desktop)

IP nummer: 194.22.29.190

Verifierad med handskriven signatur

Betrodd tidsstämpel:
2026-09-29 12:29:10 UTC



Anders Uby

E-post: anders.uby@efin.se

Enhet: Edge 154 on Windows (desktop)

IP nummer: 81.225.205.17

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Verifierad med handskriven signatur

Betrodd tidsstämpel:
2026-09-29 13:51:27 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-09-29 13:51:27 UTC



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

Ulf Roberth Wallin

roberth@bolevo.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Vikingshöjd, organisationsnummer 769643-3189.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Vikingshöjd har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Anders Uby 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 Anders Uby 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 Vikingshöjd om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare