

Upprättad 2025-09-23

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 2

Org.nr: 769642-6332

Kommun: Stockholm

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
Övrig fastighetsinformation	3
TAXERINGSVÄRDE/FASTIGHETSSKATT	3
Taxeringsvärde	3
Beräknad kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	3
SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV	4
FINANSIERINGSPLAN	4
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	5
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER	6
Avskrivningar och avsättning fond för yttre underhåll	6
Årsavgifter	6
Föreningens lån	6
Kvarvarande hyresrätter	6
Försäkring	6
Nyckeltal	6
LÄGENHETSFÖRTECKNING	7
LOKALFÖRTECKNING	7
EKONOMISK PROGNOZ	8
KÄNSLIGHETSANALYS	8
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
INTYG EKONOMISK PLAN	10
 BILAGOR	
Teknisk besiktning med 50-årig underhållsplan	
Fastighetsutdrag	
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare	

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 2, organisationsnummer 769642-6332, i Stockholm 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 2024-09-30.

Fastighetsägaren till fastigheten Rackelhanen 2 i Stockholm har genom hembud erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet, med adress Jungfrugatan 29 och Karlavägen 73 i Stockholm, nedan kallad fastigheten.

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

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av fastighet.

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

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

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

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

Upplåtelse och tillträde planeras till november 2025 - januari 2026.

Teknisk statusbesiktning har utförts av Lars Widebeck, Compocit, 2025-06-30. Besiktningsprotokollet inklusive 50-årig underhållsplan utgör en bilaga till den ekonomiska planen.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Rackelhanen 2
Kommun:	Stockholm
Adress:	Jungfrugatan 29 och Karlavägen 73
Ägandeform:	Äganderätt
Typkod:	321
Markareal:	790 m ²
Byggnadsår:	1883-1884
Värdeår:	2000
Antal bostadslägenheter:	28 st
Lägenhetsarea:	1 988 m ²
Antal lokaler:	5 st
Lokalarea:	672 m ²
Total area:	2 660 m ²

Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader:	Fastigheten är bebyggd med ett hörngathus. Hälften av byggnaden är uppfört i 4-5 våningsplan och inrett vindsplan samt källare, den andra hälften har 6 våningsplan samt påbyggt vindsplan och källare. I källarplan finns lokaler, teknikutrymmen och förråd. På gatuplan finns lokalhyresgäster och i ovanstående gatuplan finns bostäder med inslag av kontorslokaler. Det finns två trapphus i byggnaden med en hiss i vardera trapphus.
------------	--

Övrig fastighetsinformation

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

TAXERINGSVÄRDE/FASTIGHETSSKATT

Typkod: 321

Taxeringsvärde

	Totalt	Bostad	Lokal
Mark	95 200 000 kr	82 000 000 kr	13 200 000 kr
Byggnad	63 000 000 kr	49 000 000 kr	14 000 000 kr
Summa	158 200 000 kr	131 000 000 kr	27 200 000 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Antal lägenheter	28 st	1 724 kr per lägenhet (2025)	48 272 kr
Taxeringsvärde, lokaler		27 200 000 kr (beskattas 1% fastighetsskatt)	272 000 kr
Summa			320 272 kr

SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV

Köpeskilling	217 450 000 kr
Lagfart ¹	3 262 575 kr
Pantbrevskostnad ²	1 180 000 kr
Ombildningskostnader	1 750 000 kr
Juristkostnader	750 000 kr
Uppläggningsavgift föreningslån	1 320 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	225 712 575 kr
Renoveringsfond ³	4 680 000 kr
Kassa och reserv	300 000 kr
Summa fonder, kassa och reserv	4 980 000 kr
Summa anskaffningskostnad, fonder, kassa och reserv	230 692 575 kr

¹ Lagfartskostnad baseras på köpeskillingen

² Befintliga pantbrev om 1 080 000 kr är uttagna

³ Renoveringsfonden täcker av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de första tio verksamhetsåren. Senare renoveringar måste finansieras via upptagande av lån.

FINANSIERINGSPLAN

	Ränta (%)	Ränta (kr)	Belopp
Grundfinansiering	3,25%	694 402 kr	21 366 221 kr
Uteblivna insatser	3,25%	531 976 kr	16 368 495 kr
Summa belåning i kreditinstitut		1 226 378 kr	37 734 716 kr
Medlemmars insatser			164 957 860 kr
Insats Lokal nr 5			28 000 000 kr
Summa insatser och upplåtelseavgifter			192 957 860 kr
Summa finansiering			230 692 575 kr

Finansieringen är baserad på att cirka 91% av insatserna förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 9% (1 st, 169 m²) kvarstår som hyresrätt. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare en miljon kronor motsvarar det en ökning av årsavgiften med 19 kr / m² / år.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta om 3,25%. Kredittid understiger ej bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader	
Räntekostnader	1 226 378 kr
Summa kapitalkostnader	1 226 378 kr
Driftskostnader	
Administration (ekonomisk förvaltning)	79 800 kr
Tillsyn och fastighetsskötsel, byggnad och mark	119 700 kr
Fastighetsförsäkring	31 920 kr
Energianvändning, fjärrvärme	598 500 kr
Elanvändning, gemensam (exkl. hushållsel)	74 480 kr
Vattenförbrukning	117 040 kr
Sophämtning, exkl. grovsopor	85 120 kr
Städning, gemensamma utrymmen	87 780 kr
Snöröjning	119 700 kr
Underhåll, kvarvarande hyresrätter	2 000 kr
Arvoden och övrigt	80 000 kr
Avdrag mervärdesskatt	-125 000 kr
Summa driftskostnader	1 271 040 kr
Skatter/avgifter	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	320 272 kr
Summa skatter/avgifter	320 272 kr
Avskrivningar och avsättningar	
Avskrivning, för vilken avgift tas ut *	30 474 kr
Fond för yttre underhåll 0,10% av taxeringsvärdet *	158 200 kr
Summa avskrivningar och avsättningar	188 674 kr
Summa kostnader	3 006 364 kr
* Kassaflöde som genererar amorteringsutrymme motsvarande totalt 0,50% av föreningens lån.	
Intäkter	
Hyresintäkter, lokaler	1 733 882 kr
Hyresintäkter, bostäder	283 488 kr
Summa hyresintäkter och fastighetsskatt lokaler	2 017 369 kr
Årsavgift att fördela på medlemmarna	988 995 kr
Summa intäkter	3 006 364 kr
Kostnad för lån per 3 år	3 679 135 kr

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar och avsättning fond för yttre underhåll

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

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2). Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar.

Föreningen gör avskrivningar med 1,00% av byggnadsvärdet (ca 878 944 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond.

Avsättning till underhåll skall ske enligt underhållsplan. Fram till dess att en underhållsplan är upprättad avsätts 0,10% av taxeringsvärdet till fond för yttre underhåll. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivning och avsättning till yttre fond motsvarande ca 97 kr/m².

Årsavgifter

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

Föreningens lån

Föreningen avser att amortera löpande på sitt lån. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivning och avsättning till yttre underhåll motsvarande 188 674 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Ytterligare amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt, alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Kvarvarande hyresrätt

Enligt planen beräknas föreningen få 1 hyresrätt (ca 169 m²). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 27 900 000 miljoner kronor.

Försäkring

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

Nyckeltal

Anskaffningskostnad (BOA)	113 538 kr/m ²
Anskaffningskostnad (BOA+LOA)	84 854 kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive fonderingar, kassa och reserv (BOA)	116 043 kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive fonderingar, kassa och reserv (BOA+LOA)	86 727 kr/m ²
Insatser och upplåtelseavgifter för med bostadsrätt upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	91 885 kr/m ²
Lån vid antagen anslutningsgrad år 1 (BOA)	18 981 kr/m ²
Lån vid antagen anslutningsgrad år 1 (BOA+LOA)	14 186 kr/m ²
Lån vid anslutningsgrad 100% år 1 (BOA)	10 748 kr/m ²
Lån vid anslutningsgrad 100% år 1 (BOA+LOA)	8 032 kr/m ²
Årsavgift år 1 (BOA)	544 kr/m ²
Driftskostnader (BOA+LOA)	478 kr/m ²
Sparande genom avsättning till fond för yttre underhåll och amortering år 1 (BOA)	95 kr/m ²

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Yta	Adress	Insats	Andelstal insats anslutning 100%	Andelstal avgift anslutning 100%	Årsavgift
K1103	80 m ²	Karlavägen 73	6 809 200 kr	3,7552%	4,0241%	43 496 kr
K1102	42 m ²	Karlavägen 73	3 574 830 kr	1,9715%	2,1127%	22 836 kr
K1101	177 m ²	Karlavägen 73	16 000 446 kr	8,8241%	8,9034%	96 235 kr
K1203	80 m ²	Karlavägen 73	7 044 000 kr	3,8847%	4,0241%	43 496 kr
K1202	42 m ²	Karlavägen 73	3 944 640 kr	2,1754%	2,1127%	22 836 kr
K1201	175 m ²	Karlavägen 73	16 436 000 kr	9,0643%	8,8028%	95 148 kr
K1302	83 m ²	Karlavägen 73	7 429 953 kr	4,0976%	4,1751%	45 127 kr
K1403	80 m ²	Karlavägen 73	7 748 400 kr	4,2732%	4,0241%	43 496 kr
K1402	55 m ²	Karlavägen 73	5 165 600 kr	2,8488%	2,7666%	29 904 kr
K1401	175 m ²	Karlavägen 73	16 692 813 kr	9,2059%	8,8028%	95 148 kr
K1503	82 m ²	Karlavägen 73	7 942 110 kr	4,3800%	4,1247%	44 584 kr
K1502	46 m ²	Karlavägen 73	4 549 837 kr	2,5092%	2,3139%	25 010 kr
K1501	169 m ²	Karlavägen 73	16 368 495 kr	9,0271%	8,5010%	91 886 kr
K1602	44 m ²	Karlavägen 73	4 303 884 kr	2,3736%	2,2133%	23 923 kr
K1603	38 m ²	Karlavägen 73	3 716 591 kr	2,0497%	1,9115%	20 661 kr
K1604	54 m ²	Karlavägen 73	5 282 707 kr	2,9134%	2,7163%	29 360 kr
K1601	35 m ²	Karlavägen 73	3 425 879 kr	1,8893%	1,7606%	19 030 kr
J1002	29 m ²	Jungfrugatan 29	2 234 269 kr	1,2322%	1,4588%	15 767 kr
J1001	37 m ²	Jungfrugatan 29	2 932 065 kr	1,6170%	1,8612%	20 117 kr
J1103	42 m ²	Jungfrugatan 29	3 451 560 kr	1,9035%	2,1127%	22 836 kr
J1102	29 m ²	Jungfrugatan 29	2 383 220 kr	1,3143%	1,4588%	15 767 kr
J1101	58 m ²	Jungfrugatan 29	4 766 440 kr	2,6287%	2,9175%	31 535 kr
J1203	42 m ²	Jungfrugatan 29	3 451 560 kr	1,9035%	2,1127%	22 836 kr
J1202	29 m ²	Jungfrugatan 29	2 383 220 kr	1,3143%	1,4588%	15 767 kr
J1201	58 m ²	Jungfrugatan 29	4 766 440 kr	2,6287%	2,9175%	31 535 kr
J1303	29 m ²	Jungfrugatan 29	2 400 243 kr	1,3237%	1,4588%	15 767 kr
J1302	58 m ²	Jungfrugatan 29	4 851 555 kr	2,6756%	2,9175%	31 535 kr
J1301	120 m ²	Jungfrugatan 29	11 270 400 kr	6,2155%	6,0362%	65 244 kr
	1 988 m²		181 326 355 kr	100,00%	100,00%	1 080 881 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

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

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

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

LOKALFÖRTECKNING

Lokal nr	Yta	Lokalslag	Kontraktstart	Uppsägningstid	Förlängningstid	Årshyra
1	50 m ²	Butik	2020-07-01	9 månader	36 månader	192 510 kr
2	48 m ²	Butik	2018-02-01	9 månader	36 månader	225 004 kr
3	202 m ²	Butik	2019-06-01	9 månader	36 månader	684 330 kr
4	91 m ²	Butik/Kontor	2018-07-01	9 månader	36 månader	367 194 kr
5	281 m ²	Kontor	2023-10-01	9 månader	36 månader	264 844 kr
	672,0 m²					1 733 882 kr

Föreningen avser att upplåta lokal nr 5 med bostadsrätt. Lokalen har tidigare varit bostad/bostäder. Föreningen kommer att erbjuda en möjlighet till konvertering från lokal till bostad/bostäder. Priserbjudandet uppgår till 28 000 000 kr.

Beloppet benämns såsom upplåtelseavgift under rubriken Finansieringsplan. Lokalen har i dagsläget en årshyra om 1 131 311 kr. Årsavgiften kommer uppgå till 264 844 kr. I årsavgiften ingår fastighetsskatt som för närvarande uppgår till 112 064 kr / år fram till dess att konverteringen till bostad är genomförd. Bostadsrättslokalen är belagd med mervärdesskatt fram till dess att konverteringen till bostad är genomförd.

EKONOMISK PROGNO

	År 1 År 2025	År 2 År 2026	År 3 År 2027	År 4 År 2028	År 5 År 2029	År 6 År 2030	År 10 År 2034	År 20 År 2044
Kassaflödesanalys								
Räntekostnad	-1 226 378 kr	-1 220 246 kr	-1 214 114 kr	-1 207 983 kr	-1 201 851 kr	-1 195 719 kr	-1 171 191 kr	-1 109 872 kr
Amortering (löpande)	-188 674 kr	-188 674 kr	-188 674 kr	-188 674 kr	-188 674 kr	-188 674 kr	-188 674 kr	-188 674 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	-320 272 kr	-326 677 kr	-333 211 kr	-339 875 kr	-346 673 kr	-353 606 kr	-382 755 kr	-466 576 kr
Driftskostnad	-1 271 040 kr	-1 296 461 kr	-1 322 390 kr	-1 348 838 kr	-1 375 815 kr	-1 403 331 kr	-1 519 010 kr	-1 851 665 kr
Hysesintäkter, lokaler inkl. fastighetsskatt	1 733 882 kr	1 768 559 kr	1 803 930 kr	1 840 009 kr	1 876 809 kr	1 914 345 kr	2 072 149 kr	2 525 938 kr
Hysesintäkter, bostäder	283 488 kr	289 157 kr	294 941 kr	300 839 kr	306 856 kr	312 993 kr	338 794 kr	412 988 kr
Erforderlig årsavgift	988 995 kr	974 342 kr	959 519 kr	944 521 kr	929 347 kr	913 991 kr	850 687 kr	677 861 kr
Föreningens årliga intäkter								
Hysesintäkter, lokaler	1 733 882 kr	1 768 559 kr	1 803 930 kr	1 840 009 kr	1 876 809 kr	1 914 345 kr	2 072 149 kr	2 525 938 kr
Hysesintäkter, bostäder	283 488 kr	289 157 kr	294 941 kr	300 839 kr	306 856 kr	312 993 kr	338 794 kr	412 988 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	988 995 kr	974 342 kr	959 519 kr	944 521 kr	929 347 kr	913 991 kr	850 687 kr	677 861 kr
Summa intäkter	3 006 364 kr	3 032 058 kr	3 058 389 kr	3 085 370 kr	3 113 012 kr	3 141 330 kr	3 261 630 kr	3 616 787 kr
Föreningens årliga kostnader								
Räntekostnad	-1 226 378 kr	-1 220 246 kr	-1 214 114 kr	-1 207 983 kr	-1 201 851 kr	-1 195 719 kr	-1 171 191 kr	-1 109 872 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	-320 272 kr	-326 677 kr	-333 211 kr	-339 875 kr	-346 673 kr	-353 606 kr	-382 755 kr	-466 576 kr
Avskrivning	-878 944 kr	-878 944 kr	-878 944 kr	-878 944 kr	-878 944 kr	-878 944 kr	-878 944 kr	-878 944 kr
Driftskostnad	-1 271 040 kr	-1 296 461 kr	-1 322 390 kr	-1 348 838 kr	-1 375 815 kr	-1 403 331 kr	-1 519 010 kr	-1 851 665 kr
Summa kostnader	-3 696 634 kr	-3 722 328 kr	-3 748 659 kr	-3 775 639 kr	-3 803 282 kr	-3 831 600 kr	-3 951 890 kr	-4 307 057 kr
Resultat	-690 270 kr	-690 270 kr	-690 270 kr	-690 270 kr	-690 270 kr	-690 270 kr	-690 270 kr	-690 270 kr
Balanserat överskott/underskott	-690 270 kr	-1 380 540 kr	-2 070 810 kr	-2 761 080 kr	-3 451 349 kr	-4 141 619 kr	-6 902 899 kr	-13 805 398 kr
Kassaflöde	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Akkumulerat kassaflöde	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Taxeringsvärde	158 200 000 kr	161 364 000 kr	164 591 280 kr	167 883 106 kr	171 240 768 kr	174 665 583 kr	189 063 644 kr	230 467 527 kr
Föreningsskän	37 734 716 kr	37 546 042 kr	37 357 368 kr	37 168 694 kr	36 980 020 kr	36 791 346 kr	36 036 650 kr	34 149 910 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	544 kr/m²	536 kr/m²	527 kr/m²	519 kr/m²	511 kr/m²	502 kr/m²	468 kr/m²	373 kr/m²
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	923 kr/m²	915 kr/m²	907 kr/m²	899 kr/m²	890 kr/m²	882 kr/m²	847 kr/m²	752 kr/m²
Bostadsrättsyta	1 819 m²	1 819 m²	1 819 m²	1 819 m²	1 819 m²	1 819 m²	1 819 m²	1 819 m²
Övriga upplysningar om den ekonomiska prognosen								
Antagen genomsnittsränta enl. ek. plan	3,25%							
Inflationsantagande	2,00%	(sever driftskostnader, lokallfyrar, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader)						
Hysesutveckling bostäder	2,00%							

KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalys 1								
I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntnivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter.								
Ingen hänsyn har tagits till att föreningens lån kan vara upplåst i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.								
	År 1 År 2025	År 2 År 2026	År 3 År 2027	År 4 År 2028	År 5 År 2029	År 6 År 2030	År 10 År 2034	År 20 År 2044
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	544 kr/m ²	536 kr/m ²	527 kr/m ²	519 kr/m ²	511 kr/m ²	502 kr/m ²	468 kr/m ²	373 kr/m ²
Dagens inflationsnivå och genomsnittsräntnivå +1%	751 kr/m ²	742 kr/m ²	733 kr/m ²	724 kr/m ²	714 kr/m ²	705 kr/m ²	666 kr/m ²	560 kr/m ²
Dagens inflationsnivå och genomsnittsräntnivå +2%	959 kr/m ²	948 kr/m ²	938 kr/m ²	928 kr/m ²	918 kr/m ²	907 kr/m ²	864 kr/m ²	748 kr/m ²
Dagens inflationsnivå och genomsnittsräntnivå -1%	336 kr/m ²	329 kr/m ²	322 kr/m ²	315 kr/m ²	308 kr/m ²	300 kr/m ²	270 kr/m ²	185 kr/m ²
Dagens inflationsnivå och genomsnittsräntnivå -2%	129 kr/m ²	123 kr/m ²	117 kr/m ²	111 kr/m ²	104 kr/m ²	98 kr/m ²	71 kr/m ²	-3 kr/m ²
Dagens räntnivå och inflationsnivå +1%	544 kr/m ²	535 kr/m ²	526 kr/m ²	517 kr/m ²	508 kr/m ²	498 kr/m ²	459 kr/m ²	349 kr/m ²
Dagens räntnivå och inflationsnivå -1%	544 kr/m ²	536 kr/m ²	529 kr/m ²	522 kr/m ²	514 kr/m ²	507 kr/m ²	476 kr/m ²	392 kr/m ²

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad med utgångspunkt i ekonomiska plan antagna anslutningsgrad om 91% av insatserna. Uteblivna insatser lånefinansieras. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.				
	Föreningens skulder (år 1)	Skuldaättning %	Kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte- och inflationsnivå samt anslutningsgrad +9% (100%)	19 561 165 kr	8%	3 105 994 kr	- 590 640 kr
Dagens ränte- och inflationsnivå samt anslutningsgrad +5% (96%)	26 668 398 kr	12%	3 336 979 kr	- 359 655 kr
Dagens ränte- och inflationsnivå samt anslutningsgrad -5% (86%)	74 801 033 kr	32%	4 901 289 kr	1 204 655 kr
Dagens ränte- och inflationsnivå samt anslutningsgrad -10% (81%)	83 867 351 kr	36%	5 195 945 kr	1 499 311 kr
Fastigheten förvärfas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.				

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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

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

Bostadsrättshavaren skall ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hemförsäkring, hushållsel samt bredband och TV. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring, hushållsel samt bredband och TV för en lägenhet om 80 m² är ca 13 800 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör ca 4 200 kr/år, hushållsel ca 3 600 kr/år samt samt bredband och TV ca 6 000 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning.

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

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 2

Ort och datum enligt elektronisk signering

Monica Bruneflod
Kristina Anker
Andreas Berggren
Johan Svahn
Malin Ullerholm
Ola Persson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 2*, organisationsnummer 769642-6332, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Bostadsrättsföreningens byggnation kommer att bestå av 28 bostäder och 1 lokal som upplåts med bostadsrätt samt 4 lokaler som upplåts med hyresrätt i en huskropp.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2025, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm, 2025 (digitalt signerad)

Stockholm, 2025 (digitalt signerad)

Anders Uby

Claes Mörk

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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar

Bankoffert, Ålandsbanken, 2025-10-02
Bekräftelse inkomna mätresultat radon, Miljöförvaltningen Stockholms stad, 2022-06-14
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-08-27
Ekonomisk plan
Energibesiktning, AB Franska Bukten, 2018-11-28
Försäljningsprospekt, Cushman & Wakefield, 2025
Hyresförteckning
Hyreskontrakt lokaler
Köpekontrakt, fastigheten Stockholm Rackelhanen 2, 2025-05-28
OVK-protokoll, Vvs-konsult P.W. AB, 2023-02-23
Registreringsbevis, Brf Rackelhanen 2, 2025-09-30
Stadgar, registrerade av Bolagsverket, 2024-09-30
Teknisk besiktning och Underhållsplan 50 år, Compocit, 2025-08-18
Underrättelse hembud, Hyres- och Arrendenämnden i Stockholm, 2025-06-30
Utdrag ur Fastighetsregistret, Stockholm Rackelhanen 2, 2025-09-10
Översikt Driftkostnader, 2021-2024

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



TEKNISK UTREDNING

Stockholm Rackelhanen 2



Karlavägen 73 och Jungfrugatan 29

Östermalm

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



Stockholm 2025-08-18
LW 25 381

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Stockholm Rackelhanen 2

Uppdrag

Av Brf Rackelhanen 2 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

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

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

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-06-30 med start klockan 13.00.
Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 21°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:
Uppgång 73 lägenhet 1101, 1102, 1401 och 1503
Uppgång 29 lägenhet 1201, 1203 och 1301.



Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett hörngathus. Hälften av byggnaden är uppfört i 4-5 våningsplan och inrett vindsplan samt källare, den andra hälften har 6 våningsplan samt påbyggt vindsplan och källare. I källarplan finns lokaler, teknikutrymmen och förråd. På gatuplan finns lokalhyresgäster och i ovanstående gatuplan finns bostäder med inslag av kontorslokaler. Det finns två trapphus i byggnaden med en hiss i vardera trapphus.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1883 - 1884.

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Ett våningsplan byggdes på, på en del av byggnaden år 1938.
2. Stambyte och renoverat 2000. Då byttes vatten och avloppsrör, ytskikten renoverades, delar av planlösning ändrades och hissarna moderniserades.
3. Fasaderna och balkongerna renoverades 2014
4. Yttertak delvis utbytt 2017.
5. Fönster och balkongdörrar renoverade 2023

Antal lägenheter: Totalt 28 stycken lägenheter

Antal lokaler: Totalt 5 lokaler varav en kontorslokal och 4 butikslokaler.

Grundläggning: Murar till fast mark/rustbädd.

Källarytterväggar: Betong och sten

Stomme: Tegel

Bjälklag: Bottenbjälklaget är stålbalkar och tegelvalv. Vindsplanens bjälklag är i trä.

Yttertak: Taken är sadeltak belagda med falsad plåt.

Fasader: Fasaderna är putsade och färgade fasader.

Fönster: Fönster är 2-glas kopplade med karmar och bågar i trä. Mot gatorna är det energiglas monterade med bättre ljudisolering.

Balkonger:	Balkongerna är utkragade stålbalkar med mellangjuten betong. Räckerna är i smide. Kungsbalkongerna är indragna och har räckerna i smide. Det finns även takterrasser indragna i takfallet.
Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme. Vindsplanet har vattenburen golvvärme. Värmekällan är en fjärrvärmecentral för att värma och tappvarmvatten. Anläggningen är från 2000.
Eldstäder	I flertalet av lägenheter finns eldstäder. Nästan alla eldstäderna ska vara kontrollerade av skorstensfejarmästaren och godkända att elda i.
Vattenrör:	Vattenrör är i plast eller koppar och bedöms vara från 2000.
Avloppsrör:	Avloppsrör bedöms vara från 2000. Det finns dock enstaka äldre rör kvar i källaren. Avloppsvatten från källaren pumpas upp till kommunal anslutningspunkt.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer bedöms vara från 2000 i sin helhet.
Hissar:	Det finns två hissar, en i varje trapphus. Hissarna har moderniserats 2000.
Ventilation:	Lägenheterna och tre lokaler har mekaniskt frånluftssystem med totalt 12 fläktar placerade på taket. Optiken och lokalen Shirtonomy har ett gemensamt till och frånluftssaggregat med återvinning.
OVK:	Mekaniska till och frånluftssystemet godkänd OVK till 2026-02-23 Lägenheter och tre lokaler godkänd OVK till 2029-02-23.
Kyla:	Till det mekaniska till och frånluftssaggregatet finns ett kylaggregat för att kyla tilluften.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i grannfastigheten, Rackelhanen 1
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan.
Sophantering:	Avfallshantering finns i en separat byggnad på Rackelhanen 1

EnergideklARATION:	EnergideklARATION är utförd giltig till 2028-11-28. Energi-prestandan är 172 kWh/m ² och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. Vid stambytet 2000 bedömer jag att större delen av asbesten är sanerad. Det går dock inte att utesluta att mindre mängder asbest kan finnas kvar i tex rörisolering och skivmaterial samt ventilationskanaler. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Enligt Stockholms radonregister har totalt 10 mätningar utförts år 2022, alla under gällande gränsvärde.
Gård, gårdsutrustning:	En mindre bakgård

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G – golv, V – väggar, T – tak, Ö – övrigt)

Hall	G	Klinker/ parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
	Ö	Eldstad finns i många av lägenheterna.
Sovrum	G	Parkett/furugolv
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Parkett / klinker
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal standard på köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ.
Separat Wc	G	Klinker
	V	Målade/kakel
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med WC och tvättställ.

Kommande underhåll under år 1 till 10

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

1. Bygghet: Avloppsstammar
Noteringar: Avloppsstammarna bedöms vara från 2000. Det finns missfärgningar/begynnande skador på stammarna i källaren. I källaren finns såväl äldre som nyare stammar. Troligen är inte alla lokalerna i gatuplan stambytta 2000. Normal teknisk livslängd är 50 år vilket gör att det är ca 25 år kvar av livslängden. Flertalet av duschrummen är äldre med yt- och tätskikt från 2000 vilka är uttjänta. Avstängningskranar på inkommande vatten är gamla.

Planerat underhåll: Det finns flera varianter på hur underhållet kan planeras. Stammarna spolras och varje lägenhetsinnehavare får ett bidrag på 10 000 kr för att byta horisontella stammar i sin lägenhet då renoveringar utförs i den enskilda lägenheten. Stammar som är äldre, i del av källare och troligen lokalerna, relinas. Vattenrör i lokalerna byts om de ej är bytta 2000. Alternativt kan ett stambyte i förtid göras, eftersom många lägenhetsinnehavare troligen vill renovera sina badrum inom en snar framtid. Båda alternativen är möjliga.

Mängd: Gäller alla stammar
Aktualitet: Inom 1-3 år (eftersom min bedömning är att många lägenhetsinnehavare vill renovera sina badrum inom 1-3 år).

Bedömd kostnad: 1 000 000 kr för spolning, bidrag till lägenhetsinnehavare och relining delar av avloppet, vilket tas med i min kostnadssammanställning. Alternativet är ca 11 000 000 kr för ett stambyte och renovering av våtutrymmen.
2. Bygghet: Hissarna
Noteringar: Hissarna är linhissar som är renoverade år 2020 då stambytet utfördes. Hissarna bedöms vara i normalt skick men är i dag 25 år gamla. Normal teknisk livslängd är ca 30-35 år varför man bör kalkylera med att hissarna kommer att behöva renoveras inom de närmsta 10 åren.

Planerat underhåll: Renovera hissarna med nya motorer, styrning, knappar, lås mm. Hissarna anpassas även till dagens krav på tillgänglighet och säkerhet.

Mängd: Ca 2 stycken linhissar.
Aktualitet: Inom 7-10 år
Bedömd kostnad: Ca. 1 800 000 kr

3. Bygghet: Källare
Noteringar: I källaren är golvbeläggningen ganska sliten och är svår att hålla ren. Det finns även ett behov av lokala bättringar på väggarna där färgen/putsen släpper på grund av naturlig fuktvandring.

Planerat underhåll: Rengör ytorna, bättra putsen måla golvet och delar av väggarna med en färg som tillåter fuktvandring.

Aktualitet: Inom 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr
4. Bygghet: Ventilationen i bostäder och lokaler med mekanisk frånluft.
Noteringar: Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är utförd och godkänd till 2026/2029. Det betyder att ventilationen uppfyller de krav man kan ställa med tanke på ventilationslösningen för byggnaden. Vid OVK besöktes endast 19 lägenheter/lokaler av 30 stycken, vilket gör att man inte vet skicket på 11 lägenheter/lokaler. Enligt uppgift från några av de boende upplevs ventilationen som dålig.

Planerat underhåll: Min bedömning är att ventilationssystemet kommer att behöva förbättras/moderniseras i samband med nästa OVK. Kanalerna rensas och frånluftsfläktarna byts mot nya behovsstyrda. Det gäller 12 stycken frånluftsfläktar, 28 lägenheter och 7 lokaler. I samband med arbetena byts även dragkåporna i köken.

Mängd: Totalt 28 lägenheter och 7 lokaler
Aktualitet: Inom 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca 1 200 000 kr
5. Bygghet: Entréportar till trapphusen
Noteringar: Entréportarna bedöms vara i gott skick men slits naturligt när de åldras. En mer omfattande renovering av portarna bör kalkyleras inom 7-10 år, för att portarna ska fungera tillfredställande.

Planerat underhåll: Renovera portarna med lackning, justering mm.
Mängd: Två portar
Aktualitet: Inom 7-10 år
Bedömd kostnad: Ca. 80 000 kr

6. Byggdel: Undercentral för fjärrvärme
 Noteringar: Undercentralen är i dag 25 år gammal. Normal teknisk livslängd är ca 30 år varför man bör kalkylera med ett byta av undercentral.
 Planerat underhåll: Montera en ny undercentral med nya värmeväxlare och cirkulationspumpar.
 Mängd: En komplett undercentral
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca. 350 000 kr
7. Byggdel: Kylaggregatet för tilluften
 Noteringar: Det finns ett kylaggregat för att kyla tilluften till det mekaniska till och frånluftsaggregatet. Kylanläggningen är 25 år gammal och kommer att uppnå teknisk livslängd inom 5 år.
 Planerat underhåll: Byt ut anläggningen mot en ny.
 Mängd: Ett kylaggregat
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca. 150 000 kr

Sammanställning.

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

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Inom 1-3 år	1, 3 och 4	Ca 2 300 000 kr
Inom 4-6 år	6 och 7	Ca 500 000 kr
Inom 7-10 år	2 och 5	Ca 1 880 000 kr
Totalt		Ca 4 680 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

Sammanställning underhållskostnader år 11 till år 50.

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

Tak

Yttertaget är bräder med underlagspapp samt belagt med falsad plåt. Taket är enligt uppgift renoverat till viss del 2017. Vid besiktningen noterades släpp av färgen på taket men i övrigt bedöms det vara i gott skick. Eftersom vindarna är inredda ställs dock höga krav på att taket är tätt.

Om 15 år rengörs taket och målas. Om 40 år renoveras taket med ny underlagstätning och ny plåt.

Kostnad: 300 000 kr för målning och 4 000 000 kr för byte
År: 2037 och 2065

Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka renoverades 2014 och bedöms vara i gott skick. Förutsatt att löpande mindre underhåll utförs bedöms fasaderna ha en kvarvarande livslängd om 40 år. Därefter renoveras såväl gatufasader som gårdsfasader.

Kostnad: 5 000 000 kr för renovering av fasader.
År: 2065

Fönster

Fönster är originalfönster vilka målats senast 2023, glasen i fönster mot gatan är bytta till tjockare glas. Normalt behöver målningsunderhåll utföras med 15 års intervall. Teknisk livslängd på fönstren kan vara mycket hög, förutsatt att normalt underhåll utförs regelbundet. Min bedömning är att fönster och balkongdörrar har en kvarvarande livslängd om 50 år förutsatt att underhåll utförs med 15 års intervall. Ett byte av fönster kan dock minska energiförbrukningen och förbättra komforten i lägenheterna men det är inget som är nödvändigt för byggnadens bestånd.

Kostnad: Ca 1 000 000 kr/gång
År: 2037, 2052 och 2067

Entrédörrar

Entréportar bedöms vara i normalt skick och kommer att renoveras inom 10 år, enligt ovanstående plan. Dörrarna till lokalerna nyttjas mindre vilket gör att underhållsintervallet blir längre. Entrédörrar till lokaler samt entréportar till trapphusen kommer dock att behöva bytas ut inom 30 år.

Kostnad: 400 000 kr
År: 2055

Balkonger, kungsbalkonger och takterrasser

Det finns kungsbalkonger och takterrasser vilka ställer stora krav på täthet eftersom det är boendetrymme under balkongerna/terrasserna. Deras tekniska livslängd är kortare än vanliga balkonger. Bedömningen är att takterrasser och kungsbalkonger renoveras om 20 år och vanliga balkonger renoveras om 30 år.

Kostnad: 2 500 000 kr terrasser och kungsbalkonger
2 000 000 kr för vanliga balkongerna.
År: 2045 och 2055

Trapphusen

Trapphusen bedöms vara i gott skick. Mindre underhåll/bättringsmåhning behöver utföras under kommande år. En renovering av trapphusen bör kalkyleras till om 20 år. Därefter renoveras trapphusen med 25 års intervall. Väggar / tak målas och golv/trappor poleras.

Kostnad: 500 000 kr
År: 2045 och 2070

Källargångar/förråd

Källargångar och förrådsutrymmen kommer delvis renoveras 2027 och bedöms delvis vara i gott skick. En renovering av utrymmena bör kalkyleras med inom 20 år och därefter med 25 års intervall.

Kostnad: 300 000 kr
År: 2045 och 2070

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen kommer att bytas ut 2030 enligt ovanstående plan. Rörssystem samt radiatorer (några är utbytta) är från då byggnaden fick vattenburen värme, ca 100 år sedan. Själva rörssystemet och radiatorer bedöms ha en 120 årig livslängd. Livslängden kan mycket väl överstiga 120 år men enstaka radiatorer kommer att behöva bytas ut. Min bedömning är att man kalkylerar med ett byte av rörssystem och alla radiatorer år 2045 och byta undercentralen 2060

Kostnad: 2 500 000 kr för radiatorer och rör
350 000 kr för undercentral
År: 2045 och 2060

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är från 2000, förutom de som relinas (medtaget i underhållskostnader inom 1-3 år). Horisontella rör i lägenheterna byts när renoveringar utförs, kostnaden medtagen inom 1-3 år. Alla avloppsstammar relinas inom 25 år och har därefter en mer än 50 årig livslängd. Vattenrören bedöms ha en mer än 50 årig kvarvarande livslängd.

Kostnad: 1 800 000 kr för relining
År: 2050

Elektriska installationer

Elektriska installationer är från 2000 då bygganden renoverades. Troligen är inte inkommande servis bytt (går ej att se vid besiktningen). Den byts dock inom 10 år i ovanstående sammanställning.

Elektriska installationer bedöms i dag vara i så god kvalité så att inga större arbeten behöver göras inom kommande 50 år. Mindre arbeten med byte av brytare/uttag bedöms rymmas inom normala underhållskostnader.

Hissar

Hissarna kommer att renoveras ca 2035 enligt planen för underhåll kommande 10 åren. Därefter bedöms de ha en 35 årig teknisk livslängd. År 2070 renoveras hissarna igen.

Kostnad: 1 800 000 kr
År: 2070

Ventilationskanaler/skorstenar/frånluftsfläktar

OVK ska göras med 3 eller 6 års intervall men bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Lägenheternas och flera av lokalernas ventilation kommer enligt ovanstående plan att renoveras ca 2030. Därefter bedöms aggregaten ha en teknisk livslängd på 30 år, förutsatt att normalt underhåll utförs.

Två av lokalerna har ett gemensamt mekanisk till- och frånluftsaggregat från 2013 vilket bedöms behöva bytas ut 2045.

Kostnad: 150 000 kr för till och frånluftsaggregat
1 000 000 kr för frånluftsaggregat
År: 2045 för till och frånluftsaggregat och 2060 frånluftssystemet.

Utemiljö/dränering

Dränering och fuktisolering av grundmurarna är troligen mycket gamla. Vid besiktningen noterades inga större fuktgenomslag. Det är dock en källare där naturlig fuktvandring alltid finns i betongplattan och i murarna. Den fuktvandringen går inte att förhindra utan måste accepteras så att diffusionsöppna färger används vid renoveringar. Lokalt kan vatten komma in då stuprör inte avleds eller om skyfall/snösmältning uppkommer

Sammanställning underhållskostnader under kommande 50 år.

Underhåll	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035- 2044	2045- 2054	2055- 2064	2065- 2075
Tak											500			4 000
Fasader														5 000
Fönster											1 000	1 000		1 000
Entréddörr									80				400	
Balkonger												2 500	2 000	
Trapphusen												500		500
Källare och förråd			100									300		300
Tvättstuga														
Uppvärmningssystem						350						2 500	350	
Vatten och avlopp		1 000										1 800		
Elektriska installationer														
Hissar										1 800				1 800
Ventilation			1 200			150						150	1 000	
Mark och dränering														
Summa	0	1 000	1 300	0	0	500	0	0	80	1 800	1 300	8 750	3 750	12 600
										Summa inom kommande 50 år				51 080

Noteringar och upplysningar.

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

1. Vid besiktningen noterades att det finns missfärgningar av putsen på fasaden närmast takfoten mot Karlavägen. Missfärgningarna är där ett gammalt avloppsrör kommer ut. En utredning om det är en pågående fuktskada måste göras. Man måste även kontrollera var det avsågade avloppsröret leder.
2. Fastigheten har ingen egen avfallshantering utan nyttjar i dag sophuset på fastigheten Rackelhanen 1. Om inte ett avtal görs om att det sophuset får nyttjas måste en egen avfallshantering anordnas inom fastigheten.
3. Fastigheten har ingen gemensam tvättstuga utan nyttjar i dag tvättstugan i fastigheten Rackelhanen 1. Om inte den tvättstugan får nyttjas måste antingen alla lägenheter ha en egen tvättmaskin alternativt måste en ny tvättstuga inredas inom fastigheten.
4. Vid besiktningen noterades att handdukstorkarna är anslutna till varmvattencirkulationen vilket man i dag rekommenderar att det tas bort på grund av risken för legionellabakterier i varmvattenledningar.
5. Kostnad för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggleddning avseende de större arbetena ingår ej. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

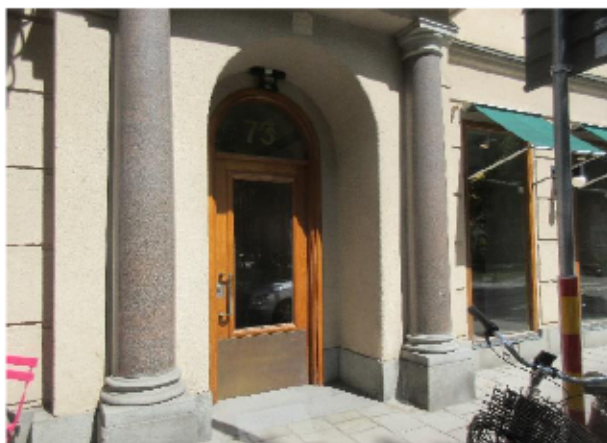




Färgen flagar lokalt på plåttaket



Andra delar flagar inte färgen på



Entréport mot gatan



Tecken på läckage från takbrunn



En av hissmaskinerna



Det mekaniska till- och frånluftsaggregatet.



Kylanläggning för kyla av tilluft, del av lokalerna



Elektriska installationer från 2000



Undercentral för fjärrvärme



Delvis äldre avloppsrör i källaren

Beteckningar

Beteckning Stockholm Rackelhanen 2	UUID 909a6a41-f36c-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010107661	Län- och kommunkod 0180
Distrikt Stockholms Hedvig Eleonora	Distriktskod 215026	Senaste ändringen i allmänna delen 1982-03-18	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-09
Aktualltetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-09			

Adress

Adress
Jungfrugatan 29 114 44 Stockholm
Karlavägen 73 114 49 Stockholm

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare 802005-5631 Sh Pension Tjänstepensionsförening Box 17197 104 62 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Sv Köpmannaförb Pensionsk Understödsför	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1969-09-24	Akt 69/7528
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1969-07-01 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Id-nummer kompletterat d-2024-00385682:2			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769605-4910 brf rackelhanen 2)	2000-04-19	00/18652
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769605-4910 brf rackelhanen 2)	2002-04-24	02/24283

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769605-4910 brf rackelhanen 2)	2005-04-18	05/9834
Hembud 2025-06-03	2025-06-05	D-2025-00197223:1
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt, 769642-6332, bostadsrättsföreningen rackelhanen 2	2024-09-30	D-2024-00318353:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11
Totalt belopp: 1 080 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100 000 SEK	1971-01-20	71/825
Anmärkningar			
Ny handling utfärdad D-2021-00396121:1			
2	100 000 SEK	1971-01-20	71/826
Anmärkningar			
Ny handling utfärdad D-2021-00396121:2			
3	100 000 SEK	1971-01-20	71/827
Anmärkningar			
Ny handling utfärdad D-2021-00396121:3			
4	100 000 SEK	1971-01-20	71/828
Anmärkningar			
Ny handling utfärdad D-2021-00396121:4			
5	100 000 SEK	1971-01-20	71/829
Anmärkningar			
Ny handling utfärdad D-2021-00396121:5			
6	100 000 SEK	1971-01-20	71/830
Anmärkningar			
Ny handling utfärdad D-2021-00396121:6			
7	100 000 SEK	1971-01-20	71/831
Anmärkningar			
Ny handling utfärdad D-2021-00396121:7			
8	100 000 SEK	1971-01-20	71/832

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Ny handling utfärdad D-2021-00396121:8			
9	100 000 SEK	1971-01-20	71/833
Anmärkningar Ny handling utfärdad D-2021-00396121:9			
10	100 000 SEK	1971-01-20	71/834
Anmärkningar Ny handling utfärdad D-2021-00396121:10			
11	80 000 SEK	1971-01-20	71/835
Anmärkningar Ny handling utfärdad D-2021-00396121:11			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv tjädern och rackelhanen	1935-02-01	0180-1464
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Ändrade bestämmelser,se akt 0180-1997-01086,akt 0180k-p2002-11341		
Ändring av detaljplan Tilläggsbestämmelser i delar av stadsdelarna östermalm, vasastaden, brunnsviken och ladugårdsgärdet	1968-07-16	0180-6908
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan Östermalm-tilläggsbestämmelser	1979-11-27 Genomf. slut: 1992-06-30	0180-7575A
Ändring av detaljplan Del av östermalm, upphävande av vindsinredningsförbud	2004-04-22 Genomf. start: 2004-05-28	0180K-P2002-11341

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 283490-4	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 151 000 000 SEK	därav byggnadsvärde 64 200 000 SEK	därav markvärde 86 800 000 SEK
Taxerade ägare 802005-5631 Sh Pension Tjänstepensionsförening Box 17197 10462 Stockholm		Andel 1 / 1	Juridisk form Understödsföreningar och försäkringsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 44595042 (2025)

Taxeringsvärde 12 800 000 SEK	Riktvärdeområde 180166	Byggrätt ovan mark 726 kvm	Riktvärde byggrätt 17 631 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 44594042 (2025)

Taxeringsvärde 74 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180166	Byggrätt ovan mark 2 485 kvm	Riktvärde byggrätt 29 779 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 44593042 (2025)

Taxeringsvärde 15 200 000 SEK	Riktvärdeområde 180166	Lokalyta 672 kvm	Hyra 2 233 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2000	Värdeår 2000
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 44592042 (2025)

Taxeringsvärde 49 000 000 SEK	Riktvärdeområde 180166	Bostadsyta 1 988 kvm	Hyra 3 538 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2000	Värdeår 2000
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Annan åtgärd tomtkarta	1904-11-28	0180-104:7P3829	

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6581894.4	675371.2
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	790 m ²	790 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Rackelhanen:2	1980-04-01	0180-15/1980

Källa: Lantmäteriet

Carl Hampus Dutina

carl.dutina@restate.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Claes Mörk, Claes Mörk Fastighetsjuridik, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 2, organisationsnummer 769642-6332.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 2 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby 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 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

Anders Uby 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 uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 2 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 Rackelhanen 2

Unikt dokument-id:

0d081cec-9e58-4fec-9177-b8c157b14a2d

Dokumentets fingeravtryck:

80c8bd06a7b7be084d5cda87a8f11d58aeda385a1043ee8fbeb1f91f2de39af905fa216117c744536
d17b00e978de758ae1c242af45e13bc0f66ef2799b56e4c

Undertecknare



Malin Ullerholm

Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 2 (769642-6332)

E-post: malinullerholm@icloud.com

Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartphone)

IP nummer: 94.191.137.38

Verifierad med BankID: MALIN
ULLERHOLM (199004011640)

Betrodd tidsstämpel:
2025-10-03 13:18:59 UTC



Monica Bruneflod

Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 2 (769642-6332)

E-post: monica@justanothermust.com

Enhet: Chrome 138.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7
(desktop)

IP nummer: 90.224.89.139

Verifierad med BankID: MONIKA
BRUNEFLOD (195003041067)

Betrodd tidsstämpel:
2025-10-03 13:29:57 UTC



Ola Persson

Brf Rackelhanen 2 (769642-6332)

E-post: op@olap.se

Enhet: Safari 18.7 on iPhone iOS 18.7.1 (smartphone)

IP nummer: 90.233.193.200

Verifierad med BankID: Clas Ola
Persson (196902240479)

Betrodd tidsstämpel:
2025-10-03 13:33:18 UTC



Andreas Berggren

Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 2 (769642-6332)

E-post: andreas.b7788@gmail.com

Enhet: Chrome 140.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 31.208.99.66

Verifierad med BankID: Andreas
Berggren (196902132999)

Betrodd tidsstämpel:
2025-10-03 13:36:21 UTC



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

Undertecknare

 Kristina Anker Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 2 (769642-6332) E-post: kristina.anker@gmail.com Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone) IP nummer: 104.28.31.66	Verifierad med BankID: Kristina Anker (194912085067) Betrodd tidsstämpel: 2025-10-03 13:51:43 UTC 
 Johan Svahn Bostadsrättsföreningen Rackelhanen 2 (769642-6332) E-post: johan.svahn@gmail.com Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 176.10.137.55	Verifierad med BankID: JOHAN SVAHN (197207130019) Betrodd tidsstämpel: 2025-10-03 21:53:04 UTC 
 Claes Mörk Claes Mörk Fastighetsjuridik E-post: claes.mork@cadmus.se Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone) IP nummer: 78.68.185.238	Verifierad med BankID: Claes Gunnar Mörk (194312271317) Betrodd tidsstämpel: 2025-10-04 08:20:38 UTC 
 Anders Uby Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB E-post: anders.uby@efin.se Enhet: Edge 140.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 2.249.75.6	Verifierad med BankID: Anders Olof Uby (196305261130) Betrodd tidsstämpel: 2025-10-04 11:23:32 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-10-04 11:23:32 UTC



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