

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen V57

769643-3072

Stockholms kommun

Stockholm 2026-

Bostadsrättsföreningen V57

Joakim Sundberg

Christian Johansson

Per Ola Lindqvist

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten och lägenheterna	3
3. Uppförande och försäkring	5
4. Beskrivning av fastighetsförvärvet och kostnaderna för föreningen	6
5. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	8
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	10
7. Resultat- och kassaflödesprognos	11
8. Redovisning av lägenheterna	12
9. Ekonomisk prognos	14
10. Känslighetsanalys	15
11. Nyckeltal	16

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt bostadsrättslagen föreskriven 50-årig underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen V57, org.nr. 769643-3072, som registrerats hos Bolagsverket 2025-09-11 har enligt stadgarna registrerade 2026-06-01 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Denna ekonomiska plan har upprättats efter att godkänd slutbesiktning avseende föreningens entreprenad erhållits.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse och tillträde beräknas ske under kvartal 3-4 2026.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

BroGripen Sonetten AB lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt ej upplåtna lägenheter i projektet som omfattar att BroGripen Sonetten AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att förvärva lägenhet i projektet som inte sålts senast den 1 september 2027.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN OCH LÄGENHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Roslagsbanan 6
Adress:	Valhallavägen 57, 114 22 Stockholm
Fastighetens areal:	638 kvm
Bostadsarea (BOA):	1 873 kvm
Lokalarea (hyresrätt):	71 kvm
Lokalarea (bostadsrätt):	350 kvm
Antal bostadslägenheter:	27 st
Antal lokaler (hyresrätt och bostadsrätt):	4 st
Byggnadsår:	Byggnadsår 1931. Renovering 2025/2026
Husets utformning:	Ett flerbostadshus med 5 våningar ovan mark samt ett garage-/källarplan.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av några servitut och deltar inte heller i någon gemensamhetsanläggning.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong
Bärande konstruktioner:	Sannolikt murat tegel som bärande stomme. Betong i källarplanet.
Fasad:	Fasadtegel mot gatan. Putsfasad mot gatan.
Tak:	Tegelpannor på del av gatusida, plåt på gårdssida.
Balkong/terrasser:	Betongplatta, räcke
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Akustikglas i ena bågen.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Dörrar av trä

Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Hiss finns BV-Plan 5 Kolmårdsmarmor på golv i trapphus.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdreg
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Finns i kärthus utanför huset. Hushållsavfall samt matavfall
Tvättstuga:	Finns på plan 5.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Finns ej men ev lokal för cykelrum finns i källare. Cykelparkering ev på innergård eller på framsida.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Parkett/Plankgolv eller klinker.
Kök:	Kök med kyl/frys, ugn, fläkt, diskmaskin och spishäll. Parkettgolv, målade väggar och tak.
Badrum:	WC, kommod och dusch. Klinker på väggar och även till viss del målade väggar. Klinker på golv.
Tvätttrum:	TM, TT. Klinker på golv och målade väggar.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Sovrum:	Parkettgolv eller heltäckningsmatta, målade väggar och tak.
Förvaring:	Parkettgolv, plankgolv eller heltäckningsmatta på golv. Målade väggar och tak.

Beskrivning av lokaler

Lokal 1 (47 kvm):	Målat betonggolv och målade väggar. WC samt tvättställ och spegel.
Lokal 2 (50 kvm):	Parkettgolv, målade väggar och tak. Kök med kyl/frys, ugn, fläkt, diskmaskin och spishäll. WC, handfat och dusch. Klinker på väggar och på golv. Avses upplåtas med bostadsrätt.
Lokal 3 (24 kvm):	Målat betong golv och målade väggar
Lokal 4:	Garage om 300 kvm. Avses upplåtas med bostadsrätt.

Underhållsbehov:

Föreningen har tagit fram en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren, se bilaga.

Underhållsbehovet finansieras genom avsättning till yttre fond genom årsavgifterna och i förekommande fall även genom lån (amortering sker i enlighet med vad som följer av nedan finansieringsplan och ekonomisk prognos) eller kapitaltillskott.

3. UPPFÖRANDE OCH FÖRSÄKRING

Byggnation samt bygglov och övriga tillstånd:

På fastigheten återfinns ett befintligt flerbostadshus innehållandes 27 bostadslägenheter, tre lokaler och ett (1) underjordiskt garage. Bostadslägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt. En av lokalerna (omfattandes 50 kvm) och det underjordiska garaget avses upplåtas med bostadsrätt. De två resterande lokalerna ska upplåtas med hyresrätt för kommersiella ändamål. Den planerade användningen/verksamheten i lokalerna som upplåts med hyresrätt är lager/förråd.

Föreningens byggnad är ursprungligen uppförd 1931 i enlighet med bygglov beviljat av Stadsbyggnadskontoret med diarienummer 106D1/30. Slutbesked har erhållits.

I tiden sedan 1931 har ett antal olika bygglov ansöpts om hos Stadsbyggnadskontoret; avseende ändringar i garage (DNR 640D2/36), takskydd (DNR 844-836-84), ombyggnad 1 tr, (DNR 1987-1011-20), installation av plattformshiss i entré (DNR 2018-15111), renovering av balkonger (DNR 2020-15734) stambyte och flytt av kök (DNR 2025-01022), fasadändring på flerbostadshus, ändrat material på tak från falsad plåt till tätskiktsmatta (DNR 2026-07502) och uppförande av balkong på flerbostadshus, yttre ändring av flerbostadshus (DNR 2026-09105).

Samtliga beslut har vunnit laga kraft och startbesked respektive slutbesked är beviljade med undantag för ansökan med DNR 2026-07502 och 2026-09105 som vid tidpunkten för upprättandet av denna ekonomiska plan inte beviljats.

Samtliga bygglov och därtill hörande handlingar finns tillgängliga hos Stadsbyggnadskontoret, <https://bygglov.stockholm/kontakta-oss/hitta-ritningar-och-detaljplaner/>.

Några ytterligare tillstånd krävs ej för föreningens byggnader, mark och verksamhet.

Entreprenad och förpliktelser enligt exploaterings- och markanvisningsavtal:

För byggnation och renoveringsarbeten har föreningen, genom genomförd fusion, blivit part till avtal om totalentreprenad med Projekthjälpen AB baserat på standardavtalet ABT06. Entreprenören kan i sin tur anlita underentreprenörer. Godkänd slutbesiktning erhöles 2026-06-04.

Föreningens möjlighet att rikta krav mot Entreprenören vid dröjsmål eller om fel upptäcks i Föreningens entreprenad framgår av entreprenadavtalet.

Av standardavtalet ABT06 framgår bland annat att Föreningen kan ha rätt till vite (dvs en schabloniserad ersättning) vid entreprenörens dröjsmål. Schablonbeloppet för vite ska i så fall framgå av det enskilda entreprenadavtalet.

För entreprenaden gäller generellt sett en 10-årig ansvarstid samt en 2-5-årig garantitid. För vissa material eller byggnadsdelar kan gälla längre garantitid.

Vid fel i entreprenaden gäller normalt att entreprenören ska avhjälpa felet på egen bekostnad, men det finns undantag. Några undantag är t ex om entreprenören kan visa att felet beror på bristande underhåll eller felaktig skötsel eller om felet kan antas vara obetydligt och samtidigt väldigt kostsamt att avhjälpa.

Fel som entreprenören ansvarar för, men som entreprenören inte avhjälper på egen bekostnad, kan Föreningen normalt avhjälpa på entreprenörens bekostnad.

Vid skador kan entreprenören i vissa fall vara skyldig att utge ersättning, t ex om skadan är orsakad av ett fel som entreprenören svarar för eller om skadan är orsakad av vårdslöshet.

Eftersom entreprenadavtalet är tecknat mellan Föreningen och Entreprenören har enskilda förhandstecknare/köpare av lägenheterna inte möjlighet att själva rikta krav mot Entreprenören inom ramen för entreprenadavtalet.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

Premien från det offererande försäkringsbolaget uppgår till 24 163 kronor inklusive förmedlararvode.

I försäkringen ingår bland annat följande moment, allriskförsäkring, styrelseansvarsförsäkring, olycksfallsförsäkring, ROT-försäkring och husbock och sanerings av skadedjursförsäkring. De fullständiga försäkringsvillkoren som gäller för föreningens fastighetsförsäkring återfinns på TryggHansas hemsida, www.TryggHansa.se.

4. BESKRIVNING AV FASTIGHETSFÖRVARVET OCH KOSTNADERNA FÖR FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen V57, org. nr 769643-3072, tidigare Tarqeq Ekonomisk förening, har genom aktieöverlåtelseavtal ingånget med BroGripen Sonetten AB, org. nr 556990-9640, förvärvat samtliga aktier i BroGripen Roslagsbanan AB, org. nr 556736-8419, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Roslagsbanan 6. Ett förfarande som innebär att en förening förvärvar ett bolag som äger en fastighet istället för att förvärva fastigheten direkt kallas för paketering.

BroGripen Roslagsbanan har därefter genom fusion låtit sig absorberas av Tarqeq Ekonomisk förening. Tarqeq Ekonomisk förening har därefter låtit omregistrera sig till bostadsrättsförening. Genom fusionens verkställande har Bostadsrättsföreningen V57 blivit lagfaren ägare av fastigheten Stockholm Roslagsbanan 6. Tillvägagångssättet som beskrivits ovan föranleder en så kallad latent skatteskuld. Den latent skatteskulden realiseras endast om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar hela eller delar av sin fastighet. Den latent skatteskulden uppskattas till ca 34 536 763 kronor.

Väsentliga avtalsvillkor i aktieöverlåtelseavtalet:

Köpeskillingen för aktierna i BroGripen Roslagsbanan AB består av en grundköpeskillingen som erläggs genom revers. Tilläggsköpeskillingen kan utgå och baseras på mellanskillnaden mellan grundköpeskillingen och ett sedermera framräknat belopp. Detta belopp består av å ena sidan summan av föreningens långfristiga lån, insatser från bostadsrättsköpare, upplåtelseavgifter och eget kapital, minus å andra sidan summan av föreningens samtliga kostnader för anskaffningen av fastigheten, uppförandet av byggnaden m.m.

Föreningen har enligt villkor i aktieöverlåtelseavtalet åtagit sig att upplåta lägenheter med bostadsrätt samt i förekommande fall upplåta garage, parkeringsplatser och lokaler med hyresrätt, och uppta lån med fastigheten som säkerhet. Aktierna överläts i befintligt skick. Eventuella anspråk måste framställas, inom tre månader från vetskapsdag samt inom 12 månader från tillträdet. Sedvanliga beloppsbegränsningar vid framställande av garantianspråk är avtalade.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Underprisöverlåtelsen innebär att föreningen vid en överlåtelse av fastigheten eller del av fastigheten enligt nuvarande skattelagstiftning kommer vinstbeskattas på ett belopp som motsvarar skillnaden mellan vid tidpunkten för överlåtelsen skattemässigt värde avseende fastigheten och köpeskillingen vid överlåtelsen.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier (fast- och tilläggsköpeskilling), övertagande av skulder vid fusion, entreprenad, byggherrekostnader m.m. .		
Varav:		
Övertagande av skulder vid fusion	22 585 645	
Köpeskilling aktier (fast- och ev. tilläggsköpeskilling) ²⁾	153 359 484	
Entreprenad	18 000 000	
Underhålls- och renoveringsfond	60 000	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	1 000 000	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	195 005 129	87 722 ¹⁾

Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	173 005 129	77 825 ¹⁾
Lån	22 000 000	9 590 ²⁾
Summa finansiering	195 005 129	

Area upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA)	2 223 kvm
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 223 kvm
Area upplåten med hyresrätt	71 kvm
Totalarea	2 294 kvm

1) Kronor per kvm upplåten med bostadsrätt (BOA+LOA)

2) Kronor per kvm upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA)

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningen har erhållit finansieringserbjudande med genomsnittlig räntenivå om 3,16 % avseende bindningstiderna 3 månader, 3 år och 5 år. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

I enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning följer att amorteringstiden för den delen av föreningens lån som belöper på föreningens byggnad/byggnader inte får överstiga byggnadskomponenternas sammanvägda genomsnittlig livslängd enligt föreningens komponentavskrivning. Som följer av föreningens komponentavskrivning uppgår den sammanvägda genomsnittliga livslängden på byggnadskomponenterna till 67 år. Det innebär att amorteringstiden för den delen av föreningens lån som belöper på föreningens byggnad inte får överstiga en tid om 67 år. På den delen av föreningens lån som belöper på mark sker ingen amortering.

Föreningen uppskattar att den delen av föreningens lån som belöper på föreningens byggnad uppgår till 70 %. Det sagda innebär att föreningen kommer amortera 1,49 % per år på 70 % av föreningens lån och 0 % på 30 % av föreningens lån. Sammanvägt ger detta en total amortering om 229 460 kronor per år motsvarande 1,04 % av det totala ursprungliga lånebeloppet per år.

Föreningens kapitalkostnader (ränta+avskrivningar) för de tre första åren bedöms uppgå till följande:

År 1: 1 893 661, varav ränta utgör 695 960 kronor och avskrivningar 1 197 701 kronor.

År 2: 1 885 584, varav ränta utgör 687 883 kronor och avskrivningar 1 197 701 kronor.

År 3: 1 877 507, varav ränta utgör 6 79 806 kronor och avskrivningar 1 197 701 kronor.

Föreningens amorteringsplan för de kommande tre åren uppskattas till 688 380 kronor, motsvarande 229 460 kronor per år.

Säkerhet för lån utgörs av pantbrev i fastigheten. Eventuellt förekommande stämpelskattkostnad (2 % av pantbrevsbeloppet) är en del av föreningens anskaffningskostnad.

Vid föreningens upplåning tar banken ut vissa avgifter, dessa är en del av anskaffningskostnaden.

Om nyupplåning eller uttag av nya pantbrev sker i framtiden kan avgifter och skatter tillkomma. Det påverkar inte anskaffningskostnaden eller årsavgifterna i denna ekonomiska plan.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	7 400 000	Rörlig	2,68%	198 320
Lån 2	7 400 000	3 år	3,30%	244 200
Lån 3	7 200 000	5 år	3,52%	253 440
Summa	22 000 000		3,17%	695 960
Räntekostnad, år 1				695 960
Amortering, år 1				229 460
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				925 420

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter boarea (BOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 40 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 40 kr/kvm BOA och LOA (exklusive garage). Avsättning till yttre fond finansieras genom årsavgifter.

Summa fondavsättning, år 1 **80 290**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3, komponentavskrivning i sin redovisning. K3 regelverket innebär att byggnaden delas in i komponenter och att avskrivningar görs därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till ca 1,49 % vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	80 326 727
Avskrivningsbelopp:	1 197 701

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp ³⁾	80 000
Värme och varmvatten ³⁾	425 000
Fastighetsel ^{3) 4)}	40 000
Teknisk förvaltning ^{1) 2)}	18 300
Ekonomisk förvaltning ^{1) 2)}	49 000
Revision ⁴⁾	20 000
Försäkringspremier (inkl. bostadsrättstillägg) ²⁾	24 200
Sophämtning ³⁾	45 000
Snöröjning ⁴⁾	10 000
Fastighetsskötsel ^{1), 2)}	46 200
Trappstädning ²⁾	48 000
Bredband/TV	3 600
Hissar ⁴⁾	3 000
Övrigt/löpande underhåll	30 000
Summa driftskostnader	842 300

1) Indexreglering är avtalad.

2) Kostnad enligt offert.

3) Baseras på gällande fasta och rörliga taxor samt avgifter.

4) Kostnaden är uppskattad och bygger på erfarenhetsmässiga värden

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

	Grund för beräkning
- Hushållsel	Kostnaden uppskattas till 250 - 500 kronor och baseras på vid tidpunkten för upprättande av planen gällande fasta och rörliga priser avseende elektricitet fördelat per lägenhetens area.
- TV/bredband/telefoni	ca 250 kronor per lägenhet och månad. Beloppet varierar utifrån abonnemangets omfattning.
- Hemförsäkring	ca 350 kronor per lägenhet och månad, beloppet varierar med storlek på lägenheten och hushållets sammansättning.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har vid fastighetstaxering 2025 fastställts till följande:

mark bostäder	54 000 000
byggnad bostäder	25 000 000
mark lokal	723 000
byggnad lokal	2 703 000
Summa	82 426 000

Fastighetsavgift utgår med 1 784 kronor per lägenhet och år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	48 168
Fastighetsskatt lokaler	34 260

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	82 428
---	---------------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	1 930 438
---	------------------

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	1 596 438
Årsavgifter lokaler	140 000
Hysesintäkter lokaler ¹⁾	102 000
Övriga intäkter ²⁾	92 000

Totala intäkter (exklusive årsavgifter):	194 000	2 732,4 (kr/kvm upplåten med hyresrätt (BOA+LOA))
Totala årsavgifter:	1 736 438	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:	89,95%	

1) Lokalhyresintäkterna baseras på bashyra med indexuppräknig. Lokalhyresgästen svarar för den fastighetsskatt som belöper på lokalen samt bekostar sophämtning och tecknar eget abonnemang för elektricitet. Lokalhyresgästen ska på egen bekostnad underhålla lokalen.

2) Intäkter för uthyrning av yta för telemast på byggnadens tak.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 930 438
---------------------------------	------------------

7. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal	Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 596 438	718 ¹⁾	
Årsavgifter lokaler	140 000	63	400 ³⁾
Hysesintäkter lokaler	102 000		
Summa intäkter	1 930 438		
Driftskostnader	842 300	379	
Fastighetsavgift bostäder	48 168		
Fastighetsskatt lokaler	34 260		
Avskrivningar	1 197 701	539	
Räntekostnader	695 960		
Summa kostnader	2 818 389		
Årets resultat	-887 951		
Avsättning underhållsfond	80 290	35 ²⁾	
Kassaflödesprognos			
Summa intäkter	1 930 438		
Summa kostnader	-2 818 389		
Återföring avskrivningar	1 197 701		
Kassaflöde från löpande drift	309 750	139	
Amorteringar	-229 460	103	
Summa kassaflöde	80 290	35 ²⁾	
Area upplåten med bostadsrätt	2 223 kvm		
Summa area upplåten med bostadsrätt	2 223 kvm		
Area upplåten med hyresrätt	71 kvm		
Summa area upplåten med hyresrätt	71 kvm		

1) Kronor per kvm BOA+LOA upplåten med bostadsrätt.

2) Kronor per kvm BOA+LOA upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt.

3) Kronor per kvm LOA upplåten med bostadsrätt.

8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Vän	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt (Balkong/uteplats) ³⁾	Insats ¹⁾	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift ¹⁾	Andelstal insats % ¹⁾	Årsavgift bostäder ²⁾	Månadsavgift bostädder	Andelstal årsavgift bostäder %
1001	BV	1 rok	52	-	3 900 000			2,78%	44 322	3 693	2,78%
1002	BV	3 rok	67	-	5 025 000			3,58%	57 107	4 759	3,58%
1003	BV	2 rok	45	-	3 375 000			2,40%	38 355	3 196	2,40%
1004	BV	3 rok	70	-	5 250 000			3,74%	59 664	4 972	3,74%
1005	BV	2 rok	49	-	3 675 000			2,62%	41 765	3 480	2,62%
1006	BV	1 rok	27	-	2 025 000			1,44%	23 013	1 918	1,44%
1101	1	2 rok	49	Balkong	3 675 000			2,62%	41 765	3 480	2,62%
1102	1	3 rok	70	-	5 250 000			3,74%	59 664	4 972	3,74%
1103	1	2 rok	49	Balkong	3 675 000			2,62%	41 765	3 480	2,62%
1104	1	3 rok	76	Balkong	5 700 000			4,06%	64 778	5 398	4,06%
1105	1	4 rok	105	Balkong	7 875 000			5,61%	89 496	7 458	5,61%
1201	2	2 rok	49	Balkong	3 675 000			2,62%	41 765	3 480	2,62%
1202	2	3 rok	70	-	5 250 000			3,74%	59 664	4 972	3,74%
1203	2	2 rok	49	Balkong	3 675 000			2,62%	41 765	3 480	2,62%
1204	2	3 rok	76	Balkong	5 700 000			4,06%	64 778	5 398	4,06%
1205	2	4 rok	105	Balkong	7 875 000			5,61%	89 496	7 458	5,61%
1301	3	2 rok	49	Balkong	3 675 000			2,62%	41 765	3 480	2,62%
1302	3	3 rok	70	-	5 250 000			3,74%	59 664	4 972	3,74%
1303	3	2 rok	49	Balkong	3 675 000			2,62%	41 765	3 480	2,62%
1304	3	3 rok	76	Balkong	5 700 000			4,06%	64 778	5 398	4,06%
1305	3	4 rok	105	Balkong	7 875 000			5,61%	89 496	7 458	5,61%
1401	4	2 rok	49	Balkong	3 675 000			2,62%	41 765	3 480	2,62%
1402	4	3 rok	70	-	5 250 000			3,74%	59 664	4 972	3,74%
1403	4	2 rok	49	Balkong	3 675 000			2,62%	41 765	3 480	2,62%
1404	4	3 rok	76	Balkong	5 700 000			4,06%	64 778	5 398	4,06%
1405	4	4 rok	105	Balkong	7 875 000			5,61%	89 496	7 458	5,61%
1501	5	5 rok	167	Balkong	12 525 000			8,92%	142 341	11 862	8,92%
Summa			1 873		140 475 000	20 030 129	160 505 129	100,00%	1 596 438	133 037	100,00%

1) Insatserna motsvarar 75 000 kronor kvadratmeter. Insatsen för en lägenhet motsvarar ägarandelen i föreningen. Upplåtelseavgiften motsvarar skillnanden mellan insatsen och saluvärde för respektive bostadsrätt.

2) Fördelningsgrund avseende årsavgiften är andelstal årsavgift.

3) Eventuell balkong och uteplats upplåts såsom en vederlagsfri nyttjanderätt.

Lokaler	Vån		Area (kvm)	Övrigt	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal insats lokaler %	Årsavgift lokaler ²⁾	Månadsavgift lokaler	Andelstal årsavgift lokaler %
			300		7 000 000			73,68%	120 000	10 000	85,71%
			50		2 500 000			26,32%	20 000	1 667	14,29%
Summa			350		9 500 000	3 000 000	12 500 000	100,00%	140 000	11 667	100,00%

Summa totalt		2 223		149 975 000	23 030 129	173 005 129		1 736 438	144 703	
--------------	--	-------	--	-------------	------------	-------------	--	-----------	---------	--

9. EKONOMISK PROGNO

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter bostäder ¹⁾	1 596 438	1 628 367	1 660 934	1 694 153	1 728 036	1 762 597	1 907 891	2 148 595	2 325 709
Årsavgifter lokaler	140 000	142 800	145 656	148 569	151 541	154 571	167 313	188 422	203 954
Hysesintäkter lokaler	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	121 899	137 279	148 595
Övriga intäkter	92 000	93 840	95 717	97 631	99 584	101 575	109 949	123 820	134 027
Summa intäkter	1 930 438	1 969 047	2 008 428	2 048 596	2 089 568	2 131 360	2 307 052	2 598 115	2 812 284
Driftskostnader	842 300	859 146	876 329	893 855	911 733	929 967	1 006 626	1 133 625	1 227 072
Fastighetsavgift bostäder	48 168	49 131	50 114	51 116	52 139	53 181	57 565	64 828	70 172
Fastighetsskatt lokaler	34 260	34 945	35 644	36 357	37 084	37 826	40 944	46 109	49 910
Avskrivningar ²⁾	1 197 701	1 197 701	1 197 701	1 197 701	1 197 701	1 197 701	1 197 701	1 197 701	1 197 701
Räntekostnader	695 960	687 883	679 806	671 729	663 652	655 575	623 267	574 805	542 497
Summa kostnader	2 818 389	2 828 807	2 839 594	2 850 759	2 862 308	2 874 250	2 926 104	3 017 068	3 087 352
Årets resultat	-887 951	-859 760	-831 166	-802 163	-772 740	-742 891	-619 052	-418 953	-275 069
Avsättning underhållsfond	80 290	80 290	80 290	80 290	80 290	80 290	80 290	80 290	80 290
Accumulerat resultatmässigt underskott	-887 951	-1 747 711	-2 578 877	-3 381 040	-4 153 780	-4 896 671	-7 560 901	-10 583 621	-11 902 484
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	1 930 438	1 969 047	2 008 428	2 048 596	2 089 568	2 131 360	2 307 052	2 598 115	2 812 284
Summa kostnader	-2 818 389	-2 828 807	-2 839 594	-2 850 759	-2 862 308	-2 874 250	-2 926 104	-3 017 068	-3 087 352
Återföring avskrivningar	1 197 701	1 197 701	1 197 701	1 197 701	1 197 701	1 197 701	1 197 701	1 197 701	1 197 701
Kassaflöde från löpande drift	309 750	337 941	366 535	395 538	424 961	454 810	578 649	778 748	922 632
Amorteringar ³⁾	-229 460	-229 460	-229 460	-229 460	-229 460	-229 460	-229 460	-229 460	-229 460
Summa kassaflöde	80 290	108 481	137 075	166 078	195 501	225 350	349 189	549 288	693 172
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ⁴⁾	0	80 290	188 771	325 846	491 924	687 425	1 772 319	4 358 946	6 769 164
Sparande kr/kvm upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA)	0	135	182	242	314	400	873	2 000	3 051
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 277 991	1 277 991	1 277 991	1 277 991	1 277 991	1 277 991	1 277 991	1 277 991	1 277 991
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,16%	3,16%	3,16%	3,15%	3,15%	3,14%	3,13%	3,10%	3,08%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 223	2 223	2 223	2 223	2 223	2 223	2 223	2 223	2 223
Total bostadsrätts- och hyresrättsarea	2 294	2 294	2 294	2 294	2 294	2 294	2 294	2 294	2 294

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Föreningen kommer tillämpa bokföringsnämndens redovisningsregulverk K3, komponentavskrivning.

3) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

4) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Enligt ekonomisk prognos									
Årsavgift, totalt	1 736 438	1 771 167	1 806 590	1 842 722	1 879 576	1 917 168	2 075 204	2 337 017	2 529 662
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	781	797	813	829	846	862	934	1 051	1 138
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	1 956 438	1 988 872	2 022 001	2 055 838	2 090 398	2 125 695	2 274 553	2 522 598	2 706 065
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	880	895	910	925	940	956	1 023	1 135	1 217
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	99	98	97	96	95	94	90	83	79
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 176 438	2 206 578	2 237 412	2 268 954	2 301 220	2 334 222	2 473 901	2 708 179	2 882 467
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	979	993	1 006	1 021	1 035	1 050	1 113	1 218	1 297
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	198	196	194	192	190	188	179	167	159
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna plan) men med inflation +1 %									
Årsavgift, totalt	1 736 438	1 778 474	1 821 570	1 865 754	1 911 054	1 957 499	2 155 351	2 492 004	2 746 466
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	781	800	819	839	860	881	970	1 121	1 235
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	7	10	14	18	36	70	98
Nettoutbetalningar +/-	0	7 307	14 980	23 032	31 477	40 331	80 147	154 987	216 803
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 9 i denna plan) men med inflation +2 %									
Årsavgift, totalt	1 736 438	1 785 781	1 836 696	1 889 237	1 943 461	1 999 427	2 241 970	2 669 553	3 004 663
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	781	803	826	850	874	899	1 009	1 201	1 352
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	7	14	21	29	37	75	150	214
Nettoutbetalningar +/-	0	14 615	30 106	46 515	63 885	82 260	166 766	332 536	475 001

11. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	87 722
2. Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	72 202
3. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	781
4. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.	89,95%
5. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	9 590
6. Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	0
7. Föreningens energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	203
8. Föreningens driftskostnader inklusive energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	367
9. Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. ¹⁾	0
10. Intäkter, exklusive årsavgifter, till exempel hyresintäkter och intäkter från solceller, per kvadratmeter upplåten med hyresrätt. ³⁾	2732
11. Kassaflöde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och eventuell hyresrätt. ²⁾	135

¹⁾ Nyckeltalet är beräknat på yta upplåten med bostadsrätt (boarea och lokalarea).

²⁾ Nyckeltalet är beräknat på yta upplåten med bostadsrätt (boarea och lokalarea) samt eventuell hyresrätt (boarea och lokalarea). Saknas yta upplåten med hyresrätt beräknas nyckeltalet endast på yta upplåten med bostadsrätt (boarea och lokalarea).

³⁾ Nyckeltalet är beräknat på yta upplåten med hyresrätt (boarea och lokalarea). Om yta upplåten med hyresrätt saknas sätts nyckeltalet till 0.



Stockholm Roslagsbanan 6

**Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga
till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska
plan**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Christian Branting", written over a horizontal line.

Christian Branting

2026-06-05

Stockholm Roslagsbanan 6 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

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

Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf V57.

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 5 Juni 2026 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 utfördes inte i samband med besiktningen.

Platsbesök utfördes i 1 av 27 lägenheter samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Nivå på standard inom lägenheter baseras på en av den lägenhet som besöktes, samt erhållen information. Vid besiktningsstillfället var det duggregn samt ca 15 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom tillhandahållet 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:

- Joakim Sundberg, Brogripen AB
- Erik Bengtsson, Brogripen AB
- Christian Branting, ProProj Stockholm AB, besiktningsman

I statusbesiktningsprotokollet har i huvudsak enbart åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen som fastighetsägare stadgeenligt har underhållsansvar för.

Alla angivna kalkylerade kostnader är i dagens kostnadsläge.

Åtgärder som kan tänkas önskas utföras ur estetisk aspekt har inte beaktats.



Detaljerade kalkyler för kommande underhåll har utförts för de första 10 åren. Vad gäller därefter kommande planerat fastighetsunderhåll har bedömningar gjorts avseende tidpunkter när bygg- och installationsdelar förväntas behöva åtgärder angivits för tiden fram till 50 år från och med nu. Alla angivna kalkylerade kostnader är dock beräknade i dagens kostnadsläge.

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Roslagsbanan 6		
Adress:	Valhallavägen 57		
Kommun:	Stockholm		
Markareal:	638 m ²		
Byggnad:	Hyreshus med källare, bottenvåning, 4 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321		
Byggnadsår:	1932		
Areor:	Bostäder	1 822 m ²	
	Lokaler	423 m ²	
	Totalt	2 245 m ²	
Lägenheter:	27 st, varierande storlekar		
Lokaler:	4 lokalhyresgäster		
Byggnadsbeskrivning:			
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, sophantering, lokaler.		
Entréplan:	Bostäder, entré.		
Övr våningsplan:	Bostäder.		
Vind:	Bostad, förråd, tvättstuga, hissmaskinrum.		
Undergrund:	I huvudsak berg.		
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.		
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong.		
Ytterväggar:	Sannolikt murat tegel som bärande stomme. Betong i källarplanet.		

Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv.
Yttertak:	Tegelpannor på del av gatusida, plåt på gårdssida och övrig del av gatusida. Utvändig takavvattning.
Gårdsbjälklag:	Konstruktionsbetong, fukt- och värmeisolering.
Fasader:	Gatusidor: Naturstenssockel, fasadtegel i våningsplanen. Gårdssidor: Naturstenssockel, puts i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, räcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Akustikglas i ena bågen.
Fönsterdörrar:	2-glas fönsterdörrar med kopplade bågar av trä.
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare. Postboxar i entré.
Entréparti:	Lackat entréparti med glas. Kodlås. Porttelefon.
Övriga dörrar:	Garageport av lackat trä. Lgh-dörrar av trä.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade.
Inv. tak:	Målade tak.
Golv:	Parkettgolv, heltäckningsmatta i sovrum.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt, kyl- och frys, nya snickerier.
Badrum / duschrum:	Klinker golv, kaklade väggar, målade tak. Duschplats eller badkar. WC-stol och tvättställ. Elektrisk golvvärme och elhanddukstork som värmekälla.
Separata WC:ar:	Klinkergolv, målade väggar och målat tak. WC-stol och tvättställ.

Öppna spisar:	Förekommer i 15st lägenheter. Tätade och godkända vid besiktning.
Gemensamma utrymmen:	
Tvättstuga:	2 TM (2026). 1 TT (2026), 1 TS (2026). Samt mangel. Klinkergolv, kaklade och målade väggar och målat tak.
Sophantering:	Invändigt.
Installationsutrymmen:	Ytskiktsbehandlade golv, målade väggar och tak.
Förråd:	Gallerförråd typ "Troax". Målade ytskikt.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning / installationer i värmeundercentral från 2025.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer i stor omfattning från byggnadsåret. Enskilda utbytta radiatorer finns inom fastigheten. Radiatorventilerna är utbytta 2026. Stamregleringsventiler i källare är utbytta 2026. Injustering är utförd efter bytet av ventilerna.
Ventilation:	Bostäder: Självdraagsfrånluft med utsugspunkter i badrum och kök. Tilluft i form av väggventiler samt spaltventiler i fönstren. En av lokalerna har FTX. Verkstad / garage: Mekanisk frånluftfläkt belägen på gården. Fläkten var inte i drift vid besiktningstidpunkten.
VA-installationer:	Avlopp bytt i dess helhet i samband med VA-stambytet, och i plast. Vatteninstallationer av alupex i stammarna och pex inom badrummen. Varmvattencirkulationsslinga installerat i samband med VA-stambytet.



Oljeavskiljare:	Finns till garaget, men används inte i nuläget enligt uppgift.
Elinstallationer:	Servis och serviscentral nyinstallerat 2025/2026, liksom fastighetscentraler/ huvudledningar. Installationer i allmänna utrymmen även dessa utbytta 2025/2026. Installationerna inne i besökt lägenhet, var utbytta. Enligt uppgift gäller detta generellt för alla lägenheter. Inom garaget så är det ej omtrådat.
Gas:	Gasinstallationen är proppad i källaren, inget finns inom lägenheterna.
Luftvärmepump / kylvärmepump:	Finns anslutet till utrustningen till telemasten. Bedöms vara installerat av hyresgästen, och således även ansvaret för detta.
Hiss:	1 linhiss, 3 personer, 250 kg. Hissmaskin samt styr- och reglerutrustning är utbytta, ca 2020. Hissen är godkänd och besiktigad till december 2026.
Övrigt:	
Tomt / mark:	På gatusida: Vissa planteringar, hårdgjorda ytor samt betongtrappa. På gårdssida: Asfaltpappbecklädd gård uppe på gårdsbjälklag. Cykelställ under ett skärmtak. Mur mot Roslagsbanan.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1932. En större ombyggnation är utförd under 2025/2026, där man utfört VA-stambyte, byte av installationerna gällande el, renoverat fönster. Balkongerna har renoverats (liksom de franska fönstren), förutom balkongerna mot trapphuset. Ny tvättstuga med nya maskiner som byggts i samband med ombyggnationen.

På värmen har ny fjärrvärmeundercentral installerats, samt att samtliga stamreglerings- samt radiatorventiler bytts ut, samt att injustering är utförd.

I övrigt har även löpande underhåll genomförts.

Inne i lägenheterna har våtrum renoverats i samband med VA-stambytet samt köksrenoveringar och ytskiktsarbeten i merparten av lägenheterna.

Nära förestående underhållsbehov finns avseende mindre skador på ytskikt ovanpå lanterninerna på gården samt montering av vajersystem på taket, och i övrigt finns behov av att utföra en del löpande underhåll.

OVK-status:

OVK-besiktning för lägenheter och lokal utfördes senast i juni 2026 och blev då godkänd, med ett antal anmärkningar.

Kommande OVK-besiktning kommer behöva utföras i juni 2032.

OVK-besiktning för lokal (LB01) utfördes senast i maj 2026 och blev då godkänd.

Kommande OVK-besiktning kommer behöva utföras i maj 2029.

Energideklaration:

Utfördes senast 2020. Löptidens giltighet är 10 år. Byggnaden är i Energiklass E. Giltig till april 2030. Dock rekommenderas det att utföras en ny efter ombyggnationen.

Radon:

Radonmätningar har inte utförts.

Asbest:

Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen ingen annanstans. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.

PCB:

PCB bör inte kunna finnas i byggnaden.

Övrig miljöpåverkan:

I garaget fanns tidigare en bilverkstad. Det är inte känt i vilken omfattning eventuell sanering efter avslutad verksamhet som genomförts eller inte heller om sådan sanering skulle behövas.

5. Utlåtande

5.0 Allmänt

Statusbesiktningsprotokollet har en löptid om 50 år. 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.

Fastigheten består i befintligt skick av en byggnad med källare, bottenvåning, 4 våningar samt vind. Byggnaden innehåller befintligt 27 bostadslägenheter, 4st. hyreslokal samt allmänna och gemensamma utrymmen för förråd, tvättstuga och drift mm.

Statusrapporten omfattar enbart sådana åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen stadgemässigt har underhållsansvaret för. Sålunda har eventuellt behov av inre underhåll inom befintliga lägenheter inte beaktats.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Grundlagt med grundmurar av betong direkt mot berg / fast underlag.

Inga fuktgenomslag noterades i källarytterväggar och det noterades inte heller någon fukt- eller källardoft. Det noterades inte heller några sättningar under källargolv, i grundläggningen eller i omgivande utvändig mark.

Det är inte känt om någon omdränring / utbyte av källarväggars fuktisolering utförts under byggnadens livslängd och inte heller bedömningsbart när eller ens om åtgärden behöver utföras. Eftersom kalkylperioden är 50 år är det ändå rimligt att en omdränring kommer behöva genomföras och har grovt bedömt antagits inträffa ca år 2045.

Gårdsbjälklag på vilken tätskiktet lagts om och t.ex. tidigare lanterniner täckts över. Det har inte erhållits någon information om när tätskiktsrenoveringen utfördes, men grovt bedömt baserat på okulära iakttagelser har åtgärden utförts för ca 25 år sedan och har då rimligen ungefär 10 års återstående teknisk livslängd, dvs ett utbyte skulle kunna bli aktuellt ca 2036. Dock fanns skador på vissa platser, där man behöver utföra lagningar under närmaste tiden. Gårdsbrunnar behöver spolas / rensas med ungefär 5-6 års intervall och byts ut i samband med gårdsbjälklagsrenoveringen.

Utvändig mark på gatusidan är i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Ingen sprickbildning noterades i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

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

5.1c Fasad

Gatusidor:

Naturstenssockel i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på lång tid.

Tegelfasader i våningsplanen i tillfredsställande skick. Marginell kompletteringsfogning kan bli aktuell under Statusbesiktningens kalkylperiod. Omfattning och tidpunkt svårbedömda.

Gårdssidor:

Sockel i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Putsade fasader som renoverats ca 2015 och även punktvis genom åren och i tillfredsställande skick. Kommande åtgärdsbehov bedöms ligga ca 20 år framåt och har antagits behöva utföras ca 2046. Samtida putsarbeten antagas behövas utföras på mur.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak till största delen belagt med enkelfalsad bandtäckt plåt. Plåten är till största del gammal (marginell del utbytt) med rekommendation till utbyte inom högst ca 5 år. Exakt tidpunkt svårbedömd.

Balustrad är renoverade/ nygjutna senaste åren.

Delar av yttertaget på gatusidan är belagda med tegelpannor. Takdelen är likaledes förhållandevis gammal och bedöms behöva bytas ut parallellt med utbyte av resterande yttertak.

Taksäkerhet åtgärdas samtidigt med utbyten enligt ovan och uppgraderas till då normenliga krav.

Vajersystem saknas, och rekommenderas att åtgärdas närmsta tiden.

Takavvattning i normalt skick. Utöver de delar som finns på yttertaget så byts vertikala delar ut i samband med kommande fasadåtgärder.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor, räcken och skärmar. Balkongerna tillhörande lägenheterna har renoverats för några år sedan och är i gott skick. De som angränsar mot trapphus, är inte renoverade samtidigt som ovan och kommer behöva åtgärdas innan övriga. För kalkylens skull är de inlagda ca 2040.

Balkonger och franska fönster angränsande mot lägenheterna har en mycket lång återstående statistisk livslängd. Troligen längre än Underhållsplanens 50 åriga kalkylperiod.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Fönster:

2-glasfönster på kopplade träbågar. På gatusidorna har ljudreducerande glas monterats.

Fönstren på gatusidorna är förhållandevis nyligen renoverade och kommande utvändig ommålning, som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll kommer behöva utföras om ca 10 år.

Fönster på gårdssidorna är även dessa renoverade likt ovan.

Bostadsrättsföreningens stadgeenliga underhållsansvar omfattar yttre båge och karm. Underhållsansvaret för övriga fönsterdelar (insidor) ligger stadgemässigt på respektive Bostadsrättshavare.

Fönsterdörrar:

Fönsterdörrar till balkongerna av samma utförandetyp som fönstren. Samma periodicitet till underhåll som fönstrens. Underhållsansvaret fördelas lika fönster ovan.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

Nyrenoverat i bra skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Framtida ommålningar ur estetisk aspekt. är inte inräknad i sammanställningen då den inte anses vara tekniskt nödvändig.

Entréparti av lackat trä skall renoveras under pågående renovering. Återkommande ytskiktsbehandling sker därefter parallellt med framtida fönsterunderhåll.

Tvättstuga:

Nyrenoverad i bra skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Maskinpark byts ut löpande i takt med att funktion upphör eller reparationskostnaderna blir för höga. Med tanke på att det är nya maskiner, så kommer utbyten först bli aktuella om ca 15 år och sedan med fortsatt 15 års intervall som är en normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner.

1 mangel (gammal) i normalt skick. Manglar har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än andra maskiner.

Källare / vindar:

Ytskikt i bra skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:
Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:
Behållarsystem med bedömt god funktion.

Förråd:
Lägenhetsförråd gallerförråd typ "Troax", i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

I lägenhet besöktes i samband med besiktningen. Lägenheterna har renoverats i samma omfattning i alla utom 5st. Nymålat, slipade golv, nya kökssnickerier och maskiner. I de 5 som inte ingår i ovan har inredningar inom kök samt vitvaror av blandad ålder.

Samtliga våtrum och sep. wc:n är renoverade i samband med VA-stambytet.

I enlighet med Bostadsrättsföreningens stadgar åligger underhålls- och utbytesansvaret för framtida våtrummens yt- och tätskikt samt sanitetsartiklar respektive Bostadsrättshavare.

Att renovera ett bad- / duschrum i standardutförande kostar i storleksordningen 230 000:- (inkl. moms). Då erhålls ny rördragnings i badrummet, nytt yt- och tätskikt, utbyte av sanitetsporslin och sanitetsarmaturer, utbyte av värmekälla, utbyte av elinstallationer, utbyte av beslag samt målning av tak och snickerier. I beloppet ingår dock inte utbyte av stående VA-stam. Vissa badrum saknar wc-stol och kostar därigenom rimligen något mindre att renovera.

Att renovera en separat wc kostar ca 75 000:-.

Elinstallationer inne i samtliga lägenheter, är även de utbytta i samband med ombyggnationen.

Huvudledningar fram till lägenheterna är utbytta.

Framtida underhållsansvaret för elinstallationer inne i lägenheterna åligger efter ett förvärv stadgeenligt respektive Bostadsrättshavare.

I 15st lägenheter finns öppna spisar. Samtliga rökkanaler är glidgjutna och täthetsprovade utan anmärkningar.

Efter ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret i lägenheterna till den enskilde Bostadsrättshavaren.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns 4 hyreslokaler. Inga lokaler besöktes vid besiktningen.

Sep. wc:n inom lokaler utfördes i samband med VA-stambytet.



Elinstallationer (huvudledningar) fram till lokalerna (bortsett telemasten) är utbytta vid ombyggnationen.

Garageportarna renoveras i pågående ombyggnadsprojekt.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 2025.

Teknisk livslängd är ca 30 år, och således ca 30 år till nästa utbyte.

5.2b Värmedistribution

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

Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer, men systemet har passerat 90 år idag och ett utbyte kan ändå bli aktuellt om ca 15 år. Exakt tidpunkt är av naturliga skäl mycket svårbedömd, men har antagits till 2041.

De värmestammar som förut selektivt betjänade badrummen är borttagna i samband med VA-stambytet, och har ersatts med golvvärme och elhanddukstorkar.

Radiatorventiler är utbytta vid ombyggnationen.

I källarplanet är samtliga stamregleringsventiler på värmesystemet utbytta.

Injustering är utförd inom fastigheten.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp och vatten:

Avlopp är utbytt i dess helhet i VA-stambytet.

Vatteninstallationerna är även dessa utbytta i sin helhet.

Spolning / rensning av spillvattenavloppen bör utföras med ungefär 10 års intervall varav första gången ca 2036.

Avlopp under källarplattan är utbytt i samband med VA-stambytet.

I garaget finns en oljeavskiljare som inte används i nuläget och sannolikt inte kommer behövas framöver. I vilken omfattning som tekniska åtgärder kommer behöva utföras på det systemet har inte kalkylerats.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Självdagsfrånluft. Tilluft via väggventiler samt spaltventiler i fönstren.

Senaste OVK utfördes i maj och juni 2026 och fick då godkänt utfall, med ett antal anmärkningar. Besiktningarna var för både lägenheter och lokaler.

Rensning av frånluftskanalerna utfördes senast i december 2025. Åtgärden upprepas sedan med ungefär 20 års intervall.

Garaget:

Till garaget finns en mekanisk frånluftsfläkt som inte var i drift vid besiktningstidpunkten. Fläkten är gammal och om det framöver blir verksamhet i utrymmet som kräver mekanisk frånluft kommer fläktaggregatet behöva bytas ut. Åtgärd har i nuläget inte kalkylerats.

I en av lokalerna har FTX installerats.

5.2e Gasinstallationer

Gasinstallationer finns inte kvar inom några lägenheter. Gasen är proppad i källaren.

5.3 El-installationer

Fastighetsinstallationerna såsom servis, servis- och fastighetscentral, huvudledningar till lägenheterna mm är utbytta i dess helhet. Detsamma gäller installationer i allmänna och gemensamma utrymmen. Endast äldre inom garaget.

Installationer i lägenheterna är även dessa utbytta.

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

Efter genomfört utbyte är den tekniska livslängden mycket lång och kommande åtgärd ligger väsentligt efter Statusbesiktningsprotokollets 50-åriga kalkylperiod.

5.4 Hissinstallationer:

I linhiss för 3 personer, 250 kg. Hissmaskin och styr- och reglerutrustning mm är utbytta 2020.

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

Utbyte av hissmaskin och styr- och reglerutrustning kommer bli aktuell ca 2045. Ny årlig säkerhetsbesiktning behöver utföras under december 2026.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juni 2026)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes-skatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjällklag

Mindre skador på ytskikt ovan lanterniner, ca 2026	ca 30 kkr
Omdränning av källarväggar, bedömt 2045 (ca 60 löpmeter)	ca 800 kkr
Reparation av gårdsbjällklag, bedömt 2036 (ca 160 m ²)	ca 2 100 kkr
Rensning av gårdsbrunnar, ca 2030 (upprepas med ca 6 års intervall)	ca 5 kkr / gång

6.1c Fasad

Kompletteringsfogning gatufasader, ca 2060 (omfattning och tidpunkt mycket svårbedömda)	bedömt 500 kkr
Putsrenovering gårdsfasader samt mur, bedömt 2046 (ca 650 m ²)	ca 2 100 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Utbyte plåttak, ca 2031 (inkl taksäkerhet ca 400 m ²)	ca 1 700 kkr
Ommålning plåttak, ca 2060	ca 250 kkr
Utbyte tak beklätt med tegelpannor, ca 2031 (ca 120 m ²)	ca 400 kkr
Vajersystem, ca 2026	ca 30 kkr

6.1e Balkonger

Underhåll balkonger mot trapphus, ca 2040	ca 600 kkr
---	------------

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering av fönster, ca 2036	ca 950 kkr
Kommande ommålningar (utförs ca 2046, 2056, och 2066)	ca 950 kkr / gång

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM och 1 TT och torkskåp, ca 2040 (upprepas ca 2055 respektive ca 2070)	ca 190 kkr
Omlackning entréparti, ca 2036 (upprepas 2046, 2056 och 2066)	ingår i fönster ovan
Ommålning av trapphus (utgör estetiskt underhåll)	ej kalkylerad
Ytskiktsbehandling vissa övriga gemensamma ytor (utgör estetiskt underhåll)	ej kalkylerad

6.1h Lägenheter

Framtida våtrumsrenoveringar (bekostas av respektive bostadsrättshavare)	ej kalkylerad
Utbyte elinstallationer (ej bedömningsbar omfattning)	bekostas av respektive boende

6.1i Lokaler

Underhåll / renovering garagedörrar, ca 2036 (upprepas 2046, 2056 och 2066)	ingår i fönster ovan
--	----------------------

6.2 Installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2055	ca 300 kkr
--	------------

6.2b Värmedistribution

Utbyte värmesystem, bedömt 2041	ca 2 700 kkr
Utbyte värmeventiler, ca 2061	ca 300 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning spillvattenavlopp, ca 2036 (upprepas med 10 års intervall)	ca 50 kkr / gång
---	------------------

6.2d Ventilation

Nästa OVK, 2032 (upprepas med 6 års intervall)	ca 50 kkr
Nästa OVK lokal, 2029 (upprepas med 3 års intervall)	ca 5 kkr
Rensning frånluftskanaler, ca 2046 (upprepas 2066)	ca 50 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte armaturer i allmänna utrymmen, ca 2045 samt 2065	ca 100 kkr
---	------------

6.4 Hissinstallationer

Utbyte hissmaskin, styr och regler etc, ca 2045	ca 900 kkr
---	------------



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1932.

Under 2025/2026 så har ett större ombyggnadsprojekt pågått, där man utfört ett komplett traditionellt VA-stambyte, med samtida våtrumsrenoveringar. Även Elinstallationerna inom fastigheten är utbytta (ej omtrådat inom garaget), samt att man utfört fönsterrenoveringar.

Trapphusrenovering är även arbete som utförts samtidigt som ytskiktsrenoveringar utförts inom allmänna utrymmen.

Under byggnadens livstid har även bl.a. gårdsfasaderna renoverats, balkonger till lägenheterna renoverats, fönster underhållits, yttertaket underhållits, gårdsbjälklagets tätskikt renoverats, hissinstallationen moderniserats, blandat underhåll utförts i lägenheter samt i övrigt löpande fastighetsunderhåll utförts.

Kommande nära förestående underhållsbehov finns avseende, mindre ytskiktslagningar på gården samt montering av vadersystem på taket.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 60 000:-
Mellan 4-10 år:	ca 2 170 000:-
Totalt:	ca 2 230 000:-

Radonmätningar har inte utförts. Nya mätningar behöver genomföras.

Utöver vad som anges ovan är det rimligt att årligen avsätta i storleksordningen 70 000:- för smärre oförutsedda reparationskostnader. Angiven summa inkluderar då vissa löpande myndighetskostnader såsom Energideklaration, radonmätningar och årlig säkerhetsbesiktning av hiss.

Kostnader avseende planerat periodiskt underhåll för åren 2036-2075 finns redovisade på bifogat excel-blad. Eventuella kostnader för estetiskt underhåll har dock inte inräknats.

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

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

Alla kostnader som angivits i Statusbesiktningsprotokollet är beräknade i det kostnads-läge som är känt vid upprättandet av Statusbesiktningsprotokollet. Framtida entreprenadkostnadsutveckling är helt beroende av vid tidpunkten för utförandet aktuell

tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster och därigenom inte meningsfull att försöka bedöma i då absoluta belopp.



Stockholm Roslagsbanan 6 UH-plan (2026-2035, detaljerad); (2036-2075, överslagsmässig)														Kostnadsläge juni 2026	
Atgård	Ar 2026	Ar 2027	Ar 2028	Ar 2029	Ar 2030	Ar 2031	Ar 2032	Ar 2033	Ar 2034	Ar 2035	2036-2045	2046-2055	2056-2065	2066-2075	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Mark:															
Allmän finplanering															Ingår allmän avsättning nedan
Rensning gårdsbrunn															
Dränering					5						10	10	5	10	
Gårdsbjälklag	30										800				
											2100				
Byggnadsdel:															
Tvättstuga															
Fasad, puts											190	190		190	utbyte maskiner
Fasad, tegel												2100			ny puts
Balkonger											600				
Yttertak	30				2100										
Fönster / fönsterörrar											950	950	950	950	
Entréparti											x	x	x	x	omlackning ingår fönster
Garageport											x	x	x	x	ingår i fönster
Badrum i lägenheter															bekostas ev lgh-ägare
El i lägenheter															bekostas ev lgh-ägare
Installationer:															
OVK-besiktingar				5			55			5	115	65	120	115	utförs var 6:e år
Utrustning i värmecentral												300			
Utbyte värmeventiler													300		
Utbyte värmesystem															
VA-stambyte											2700				bedömd tid utbyte
Rensning avloppsstammar															Utanför denna kalkyl
Rensning ventilationskanaler															
Elinstallationer, armaturer															
Hiss											100		100		
											900				
Övrigt:															
Årlig allmän avsättning	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	700	700	700	700	
Summa	130	70	70	75	2175	70	125	70	70	75	9215	4415	2975	2065	

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen V57, Stockholms kommun

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen V57(769643-3072), Stockholm. Vi får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Föreningen förvärvar fastigheten genom fusion (absorption) av annan fastighetsägande förening. Den fastighetsägande föreningen har i tiden innan fusionen dels förvärvat aktier i ett bolag som vid den tidpunkten ägde fastigheten, dels låtit absorbera det fastighetsägande bolaget. Detta är ett sedvanligt förvärvsförfarande som prövats av HFD och inte medfört beskattning. Vi noterar att tilläggsköpeskilling kan utgå.

Föreningen kommer att inneha en fastighet med en byggnad innehållande 27 bostadslägenheter, 3 lokaler och garage. Bostäderna, en lokal och garaget avses att bli upplåtna med bostadsrätt medan två lokaler förblir hyresrätter.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum 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 uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad. Byggnaden har inte besiktigats av oss, då vi inte anser att det tillför annan kunskap än den vi tagit del av genom den underhållsbesiktning som utförts i samband med upprättande av den ekonomiska planen

Föreningen uppfyller kraven enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och ändamålsenlig samverkan föreligger. 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.

Uppsala och Stockholm 2026 dag enligt digitalt undertecknande

Lennart Fällström

Bo Wergedahl

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2026-09-07
Stadgar	2026-06-01
Fastighetsdata utdrag	2026-08-17
Aktieöverlåtelseavtal, revers, fusion	2026-03-04
Finansoffert	2026-08-27
Försäkring	2026-09-01
Avskrivningsunderlag	2026
Totalentreprenadavtal	2025-06-03
Godkänd slutbesiktning	2026-06-04
Offert ekonomisk förvaltning	2026-08-24
Garanti ej upplåtna bostadsrätter	2026-09-16
Beslutsbifall intygsgivare	2026-09-01
Underhållsplan	2026-06-05

Följande handlingar har undertecknats den 21 september 2026



Ekonomisk plan Brf V57_SLUTLIG.pdf
(453311 byte)
SHA-512: 5b78fc0d79298b6b26c8e6d06912d9285916f
279258c79cd4001f63a87ba764f88a611d97a697b764731
7342844d323fd6e3dd4feb62241af3405feb6b9c38548



Brf V57 intyg.pdf
(119958 byte)
SHA-512: 646c627b4ed44357147e742519e029c30a8fc
5ae33322294a81b866e7ea3be6184b90cd5af81acdef21
e31d151b303e42ba9ae129a1d8113c516efb6aa3836ca



009_Underhållsplan.pdf
(1024209 byte)
SHA-512: f8033e9b79daf73bb6b9e24988927206bbcf4
bf8a92513b873dc59d1389502753a4e147b80bd863356c
ec84d4fe5535a46838771b221fd220c9561e15024210



006_BeslutBifall.pdf
(239584 byte)
SHA-512: 7a3187c34ec02b3b542da537147127d70ffb8
8f1d5795de1e70f36852edac9108fd44b7836493cc4f94
f0810a2e768939ae504ca7c2564d746aa47daa932e14c

Underskrifter

2026-09-21 10:26:49 (CET)



Eric Christian Johansson
christian@brogripen.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-21 09:41:13 (CET)



Karl Joakim Sundberg
joakim@brogripen.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-21 09:41:06 (CET)



Per Ola Magnus Lindqvist
perola@brogripen.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-21 11:27:14 (CET)



Bo Wergedahl
bo@rosengren.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-09-21 11:49:29 (CET)



Nils Lennart Fällström
lennart@fallstrom.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf V57

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6799e1d7e1f31723ff9ea88ec5a197b06854bbc0586c0f3dec9a06083c3a639192ba7ad1b612aab01b578038105ffe323cb2a51eb46f754167e9a35da1eb3a6d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Anna Ulrika Hanser

ulrika.hanser@landahl.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bo Wergedahl, Marmortaket, och Lennart Fällström, L Fällström AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen V57, organisationsnummer 769643-3072.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen V57 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bo Wergedahl och Lennart Fällström 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

Bo Wergedahl och Lennart Fällström 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 V57 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

My Kennerwall
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist