

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Luxskåpet, Stockholms kommun.
Org.nr: 769642-7082.

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- E. Beräknade löpande intäkter
- F. Resultat- och kassaflödesprognos
- G. Nyckeltal
- H. Lägenhetsredovisning
- I. Ekonomisk prognos
- J. Kassaflöde
- K. Känslighetsanalys I
- L. Känslighetsanalys II

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Besiktningssprotokoll statusbesiktning

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Luxskåpet, (**Föreningen**), organisations nr: 769642-7082, registrerades hos Bolagsverket den 29 oktober 2024.

Föreningen har enligt stadgarna, registrerade 18 mars 2025, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren **Amorina Kylskåpet AB (559487-8968)**, har genom moderbolaget Amorina Hus AB diskuterat en möjlighet för föreningen att förvärva fastigheten Stockholm Kylskåpet 4. Upplåtelse beräknas kunna ske senast 1 juni 2026 och inflyttning (tillträde) senast 1 juni 2026.

Besiktning av fastigheten har utförts av Christian Branting, Proproj AB den 2 oktober 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening) genom förvärv av fastigheten Stockholm Kylskåpet 4 genom bolagspaketering enligt nedan. Uppgifterna i planen avseende Fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Alla belopp anges i svenska kronor.

Förvärvet kommer att ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i Amorina Kylskåpet AB (559487-8968), Bolagets enda tillgång är fastigheten Stockholm Kylskåpet 4. Fastigheten flyttas från Amorina Kylskåpet AB till Brf Luxskåpet. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Amorina Kylskåpet AB kommer därefter att avvecklas på föreningens bekostnad. Det skattemässiga värdet är beräknat till 4 612 242 kr per den 2026-06-01. Regeringsrätten fastställde 2006-05-03 (mål 111-05) Skatterättsnämndens förhandsbesked om att en bostadsrättsförening kan genomföra förvärv genom s.k. underprisöverlåtelse.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Kylskåpet 4.
Adress:	Luxgatan 13/13A, 112 62 Stockholm.
Fastighetens areal:	637 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Planbestämmelser:	Stadsplan: Kv stjärnsången m m 1986-09-19, Genomf. slut: 1992-06-30, Akt 0180-8410. Ändrade bestämmelser, se akt 0180-96085, 0180k-p2003-11120, 0180k-p2007-36235
Antal byggnader:	1 huskropp.
Byggnadsår:	1935, ombyggnadsår ca 1972/1994
Husets utformning:	Hyreshus med källare, bottenvåning, 5 våningar, vindsvåning samt del råvind, typkod 320
Antal bostadslägenheter:	47
Antal lokaler:	0
Total lägenhetsarea:	1 973 m ²
Bostadsarea (BOA):	1 973 m ²

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Servitut:	Inga servitut finns upptagna i fastighetsdata- utdraget hos lantmäteriet.
-----------	--

Beskrivning av Föreningens hus:

Källare:	Driftutrymmen, lägenhet (separat ingång 13A) Källaren är partiellt outgrävd.
Våningsplan:	Bostäder.
Vind:	Bostad, hissrum, förråd
Entreplan:	Bostäder, driftutrymmen, tvättstuga, entré

Undergrund:	I huvudsak berg.
Grundinläggning:	Grundmurar av betong till fast mark.
Stomme:	Konstruktionsbetong, tegel.
Fasader:	Putsad sockel samt puts i våningsplanen.
Ytterväggar:	Hårdbränt tegel i kalkcementbruk. Betong i källarplan
Bjälklag:	Konstruktionsbetong
Yttertak:	Betongtegel med smärre delar av plåt, utvändigt takavvattning. Underlagspapp ovan råspont.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar inom lägenheterna samt allmänna ytor.
Balkonger:	Balkongplattor av armerad betong, i smidesram. Räckena med front av sinusprofilerad aluminiumplåt.
Trapphus:	Stengolv i entré, stenbelagda trappor, målade väggar och målade tak. Handledare i trä mot väggarna samt räcke i smide och handledare i smide i övrigt.
Hiss:	Linhissar för 3 personer, maxlast 240 kg. Hissmaskiner och styr- och reglerutrustningar mm från 1938. Trapphiss utvändigt för 1 person, maxlast 250kg. Installerad ca 2021.
Entréparti:	Entréparti av lackat trä med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Dörrar till källare och tvättstuga av trä. Dörrar till lägenhet i 13A av trä. Lägenhetsdörrar av typen säkerhetsdörrar, samt 3st äldre obyttta trä dörrar. Fönsterdörrar av trä. Trädörrar till allmänna utrymmen.
Cykelförråd:	Ett stycken med trästomme samt träpanel och dörrar av trä. Plåttak.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunala nät för vatten och avlopp. Avlopp i huvudsak av gjutjärn från byggnadsåret, men i vissa utbytta delar med plast förekommer, samt att information om att även bytta delar med gjutjärn finns. Avloppen är enligt uppgift relinade med sprutmetoden ca 2007. Varm- och kallvatteninstallationer är både nya och gamla installationer inom våtrum och kök.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Enskilda utbytta radiatorer finns enligt uppgift.
Värmeproduktion:	Bergvärme kombinerad med anslutning till fjärrvärme för topparna i värmebehovet. Solceller är även monterat på ena sidan av taket.
El:	Ny serviscentral och utbytt serviskabel. Äldre fastighetscentral och huvudledningar. Installationer i allmänna utrymmen i äldre skick. Installationerna inne i lägenheter, var i huvudsak utbytta gällande lägenhetscentraler, blandat när det gäller jordat och ojordat.
Gas:	Av stålrör från byggnadsåret.
Ventilation:	Mekanisk frånluft inom lägenheterna. Tilluft i form av spaltventiler i fönster eller väggventiler.
Energideklaration:	Senaste energideklaration utfördes 2018-04-20 med resultatet G. Giltig till 2028-04-20
OVK:	Senaste OVK-besiktning utfördes 2017-12-05 med godkänt resultat.
Radon:	Senaste mätningen är utförd ca 2008, med godkänt resultat.

Asbest:	Asbest finnas med största sannolikhet kvar i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen ingen annanstans. Några provtagningar utfördes inte i samband med platsbesöket.
PCB:	PCB finns med största sannolikhet inte i byggnaden.
Övrig miljöpåverkan:	Bedöms vara mycket begränsad.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till byggnaden:

Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 torkskåp, mangel, diskho, mindre tvättbänk, målat på golv, delvis kakel (11 skift) väggar målade ovan kakel till tak samt målat tak.
Installations utrymmen:	Betonggolv, putsade väggar, delvis målade väggar och målade tak.
Sophantering:	Sopkärll utomhus.
Förråd:	Förråd av typen "trä/hönsnät". Betonggolv och räspont som tak, på råvinden.

Beskrivning av bostadslägenheter:

Golv:	Parkett- och laminatgolv och plastmattor av olika slag i de flesta rum. Klinker i vissa delar i fåtal lägenheter.
Kök:	Diskbänk, gasspis (elspis inom två lägenheter), fläkt, kyl- och frys, snickerier och vitvaror av blandad ålder och viss variation.
Badrum/duschrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, merparten till höjd som dörrkarm, målade väggar ovan kakel, målade tak. Duschplats, wc-stol, tvättställ. Radiatorer eller handdukstorkar kopplade på värmen inom de besökta badrummen. Elektrisk golvvärme i något enstaka utrymme.

Underhållsbehov:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1935.

Under byggnadens livstid har det utförts underhåll och renoveringar.

Omfattning av tidigare renoveringar har överlämnats som dokumentation, dock saknas uppgifter om vissa delar. Löpande fastighetsunderhåll har utförts. Kommande nära förestående underhållsbehov finns avseende, fönster, vatten/avlopp inom fastigheten, våtrum, synligt bottenavlopp, avluftningar, putsfasad, elinstallationer. Det som också kommer upp i närtid är underhåll på delar av tak, vissa belysningsarmaturer. Även genomförande av radonmätning samt OVK kontroll. Samt i övrigt löpande underhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov upptaget enligt bifogat besiktningsprotokoll:

Inom 3 år:	ca	16 520 000:-
Mellan 4-11 år:	ca	985 000:-
Totalt:	ca	17 505 000:-

För att åtgärda förestående underhållsbehov tas totalt 17 500 000 kronor upp i en dispositionsfond.

Alla belopp är inklusive moms.

Försäkringar:

Fastigheten kommer fram till Föreningens tillträde att hållas fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. **Föreningen** kommer även efter tillträdet hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. Försäkringen inkluderar styrelseansvarsförsäkring.

C. Kostnad (utgift) för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningsvärde	Belopp ¹⁾	Nyckeltal ²⁾
Varav:		
Köpeskilling fastighet	107 000 000	54 232
Investering i renovering av byggnad	17 500 000	8 870
Stämpelskatt (1,5% på taxeringsvärdet)	1 335 000	677
Pantbrevsuttag	365 353	185
Kompensation insatser kvarstående hyresrätter	18 931 500	9 595
Föreningsbildning*	2 126 250	1 078
Uppläggningsavgift bank	25 000	13
Summa anskaffningsutgift	147 283 103	74 649

* I detta ingår uppskattad kostnad för besiktning, intygsgivning samt avveckling av Amorina Kylskåpet AB

Finansiering	Belopp ¹⁾	Nyckeltal ²⁾
Lån i bank	22 867 668	11 590
Insatser avrundat	124 415 435	63 059
Summa finansiering	147 283 103	74 649

¹⁾ Kronor

²⁾ Kronor per kvm boarea

Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea som beräknas kunna upplåtas med bostadsrätt: 1 973 m²

Area upplåten med hyresrätt

Bostadsarea upplåten med hyresrätt: 0 m²

Totalarea: 1 973 m²

D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Finansiering och kostnader nedan är baserat på antagandet att 6 hyreslägenheter och att resterande bostadslägenheter ombildas till bostadsrätt. Se även avsnitt K. Känslighetsanalys II, där det framgår kostnadsökningar vid 8 respektive 10 lägenheter som kvarstår med hyresrätt.

Kapitalkostnad och amortering

	Lånebelopp (SEK)	Räntesats (%)	Löptid (ÅR)	Räntekostnad (SEK)	Amortering År (SEK)
Lån 1	7 622 556	3,42	1,00	260 691	76 226
Lån 2	7 622 556	3,73	3,00	284 321	76 226
Lån 3	7 622 556	3,92	5,00	298 804	76 226
Totalt	22 867 668	3,69		843 817	228 677

	Räntekostnad	Amortering
2026	843 817	228 677
2027	916 879	228 677
2028	910 192	228 677

Banken har lämnat finansieringsoffert den 21 februari 2026 med uppdaterat ränteläget per den 31 mars 2026 med räntevillkor som ryms inom ramen 3,42 % (1 år), 3,73 % (2 år) och 3,92 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om genomsnittlig ränta på 3,69 %.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Fondavsättning

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp enligt underhållsplan. Föreningen avsätter motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Summa fondavsättning, år 1 89 000 kr

Uttaget för årsavgifter täcker kostnaden för avsättning till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar

Finns beräknade i kalkylbladet Ekonomisk prognos men ingår ej i avgiftsunderlaget för att bestämma årsavgifter. Avskrivningarna är beräknade enligt komponentavskrivning, K3, avseende byggnad.

Underlag för avskrivning (exklusive mark):

Avskrivningsbelopp: 1 335 313 kr

Driftskostnader

Driftskostnaderna är hämtade från tidigare fastighetsägare samt från intagna offerter enligt nedan:

DIREKTA DRIFTSKOSTNADER		
Försäkring	55 000 kr	28 kr/m ² (BOA)
Ekonomisk förvaltning	52 500 kr	27 kr/m ² (BOA)
Arvode till styrelse och revisorer	30 000 kr	15 kr/m ² (BOA)
Fastighetsskötsel	80 000 kr	41 kr/m ² (BOA)
Com hem/ Fiber / STOKAB	6 500 kr	3 kr/m ² (BOA)
Hiss	5 000 kr	3 kr/m ² (BOA)
Fjärrvärme	200 000 kr	101 kr/m ² (BOA)
Fast Vatten och avloppsavgift	110 000 kr	56 kr/m ² (BOA)
Fastighetsel	140 000 kr	71 kr/m ² (BOA)
Sophantering	60 000 kr	30 kr/m ² (BOA)
Diverse	5 000 kr	3 kr/m ² (BOA)
Snöröjning	7 000 kr	4 kr/m ² (BOA)
Städning	35 000 kr	18 kr/m ² (BOA)
Övrigt	5 000 kr	3 kr/m ² (BOA)
Totalt löpande kostnader exkl. avskrivningar	791 000 kr	401 kr/m² (BOA)

Bostadsrättshavare svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	snitt ca.	78,50	kr/kvm och år
- Hemförsäkring	ca.	61,50	kr/kvm och år
- TV och Bredband	ca.	176,50	kr/kvm och år
- Gas	ca	103,50	kr/kvm och år

Beloppen baserade på uppgifter från boende i fastigheten.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärde:

Byggnad mark:	53 000 000 kronor
Byggnad bostäder:	36 000 000 kronor
Lokal mark:	0 kronor
Lokal byggnad:	0 kronor
Summa:	89 000 000 kronor

Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark. Fastigheten har åsatts typkod 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Fastighetsavgift bostäder	83 848 kronor
Fastighetsskatt lokaler	0 kronor

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt 83 848 kronor

Ränteintäkter	0 kronor
Räntekostnader	843 817 kronor

Summa beräknade kostnader, utbetalningar och avsättningar år 1: 3 142 978 kronor.

Summa kostnader inklusive fondavsättning exklusive avskrivningar 1 807 665 kronor.

E. Beräknade löpande intäkter

	2026
Allframtidförsäkring Brandkontoret	45 381
Årsavg. för bostadsrätter	1 847 946
Mellanskillnad hyra/avgift för 6 lgh	143 015
Summa intäkter	2 036 342

F. Resultat- och kassaflödesprognos

Resultatprognos	Belopp ¹⁾	Nyckeltal ²⁾
Årsavgifter bostäder	1 847 946	937
Allframtidsförsäkring Brandkontoret	45 381	23
Mellanskillnad hyra/avgift för 6 lgh	143 015	0
Hyra hyresrätter	0	0
Summa intäkter	2 036 342	1 032
Driftskostnader	791 000	401
Fastighetsavgift bostäder	83 848	42
Fastighetsskatt lokaler	0	0
Avskrivningar	1 335 313	677
Räntekostnader	843 817	428
Summa kostnader	3 053 978	1 548
Årets resultat	-1 017 636	-516
Avsättning underhållsfond	89 000	45

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	2 036 342	1 032
Summa kostnader	3 053 978	1 548
Återföring avskrivningar	1 335 313	677
Kassaflöde från löpande drift	317 677	161
		0
Amorteringar	228 677	116
Summa kassaflöde	89 000	45

Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea	1 973 m ²
Summa area upplåten med bostadsrätt	1973 m²

¹⁾ kronor

²⁾ kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

G. Nyckeltal

Nyckeltal	Belopp
Belåning per upplåten kvm (BOA)	11 590 kr/m ²
Driftskostnader per kvm (BOA)	443 kr/m ²
Föreningens energikostnader per kvm (BOA)	172 kr/m ²
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	937 kr/m ²
Årsavgift av totala intäkter	91 %
Kassaflöde per kvm total lägenhetsarea	45 kr/m ²
Sparande genom fondavsättning per kvm (BOA)	45 kr/m ²

H. Lägenhetsredovisning

Lnr	Namn	Brf yta m ²	Brf golvyta under snedtak m ²	Ej brf yta m ²	Hyra kr/m ² just	Andels- tal årsavgift	Andels- tal Insats	Insats	Års- avgift drift
0901		113,00		0,00	1435	4,8289	4,6431	5 776 784	89 236
1001		26,00		0,00	2664	1,3797	1,1396	1 417 783	25 496
1002		51,00		0,00	1682	2,4823	2,3750	2 954 850	45 872
1003		53,00		0,00	1862	2,5564	2,4681	3 070 727	47 241
1004		32,00		0,00	2781	1,5975	1,4025	1 744 964	29 521
1005		54,00		0,00	2083	2,5415	2,2188	2 760 587	46 966
1101		26,00		0,00	2638	1,4219	1,1396	1 417 783	26 276
1102		51,00		0,00	1756	2,5071	2,5147	3 128 665	46 330
1103		53,00		0,00	1845	2,5819	2,6133	3 251 358	47 712
1104		32,00		0,00	2546	1,6464	1,4902	1 854 024	30 425
1105		33,00		0,00	1970	1,6839	1,5368	1 911 962	31 118
1106		49,00		0,00	1784	2,3841	2,1476	2 671 975	44 057
1107		39,00		0,00	1996	1,8706	1,7093	2 126 674	34 568
1108		26,00		0,00	2832	1,4219	1,1396	1 417 783	26 276
1201		26,00		0,00	2638	1,4360	1,2820	1 595 006	26 537
1202		51,00		0,00	2210	2,5319	2,6544	3 302 480	46 788
1203		53,00		0,00	2176	2,6075	2,7585	3 431 989	48 185
1204		32,00		0,00	2031	1,6627	1,5778	1 963 084	30 726
1205		33,00		0,00	2337	1,7005	1,6272	2 024 430	31 424
1206		51,00		0,00	1668	2,5319	2,3750	2 954 850	46 788
1207		41,00		0,00	1988	2,0029	1,9093	2 375 468	37 013
1208		26,00		0,00	2827	1,4360	1,2820	1 595 006	26 537
1301		26,00		0,00	1892	1,4501	1,3532	1 683 617	26 797
1302		51,00		0,00	2201	2,5567	2,6544	3 302 480	47 246
1303		53,00		0,00	1551	2,6331	2,7585	3 431 989	48 658
1304		32,00		0,00	2503	1,6791	1,6655	2 072 144	31 029
1305		33,00		0,00	2009	1,7172	1,7176	2 136 899	31 733
1306		51,00		0,00	1576	2,5567	2,5147	3 128 665	47 246
1307		41,00		0,00	1563	2,0225	2,0216	2 515 201	37 375
1308		26,00		0,00	2959	1,4501	1,3532	1 683 617	26 797
1401		26,00		0,00	2222	1,4642	1,4244	1 772 229	27 058
1402		51,00		0,00	1584	2,5816	2,7941	3 476 295	47 707
1403		53,00		0,00	1534	2,6586	2,9037	3 612 620	49 130
1404		32,00		0,00	2630	1,6954	1,6655	2 072 144	31 330

1405	33,00		0,00	2013	1,7339	1,7176	2 136 899	32 042
1406	51,00		0,00	1799	2,5816	2,5147	3 128 665	47 707
1407	41,00		0,00	2393	2,0421	2,0216	2 515 201	37 737
1408	26,00		0,00	2784	1,4642	1,4244	1 772 229	27 058
1501	26,00		0,00	2827	1,4782	1,4957	1 860 840	27 316
1502	51,00		0,00	2210	2,6064	3,0735	3 823 924	48 165
1503	53,00		0,00	2231	2,6842	3,1940	3 973 882	49 603
1504	32,00		0,00	2222	1,7117	1,7181	2 137 580	31 631
1505	33,00		0,00	2099	1,7506	1,7718	2 204 380	32 350
1506	51,00		0,00	1540	2,6064	2,6544	3 302 480	48 165
1507	41,00		0,00	1715	2,0618	2,1339	2 654 935	38 101
1508	26,00		0,00	2827	1,4782	1,4957	1 860 840	27 316
1601	83,00	23,00	0,00	1764	4,5220	5,9539	7 407 575	83 564
	Avrundningjustering						-125	-7
	LOKALER							
	1973,00	23,00	0,00	100,0001	100,0001		124 415 435	0 1 847 946

Lägenheterna är inte uppmätta, ytorna är tagna från tidigare fastighetsägare bortsett från vindslägenheten 1601 där en uppmätning har skett. Ytan för lgh 1601 är uppdelad i boarea och övrig golvyta under snedtak.

Till samtliga lägenheter förutom lgh 1601 hör ett förråd som anvisas av föreningen. Det förråd som anvisats till lägenheten 1601 har integrerats i lägenheten.

Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter andelstal enligt stadgarna.

I. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde. SEK

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2046
Resultatprognos												
Årsavgifter bostäder	1 847 946	1 940 285	1 950 686	2 018 413	2 029 022	2 225 055	2 236 048	2 247 466	2 259 319	2 271 614	2 284 362	2 410 785
Hysesintäkter hyresrätter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäkter utjämning mellanskillnad hyra/avgift för 6 lägenheter	143 015	143 015	143 015	143 015	143 015	0	0	0	0	0	0	0
Allframtidförsäkring Brandkontoret	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381
Summa intäkter	2 036 342	2 128 681	2 139 082	2 206 809	2 217 418	2 270 436	2 281 428	2 292 847	2 304 700	2 316 995	2 329 743	2 456 166
Driftkostnader	791 000	806 820	822 956	839 416	856 204	873 328	890 794	908 610	926 783	945 318	964 225	1 175 384
Reparationer och underhåll												
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	83 848	85 525	87 235	88 980	90 760	92 575	94 426	96 315	98 241	100 206	102 210	124 594
Summa kostnader	874 848	892 345	910 192	928 396	946 964	965 903	985 221	1 004 925	1 025 024	1 045 524	1 066 435	1 299 978
Avskrivningar	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313
Räntor	843 817	916 879	907 618	955 289	945 441	977 593	967 302	957 012	946 721	936 431	926 141	915 850
Summa kostnader	3 053 978	3 144 537	3 153 123	3 218 998	3 227 717	3 278 809	3 287 836	3 297 250	3 307 058	3 317 268	3 327 888	3 551 141
Årets resultat	-1 017 636	-1 015 856	-1 014 041	-1 012 189	-1 010 300	-1 008 373	-1 006 408	-1 004 403	-1 002 359	-1 000 273	-998 146	-1 094 975
Avsättning underhåll	89 000	90 780	92 596	94 448	96 336	98 263	100 228	102 233	104 278	106 363	110 660	137 592
Fritt eget kapital ackumulerat												

J. KASSAFLÖDE

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2046
Kassaflödesprognos												
Summa intäkter	2 036 342	2 128 681	2 139 082	2 206 809	2 217 418	2 270 436	2 281 428	2 292 847	2 304 700	2 316 995	2 329 743	2 456 166
Summa kostnader	-3 053 978	-3 144 537	-3 153 123	-3 218 998	-3 227 717	-3 278 809	-3 287 836	-3 297 250	-3 307 058	-3 317 268	-3 327 888	-3 551 141
Återföring avskrivningar	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313
Kassaflöde löpande drift	317 677	319 457	321 272	323 124	325 013	326 940	328 905	330 910	332 954	335 040	337 167	240 338
Amorteringar	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677
Summa kassaflöde	89 000	90 780	92 596	94 448	96 336	98 263	100 228	102 233	104 278	106 363	110 660	137 592
Prognosförutsättningar												
Låneräntor (%) viktat medel	3,69%	4,05%	4,05%	4,31%	4,31%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Intäktsräntor (%) viktat medel	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

K. KÄNSLIGHETSANALYS I

Löpande penningvärde.

SEK

Snitträntan höjd med

1%

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2046
Resultatprognos												
Årsavgifter bostäder	2 076 623	2 166 675	2 174 789	2 240 230	2 248 551	2 442 298	2 451 004	2 460 136	2 469 701	2 479 710	2 490 171	2 614 307
Hysesintäkter hyresrätter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäkter utjämning mellanskillnad hyra/avgift för 6 lägenheter	143 015	143 015	143 015	143 015	143 015	0	0	0	0	0	0	0
Allframtidförsäkring Brandkontoret	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381
Summa intäkter	2 265 018	2 355 071	2 363 185	2 428 625	2 436 947	2 487 678	2 496 385	2 505 516	2 515 082	2 525 091	2 535 552	2 659 688
Driftkostnader	791 000	806 820	822 956	839 416	856 204	873 328	890 794	908 610	926 783	945 318	964 225	1 175 384
Reparationer och underhåll												
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	83 848	85 525	87 235	88 980	90 760	92 575	94 426	96 315	98 241	100 206	102 210	124 594
Summa kostnader	874 848	892 345	910 192	928 396	946 964	965 903	985 221	1 004 925	1 025 024	1 045 524	1 066 435	1 299 978
Avskrivningar	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313
Räntor	1 072 494	1 143 269	1 131 721	1 177 106	1 164 970	1 194 836	1 182 258	1 169 681	1 157 104	1 144 527	1 131 950	1 119 372
Summa kostnader	3 282 655	3 370 927	3 377 226	3 440 814	3 447 247	3 496 052	3 502 792	3 509 920	3 517 441	3 525 364	3 533 697	3 754 663
Årets resultat	-1 017 636	-1 015 856	-1 014 041	-1 012 189	-1 010 300	-1 008 373	-1 006 408	-1 004 403	-1 002 359	-1 000 273	-998 146	-1 094 975
Avsättning underhåll	89 000	90 780	92 596	94 448	96 336	98 263	100 228	102 233	104 278	106 363	110 660	137 592
Fritt eget kapital ackumulerat												

**Löpande
penningvärde. SEK
Inflation höjd med 1%**

Resultatprognos	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2046
Årsavgifter bostäder	1 847 946	1 949 924	1 970 445	2 048 793	2 070 541	2 278 253	2 301 483	2 325 719	2 350 991	2 377 330	2 404 768	2 626 217
Hysesintäkter hyresrätter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäkter utjämning mellanskillnad hyra/avgift för 6 lägenheter	143 015	143 015	143 015	143 015	143 015	0	0	0	0	0	0	0
Allframtidförsäkring Brandkontoret	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381	45 381
Summa intäkter	2 036 342	2 138 319	2 158 841	2 237 189	2 258 937	2 323 634	2 346 864	2 371 100	2 396 372	2 422 711	2 450 148	2 671 598
Driftkostnader	791 000	814 730	839 172	864 347	890 277	916 986	944 495	972 830	1 002 015	1 032 076	1 063 038	1 428 634
Reparationer och underhåll												
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	83 848	86 363	88 954	91 623	94 372	97 203	100 119	103 122	106 216	109 403	112 685	151 439
Summa kostnader	874 848	901 093	928 126	955 970	984 649	1 014 189	1 044 614	1 075 953	1 108 231	1 141 478	1 175 723	1 580 073
Avskrivningar	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313
Räntor	843 817	916 879	907 618	955 289	945 441	977 593	967 302	957 012	946 721	936 431	926 141	915 850
Summa kostnader	3 053 978	3 153 286	3 171 057	3 246 572	3 265 403	3 327 094	3 347 230	3 368 278	3 390 266	3 413 222	3 437 176	3 831 236
Årets resultat	-1 017 636	-1 014 966	-1 012 216	-1 009 384	-1 006 466	-1 003 461	-1 000 366	-997 178	-993 894	-990 512	-987 028	-1 159 638
Avsättning underhåll	89 000	90 780	92 596	94 448	96 336	98 263	100 228	102 233	104 278	106 363	110 660	137 592
Fritt eget kapital ackumulerat												

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE

Vid snitträntan höjd med 1%

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2046
Kassaflödesprognos												
Summa intäkter	2 265 018	2 355 071	2 363 185	2 428 625	2 436 947	2 487 678	2 496 385	2 505 516	2 515 082	2 525 091	2 535 552	2 659 688
Summa kostnader	-3 282 655	-3 370 927	-3 377 226	-3 440 814	-3 447 247	-3 496 052	-3 502 792	-3 509 920	-3 517 441	-3 525 364	-3 533 697	-3 754 663
Återföring avskrivningar	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313
Kassaflöde löpande drift	317 677	319 457	321 272	323 124	325 013	326 940	328 905	330 910	332 954	335 040	337 167	240 338
Amorteringar	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677
Summa kassaflöde	89 000	90 780	92 596	94 448	96 336	98 263	100 228	102 233	104 278	106 363	110 660	137 592
Prognosförutsättningar												
Låneräntor (%) viktat medel	4,69%	5,05%	5,05%	5,31%	5,31%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Intäktsräntor (%) viktat medel	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Inflation höjd med 1%

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2046
Kassaflödesprognos												
Summa intäkter	2 265 018	2 355 071	2 363 185	2 428 625	2 436 947	2 487 678	2 496 385	2 505 516	2 515 082	2 525 091	2 535 552	2 659 688
Summa kostnader	-3 282 655	-3 370 927	-3 377 226	-3 440 814	-3 447 247	-3 496 052	-3 502 792	-3 509 920	-3 517 441	-3 525 364	-3 533 697	-3 754 663
Återföring avskrivningar	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313	1 335 313
Kassaflöde löpande drift	317 677	319 457	321 272	323 124	325 013	326 940	328 905	330 910	332 954	335 040	337 167	240 338
Amorteringar	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677	228 677
Summa kassaflöde	89 000	90 780	92 596	94 448	96 336	98 263	100 228	102 233	104 278	106 363	110 660	137 592
Prognosförutsättningar												
Låneräntor (%) viktat medel	4,69%	5,05%	5,05%	5,31%	5,31%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Intäktsräntor (%) viktat medel	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

L. KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga ombildas, 87 procent betyder att 87 procent av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, och så vidare. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

Anslutningsgrad	Antal kvarstående hyresrätter	Skulder År 1 (SEK)	Skuldsättning (%)	Skuldsättning per kvm	Kostnad År 1 (SEK)	Kostnads- ökning (%)
100%	0	3 936 168	3%	1 995	1 105 118	
87%	6	22 867 668	22%	11 590	3 053 978	176%
83%	8	27 445 462	27%	13 911	1 972 611	78%
79%	10	31 555 669	33%	15 994	2 124 277	92%

Stockholm enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Luxskåpet

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Victor Taubert

Daniel Delos Montilla

Oscar Flyghed

Björn Lidell

Siri Westermark

Emma Åkerman

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Luxskåpet i Stockholm.

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Luxskåpet (769642-7082) och vi får avge följande intyg.

Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i Amorina Kylskåpet AB (559487-8968) som vid tidpunkten för förvärvet är ägare till fastigheten Stockholm Kylskåpet 4. Föreningen kommer därefter att transportera fastigheten till föreningen och sedan likvidera aktiebolaget. Detta anses vara ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningen består av en byggnad med totalt 47 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad samt innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av dess verksamhet. Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader, men vi har tagit del av protokoll.

Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per idag enligt digital signering överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms, med hänsyn till ortens bostadsmarknad, kunna upplåtas med bostadsrätt. Platsbesök har inte genomförts då det inte bedömts tillföra granskningen någon avgörande information.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och ändamålsenlig samverkan kommer att uppnås. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2026 dag som digital signering sker.

Bo Wergedahl

Hans Lindström

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

a) Registreringsbevis	2025-10-30
b) Stadgar	2025-03-18
c) FDS-utdrag	2026-04-02
d) Försäljningsprospekt	Odaterad
e) Hyres och debiteringslista	Odaterad
f) Försäkringsoffert	2026-04-28
g) Ränteoffert Nordea	2026-03-31
h) Komplettering ränteoffert via mail från Nordea	2026-04-29
i) SBA	2018-09-19
j) Godkänd Radon	2008-06-10
k) OVK	2021-11-14
l) Energideklaration	2018-04-20
m) Teknisk statusbesiktning med underhållsplan	2025-10-13
n) Ränteoffert	2025-12-16
o) Avskrivningsunderlag, komponentuppdelning	Odaterad
p) Boverket BeslutBifall	2026-03-26

ProProj Stockholm AB

Stockholm Kylskåpet 4

**Teknisk statusbesiktning av
Bostadsfastighet**



Christian Branting
2025-10-13



Stockholm Kylskåpet 4 - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden i en 50 årig underhållsplan.

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt Jordabalken.

2. Uppdragsgivare

Brf Luxskåpet.

3. Besiktningarna

Besiktning utfördes 2 oktober 2025 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på Bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt har inte utförts.

Platsbesök har utförts i 17 stycken lägenheter. Även platsbesök i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet och ca 13 grader C.

Kännedom om byggnaden har av AB Galären samt Amorina Kylskåpet AB också erhållits genom tillhandahållet och framtaget skriftligt material samt muntlig information erhållen i samband med platsbesöket.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Ellinor Öhman, AB Galären
- Cecilia Tåhlin, AB Galären
- Hans Larsson, Boende
- Eric Rosenberg, Fredegårds Fastighetsbyrå AB
- Victor Taubert, Brf Luxskåpet
- Emma Åkerman, Brf Luxskåpet
- Christian Branting, ProProj Stockholm AB, besiktningssman

Åtgärder som kan tänkas önskas utföras ur estetisk aspekt har inte beaktats. Alla angivna kalkylerade kostnader är i dagens kostnadsläge.

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Kylskåpet 4
Adress:	Luxgatan 13, 13A
Kommun:	Stockholm
Markareal:	637 m ²
Byggnad:	Hyreshus med källare, bottenvåning, 5 våningar, vindsvåning samt del råvind, typkod 320
Byggnadsår:	1935, ombyggnadsår ca 1972/1994
Areor:	Bostäder 1990 m ² Totalt 1990 m ²
Lägenheter:	47 st, varierande storlekar
Byggnadsbeskrivning:	
Källarplan:	Driftutrymmen, lägenhet (separat ingång 13A)
Entréplan:	Bostäder, driftutrymmen, tvättstuga, entré
Övriga våningsplan:	Bostäder
Vind:	Bostad, hissrum, förråd
Undergrund:	I huvudsak berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till fast mark.
Stomme:	Konstruktionsbetong, tegel
Ytterväggar:	Hårdbränt tegel i kalkcementbruk. Betong i källarplan
Bjälklag:	Konstruktionsbetong
Yttertak:	Betongtegel med smärre delar av plåt, utvändigt takavvattning. Underlagspapp ovan råspont.
Fasader:	Putsad sockel samt puts i våningsplanen.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar inom lägenheterna samt allmänna ytor.

Balkonger:	Balkongplattor av armerad betong, i smidesram. Räckan med front av sinusprofilerad aluminiumplåt.
Trapphus:	Stengolv i entré, stenbelagda trappor, målade väggar och målade tak. Handledare i trä mot väggarna samt räcke i smide och handledare i smide i övrigt.
Entréparti:	Entréparti av lackat trä med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Dörrar till källare och tvättstuga av trä. Dörrar till lägenhet i 13A av trä. Lägenhetsdörrar av typen säkerhetsdörrar, samt 3st äldre obydda trä dörrar. Fönsterdörrar av trä. Trädörrar till allmänna utrymmen.
Cykelförråd:	Ett stycken med trästomme samt träpanel och dörrar av trä. Plåttak.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Parkett- och laminatgolv och plastmattor av olika slag i de flesta rum. Klinker i vissa delar i fåtal lägenheter.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis (elspis inom två lägenheter), fläkt, kyl- och frys, snickerier och vitvaror av blandad ålder och viss variation.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, merparten till höjd som dörrkarm, målade väggar ovan kakel, målade tak. Duschplats, wc-stol, tvättställ. Radiatorer eller handdukstorkar kopplade på värmen inom de besökta badrummen. Elektrisk golvvärme i något enstaka utrymme.

Gemensamma utrymmen:	
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 torkskåp, mangel, diskho, mindre tvättbänk, målat på golv, delvis kakel (11 skift) väggar målade ovan kakel till tak. Samt målat tak.
Sophantering:	Sopkärl utomhus.
Installationsutrymmen:	Betonggolv, putsade väggar, delvis målade väggar och målade tak.
Förråd:	Förråd av typen "trä/hönsnät". Betonggolv och råspont som tak, på råvinden.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Kombinerad bergvärme med anslutning till fjärrvärmen till topparna i värmebehovet. Solceller är även monterat på ena sidan av taket. Utrustning / installationer i värmeundercentral från ca 1998/2008.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Enskilda utbytta radiatorer finns enligt uppgift. Radiatorventilerna bedöms huvudsakligen vara utbytta genom åren. Stamregleringsventiler i källare är i huvudsak original. Elektrisk golvvärme inom vindslägenheten.
Ventilation:	Mekanisk frånluft inom lägenheterna. Tilluft i form av spaltventiler i fönster eller väggventiler.
VA-installationer:	Avlopp i huvudsak av gjutjärn från byggnadsåret, men i vissa utbytta delar med plast förekommer, samt att information om att även bytta delar med gjutjärn finns. Badrums- duschrumsrenovering har utförts i 41 av 47 våtrum genom åren, dessa i samband med vattenskador. Badrummet i vindsvåningen är från byggnadsåret av inredningen, och där har tätskiktet nått sin tekniska livslängd. I samband med kommande VA-stambyte rekommenderas att samtliga våtrum byggs om. Inom våtrum förekommer avlopp av plast t ex i

badrumsgolv,. Även gjutjärn och gjutjärns
brunnar fanns i besökta våtrum. Varm- och
kallvatteninstallationer är både nya och gamla
installationer inom våtrum och kök.

Elinstallationer:

Ny serviscentral och utbytt serviskabel.
Äldre fastighetscentral och huvudledningar.

Installationer i allmänna utrymmen i äldre skick.

Installationerna inne i lägenheter, var i huvudsak
utbytta gällande lägenhetscentraler, blandat när
det gäller jordat och ojordat.

Hiss:

Linhissar för 3 personer, maxlast 240kg.
Hissmaskiner och styr- och reglerutrustningar
mm från 1938.
Besiktigad och godkänd till juli 2026.

Trapphiss utvändigt för 1 person, maxlast 250kg
Installerad ca 2021.
Besiktigad och godkänd till december 2026.

Övrigt:

Tomt / mark:

Tomt med gräsytor med fall, även asfaltgångar
till stentrappor och plattsatta entreér. Stödmur
mot baksidan vid port 13A, samt mindre
stenmurar vid entreér. Smidesräcken vid trappa.
Mindre planteringsytor.

Allmänt:

Byggnad ursprungligen uppförd 1935.
Ombyggnad och renoveringar har skett genom
åren.
Ombyggnad av daghem till bostad ca 1994.
Inredning del av råvind till bostad ca 2002.
Balkongerna renoverades om ca 2002.

Hiss från 1938, ny maskin 2003, besiktigad 2025.

Renovering har utförts av badrum, i samband
med vattenskador samt flyttar.
*Vid besiktningstillfället pågick uttorkning och
åtgärd av vattenskada i tre lägenheter, p.g.a.
avlopp i kök.*
Tvättstuga med bokningstavla och maskiner från
olika årtal.

Bergvärmeinstallation ca 2008.

Information om renoveringar och år är överlämnad, men saknas gällande vissa delar.

Elinstallationerna inom fastigheten är till stor del original, i samband med installationerna av solcellerna så byttes serviscentral och serviskabel. Exakt vad som är utfört inom respektive lägenhet, kräver en djupare genomgång.

Underhållsbehov inom något/ några år finns avseende finns avseende VA-stammar samt flertalet våtrum, då de nått sin tekniska livslängd gällande tätskikt. Enstaka våtrum renoverat senaste åren enligt uppgift.

Synliga delarna av bottenavloppet är från byggnadsåret och i behov av utbyte, likaså avloppsavlutningarna.

De dolda delarna av bottenavloppet är enligt överlämnad information bytt.

Fönsterrenovering med tillhörande rötskadelagningar är något som bör planeras i närtid.

Snörasskydd samt vajersystem, och i samband med detta bör även man se över plåten på taken.

Byggnaden är för sin ålder i normalt skick.

Dräneringsarbeten är sånt som kommer behöva kontrolleras och utföras vid behov, av de delarna som ej ännu är utförda.

Fasadrenovering behöver utföras på delar där putsen börjat släppa samt spricka. Övriga delar mindre akuta behöver planeras in.

OVK-status:

Senaste OVK-besiktning utfördes 2017-12-05 med godkänt resultat. Nästa besiktning skulle utförts senast 2023-12-05

Energideklaration:

Senaste energideklaration utfördes 2018-04-20 med resultatet G. Giltig till 2028-04-20

Radon:

Senaste mätningen är utförd ca 2008, med godkänt resultat. Miljöförvaltningen

rekommenderar i sitt underlag att radongashalten kontrolleras med 10-15 års mellanrum.

- Asbest:** Asbest finnas med största sannolikhet kvar i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen ingen annanstans. Några provtagningar utfördes inte i samband med platsbesöket.
- PCB:** PCB finns med största sannolikhet inte i byggnaden.
- Övrig miljöpåverkan:** Bedöms vara mycket begränsad.

5. Utlåtande

5.0 Allmänt

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

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

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

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av betong.

Inga sättningar noterades utvändigt i anslutning till byggnaden eller under tillgängliga delar av källarplattan.
Inget åtgärdsbehov.

På gatusidorna lutar mark mot fastigheten, vilket innebär utökad fuktbelastning. Inga fuktgenomslag noterades inomhus.

Dränering är utförd mot södra och östra sidan av fastigheten, ca 2020. Det är inte möjligt att bedöma när eller ens om en kommande dräneringsåtgärd kommer behöva utföras, men de delar som inte dränerats har ändå antagits att de behöva utföras om ca 5 år. I samband med detta skall man lägga lätt dränerat material mot fasaden för att dränera bort dagvatten.

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

Trappor i bra skick, inget åtgärdsbehov.

Tomt i övrigt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.
Normalt periodiskt finplaneringsunderhåll, utöver ovan.

5.1b Stomme

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

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

5.1c Fasad

Putsade fasader samt socklar renoverades enligt uppgift ca 2003.
Putssläpp och sprickor på flertalet platser, som är i behov av åtgärd.
Dessa åtgärder behöver planeras in omgående. För kalkylens skull är 50kvm inräknat.

Övriga delar har teknisk beräkning återstående livslängd på ca 10 år.

Utvändiga stuprör i gott skick, bör kontrolleras i samband med att fasad utförs, då ställning är uppställd.

5.1d Balkonger

Balkonger med platta av betong och räcken i normalt skick.

Räcken med profilerad aluminiumplåt i normalt skick.

Balkonger renoverade ca 2002.

Rost på smidesbalk runt betongplatta.

Karbonatiseringsprov utfört utan anmärkning, enligt dokumentation.

I samband med kommande fasadrenovering, dvs om ca 10 år rekommenderas att man ser över rost på balkarna till balkongerna. Omfattning svårbedömd, men slipning, rostskyddsmålning och färdigmålning känns som en rimlig åtgärd.

En större balkongentreprenad är inlagd i kalkylen ca 50 från senaste renoveringen.

5.1e Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongpannor med underlagspapp under.

Renoverades senast ca 2003.

Det har antagits att man behöver renovera taket i dess helhet ca 2035, ingen besiktning skedde från tak, svårt att veta utan en noggrannare förstudie exakt vad som behöver utföras.

Yttertakets plåtbeklädnad har börjat flaga och är i behov av genomgång och renovering.
Färgen har även börjat flaga på entrétak vid 13a samt även över burspråk.
Det rekommenderas att man skrapar och målar plåttaken i samband som man monterar vajersystem samt snörasskydd på taket.

Kommande statistiskt åtgärdsbehov för skrapning/ målning efter ca 25 år.

Takavvattning i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.
Rekommenderas att ses över i samband med framtida fasadrenovering.

Skorstenar klädda i plåt, i behov av renovering.

Befintlig taksäkerhet uppfyller inte dagens krav normkrav och kommer behöva kompletteras med ett takvajersystem. I samband med detta skall man montera snörasskydd som även det saknas på taket.

Solceller är monterade på tak år 2021.

Ingen förstärkning av takkonstruktionen kunde vid besiktningen noteras, samt att det inte fanns information om detta är utfört eller inte.

Det krävs en särskild utredning av konstruktör gällande detta, då det troligtvis inte uppfyller dagens normer, att montera solceller utan förstärkning.

Endast kostnaden för konstruktörens utredning är upptagen i kalkylen.

5.1f Fönster

Fönster:

2-glasfönster på kopplade träbågar på lägenheter samt allmänna ytor.

Inom vissa lägenheter har man bytt till 3-glas.

Takfönster i vindslägenhet, rekommenderas att kontrolleras samtidigt som övriga fönster.

Det är inte känt när senaste fönsterunderhåll utfördes, men fönstren och fönsterdörrarna är utvändigt i slitet skick med närstående åtgärdsbehov som består av genomgående renovering inklusive justering och viss riktning av fönstren.

Senaste åren är endast provisoriska lagningar utförda.

Synliga rötskador på t.ex. karmbottenstycken samt droppnäsor.

Rötskadornas omfattning är svårbedömt med i kalkylen har det inräknats rengöringsgrad 1, med flertalet träbyten.

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

I samband med renoveringen bör man se över alternativ på energiglas. Ej inräknat i nedan kalkyl.

Även fönsterbleck är i behov av renovering, färgsläpp på flertalet platser inom fastigheten. I kalkylen har rengöringsgrad 2 inräknats.

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

Kommande ommålning kommer därefter behöva utföras med ungefär 8-10 års intervall.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entréparti av trä med glas i ok skick. Entrépartiet är ganska väderskyddat beläget, likt parti till tvättstuga och källare.

Dörr till källare och tvättstuga av trä, i ok skick.

Ses över i samband med fönsterrenoveringen.

Övriga dörrar/ entrédörr även de av trä (Lgh 13A).

Framtida ytskiktsbehandlingar av dörrar och partier, utförs lämpligen parallellt med kommande fönsterunderhåll.

Tvättstuga:

Ytskikt i lite slitet skick. Behov av målning samt byte av armaturer.

2 TM, 1 TT, 1 torkskåp av typen fastighetsmaskiner. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner är ungefär 15 år. Maskinerna är bytta vid olika tidpunkter.

TM från 2019 och 2024.

Torktumlare från 2024.

Torkskåp från 2011.

Luddlåda saknas, och rekommenderas att det monteras.

I verkligheten byts naturligtvis maskiner ut i takt med att funktion upphör eller att reparationskostnaderna blir för höga.

Källare:

Ytskikt i normalt till slitet skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:

Lägenhetsförråd av typen "trä/hönsnät", i slitet skick baserat på ålder. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Vad avser alla allmänna och gemensamma ytor / utrymmen i byggnaden kommer det säkerligen att finnas önskemål om framtida estetiska renoveringar. Inget försök att kalkylera sådana har utförts.

5.1i Lägenheter

17st lägenheter besöktes i samband med besiktningen, främst för att få en allmän bedömning. Merparten av de besökta lägenheterna har behov av renovering, färgsläpp inom vissa besökta lägenheter.

I byggnaden finns några renoverade badrum (antal ej känt). Renoveringarna har genomförts vid blandade tidpunkter och i olika omfattning. Betjänande av VA-installationerna är sannolikt inte bytta i dess helhet.

I enlighet med en Bostadsrättsförenings stadgar åligger underhålls- och utbytesansvaret för våtrummens yt- och tätskikt samt sanitetsartiklar normalt respektive Bostadsrättsinnehavare. Så denna kostnad är ej upptagen i kalkylen.

Kostanden för yt-och tätskiktsrenovering av ett badrum beräknas till ca 225 000:- (inkl. moms) för ett badrum i standardutförande. I det beloppet ingår tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporlin och nya sanitetsarmaturer, utbyte av värmekälla, utbyte av elinstallationer samt utbyte av golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar fram till stående stam etc. Om det går att spara något av de renoverade badrummen vid ett VA-stambyte är svårbedömt, men troligtvis inte.

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

Elinstallationerna fram till lägenheterna (sk. Huvudledningar) är generellt outbytt (bortsett från vindslägenheten samt 13A) och detsamma gäller en hel del av installationerna inne i respektive lägenheterna. Vissa utbyten kan dock utförts. Kvarvarande byggnadsårsinstallationer har snart nått sin tekniska livslängd och rekommenderas att bytas ut inom några år. Underhållsansvaret för elinstallationer inom lägenheterna åligger enligt stadgarna respektive Bostadsrättsinnehavare och har inte kalkylerats.

Inredningar i kök samt vitvaror är av blandad ålder, med många enheter som är äldre.

Vitvaror byts i samband med att funktion upphör, och bekostas av respektive Bostadsrättsinnehavare.

Snickerier i lägenheterna är av likaledes blandad ålder, där merparten är äldre.

Säkerhetsdörrar till de flesta lägenheterna, men saknas för tre stycken lägenheter.

I enlighet med stadgarna i en bostadsrättsförening, åligger normalt det inre underhållsansvaret i lägenheterna till den enskilde Bostadsrättsinnehavaren.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Bergvärme samt att fastigheten är ansluten till fjärrvärme för topparna. Även solceller är monterade på takets ena sida. Utrustning fjärrvärme från 1998, och bergvärme från 2008. Normal teknisk livslängd är ca 25-30 år.

Utbyte av utrustning kommer därefter behöva utföras med ca 30 års intervall.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer i stor omfattning från byggnadsåret, men enstaka utbytta radiatorer förekommer.

Värmesystem har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än andra installationer (mer än 100 år får betraktas som vanligt). Dock är det idag ca 90 år. Återstående teknisk livslängd till komplett utbyte är därför svårt att bedöma. Ur kalkylaspekt har utbytet antagits ske 2037.

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

Radiatorventiler bedöms (med något undantag) ha bytts ut någon gång genom åren.

En uppskattad kostnad har lagts in i kalkylen gällande värmesystemet i dess helhet.

I källarplanet finns det äldre stamregleringsventiler på värmesystemet. Utbyte rekommenderas inom något år, dvs lämpligen parallellt med kommande VA-stambyte.

Observera dock att vid ett utbyte av värmesystemet kommer av naturliga skäl alla ventiler att behöva justeras/ alternativ bytas.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp och vatten:

Avlopp av blandade åldrar. De ingjutna delarna av bottenavloppet är bytta 2018, synliga delar av bottenavloppet är till stora delar från byggnadsåret 1935, och även avloppsluftningar.

Avloppen är enligt uppgift relinade med sprutmetoden ca 2007 enligt uppgift. Pågående arbete med vattenskada p.g.a. trasigt avlopp inom tre stycken lägenheter.

Avloppen i våningsplanen är original till största delar.

Det finns vissa delar som är bytta till plastledning samt nytt gjutjärn, i samband med tidigare vattenskador.

Synliga avloppsdelar i källarplanet var obytta till största delar, och rekommenderas att bytas i samband med bottenavloppet.

Vatteninstallationerna är enligt uppgift delvis bytta men det finns också delar från byggnadsåret, och med rekommendation att bytas ut parallellt med avloppen.

Källarstråket är original i dess helhet.

Stammar är enligt uppgift spolade 2023.

Ur kalkylaspekt har därför antagits att stambyte behöver utföras i dess helhet. Att tidigare renoverade enheter eller installationer, inte går att spara.

En mer ingående inventering behöver utföras för att se om något våtrum eventuellt går att spara vid ett kommande stambyte.

Underlag gällande tidigare renoveringar är överlämnat av fastighetsägaren. Våtrum är renoverade vid behov mellan 2006 och 2019. Där merparten snart är ca 20 år gamla.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Mekanisk frånluft med utsugspunkter i kök och våtrum.

Tilluft via spaltventiler i fönstren.

Giltighetstiden för senaste OVK gick ut december 2023.

Man bör beställa detta och utföra det.

OVK-besiktningar kommer därefter behöva utföras med 6 års intervall.

Rensning av ventilationskanalerna bör utföras i samband med nästa OVK.

5.3 El-installationer

Fastighetsinstallationerna såsom servis, servissäkringscentral är av nyare model.

Ny serviskabel indragen och inkopplad.

Äldre fastighetscentral och huvudledning.

Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen är av varierad ålder, och det krävs en tydligare inventering för att veta säkert.

Installationer i besökta lägenheter var av varierad ålder, mestadels äldre.

Lägenhetscentralerna är till stor del bytta.

Underhålls- och utbytesansvaret för elinstallationer inne i lägenheterna kommer efter ett förvärv att åligga respektive Bostadsrättshavare.

De elinstallationer som finns inne i badrummen rekommenderas ändå bytas ut i samband med framtida badrumsrenoveringar.

Armatyrer (ca 20st) inom allmänna ytor är flertalet av äldre model, och behöver byts ut.

5.4 Hissinstallationer

Linhissor för 3 personer. Hissarna är besiktigade och godkända till juli 2026.

Hissmaskin bytt 2003.

För kalkylens skull, så har det antagits att en större renovering behövs någon gång mellan 2035-2044.

Det finns även en trapphiss utvändigt, som installerades 2021.

Besiktad och godkänd till december 2026.

Teknisk livslängd är beräknad till ca 25 år, vid normal användning och med rätt besiktningintervaller.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2025)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark

Löpande finplanering
Dränering, ca 2030

ingår i allmän avsättning
ca 700 kkr

6.1c Fasad

Putssläpp och sprickor, ca 2026
Fasadrenovering, ca 2035

ca 250 kkr
ca 4 000 kkr

6.1d Balkonger

Skrapnin./ målning smidesbalk, ca 2035
Renovering balkonger, ca 2053

ca 500 kkr
ca 6 500 kkr

6.1e Tak / takavvattning

Utredning konstruktion tak, konstruktör, ca 2026
Omläggning av tak, ca 2035
Snörasskydd, vajersystem, plåarbeten, ca 2026

ca 30 kkr
ca 1 300 kkr
ca 250 kkr

6.1f Fönster

Ommålning / renovering av fönster i trä, ca 2026
Upprepade ommålningar samt även dörrar/ entréer
(ca 2035, 2044, 2053, 2062,2071)

ca 1 900 kkr
ca 850 kkr / gång

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM samt torkskåp, ca 2030
Framtida utbyten maskinpark
(belopp har avsatts i bifogat excel-blad)

ca 70 kkr

Estetiskt underhåll allmänna utrymmen
(har inte kalkylerats)

6.2 Installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2028	ca 700 kkr
Framtida utbyte, ca 2053	ca 700 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2027	ca 250 kkr
Utbyte värmesystemet, ca 2040	ca 6 500 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

VA-stambyte, ca 2027	ca 9 200 kkr
Byte av bottenavlopp/avloppsavluftningar, ca 2027	ca 250 kkr
Rensning spillvattenavlopp, ca 2034 (upprepas med ca 10 års intervall)	ca 85 kkr

6.2d Ventilation

Nästa OVK, 2026 (upprepas med 6 års intervall)	ca 65 kkr
Rengöring ventilationskanaler, ca 2026	ca 65 kkr
Framtida rensning ventilationskanaler, ca 2032 (upprepas med ca 8 års intervall)	ca 65 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetsel, ca 2027	ca 3 500 kkr
Utbyte av 20 st armaturer i allmänna ytor, ca 2028 (byte ca 40st ca 2050)	ca 60 kkr ca 120 kkr

6.4 Hiss

Renovering hiss, ca 2040	ca 500 kkr
--------------------------	------------

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1935.

Under byggnadens livstid har det utförts underhåll och renoveringar. Omfattning av tidigare renoveringar har överlämnats som dokumentation, dock saknas uppgifter om vissa delar. Löpande fastighetsunderhåll har utförts.

Kommande nära förestående underhållsbehov finns avseende, fönster, vatten/avlopp inom fastigheten, våtrum, synligt bottenavlopp, avluftningar, putsfasad, elinstallationer. Det som också kommer upp i närtid är underhåll på delar av tak, vissa belysningsarmaturer. Även genomförande av radonmätning samt OVK kontroll. Samt i övrigt löpande underhåll.

Eventuella krav på hyresreduktioner från hyresgäster under genomförandet har ej kalkylerats.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år (2026-2028):	ca 16 520 000:-
Mellan 4-10 år (2029-2034):	ca 985 000:-
Totalt:	ca 17 505 000:-

Eventuella tekniska behov av utbyte av elinstallationer inne i lägenheterna har inte heller bedömts.

Nya regler om "Fastighetsnära insamling av förpackningar direkt vid bostaden" som träder i kraft 1 januari 2027, är ej upptaget i denna besiktning.

Utöver vad som anges ovan är det rimligt att årligen avsätta i storleksordningen 140 000:- för smärre oförutsedda reparationskostnader.

Kostnader avseende planerat periodiskt underhåll för åren 2035-2074 finns redovisade på bifogat excel-blad. Eventuella kostnader för estetiskt underhåll (t ex ommålningar av trapphus och övriga gemensamma och allmänna utrymmen har dock inte inräknats.

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

Alla kostnader som angivits i Statusbesiktningsprotokollet är beräknade i det kostnads-läge som är känt vid upprättandet av Statusbesiktningsprotokollet. Framtida entreprenadkostnadsutveckling är helt beroende av vid tidpunkten för utförande samt aktuell tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster och är därigenom inte meningsfull att försöka bedöma i för den aktuella tiden absoluta belopp.

Stockholm Kylskåpet 4 UH-plan (2025-2034, detaljerad); (2035-2074, överslagsmässig)

Kostnadsläge oktober 2025

Åtgärd	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	År 2034	2035-2044	2045-2054	2055-2064	2065-2074	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Mark:															
Allmän finplanering															
Dränering						700									Ingår allmän avsättning nedan avser dränering
Byggnadsdel:															
Tvättstuga						70					90	70	160	160	utbyte maskiner
Fasad		250									4000				
Balkonger											500		6500		
Yttorkak		280									1300			1300	
Fönster		1900									1700	850	850	850	
Gemensamma utrymmen															ej kalkylerat
Åtgärder inne i lägenheter															ej kalkylerat
Installationer:															
Utrustning värmeundercentral				700									700		
Utbyte värmesystem			250								6500				bedömd tid utbyte
Byte av bottenavlopp			250												
VA-stambyte			9200												
Rensning avloppsstammar										85	85	85	85	85	
Rensning ventilationskanaler		65						65			130	65	130	130	
OVK-besiktningar		65						65			130	65	130	130	
Hiss											500	200			
Elinstallationer fastighet			3500									100		100	
Armaturer				60								120			
Övrigt:															
Årlig allmän avsättning	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	1400	1400	1400	1400	
Summa	140	2700	13340	900	140	910	140	270	140	225	16335	2955	9955	4155	



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577388464

Dokument

BRF Luxskåpet ekplan 6 maj 2026 m intyg
Huvuddokument
44 sidor
Startades 2026-05-06 15:13:40 CEST (+0200) av Galären i
Luleå AB Hyresavdelningen (GiLAH)
Färdigställt 2026-05-06 16:11:56 CEST (+0200)

Initierare

Galären i Luleå AB Hyresavdelningen (GiLAH)
Galären i Luleå AB
uthyrning@galaren.se

Signerare

Victor Taubert (VT)
Personnummer 19950312-0595
victor.taubert@icloud.com
+46 73 514 48 20



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredrik Victor Taubert"
Signerade 2026-05-06 15:40:11 CEST (+0200)

Oscar Flyghed (OF)
Personnummer 19940409-2158
oscar.flyghed@gmail.com
+4670 776 10 37



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Oscar Anders Mathias Flyghed"
Signerade 2026-05-06 15:16:13 CEST (+0200)

Daniel Delos Montilla (DDM)
Personnummer 19930807-8436
daniel.delos93@gmail.com
+4670 095 58 15



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL DELOS MONTILLA"
Signerade 2026-05-06 16:04:14 CEST (+0200)

Siri Westermark (SW)
Personnummer 19940512-1121
siriwestermark@gmail.com
+4670 313 85 67



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIRI
WESTERMARK"
Signerade 2026-05-06 15:15:58 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577388464

Emma Åkerman (EÅ)

Personnummer 19890608-0422
emma.k.akerman@gmail.com
+4670 771 30 60



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA ÅKERMAN"
Signerade 2026-05-06 15:23:02 CEST (+0200)

Björn Lidell (BL)

Personnummer 19901201-0956
bjorn.lidell@gmail.com
+4676 868 97 83



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN LIDELL"
Signerade 2026-05-06 15:19:41 CEST (+0200)

Hans Lindström (HL)

Personnummer 19550702-0013
halifastighetskonsult@gmail.com
+4672 977 64 75



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans
Lindström"
Signerade 2026-05-06 16:09:58 CEST (+0200)

Bo Wergedahl (BW)

Personnummer 19630331-1119
bo@rosengren.se
+4670 603 41 33



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
WERGEDAHL"
Signerade 2026-05-06 16:07:22 CEST (+0200)

Godkännare

Ellinor Öhman (EÖ)

AB Galären
ellinor.ohman@galaren.se
+46 768974045
Godkände 2026-05-06 16:11:56 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577388464

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bo Wergedahl, Marmortaket, och Hans Lindström, Halind Fastighetskonsult, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Luxskåpet, organisationsnummer 769642-7082.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Luxskåpet har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bo Wergedahl och Hans Lindström 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 ersättningskyldighet 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

Bo Wergedahl och Hans Lindström 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 Luxskåpet om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist