

## **Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 12, Stockholms län.**

### **Innehållsförteckning:**

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Redovisning av föreningens kostnader
8. Redovisning av föreningens intäkter
9. Nyckeltal
10. Lägenhetsförteckning
11. Ekonomisk prognos
12. Känslighetsanalys 1
13. Känslighetsanalys 2
14. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

#### **Bilagor:**

Intyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Teknisk rapport

Beslut om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rörstrand 12 med org.nr 769604-7450 har registrerats hos Bolagsverket 1999-09-03 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har i enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som ligger till grund för föreningens beslut om förvärv av fastigheten genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- samt driftskostnader grundar sig på kända förutsättningar vid tiden för planens upprättande.

Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Lars Widebeck, Compocit AB, den 20 augusti 2025.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom att föreningen antar det hembud som föreningen har erbjudits.

I fastigheten har det bedrivits verksamhet i fem kontorslokaler som nu är vakanta. Dessa ytor, idag uppmätta till ca 410 kvm, upplåts till exploatören Gleipnergruppen AB, org.nr 556806-3902, nedan kallad Gleipnergruppen, som åtar sig att ansöka om bygglov för att därefter bygga om dem till bostadslägenheter. Samtliga kostnader för att bygga om ytorna till bostäder sker på Gleipnergruppens bekostnad. Lägenheterna har upptagits i lägenhetsförteckningen som objekt nr 301, 311-313, 321, 322 och ska efter ombyggnation säljas vidare till fysiska personer. Fram till den 1 mars 2026 utgår ingen avgift för dessa objekt om de inte blir färdigställda. Från och med 1 mars 2026 utgår full årsavgift oavsett om lägenheterna är färdigställda för inflyttning då eller inte.

Fastighetens vind utgörs idag av oisolerad råvindsyta med förråd som tillhör befintliga lägenheter. För att föreningen ska kunna anta hembudet på erbjuden nivå krävs att även vindsytan, idag uppmätt till ca 366 kvm boarea, upplåts till Gleipnergruppen med bostadsrätt i syfte att den ska byggas om till bostadslägenheter, objekt 161-163 och 351, nedan kallade Vindslägenheterna. En förutsättning för dessa upplåtelse är att bygglov beviljas för sådan byggnation. På samma sätt som beskrivits avseende objekten i föregående stycke åligger det Gleipnergruppen att på egen bekostnad ansöka om bygglov samt att, om lov beviljas, färdigställa dessa till fullt fungerande bostadslägenheter. Efter färdigställande ska Vindslägenheterna säljas vidare till fysiska personer. På motsvarande sätt som för objekt 301, 311-313, 321, 322 kommer ingen årsavgift att utgå under byggnation fram till färdigställande. Från och med den 1 oktober 2026 utgår dock full årsavgift för Vindslägenheterna oavsett om de är klara för inflyttning eller inte.

Gleipnergruppen erlägger insatser och upplåtelseavgifter för ovanstående objekt i enlighet med vad som följer av lägenhetsförteckningen och i samband med föreningens tillträde av fastigheten. Kapitalbeloppen erläggs oavsett om bygglov för

bostad beviljas för Vindslägenheterna eller inte. Skulle bygglov för vinden inte medges behåller föreningen de kapitalbelopp som framgår i lägenhetsförteckningen. I det fallet utgår inte årsavgift för Vindslägenheterna. Årsavgiftsnivån för övriga lägenheter bedöms dock inte påverkas nämnvärt då den ekonomiska planen tar höjd för ökade driftskostnader, fastighetsavgift och avsättning till yttre underhållsfond.

För befintliga bostadslägenheter innebär råvindsupplåtelsen att vindsförråden kommer att rivas och ersättas med andra förråd av typ Troax som uppförs i fastighetens källare på Gleipnergruppens bekostnad. Förrådsflytten utgör således en förutsättning och omständighet för föreningens beslut om förvärv av fastigheten för att Gleipnergruppen ska få full rådighet över vindsytan som upplåts med bostadsrätt.

Anskaffningskostnaden i planen är den slutliga.

Tillträde till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske under december månad 2025. Då de befintliga lägenheterna är upplåtna med hyresrätt har inflyttning redan skett i dessa lägenheter.

I planen har en rak avskrivning enligt metoden K2 tillämpats. Från och med upprättande av föreningens årsredovisning för verksamhetsåret 2026 kommer föreningen att tillämpa metoden K3 med så kallad komponentavskrivning.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli en s.k. äkta bostadsrättsförening.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Rörstrand *12
Kommun	Stockholm
Adress	Wallingatan 26 B, 111 24 Stockholm Upplandsgatan 6 och 6 A, 111 23 Stockholm
Tomtens areal	1 114 m <sup>2</sup>
Antal byggnader	Hörngathus och gårdshus
Stadsplan	1939-12-30 Akt 0180-2220
Ändring av detaljplan	1977-01-20 Akt 0180-7537 2004-09-02 Akt 0180K-P2003-10095

## 3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	1925
Värdeår	1952
Tillbyggnadsår	1994
Antal bostadslägenheter	33
Lokaler samt lager	ca 599 kvm, i gatuplan finns två restauranger samt en fotvårdssalong.
Bostadsyta	ca 3 788 kvm
Byggnadstyp	Fastigheten är bebyggd med ett hörngathus samt en gårdsbyggnad. Byggnaden är i källarplan, gatuplan samt 4-5 våningsplan med bostäder/lokaler. I byggnaden finns två trapphus till

	gatubyggnaderna samt ett trapphus till gårdsbyggnaden. Alla trapphusen har hiss från bottenplan.
Uppvärmning	Den oisolerade råvinden som finns idag kommer att inredas med bostadslägenheter om bygglov beviljas. Vattenburen värme genom fjärrvärmeanläggning från 2023.
Ventilation	Självdraagsventilation i alla lägenheter
Vatten och avlopp	Kommunalt vatten och avlopp. Vattenrör bedöms vara i koppar och/eller plast.
Fönster	Kopplade 2-glas med bågar och karmar i trä. Inre glaset är utbytt till isolerglasfönster.
Ytterdörrar	Trä
Balkonger	Balkonger finns endast i trapphusen och vetter mot gården.
Fasad	Puts
Yttertak	Sadeltak, delvis valmat på gårdsbyggnaden. Taket är klätt med falsad kopparplåt av varierande ålder.
Innertak	Puts
Stomme	Betong och tegel
Grundläggning	Murar till fast mark/rustbädd
Hiss	Finns totalt tre hissar, en i varje trapphus. Hissarna är linhissar. Hissen i 6A är ombyggd 2016, de andra två hissarna är äldre standard.
El	Variert ålder beroende på när renoveringar har utförts i byggnaden.
Gas	Gasspisar finns i lägenheterna
Lägenheterna	Relativt likvärdig standard med för åldern normalt slitage. I hall, sovrums och vardagsrum är det parkett/furugolv, målade tak och målade eller tapetklädda väggar. Köken är utrustade med normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning och kyl/frys. I flera kök är det gasspis med ugn och i vissa fall lägenheter har den ersatts med elspis och ugn. Taken är målade och väggarna är målade/tapetklädda. Lägenheternas våtrum har plastmatta/klinker på golven och kakel på väggarna med målade tak. Normal/enkel inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ. Separata WC har klinker på golvet och övriga ytskikt är målade. Inredningen är enkel med WC och tvättställ. Några få lägenheter är renoverade till modernare standard.
Gemensamma anordningar	Tvättstuga, torkrum och mangelrum i källaren på Upplandsgatan 6, lägenhetsförråd.

Sophantering	Sopsugsanläggning med gemensamt inkast för alla trapphus, samt ett separat sophus på gården dit restaurangerna lämnar sitt avfall.
Trapphus	Målade väggar och tak och trappbeläggning i marmor.
Servitut	Avtalsservitut Last - Vattenledning 2025-07-08 D202500243663:1.1 Last - Entré/port passage 2025-07-08 D202500243664:1.1
Underhållsbehov	Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 3 950 000 kronor inklusive moms de första 10 åren. I den ekonomiska planen är avsatt 4 300 000 kronor vilket inkluderar en summa för projektering/besiktning m.m. som kan tillkomma i samband med upphandling av underhållsarbete. Tillkommande kostnader för underhållsbehov under efterföljande 10 år har beaktats i den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen under punkt 11 och 12.
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

#### 4. Taxeringsvärde 2025

Mark bostäder 94 000 000 kronor	Byggnad bostäder 43 000 000 kronor
Mark lokaler 9 200 000 kronor	Byggnad lokaler 14 000 000 kronor
Byggnad Mark Totalt	57 000 000 kronor 103 200 000 kronor 160 200 000 kronor

#### Beräknat taxeringsvärde 2025-2027 då lokalyta konverteras till bostäder

Mark bostäder 126 000 000 kronor	Byggnad bostäder 72 000 000 kronor
Mark lokaler 5 600 000 kronor	Byggnad lokaler 6 600 000 kronor
Byggnad Mark Totalt	78 600 000 kronor 131 600 000 kronor 210 200 000 kronor

5. Anskaffningskostnad vid fastighetsförvärv	
Köpeskilling	240 000 000
Lagfartskostnad	3 600 825
Pantbrevsuttag	620 000
<i>Det saknas befintliga pantbrev uttagna i fastigheten</i>	
Uppläggningsavgift bank	100 000
Reparationsfond 0-10 år	4 300 000
Föreningsbildning	2 062 500
<b>Totalt</b>	<b>250 683 325</b>

6. Finansieringsplan				
	Belopp	Amortering	Ränta %	Ränta kr
Lån 1	10 000 000	142 857	3,50%	350 000
Lån 2	10 000 000	142 857	3,40%	340 000
Lån 3	10 797 203	154 246	3,20%	345 510
	30 797 203	439 960		1 035 510
Insatser *	206 994 000			
Upplåtelseavgifter	12 892 122			
* Insatsbeloppet är beräknat på 100 % anslutning av lägenheterna				
<b>Finansiering total</b>	<b>250 683 325</b>			

7. Redovisning av föreningens årliga kostnader	
Räntekostnader enl ovan	1 035 510
Amortering	439 960
Övrig avskrivning**	779 944
<b>Driftskostnader***</b>	
Fastighetsskötsel ol. trappstäd och snöröjning	140 000
V/A (vatten/avlopp)	130 000
Värme	890 000
El	60 000
Sophämtning	195 000
Försäkring	55 000
Ekonomisk förvaltning	50 000
Serviceavtal tekniska install.	38 000
Löpande underhåll	20 000
Övrigt	20 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 598 000</b>
<b>Skatter</b>	
Fastighetsavgift/-skatt	178 892
Yttre underhållsfond: minst 0,1 % av taxeringsvärdet	210 200
<b>Kostnader totalt</b>	<b>4 242 506</b>

8. Redovisning av föreningens årliga intäkter	
Årsavgifter***	2 141 799
Lokalintäkter	1 320 764
Återföring övrig avskrivning	779 944
<b>Intäkter totalt</b>	<b>4 242 506</b>
** Övrig avskrivning är ett belopp som ska läggas till ett avskrivningsbelopp om 439 960 kronor, vilket motsvarar föreningens amortering på långsiktiga lån, för att uppnå en avskrivning motsvarande 1 % av byggnadsvärdet. Övrig avskrivning leder till ett resultatmässigt negativt belopp men påverkar inte föreningens likviditet.	
I planen har en rak avskrivning enligt metoden K2 tillämpats. Från och med upprättande av föreningens årsredovisning för verksamhetsåret 2026 kommer en avskrivning enligt metoden K3 att behöva göras. Det innebär komponentavskrivning som påverkar avskrivningstakt och resultat. Någon avvikelse i likviditeten förväntas dock inte då planen beaktar en amortering på föreningens långsiktiga lån på 70 år.	
** Uppgifter avseende taxebundna kostnader har erhållits från tidigare fastighetsägare. Variationer över åren förekommer och värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.	
*** Årsavgifterna är beräknade på 100 % anslutning vid tillträdet. Under byggnation av lägenheterna i f.d kontorlokalerna kommer årsavgift inte att utgå fram till 1 mars 2026. För tillkommande vindslägenheter utgår ingen avgift fram till 1 oktober 2026. För tiden fram till 1 mars 2026 utgår fortfarande hyra för en av de lokaler som upplåts som delvis kompenseras för årsavgiftsbortfallet. Därutöver beaktas att kostnader för drift inte utgår fullt ut så länge byggnationen på vinden pågår. I planen har därför bedömts att någon tillfällig årsavgiftshöjning för övriga inte är nödvändig.	

<b>9. Nyckeltal</b>	
Anskaffningskostnad per kvm BOA	66 178 kr
Anskaffningskostnad BTA	48 584 kr
Genomsnittliga insatser per kvm BOA	54 645 kr
Lån per kvm BOA efter upplåtelse av samliga lägenheter	8 130 kr
Amortering per kvm BOA efter upplåtelse av samliga lägenheter	116 kr
Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA	565 kr
Genomsnittlig driftskostnad per kvm BOA	422 kr
Genomsnittlig driftskostnad per kvm BOA+LOA	364 kr
Kassaflöde per kvm BOA	55 kr
Avsättning till yttre underhållsfond per kvm BOA	55 kr
Hysesintäkter per kvm BOA (kvarvarande HR)	1 459 kr

10. Lägenhetsförteckning											
Lgh nr brf	Lgh nr LM	Adress	Vån	Antal rok	Yta, kvm	Andelstal insats	Insatser	Upplåtelse-avgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift* kr	Årsavgift kr/mån
111	1101	Upplandsgatan 6	1	4	108	2,948	6 102 000		2,856	61 163	5 097
112	1102	Upplandsgatan 6	1	4	123	3,357	6 949 500		3,242	69 428	5 786
121	1202	Upplandsgatan 6	2	6	203	5,443	11 266 500		5,300	113 509	9 459
122	1203	Upplandsgatan 6	2	2	33	0,988	2 046 000		0,926	19 837	1 653
123	1201	Upplandsgatan 6	2	6	198	5,309	10 989 000		5,171	110 754	9 230
131	1302	Upplandsgatan 6	3	6	203	5,443	11 266 500		5,300	113 509	9 459
132	1303	Upplandsgatan 6	3	2	33	0,988	2 046 000		0,926	19 837	1 653
133	1301	Upplandsgatan 6	3	6	198	5,309	10 989 000		5,171	110 754	9 230
141	1402	Upplandsgatan 6	4	6	203	5,443	11 266 500		5,300	113 509	9 459
142	1403	Upplandsgatan 6	4	2	32	0,958	1 984 000		0,900	19 286	1 607
143	1401	Upplandsgatan 6	4	6	195	5,228	10 822 500		5,094	109 101	9 092
151	1502	Upplandsgatan 6	5	6	203	5,443	11 266 500		5,300	113 509	9 459
152	1503	Upplandsgatan 6	5	2	32	0,958	1 984 000		0,900	19 286	1 607
153**	1501	Upplandsgatan 6	5	5	188	5,000	10 349 000		4,914	105 244	8 770
161	1601	Upplandsgatan 6	6	4	105	2,029	4 200 000	446 250	2,778	59 510	4 959
162	1602	Upplandsgatan 6	6	3	91	1,759	3 640 000	386 750	2,418	51 795	4 316
163	1603	Upplandsgatan 6	6	3	96	1,855	3 840 000	408 000	2,547	54 551	4 546
203	1001	Upplandsgatan 6A	bv	4	117	2,996	6 201 000		3,087	66 122	5 510
211	1102	Upplandsgatan 6A	1	4	124	3,385	7 006 000		3,267	69 979	5 832
212	1101	Upplandsgatan 6A	1	4	136	3,712	7 684 000		3,576	76 591	6 383
222	1201	Upplandsgatan 6A	2	4	124	3,385	7 006 000		3,267	69 979	5 832
231	1301	Upplandsgatan 6A	3	4	124	3,385	7 006 000		3,267	69 979	5 832
241	1401	Upplandsgatan 6A	4	4	115	3,139	6 497 500		3,036	65 020	5 418
301	1002	Wallingatan 26 B	bv	3	76	1,946	4 028 000	1 254 000	2,032	43 530	3 628
302	1001	Wallingatan 26 B	bv	2	43	1,205	2 494 000		1,183	25 347	2 112
311	1101	Wallingatan 26 B	1	1	24	0,719	1 488 000	634 392	0,695	14 877	1 240
312	1102	Wallingatan 26 B	1	4	113	3,084	6 384 500	3 608 429	2,984	63 918	5 326
313	1103	Wallingatan 26 B	1	2	57	1,707	3 534 000	1 506 681	1,544	33 061	2 755
321	1201	Wallingatan 26 B	2	1	25	0,749	1 550 000	660 825	0,720	15 428	1 286
322	1202	Wallingatan 26 B	2	4	115	3,139	6 497 500	3 672 295	3,036	65 020	5 418
331	1301	Wallingatan 26 B	3	5	143	3,903	8 079 500		3,756	80 448	6 704
341	1401	Wallingatan 26 B	4	5	134	3,658	7 571 000		3,525	75 489	6 291
351	1501	Wallingatan 26 B	5	3	74	1,430	2 960 000	314 500	1,981	42 428	3 536
					<b>3 788</b>	<b>100</b>	<b>206 994 000</b>	<b>12 892 122</b>	<b>100</b>	<b>2 141 799</b>	

\* Årsavgiften är beräknad på 100 % anslutning vid tillträdet.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för hushållens beräknad till ca 60 kr/kvm och för eventuell gas beräknad med 30 kr/kvm. Bostadsrättsavtalet tecknar också eget abonnemang för tv/bredband.

\*\* Lägenheten utgörs av ca 178 kvm boarea och 10 kvm blyta

Lokaler	Adress		Yta	Hyra
L101	Robin Kök och bar/restaurang	Upplandsgatan 6	181	409 280
L102	Mother India AB/restaurang	Upplandsgatan 6	202	410 928
L201	Sivali AB/fotvård	Upplandsgatan 6	71	223 156
L301	Apotekarsocieten/kontor	Wallingatan 26 B	18	31 500
L302	Apotekarsocieten/förråd	Wallingatan 26 B	127	190 500
L304	Hi3G On Tower Sweden AB	Upplandsgatan 6	8	55 400
<b>Summa lokaler</b>			<b>607</b>	<b>1 320 764</b>
<b>Total yta bostäder och lokaler</b>			<b>4 395</b>	

## 11. Ekonomisk prognos

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	10	15	20
Ökning av avgifter	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	2 141 799	2 184 635	2 228 327	2 272 894	2 318 352	2 364 719	2 559 648	2 826 058	3 120 196
Lokalhyror	1 320 764	1 347 179	1 374 123	1 401 605	1 429 637	1 458 230	1 578 435	1 742 720	1 924 104
<b>Summa</b>	<b>3 462 563</b>	<b>3 531 814</b>	<b>3 602 450</b>	<b>3 674 499</b>	<b>3 747 989</b>	<b>3 822 949</b>	<b>4 138 083</b>	<b>4 568 778</b>	<b>5 044 300</b>
<b>Underhållskostnader</b>									
Drift	-1 598 000	-1 629 960	-1 662 559	-1 695 810	-1 729 727	-1 764 321	-1 909 758	-2 108 527	-2 327 984
Yttre fond	-210 200	-214 404	-218 692	-223 066	-227 527	-232 078	-251 208	-277 354	-306 222
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-1 808 200</b>	<b>-1 844 364</b>	<b>-1 881 251</b>	<b>-1 918 876</b>	<b>-1 957 254</b>	<b>-1 996 399</b>	<b>-2 160 966</b>	<b>-2 385 881</b>	<b>-2 634 206</b>
<b>Kapitalkostnader</b>									
Låneräntor	-1 035 510	-1 020 717	-1 005 924	-991 131	-976 338	-961 545	-902 373	-862 408	-823 415
Avskrivning/Amortering*	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-454 246	-454 246
Övrig avskrivning	-779 944	-779 944	-779 944	-779 944	-779 944	-779 944	-779 944	-765 658	-765 658
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-2 255 414</b>	<b>-2 240 621</b>	<b>-2 225 828</b>	<b>-2 211 035</b>	<b>-2 196 242</b>	<b>-2 181 449</b>	<b>-2 122 277</b>	<b>-2 082 312</b>	<b>-2 043 318</b>
<b>Övriga kostnader</b>									
Fastighetsavgift/skatt**	-178 892	-182 470	-186 119	-189 842	-193 638	-197 511	-213 792	-236 044	-260 612
Betalnetto efter avskrivning för amortering och avsättning till yttre fond	0	44 302	89 195	134 690	180 798	227 533	420 990	630 198	871 821
<b>Resultat</b>	<b>-779 944</b>	<b>-735 641</b>	<b>-690 749</b>	<b>-645 254</b>	<b>-599 145</b>	<b>-552 410</b>	<b>-358 953</b>	<b>-135 460</b>	<b>106 163</b>
<b>Ackumulerat</b>	<b>-779 944</b>	<b>-1 515 585</b>	<b>-2 206 334</b>	<b>-2 851 588</b>	<b>-3 450 733</b>	<b>-4 003 143</b>	<b>-5 732 466</b>	<b>-6 796 020</b>	<b>-6 681 673</b>
Ingående fond***	4 300 000	4 300 000	4 300 000	4 300 000	4 300 000	4 300 000	4 300 000	4 300 000	4 300 000
Komplettering fond****								1 000 000	1 000 000
									1 100 000
lanspråktagande av fond							-200 000	-2 900 000	-1 400 000
Ackumul. yttre fond	210 200	424 604	643 296	866 362	1 093 889	1 325 967	2 101 631	535 076	607 307
Betalnetto	0	44 302	89 195	134 690	180 798	227 533	420 990	630 198	871 821
<b>Likviditet****</b>	<b>4 510 200</b>	<b>4 768 906</b>	<b>5 032 491</b>	<b>5 301 052</b>	<b>5 574 687</b>	<b>5 853 500</b>	<b>6 822 622</b>	<b>6 465 274</b>	<b>7 879 129</b>

\* I planen har en rak avskrivning enligt metoden K2 tillämpats. Från och med upprättande av föreningens årsredovisning för verksamhetsåret 2026 kommer en avskrivning enligt metoden K3 att behöva göras. Det innebär komponentavskrivning som påverkar avskrivningstakt och resultat. Någon avvikelse i likviditeten förväntas dock inte då planen beaktar en amortering på föreningens långsiktiga lån på 70 år.

\*\* Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler för år 2025 med en avgift om 1 724 kronor per lägenhet och år. Fastighetsskatt för lokaler utgår med 1 % av beräknat taxeringsvärde för den delen.

\*\*\* Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 4 300 000 kronor vilket utgår från bedömt reparationsbehov de närmaste 10 åren.

\*\*\*\* Enligt bifogat besiktningsprotokoll har beräknats underhållsbehov inom den efterföljande tioårsperioden (11-20 år) som inte har avsatts i den ingående fonden på 4 300 000 kronor. Det uppgår till sammanlagt 5 700 000 kronor men då föreningen genom årlig avsättning till yttre fond får en ackumulerad fond beräknas den tas i anspråk vid tre tillfällen under perioden med sammanlagt 3 600 000 kronor. Därutöver har en kompletterande fond om sammanlagt 2 100 000 kronor lagts in vilket finansieras genom att föreningen tar upp nya lån på motsvarande belopp.

\*\*\*\*\* När fonden utnyttjas för reparationer eller ombyggnationer minskar likviditeten i motsvarande mån.

## 12. Känslighetsanalys 1

### Inflation 3,0%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	10	15	20
Bedömd inflation, 3 %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter, höjning 2 %	2 141 799	2 184 635	2 228 327	2 272 894	2 318 352	2 364 719	2 559 648	2 826 058	3 120 196
Lokalhyror	1 320 764	1 360 387	1 401 199	1 443 234	1 486 532	1 531 127	1 723 297	1 997 774	2 315 968
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 462 563</b>	<b>3 545 021</b>	<b>3 629 526</b>	<b>3 716 128</b>	<b>3 804 883</b>	<b>3 895 846</b>	<b>4 282 945</b>	<b>4 823 832</b>	<b>5 436 164</b>
<b>Underhållskostnader</b>									
Drift	-1 598 000	-1 645 940	-1 695 318	-1 746 178	-1 798 563	-1 852 520	-2 085 028	-2 417 118	-2 802 103
Yttre fond	-210 200	-216 506	-223 001	-229 691	-236 582	-243 679	-274 263	-317 946	-368 587
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-1 808 200</b>	<b>-1 862 446</b>	<b>-1 918 319</b>	<b>-1 975 869</b>	<b>-2 035 145</b>	<b>-2 096 199</b>	<b>-2 359 291</b>	<b>-2 735 065</b>	<b>-3 170 690</b>
<b>Kapitalkostnader</b>									
Låneräntor	-1 035 510	-1 020 717	-1 005 924	-991 131	-976 338	-961 545	-902 373	-862 408	-823 415
Avskrivning för amortering	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-454 246	-454 246
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-1 475 471</b>	<b>-1 460 678</b>	<b>-1 445 885</b>	<b>-1 431 092</b>	<b>-1 416 299</b>	<b>-1 401 506</b>	<b>-1 342 333</b>	<b>-1 316 654</b>	<b>-1 277 661</b>
<b>Övriga kostnader</b>									
Fastighetsavgift/-skatt	-178 892	-184 259	-189 787	-195 480	-201 345	-207 385	-233 413	-270 590	-313 688
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>37 639</b>	<b>75 535</b>	<b>113 688</b>	<b>152 095</b>	<b>190 756</b>	<b>347 907</b>	<b>501 523</b>	<b>674 125</b>

### Ökad räntekostnad med 0,3 % vid varje räntebindningsperiod 2,3 och 5 år på föreningens lån.\* Årsavgift höjs med 2 %.

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	10	15	20
Bedömd inflation, 2 %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	2 141 799	2 195 344	2 250 227	2 306 483	2 364 145	2 423 248	2 674 813	3 026 305	3 423 987
Lokalhyror	1 320 764	1 347 179	1 374 123	1 401 605	1 429 637	1 458 230	1 578 435	1 742 720	1 924 104
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 462 563</b>	<b>3 542 523</b>	<b>3 624 350</b>	<b>3 708 088</b>	<b>3 793 782</b>	<b>3 881 479</b>	<b>4 253 248</b>	<b>4 769 025</b>	<b>5 348 090</b>
<b>Underhållskostnader</b>									
Drift	-1 598 000	-1 629 960	-1 662 559	-1 695 810	-1 729 727	-1 764 321	-1 909 758	-2 108 527	-2 327 984
Yttre fond	-210 200	-214 404	-218 692	-223 066	-227 527	-232 078	-251 208	-277 354	-306 222
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-1 808 200</b>	<b>-1 844 364</b>	<b>-1 881 251</b>	<b>-1 918 876</b>	<b>-1 957 254</b>	<b>-1 996 399</b>	<b>-2 160 966</b>	<b>-2 385 881</b>	<b>-2 634 206</b>
<b>Kapitalkostnader</b>									
Låneräntor*	-1 035 510	-1 042 003	-1 056 045	-1 071 518	-1 083 811	-1 095 247	-1 136 587	-1 199 337	-1 243 031
Avskrivning för amortering	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-454 246	-454 246
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-1 475 471</b>	<b>-1 481 963</b>	<b>-1 496 005</b>	<b>-1 511 478</b>	<b>-1 523 771</b>	<b>-1 535 207</b>	<b>-1 576 547</b>	<b>-1 653 583</b>	<b>-1 697 277</b>
<b>Övriga kostnader</b>									
Fastighetsavgift/-skatt	-178 892	-182 470	-186 119	-189 842	-193 638	-197 511	-213 792	-236 044	-260 612
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>33 725</b>	<b>60 975</b>	<b>87 892</b>	<b>119 119</b>	<b>152 362</b>	<b>301 943</b>	<b>493 517</b>	<b>755 996</b>

### Ökad räntekostnad med 0,3 % vid varje räntebindningsperiod 2,3 och 5 år på föreningens lån.\* Årsavgift höjs med 3 %.

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	10	15	20
Inflation, 3 %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
<b>Intäkter</b>	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	2 141 799	2 206 052	2 272 234	2 340 401	2 410 613	2 482 932	2 794 561	3 239 662	3 755 657
Lokalhyror	1 320 764	1 360 387	1 401 199	1 443 234	1 486 532	1 531 127	1 723 297	1 997 774	2 315 968
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 462 563</b>	<b>3 566 439</b>	<b>3 673 433</b>	<b>3 783 636</b>	<b>3 897 145</b>	<b>4 014 059</b>	<b>4 517 859</b>	<b>5 237 437</b>	<b>6 071 624</b>
<b>Underhållskostnader</b>									
Drift	-1 598 000	-1 645 940	-1 695 318	-1 746 178	-1 798 563	-1 852 520	-2 085 028	-2 417 118	-2 802 103
Yttre fond	-210 200	-216 506	-223 001	-229 691	-236 582	-243 679	-274 263	-317 946	-368 587
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-1 808 200</b>	<b>-1 862 446</b>	<b>-1 918 319</b>	<b>-1 975 869</b>	<b>-2 035 145</b>	<b>-2 096 199</b>	<b>-2 359 291</b>	<b>-2 735 065</b>	<b>-3 170 690</b>
<b>Kapitalkostnader</b>									
Låneräntor	-1 035 510	-1 042 003	-1 056 045	-1 071 518	-1 083 811	-1 095 247	-1 136 587	-1 199 337	-1 243 031
Avskrivning för amortering	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-439 960	-454 246	-454 246
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-1 475 471</b>	<b>-1 481 963</b>	<b>-1 496 005</b>	<b>-1 511 478</b>	<b>-1 523 771</b>	<b>-1 535 207</b>	<b>-1 576 547</b>	<b>-1 653 583</b>	<b>-1 697 277</b>
<b>Övriga kostnader</b>									
Fastighetsavgift/-skatt	-178 892	-184 259	-189 787	-195 480	-201 345	-207 385	-233 413	-270 590	-313 688
<b>Årsresultat</b>	<b>0</b>	<b>37 771</b>	<b>69 322</b>	<b>100 808</b>	<b>136 884</b>	<b>175 268</b>	<b>348 608</b>	<b>578 199</b>	<b>889 970</b>

\* I den ekonomiska prognosen under punkt 11 framgår att föreningen har ett bedömt underhållsbehov om 5 700 000 kronor som beräknas finansiera genom lanspråktagande av fond och upplagande av nya lån om ca 2 100 000 kronor. Planen utgår från att dessa lån kan upphandlas till en räntesats om 3,4 %

### 13. Känslighetsanalys 2

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning I procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	30 797 203	12%	1 035 510		
90%	47 684 403	19%	1 603 318	224 066	343 741
80%	64 571 603	26%	2 171 125	448 132	687 482
70%	81 458 803	32%	2 738 932	672 199	1 031 223
60%	98 346 003	39%	3 306 739	896 265	1 374 964
50%	115 233 203	46%	3 874 546	1 120 331	1 718 705

Den ekonomiska planen utgår från en anslutningsgrad 100 % blir bostadsrätt vid tillträdet.

Känslighetsanalys 2 visar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild respektive räntekostnader om den bedömda anslutningsgraden inte upplåts med bostadsrätt. Eftersom Gleipnergruppen AB genom avtal betalar samliga insatser som belöper på de lägenheter som upplåts till dem vid föreningens tillträde av fastigheten beaktas endast skillnad i anslutningsgrad för befintliga hyresrätter.

Räntekostnad vid lägre anslutningsgrad än den anlagda utgörs av räntekostnader för föreningslån med genomsnittlig räntesats om 3,36 % för motsvarande utoblivna insatser från befintliga hyresrätter. Sammantaget uppgår insatserna för befintliga hyresrätter till 1 68 872 000 kronor.

Mellanskillnad hyror/avgifter avser den ökade andelen bostadshyror för den minskade delen insatser jämfört med årsavgifter.

Kostnadsökning i kronor utvisar mellanskillnaden mellan de ökade räntekostnaderna och överskottet mellan tillkommande hyror jämfört med årsavgifter.

#### **14. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas förpliktelser.**

- a. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Bostadsrätterna i Föreningens hus täcker även löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder genom att betala årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- b. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till föreningens stadgar. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Vad gäller i planen lämnade ytuppgifter och uppgifter om övrig lägenhetsutförande så härrör dessa från uppmätning av Areakorrekt 2025-07-24. Styrelsen kan inte garantera ytomått.
- e. Den i punkten 5 (kostnader för föreningens fastighetsförvärv) ingående fonden är avsedd att nyttjas för underhåll och reparationer av fastigheten efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
- f. Föreningens styrelse uppmanar samtliga bostadsrättshavare att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg, en tilläggsförsäkring för bostadsrätter.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsol, gas och bredband.

*Datering enligt digital signering*

Patrik Brask

Ulla Danielsson Strandler

Gunilla Åberg Ekstedt

David Dembrower



## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Rörstrand 12**, org.nr. 769604–7450, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan och avser en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Då granskningen omfattade en utförlig teknisk rapport av fastigheten, dess status och utformning, samt att ingen ombyggnation har skett i samband med ombildningen har platsbesök inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är den slutliga.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Datering i enlighet med elektronisk signering.

Björn Sahlin  
Wåhlin Advokater AB  
Av Boverket förklarad behörig intygsgivare  
Advokatverksamheten omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Beslut intygsgivare	Boverket	2025-09-29
Stadgar	Brf	2025-10-22, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2025-10-22
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2025-10-20
Teknisk rapport/utredning	Lars Widebeck, Composit	2025-09-01
Hembudshandling	Apotekarsociteten / Brf	2025-06-03
Översikt driftskostnader	Brf	odaterad
Avtal om iordningsställande råvind	Brf / Gleipnergruppen AB	utkast
Avtal om iordningsställande lokalytor	Brf / Gleipnergruppen AB	utkast
Hyreskontrakt lokal	Apotekarsociteten	utkast
Hyreskontrakt kontor	Apotekarsociteten	utkast
Hyreskontrakt lokal	Apotekarsociteten / Sivali AB	2020-09-17
Hyreskontrakt lokal	Apotekarsociteten / Robin Bar & Kök AB	2020-10-20
Hyreskontrakt lokal	Apotekarsociteten / Mother India AB	2020-09-11
Hyreskontrakt lokal	Apotekarsociteten / Hi3G Access AB	2002-04-09
Servitutshandling entré/port och passage	Apotekarsociteten / Apotekarsociteten	2025-04-08
Servitutshandling vattenledning	Apotekarsociteten / Apotekarsociteten	2025-04-08
Mätbevis	Areakorrekt	2025-07-24
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2025-2027
Låneoffert	Swedbank	2025-10-27

# Sköldeberg FastighetsVärdering

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Rörstrand 12 (769604-7450)** i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens hus är ursprungligen byggt 1925, men tillbyggt 1994 och vi har haft tillgång till en teknisk utredning, så ett besök skulle inte ha bidragit till ärendet.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser en slutlig anskaffningskostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos försäkringsbolaget If.

Underlaget för granskningen framgår av bilagan.

Göteborg med datum enligt digital signeringshandling

Gunnar Sköldeberg

**Gunnar Sköldeberg Konsult AB**

Av Boverket förordnad intygsgivare

**Underlagsförteckning vid granskning av ekonomisk plan för brf Rörstrand 12**

Handling	Upprättare	Datum
Godkännande av intygsgivare	Boverket	2025-09-29
Protokoll, beslut om intygsgivare	Brf, styrelse	2025-10-20
Föreningsstadgar, brf	Brf, stämma	2025-09-16
Registreringsbevis, brf	Bolagsverket	2025-10-22
Protokoll, nya stadgar	Brf, extra stämma	2025-09-16
Stadgar, Apotekarsociteten	Fullmäktige	1992-07-23
Fastighetsdatautdrag	D&B InfoTorg	2025-10-20
Servitutsavtal, Rörstrand 11 och 12.	Apotekarsociteten, både Rörstrand 11 och 12	1992-07-15
Ansökan om Inskrivning av servitut utrymme för passage	Apotekarsociteten, både Rörstrand 12 och 34	2025-04-08
Ansökan om Inskrivning av servitut utrymme för inspektion	Apotekarsociteten, både Rörstrand 12 och 34	2025-04-09
Hysesgästlista med hyresuppgifter	Fastighetsförvaltaren	
Hyseskontrakt, lokal	Apotekarsociteten / Wallbollagret AB	2025- ej påskrivet
Hyseskontrakt, lokal	Apotekarsociteten / Sivall AB	2020-09-17
Hyseskontrakt, lokal	Apotekarsociteten / Mother India AB	2020-09-11
Hyseskontrakt, lokal	Apotekarsociteten / Robin Bar & Kök AB	2010-10-20
Hyseskontrakt, lokal	Apotekarsociteten / Hi3G Access AB	2002-09-04
Hyseskontrakt, lokal	Brf / Apotekarsociteten	2025-05-21 ej påskrivet av brf
Fastighetsöverlåtelseavtal, Rörstrand 12	Apotekarsociteten / Brf Rörstrand 12	2025-05-11 ej påskr köparen
Teknisk Utredning, Rörstrand 12	Compocit på Gotland	2025-09-01
Rapport - mätning av radon, 15 st protokoll	Radonova Laboratories AB	2018-02-15--06-01
Besiktningssprotokoll - OVK	Funkis Funktionskontrollanterna	2025-04-17
Energideklaration	AB Franska Bukten, FredrikJönsson	2020-03-23
Mätbevis	Areakorrekt- Ornbydesign AB	2025-07-04
Ovriga rörelsekostnader	Fastighetsförvaltaren	
Avtal om iordningsställande av lokalytor i fastigheten Rörstrand 12	Brf Rörstrand 12 / Gleipnergruppen AB	2025-10-14 ej påskrivet
Avtal om iordningsställande av råvind i fastigheten Rörstrand 13	Brf Rörstrand 12 / Gleipnergruppen AB	2025-10-14 ej påskrivet
Försäkringsoffert	Brandkontoret, Magnus Holmberg	2025-09-15
Äffärsförslag till brf Rörstrand 12	Swedbank, Dennis Edberg och Sofia Werner	2025-10-27
Teknisk beskrivning Rörstrand 12		2025-01-15
Fastighetstaxeringsberäkning	SKV hemsida	AFT 2025-27



## TEKNISK UTREDNING

### Stockholm Rörstrand 12



Wallingatan 26B samt Upplandsgatan 6 och 6A

Normalm

---

CompoCIT på Gotland, Knägränd 5, 621 57 Visby  
CompoCIT i Stockholm, Pilgatan 23, 112 23 Stockholm  
Styrelsens säte: Gotland. Org. Nr. 559319-0563  
Innchar F-skattsedel Bankgiro 845-2831  
[www.compocit.se](http://www.compocit.se) [info@compocit.se](mailto:info@compocit.se)



Stockholm 2025-09-01  
LW 25 384

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

avseende fastigheten Stockholm Rörstrand 12

### Uppdrag

Av Brf Rörstrand 12 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

### Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-08-20 med start klockan 09.00.  
Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 20°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningbara utom maskinrummen för de tre hissarna och delar av lokalerna på bottenplan.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:

Uppgång 6 lägenhet 1203, 1302, 1401 och 1403

Uppgång 6Alägenhet 1102 och 1401

Uppgång 26B lokal på 1 tr och 2 lokaler på 2 tr, lägenhet 1301 och 1401



**Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden**

Fastigheten är bebyggd med ett hörngathus samt en gårdsbyggnad. Byggnaden är i källarplan, gatuplan samt 4-5 våningsplan med bostäder/lokaler. I byggnaden finns två trapphus till gatubyggnaderna samt ett trapphus till gårdsbyggnaden. Alla trapphusen har hiss från bottenplan. I gatuplanet finns 2 st restauranger samt en fotvårdssalong.

**Byggnaden:**

Huset uppfördes år:	1925
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	<ol style="list-style-type: none"><li>1. En omfattande renovering utfördes 1994 då vatten och avlopp byttes upp i huset, elektriska installationer moderniserades</li><li>2. Fönster mot gården renoverades, årtal oklart.</li><li>3. Yttertaket är renoverat, årtal oklart.</li><li>4. Fasaderna renoverades. De mot gatan renoverades 2016.</li><li>5. Hissen i uppgång 6A byggdes om 2016.</li></ol>
Antal lägenheter:	Totalt finns 23 lägenheter och 3 vakanta lokaler
Antal lokaler:	Tre lokaler i gatuplan och tre vakanta lokaler Wallingatan våning 1 och 2
Grundläggning:	Murar till fast mark/rustbädd.
Källarytterväggar:	Betong och sten
Stomme:	Betong och tegel
Bjälklag:	Källarbjälklaget är stålbjälkar och valv. Mellanbjälklag och vindsbjälklag bedöms vara i trä.
Yttertak:	Yttertaket är ett sadeltak, delvis valmat på gårdsbyggnaden. Taket är klätt med falsad kopparplåt av varierande ålder.
Fasader:	Fasaderna är putsade fasader
Fönster:	Fönster är 2-glas kopplade där inre glasets är utbytt till ett isolerglasfönster. Bågar och karmar är i trä.
Balkonger:	Balkonger finns från trapphusen och de vetter mot gården. Balkongplattorna är utkragade stålbjälkar med mellangjuten betong. Räckan är i smide.

Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2023.
Vattenrör:	Vattenrör bedöms vara i koppar och/eller plast.
Avloppsrör:	Avloppsrör är i plast och gjutjärn. Rören upp till lägenheterna bedöms vara från 1994.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer
Hissar:	Det finns totalt tre hissar, en i varje trapphus. Hissarna är linhissar. Hissen i 6A är ombyggd 2016, de andra två hissarna är äldre standard.
Ventilation:	Ventilationen är mekanisk frånluftsventilation i lägenheterna. Fläktarna är placerade på skorstenarna och tilluften är via spaltventiler. Restaurangerna har separata till och frånluftsfläktar.
OVK:	OVK gjordes 2024-12-17 men blev inte godkänd. Justeringar av flöden utfördes och ny besiktning gjordes vilken blev godkänd. Lägenheterna är godkända till 2030-12-17. Restaurangerna är godkända till 2027-12-17 och 2028-03-31.
Tvättstuga:	Tvättstugan och torkrum samt mangelrum finns i källaren, uppgång nr 6. Golven och väggarna är målade.
Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner (2006 och 2010), en torktumlare (2011) samt ett torkrum med avfuktare.
Lägenhetsförråd:	Finns i vindsplan och källarplan.
Sophantering:	Det finns en sopsugsanläggning med ett gemensamt inkast för alla trapphusen. Det finns även ett separat sophus på gården dit restaurangerna lämnar sitt avfall, dock ej kylt.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2030-03-24. Specifik energianvändningen är 154 kWh/m <sup>2</sup> och år

- Asbest:** Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. 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 finns totalt 17 registrerade mätningar av radongashalten i byggnaden. Mätningarna är från år 2004 till 2018.
- Gård, gårdsutrustning:** En mindre gård finns mellan byggnaderna.

**Kort rumsbeskrivning av lägenheter.**

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G - golv, V - väggar, T = tak, Ö - övrigt)

Hall	G	Parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett/furugolv
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Parkett/furugolv
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Plastmatta/klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Enkel/normal inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ.
Separat Wc	G	Klinker
	V	Målade
	T	Målade
	Ö	Enkel inredning med WC och tvättställ.

**Kommande underhåll under de kommande 10 åren**

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

1. **Bygghet:** Fönster som sitter i gatufasaderna  
**Noteringar:** Fönsterbågar och karmar är i trä. Alla fönster mot gatorna har behov av målningsunderhåll. De fönster som sitter i utsatta lägen, högt upp och i söderläge, är i sämre skick.  
**Planerat underhåll:** Fönstren måste renoveras. Yttre fönsterbågen demonteras och renoveras på verkstad. Karmarna renoveras på plats. Inre fönsterbågen är bostadsrättsinnehavarens ansvar. Allt skadat virke byts mot nytt. Gångjärn och låsmekanismer justeras.  
**Mängd:** Ca 100 fönsterpartier varav 2 är balkongdörrar  
**Aktualitet:** Inom 1-3 år  
**Bedömd kostnad:** Ca. 800 000 kr
  
2. **Bygghet:** Avloppsstammar  
**Noteringar:** Avloppsstammarna bedöms vara från 1994. Eventuellt är inte lokalerna i gatuplan gathus stambytta 1994. Normal teknisk livslängd är 50 år vilket gör att det är ca 20 år kvar av livslängden. Flertalet av duschrummen är äldre med yt- och tätskikt som är uttjänta. I ett av duschrummen noterades att kakel släpper från väggen i duschzonen och i två andra att plastmattan är skadad  
**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, eventuellt i lokalerna, relinas. Vattenrör i lokalerna byts om de ej är bytta 1994. 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:** 400 000 kr för spolning, bidrag till lägenhetsinnehavare och relining delar av avloppet, vilket tas med i min kostnadssammanställning.  
 Alternativet är ca 8 000 000 kr för ett stambyte och renovering av våtutrymmen.
  
3. **Bygghet:** Ventilationen för bostäderna

- |                     |  |
|---------------------|--|
| Noteringar:         | OVK är utförd och godkänd för lägenheterna. Det är totalt 13 frånluftsfläktar som är placerade på skorstenarna. Vid OVK har man noterat att uppmätta flöden är strax över vad som anses som lägsta godkända värde. Det betyder att ventilationen uppfyller de krav man kan ställa. |
| Planerat underhåll: | Inför nästa OVK måste kanalerna rengöras och flöden justeras. På sikt bedömer jag att fläktarna måste bytas ut.  |
| Mängd:              | Alla lägenheter  |
| Aktualitet:         | Inom 4-6 år  |
| Bedömd kostnad:     | Ca. 200 000 kr   |
4. Byggdela: Hissen i uppgång Upplandsgatan 6
- |                     |   |
|---------------------|---|
| Noteringar:         | Hissen är gammal och har flera anmärkningar vid besiktningen. Vid hissbesiktningen har besiktningsmannen bedömt att hissen har stort behov av ombyggnad.      |
| Planerat underhåll: | Renovera hissen med ny maskin, styrsystem, korginredning, knappar mm. Om möjligt anpassas hissen för att uppfylla dagens krav på tillgänglighet och säkerhet. |
| Mängd:              | En hiss   |
| Aktualitet:         | Inom 1-3 år   |
| Bedömd kostnad:     | Ca 1 000 000 kr   |
5. Byggdela: Hissen i uppgång Upplandsgatan 26B
- |                     |   |
|---------------------|---|
| Noteringar:         | Hissen är äldre och teknisk livslängd kommer att uppnås inom 10 år.   |
| Planerat underhåll: | Renovera hissen med ny maskin, styrsystem, korginredning, knappar mm. I samband anpassas hissen för att uppfylla dagens krav på tillgänglighet och säkerhet i den mån det är möjligt. |
| Mängd:              | En hiss   |
| Aktualitet:         | Inom 7-10 år  |
| Bedömd kostnad:     | Ca 1 000 000 kr   |
6. Byggdela: Fettavskiljare
- |                     |   |
|---------------------|---|
| Noteringar:         | Det finns två fettavskiljare i byggnaden, en för varje restaurang. Den ena är 25 år gammal och vid besiktningen noterades att det luktar från den. Oftast är det någon otäthet i avskiljaren eller för eller avluftningen som krånglar. |
| Planerat underhåll: | Byt ut fettavskiljaren mot en ny. Byt avloppsrör samt avluftningsrör.   |
| Mängd:              | En fettavskiljare   |
| Aktualitet:         | Inom 4-6 år   |
| Bedömd kostnad:     | Ca. 200 000 kr  |

7. Byggdelen: Tvättstugan och torkrummet  
 Noteringar: Ytskikten är slitna och golvet är inte målat efter det att avloppsrören byttes under källargolvet.  
 Planerat underhåll: Renovera golv, väggar och tak i tvättstugan.  
 Aktualitet: Inom 4-6 år  
 Bedömd kostnad: Ca. 150 000 kr
8. Byggdelen: Tvättstugans maskinella utrustning  
 Noteringar: En av tvättmaskinerna är 20 år gammal och torkrummets avfuktare bedöms som äldre. En tvättmaskin och torktummlaren är ca 15 år gamla.  
 Planerat underhåll: Byt ut maskinerna då driftsstörningar och kostsamma reparationer uppkommer. Ersätt avfuktaren med ett torkskåp med värmepump.  
 Mängd: En tvättmaskin och ett torkskåp inom 1-3 år  
 En tvättmaskin och en torktummlare inom 4-6 år  
 Bedömd kostnad: Ca. 110 000 kr inom 1-3 år  
 Ca 90 000 kr inom 4-6 år

### Sammanställning av kostnader under kommande 10 år

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Inom 1-3 år	1, 2, 4 och 8	Ca 2 310 000 kr
Inom 4-6 år	3, 6, 7 och 8	Ca 640 000 kr
<u>Inom 7-10 år</u>	<u>5</u>	<u>Ca 1 000 000 kr</u>
Totalt		Ca 3 950 000 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

Yttertaken är sadeltak klädda med kopparplåt. Det finns delar av taket som är äldre plåt men större delen är plåt som jag bedömer kan vara ca 30 år gammal. Förutsatt att normalt underhåll utförs så bedömer jag att taket har en kvarvarande teknisk livslängd om ca 25 år. Därefter renoveras taket med ny plåt och underlagstäckning.

Kostnad: 12 000 000 kr  
År: År 2050

#### Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka bedöms vara i gott skick. Förutsatt att löpande mindre underhåll utförs bedöms fasaderna behöva renoveras om 30 år.

Kostnad: 6 000 000 kr  
År: 2055

#### Fönster

Fönster mot gården är originalfönster vilka bedöms vara i gott skick. Fönster mot gatan målas 2027 enligt ovanstående plan. Normalt behöver målningsunderhåll utföras med 15-20 års intervall. Nästkommande underhåll kan göras enklare med bågarna på plats. Underhållet om ca 35 år demonteras såter bågarna och renoveras på verkstad.

Kostnad: 600 000 kr år 2040  
1 500 000 kr år 2055

#### Entrédörrar

Dörrarna är original men bedöms vara i gott skick. Normalt underhåll kommer att behöva utföras så som lackning och justeringar av lås och gångjärn. Underhållet bör göras med 20 års intervall.

Kostnad: 200 000 kr/gång  
År: 2035, 2055 och 2075

### Balkonger

Det finns totalt 4 stycken balkonger vilka är utkragade stålbalkar med mellangjuten betong. Det finns mindre missfärgningar under plattorna vilket kan tyda på att tätskiktet kan komma att behöva bytas ut. Min bedömning är att balkongerna bör renoveras år 2040, kostnad 300 000 kr

Kostnad: 300 000 kr  
År: 2040

### Trapphusen

Trapphusen bedömdes ha ett kommande underhållsbehov. Bättringar görs som löpande underhåll men om 15 år bör trapphusen målas om. Därefter utförs målning med 25 års intervall.

Kostnad: 800 000 kr/gång  
År: 2040 och 2065

### Källargångar/förråd

Källargångar och förrådsutrymmen är äldre och bedöms behöva målningsunderhåll inom 15 år. Då målas såväl golv som väggar och tak.

Kostnad: 300 000 kr  
År: 2040

### Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt kommer att renoveras 2030 och maskinella utrustningen byts ca 2030. Ytskikten bedöms behöva renoveras med 25 års intervall och maskinerna byts med 20 års intervall.

Nya maskiner bedöms kosta 150 000 kr och renovering ytskikt 200 000 kr.

Kostnad: 200 000 kr år 2055  
150 000 kr år 2050 och 2070

### Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2023 och rörsystem samt radiatorer (några är utbytta) från byggnadsåret. Själva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 35 år. Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 130 årig livslängd.

Kostnad: 350 000 kr år 2060  
2 500 000 kr år 2055

### Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är från 1994, 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 20 år och har därefter en mer än 50 årig livslängd. Vattentrören bedöms ha en mer än 50 årig kvarvarande livslängd.

Kostnad: 2 000 000 kr för relining  
År: 2045

### Elektriska installationer

Elektriska installationer är till stor del från 1994, dvs ca 30 år gamla. Normalt har elektriska installationer en mycket lång teknisk livslängd. Min bedömning är att kablar kan ha en mer än 50 årig kvarvarande livslängd men brytare, uttag, gruppcentraler mm byts om 20 år. Installationer inne i lägenheterna är den enskildes lägenhetsinnehavarens ansvar.

Kostnad: 500 000 kr  
År: 2045

### Hissar

En hiss är renoverad 2016 och kommer att behöva renoveras/byggas om år 2040 och 2070. Två av hissarna kommer att renoveras inom kommande 10 år, vilket är medtaget i ovanstående sammanställning. Därefter renoveras hissarna igen 2055

Kostnad: 1 000 000 kr/hiss och gång  
År: 2040 1 000 000 kr  
2055 2 000 000 kr  
2070 1 000 000 kr

Ventilationskanaler/skorstenar/fläktar

Det finns totalt 13 takfläktar som ventilerar lägenheterna. Skorstenarna är i tegel utvändigt klädda i plåt. På sikt kommer de behöva tätas genom glidgjutning. Min bedömning är att glidgjutning görs om 20 år, kostnad 200 000 kr.

Fläktarna är av två olika fabrikat och bedöms behöva bytas ut inom 15 år, då byts även dragkåporna i lägenheterna, kostnad 1 000 000 kr

Kostnad: 1 000 000 kr år 2040  
200 000 kr år 2045

Utemiljö/dränering

Dränering och fuktisolering på grundmuren försämras med åren. Det finns ingen uppgift om när/om renovering utförts. I källaren noterades fuktgenomslag bla i arkivet och el-central. Det är dock en källare där naturlig fuktvandring alltid finns i betongplattan och i murarna. Om man målar med en "tät" färg så kommer färgen och putsen att lossa. Det är oklart om/när en dränering måste göras men jag bedömer att man ska kalkylera med att det behövs inom 25 år.

Kostnad: 4 000 000 kr  
År: 2050

## Sammanställning av kostnader för kommande underhåll de närmsta 50 åren.

Underhåll	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035- 2044	2045- 2054	2055- 2064	2065- 2075
Tak												12 000		
Fasader													6 000	
Fönster		800									600		1 500	
Entréddörr											200		200	200
Balkonger											300			
Trapphusen											800			800
Källare och förråd											300			
Tvättstuga			110			240						150	200	150
Uppvärmningssystem													2 850	
Vatten och avlopp		400				200						2 000		
Elektriska installationer												500		
Hissar			1 000					1 000			1 000		2 000	1 000
Ventilation						200					1 000			
Mark och dränering														4 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 200</b>	<b>1 110</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>640</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>4 200</b>	<b>18 850</b>	<b>12 750</b>	<b>2 150</b>
											<b>Summa inom kommande 50 år +1 900</b>			

### Noteringar och upplysningar.

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

1. Frånluftsfäktarna från restaurangernas kök är placerade på taket. Enligt de boende är det mycket matlukt från restaurangernas kök. Ventilationen uppfyller de krav som ställs för att OVK ska bli godkänd. Det finns troligen åtgärder som skulle kunna minska spridningen av lukt. Eventuellt kan kanalerna tätas, frånluftsflödet ökas, skorstenarna förlängas eller förbjuda restaurangerna att ha öppna fönster från köket. Vad jag bedömer så finns det dock inget krav i dag men det kan ändra sig beroende på miljökontorets bedömningar.
2. Under trappan där mätare för lägenheternas el är placerad finns ett fuktgenomslag i grundmuren närmast golvet. Man bör justera ut mätartavlorna så att de skadas av fukten från muren. Se bild nedan.
3. Det finns diskussioner om att vinden ska inredas med bostäder. Min bedömning av takets skick är så som byggnaden ser ut och nyttjas i dag. Om vinden ska inredas kan delar av taket behöva bytas ut. Det går dock först att avgöra då arbetena utförs.
4. Insidan av balkongdörrarna är i slitet skick. Troligen beror det på att dörrarna står öppna ibland. Målningsunderhåll bör rymmas inom normala underhållskostnader
5. Kostnad för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglösning 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.





Yttertak med takfläktar



En av flera delar som inte är bytt plåt



Fönster i behov av underhåll



Balkongplatta missfärgad undersida



Fuktgenomslag grundmur bakom arkivet



Undercentral för värme och varmvatten



Sopsugen



Fuktig mur vid elmätare

Johanna Maria Albrektson  
johanna.albrektson@nabo.se

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Björn Sahlin, Advokatfirman Wählin AB, och Gunnar Sköldeberg, Gunnar Sköldeberg Konsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 12, organisationsnummer 769604-7450.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Rörstrand 12 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Björn Sahlin och Gunnar Sköldeberg 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

Björn Sahlin och Gunnar Sköldeberg 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 Rörstrand 12 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 Rörstrand 12 för signering**

Unikt dokument-id:

**fcc20511-646a-4003-af5c-0d7b8bc41cf0**

Dokumentets fingeravtryck:

**2fce1efcc202cf251e6d32dfd358231673555220882613eabec0bc1e68fb8ea3c0c0835f2c77cbb80c1  
62858c76b02dba7a739c4a978e3f3cf6ac2dfed6ef895**







## Undertecknare

 <p><b>David Dembrower</b> Styrelseledamot <b>Brf Rörstrand 12 (769604-7450)</b></p> <p>E-post: david.dembrower@gmail.com Enhet: Safari 26.0.1 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 37.250.217.9</p>	<p>Verifierad med BankID: DAVID DEMBROWER (198306081970)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-11-04 19:30:23 UTC</p>  
 <p><b>Ulla Danielsson Strandler</b> Styrelseledamot <b>Brf Rörstrand 12 (769604-7450)</b></p> <p>E-post: ulla@strandler.se Enhet: Safari 18.7 on iPhone iOS 18.7.1 (smartphone) IP nummer: 80.216.15.193</p>	<p>Verifierad med BankID: Ulla Birgitta Strandler (195212043946)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-11-04 19:40:29 UTC</p>  
 <p><b>Gunilla Åberg Ekstedt</b> Styrelseledamot <b>Brf Rörstrand 12 (769604-7450)</b></p> <p>E-post: gunilla@ekstedt.com Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 90.129.233.39</p>	<p>Verifierad med BankID: GUNILLA ÅBERG EKSTEDT (195705181187)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-11-04 20:25:08 UTC</p>  
 <p><b>Patrik Brask</b> Styrelseledamot <b>Brf Rörstrand 12 (769604-7450)</b></p> <p>E-post: patrik.brask@xylem.com Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 80.216.17.5</p>	<p>Verifierad med BankID: Hans Patrik Brask (196608136237)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-11-05 06:21:45 UTC</p>  



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

## Undertecknare

<p> <b>Björn Sahlin</b> Intygsgivare <b>Wåhlin Advokater AB (556834-1027)</b></p> <p>E-post: bjorn.sahlin@wahlinlaw.se Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 217.61.227.166</p>	<p>Verifierad med BankID: Björn Arne Sahlin (195210075031)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-11-05 08:34:31 UTC</p>  
<p> <b>Gunnar Sköldeberg</b> Intygsgivare <b>Gunnar Sköldeberg Konsult AB (556617-4651)</b></p> <p>E-post: gunnar@skoldeberg.se Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 85.238.200.26</p>	<p>Verifierad med BankID: Gunnar Sköldeberg (194802281719)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-11-05 08:37:07 UTC</p>  

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2025-11-05 08:37:07 UTC**



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

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2025-11-05 08:37:07 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Gunnar Sköldeberg (gunnar@skoldeberg.se)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 85.238.200.26 - IP Plats: Mantorp, Sweden

2025-11-05 08:37:07 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Gunnar Sköldeberg (Gunnar Sköldeberg) (gunnar@skoldeberg.se)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 3.172.17.23 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-05 08:34:31 UTC

Dokumentet signerades av Björn Sahlin (bjorn.sahlin@wahlinlaw.se)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 217.61.227.166 - IP Plats: Marbella, Spain

2025-11-05 08:34:31 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Björn Sahlin (Björn Arne Sahlin) (bjorn.sahlin@wahlinlaw.se)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 15.158.221.110

2025-11-05 08:21:16 UTC

Dokumentet lästes igenom av Gunnar Sköldeberg (gunnar@skoldeberg.se)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 85.238.200.26 - IP Plats: Mantorp, Sweden

2025-11-05 08:19:55 UTC

Dokumentet öppnades av Gunnar Sköldeberg (gunnar@skoldeberg.se)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 85.238.200.26 - IP Plats: Mantorp, Sweden

2025-11-05 07:45:55 UTC

Dokumentet lästes igenom av Björn Sahlin (bjorn.sahlin@wahlinlaw.se)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 217.61.227.166 - IP Plats: Marbella, Spain

2025-11-05 07:44:48 UTC

Dokumentet öppnades av Björn Sahlin (bjorn.sahlin@wahlinlaw.se)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 217.61.227.166 - IP Plats: Marbella, Spain

2025-11-05 06:21:48 UTC

Dokumentet skickades till Gunnar Sköldeberg (gunnar@skoldeberg.se)  
Enhet: ()

2025-11-05 06:21:47 UTC

Dokumentet skickades till Björn Sahlin (bjorn.sahlin@wahlinlaw.se)  
Enhet: ()

2025-11-05 06:21:45 UTC

Dokumentet signerades av Patrik Brask (patrik.brask@xylem.com)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 80.216.17.5 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-05 06:21:45 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Patrik Brask (Hans Patrik Brask) (patrik.brask@xylem.com)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 3.172.17.23 - IP Plats: Stockholm, Sweden



2025-11-05 06:21:09 UTC Dokumentet öppnades av Patrik Brask (patrik.brask@xylem.com)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 80.216.17.5 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-04 20:25:08 UTC Dokumentet signerades av Gunilla Åberg Ekstedt (gunilla@ekstedt.com)  
Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 90.129.233.39 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-04 20:25:07 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Gunilla Åberg Ekstedt (GUNILLA ÅBERG EKSTEDT) (gunilla@ekstedt.com)  
Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 3.172.17.12 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-04 20:24:45 UTC Dokumentet öppnades av Gunilla Åberg Ekstedt (gunilla@ekstedt.com)  
Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 90.129.233.39 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-04 19:40:29 UTC Dokumentet signerades av Ulla Danielsson Strandler (ulla@strandler.se)  
Enhet: Safari 18.7 on iPhone iOS 18.7.1 (smartmobil)  
IP nummer: 80.216.15.193 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-04 19:40:29 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Ulla Danielsson Strandler (Ulla Birgitta Strandler) (ulla@strandler.se)  
Enhet: Safari 18.7 on iPhone iOS 18.7.1 (smartmobil)  
IP nummer: 3.172.17.47 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-04 19:40:10 UTC Dokumentet öppnades av Ulla Danielsson Strandler (ulla@strandler.se)  
Enhet: Safari 18.7 on iPhone iOS 18.7.1 (smartmobil)  
IP nummer: 80.216.15.193 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-04 19:30:23 UTC Dokumentet signerades av David Dembrower (david.dembrower@gmail.com)  
Enhet: Safari 26.0.1 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil)  
IP nummer: 37.250.217.9 - IP Plats: Stenhamra, Sweden

2025-11-04 19:30:23 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av David Dembrower (DAVID DEMBROWER) (david.dembrower@gmail.com)  
Enhet: Safari 26.0.1 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil)  
IP nummer: 3.172.17.7 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-04 19:30:10 UTC Dokumentet lästes igenom av David Dembrower (david.dembrower@gmail.com)  
Enhet: Safari 26.0.1 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil)  
IP nummer: 37.250.217.9 - IP Plats: Stenhamra, Sweden

2025-11-04 19:28:59 UTC Dokumentet öppnades av David Dembrower (david.dembrower@gmail.com)  
Enhet: Safari 26.0.1 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil)  
IP nummer: 37.250.217.9 - IP Plats: Stenhamra, Sweden

2025-11-04 19:28:36 UTC Dokumentet skickades till Ulla Danielsson Strandler (ulla@strandler.se)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 109.228.136.30 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden

2025-11-04 19:28:35 UTC Dokumentet skickades till Patrik Brask (patrik.brask@xylem.com)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 109.228.136.30 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden



2025-11-04 19:28:34 UTC

Dokumentet skickades till Gunilla Åberg Ekstedt (gunilla@ekstedt.com)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 109.228.136.30 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden

2025-11-04 19:28:33 UTC

Dokumentet skickades till David Dembrower (david.dembrower@gmail.com)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 109.228.136.30 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden

2025-11-04 19:28:32 UTC

Dokumentet förseglades av Alexander Brorsson (alexander.brorsson@nabo.se)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 109.228.136.30 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden

2025-11-04 19:14:40 UTC

Dokumentet skapades av Alexander Brorsson (alexander.brorsson@nabo.se)  
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)



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