
Ekonomisk plan för: BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÖRTJUSNINGEN 1 Stockholms kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Förtjusningen 1 under första kvartalet 2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
Förvärv av fast egendom	2
Försäkring	2
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	3
Taxeringsvärde	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
Tomt och läge	3
Fakta om fastigheten	3
Gemensamma utrymmen och anordningar	4
Kortfattad byggnadsbeskrivning	4
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
Övrigt	4
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	5
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD	6
4. FINANSIERINGSPLAN	6
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	6
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	7
Amorteringar och extra avsättningar	8
Eventuell ökad belåning	8
Avskrivningar	8
Tomträttsavgäld	8
7. LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
Uppskattade kostnader utöver årsavgift	11
Förteckning över lokaler och garageplatser	12
Sammanställning över föreningens ytor och intäkter	12
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 1	12
9. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 2	13
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14

BILAGOR: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning med underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Förtjusningen 1 (org: nr 769632-3950) som registrerades 2016-06-12 i Stockholms kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening förutsatt att minst ca 60% av ytan upplåts till fysiska personer. Denna ekonomiska plan utgår från att det blir en äkta förening.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av tomträtten Stockholm Förtjusningen 1 ("Fastigheten") innehållandes 138 bostäder, tre kommersiella lokaler och 49 garageplatser. Fastigheten besiktigades den 24 september 2024 genom Compocit. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har ingått avtal om förvärv av Fastigheten under första kvartalet 2025 genom förvärv av ett, för ändamålet, nybildat aktiebolag (Kungsholmsporten Ombildning AB, org.nr 559496-7050). Fastigheten överläts från Fastighets AB Förtjusningen 1, org.nr 556763-8498, som är ett dotterbolag till URSUSREM Hornsbergstornen II AB, org.nr 559299-1359, ("Säljaren") till det nybildade aktiebolaget.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på Fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång Fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av säljaren. Fastigheterna ska efter förvärvet transporteras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastighetens skattemässiga värde är ca 231 mkr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheterna bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Försäkring

Fastigheten kommer från tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde och försäkringen kommer att inneha styrelseansvar.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske när denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under första kvartalet 2025. När lägenheter upplåts till hyresgäster har inflyttning redan skett.

Taxeringsvärde

Tomtmark bostäder	Tomtmark lokaler	Byggnad bostäder	Byggnad lokaler	Summa
296 000 000 kr	3 814 000 kr	288 000 000 kr	6 600 000 kr	594 414 000 kr

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med en bostadsbyggnad med fyra byggnadskroppar om 7–8 våningar som är sammanbyggda med en hög byggnad uppförd med 20 våningsplan. Under byggnaderna finns källare och ett garage med 49 platser. I bottenplan finns tre kommersiella hyreslokaler. Fastigheten är miljöcertifierad med betyget BREEM In Use med betyg Very Good.

Tomt och läge

Fastigheten är belägen på Hornsbergs strand på Kungsholmen i Stockholm. Närliggande bebyggelse består huvudsakligen av flerbostadshus och kontorsbyggnader. Service samt kommunikationer finns i fastighetens omedelbara närhet. Med kollektivtrafik tar det ca 15 minuter att nå Stockholms centralstation.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Förtjusningen 1
Adresser	Franzéngatan 14–18, Hornsbergs Strand 27 A-C, Nordenflychtsvägen 76–78, 112 17 Stockholm
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Detaljplan: 2009-04-08 Akt: 0180K-P2005-08954
Tomtareal	2 157 kvm enligt FDS utdrag
Bostadsyta	9 897 kvm
Lokalyta	240 kvm exkl. förråd
Bostäder	138 st
Byggnadsår	2010–2011
Typkod	321
Servitut/GA/Samfällighet	Officialsservitut, last, 0180K-2009-03302.1 Rätt att anlägga, underhålla och förnya allmän gångväg

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fövärm tilluft och direktverkande el
Värmedistribution	Fövärm tilluft, golvvärme i badrum, elradiatorer
El	3-fas el till lägenheter och lokaler
Ventilation	Till- och frånluftsfläktar. Etagélägenheter har luft/luft värmepumpar
Kyla	Lägenheter i höga byggnaden har kyla via kylbafflar. Gemensamt kylaggregat
Hissar	5 st
Sophantering	Separata soprum i markplan
Utvändig mark	Hårdgjord yta, naturmark, planteringar

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Murar och plintar till fast mark/berg
Stomme	Prefabricerade betongelement och betong. Våningar 19-20 i trä och stål.
Bjälklag	Betong
Ytterväggar och fasad	Slipad betong, sk terrazzo
Yttertak	Låglutande motfallstak med ytbeläggning av tätskiktsduk. Falsad plåt på förrådsbyggnader
Balkonger	Gjutna betongplattor med räcken och skärmar i metall
Fönster	2+1-glas med karmar och bågar i metall
Trapphus	Golvbeläggning med klinker, målade väggar och tak
Dörrar	Entrédörrar i aluminium, säkerhetsdörrar till lägenheter

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Målade
Golv	Huvudsakligen parkettgolv
Köksinredning	Diskbänk, spis/ugn, kyl/frys, fläkt, diskmaskin skåpsinredning i normalt skick
Badrum, wc, tvättstuga	Kaklade badrum med tvättställ, blandare, dusch/badkar, wc, tvättmaskin och torktumlare, golvvärme
Media	Fiber indraget till vardera bostaden. Eget abonnemang erfordras

Övrigt

OVK	Pågående. Färdigställs genom fastighetsägaren
Radon	Nej

Energideklaration	Giltig till och med 2024-12-18, ny energideklaration utförs genom säljarens försorg
PCB	PCB användes inte vid byggåret
Asbest	Nej
Skyddsrum	Nej

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Föreningen fonderar medel i enlighet med besiktningsmannens rekommendation (sammanställning nedan) för att täcka fastighetens underhållsbehov över kommande tio år. Efter vidtagna åtgärder bedöms den tekniska statusen vara god.

För det inre skicket i bostadslägenheterna blir vardera bostadsrättsinnehavare själv ansvarig.

Nedan angivna kostnader anges inkl moms. Pengarna avsätts till föreningens underhållsfond samt kassa i samband med förvärvet.

Byggnadsdel	Åtgärder inom 10 år	Summa
Fasader	Partiell lagning och fogning	500 000 kr
Trapphus	Ytskiktsrenovering	600 000 kr
Vatten- och avloppsrör	Partiella utbyten i samband med badrumsrenoveringar	1 100 000 kr
Avlopps- och tryckstegringspumpar	Löpande underhåll	250 000 kr
Ventilation	Injustering och underhåll	500 000 kr
Hissar	Renovering och periodiskt underhåll	4 500 000 kr
Utemiljö	Periodiskt underhåll	120 000 kr
Summa		7 700 000 kr

Utöver den fondavsättning som görs i samband med föreningens förvärv av Fastigheten sätter föreningen av ytterligare 1 635 000 kr för oförutsedda utgifter. Därutöver görs en avsättning om 25 000 kr till lägenheternas inre underhåll till en inre underhållsfond, totalt 2 200 000 kr. De fysiska hyresgäster som förvärvar sin bostad på föreningens tillträdesdag får denna avsättning.

Föreningen gör även en schablonmässig årlig avsättning om ca 300 000 kr per år vilket summeras till ca 6 mkr över prognosperioden som är 20 år. Därutöver beräknas föreningens lån att amorteras med ca 10–12 mkr över prognosperioden vilket kan ses som en besparing inom föreningen. Summerad avsättning och besparing under perioden uppgår därmed till ca 16–18 mkr. Underhållsbehov som inte täcks av löpande avsättningar och amorteringar beräknas att täckas vid upplåtelse av ev kvarvarande hyreslägenheter eller genom upptagande av ny finansiering. Det ankommer på en framtida styrelse att hålla föreningens underhållsplan uppdaterad och att vid behov anpassa underhållsavsättningar mm till denna. Enligt föreningens stadgar ska en avsättning om minst 0,1% av taxeringsvärdet årligen göras till underhållsfonden.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. För det fall någon bostad ej upplåts med bostadsrätt finansieras denna utestående insats genom ytterligare banklån alternativt genom att en revers upprättas mellan säljaren och bostadsrättsföreningen.

Nedan kostnad avser den slutliga kostnaden för föreningen

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling fastighet & aktier	753 950 000 kr
Lagfart ¹⁾	4 425 000 kr
Pantbrev ²⁾	0 kr
Transaktionskostnader	5 937 500 kr
Summa total anskaffningsutgift	764 312 500 kr
Kassabehållning ³⁾	500 000 kr
Inre renoveringsfond ⁴⁾	2 200 000 kr
Yttre renoveringsfond ⁵⁾	9 335 000 kr
Finansieringsbehov	776 347 500 kr

¹⁾ Lagfartskostnad baseras på byggnadens andel av Fastighetens taxeringsvärde i samband med förvärvet

²⁾ I Fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 448 mkr

³⁾ För ev. uppläggningsavgifter och utlägg i samband med tillträde av fastigheten

⁴⁾ Avsättning till inre underhållsfond görs med 25 000 kr per bostad till de fysiska hyresgäster som förvärvar sin lägenhet med bostadsrätt samma dag som Föreningen tillträder Fastigheten

⁵⁾ Avser avsättningar enligt rekommendation från besiktningsman samt kassabehållning

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsposter	Belopp	Kapitaltäckning	Kostnad
Banklån	62 483 629 kr	4,50%	2 811 763 kr
Medlemsinsatser	592 794 189 kr		
Upplåtelseavgifter	121 069 682 kr		
Summa finansiering	776 347 500 kr		

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer utgår från bankoffert. Föreningen bedöms göra ett likviditetsmässigt överskott vid nuvarande kapitaltäckning. Likviditetsöverskottet bedöms användas för amorteringar. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 8 435 290 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	2 811 763 kr	
Avskrivning	3 600 000 kr	
Summa kap-kost.	6 411 763 kr	
Driftskostnader*		
Förvaltning & administration	300 000 kr	
Försäkring	180 000 kr	
Fjärrvärme (avser uppvärmning varmvatten)	200 000 kr	
Fastighets-el **	2 235 000 kr	
VA**	350 000 kr	
Löpande skötsel	500 000 kr	
Teknisk förvaltning och reparationer	350 000 kr	
Städning och snöskottning	250 000 kr	
Renhållning	450 000 kr	
Övrigt	200 000 kr	
Summa driftskost.	5 015 000 kr	507 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	3 180 000 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	341 500 kr	
Summa övr. kost.	3 521 500 kr	
Totala kostnader	14 948 263 kr	
Föreningens intäkter		
Hyror lokaler och förråd	1 216 131 kr	
Hyror garage/parkering	1 372 361 kr	
IMD El och Vatten**	1 979 400 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	7 077 281 kr	715 kr/kvm
Totala intäkter	11 645 173 kr	
Årets resultat	-3 303 090 kr	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	296 910 kr	

FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET

Summa intäkter	11 645 173 kr	
Summa kostnader	-14 948 263 kr	
Återföring avskrivningar	3 600 000 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	296 910 kr	30 kr/kvm
Amorteringar	-0 kr	
Investerings	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	296 910 kr	

Ytor

Bostadsarea	9 897 kvm	Total yta (BOA+BIA)
Lokalarea	240 kvm	Exkl. förråd
Totalarea	10 161 kvm	

* Driftskostnaderna bygger på historiska data avseende taxebundna kostnader samt offerter och erfarenhetsmässiga bedömningar avseende löpande drift

** Lägenhetsinnehavare och lokalhyresgäster debiteras efter faktisk förbrukning av kall- och varmvatten samt el. Se även uppskattade kostnader utöver årsavgift på sid.12.

Amorteringar och extra avsättningar

Under de första 36 månaderna ska föreningen årligen amortera upp till 0,5% av sitt lån vilket bedöms rymmas inom den angivna kapitaltäckningen. Över tid bedöms föreningen årligen amortera 1% på sina lån vilket framgår av prognosen. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringen komma att öka eller minska. Lån som upptas för att finansiera ev kvarvarande hyresrätter bedöms amorteras i samband med framtida försäljning.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (20 år) innebär en ökad belåning med 1 mkr att månadsavgiften behöver höjas med ca 28 kr/mån för en genomsnittsbostad (kapitaltäckning ca 4,5%).

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

Tomträttsavgäld

Fastighetens nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 3 180 000 kr och löper till och med 2029-07-01 med tioåriga avgäldsperioder. I prognosen räknas avgälden upp i enlighet med Stockholms Stad bestämmelser i samband med avgäldsperiodens utgång. Ny avgäld från 2029 bedöms bli ca 3 411 780 kr och denna räknas sedan upp successivt till 3 760 000 kr år 2032–2039.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet år 1	Totalt	Per kvm BOA
Slutlig kostnad för föreningens fastighet, BOA	776 347 500 kr	78 443 kr
Anskaffningskostnad för föreningens fastighet, BOA	764 312 500 kr	77 227 kr
Föreningens grundbelåning, BOA	62 483 629 kr	6 313 kr
Insats genomsnittsbostad, BOA	592 794 189 kr	59 896 kr
Insats och upplåtelseavgift, BOA	713 863 871 kr	72 129 kr
Föreningens Driftskostnad, BOA	5 015 000 kr	507 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar BOA	7 077 281 kr	715 kr
Kassaflöde från löpande drift, BOA	296 910 kr	30 kr
Avsättning till underhållsfond, BOA	296 910 kr	30 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivning, BOA	3 896 880 kr	394 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Andelstalen förevisas vid en anslutningsgrad om 100% och kommer att omfördelas vid lägre anslutningsgrad. Ytan framgår av hyresavtal och är ej kontrollerad. Hyra om hyresrätt motsvarar förhandlad hyra år 2024 med tillägg för förväntad hyreshöjning för 2025 om 4,75%.

Lägenheter belagda med upplåtelseavgift kommer att upplåtas på ett, av säljaren kontrollerat, bolag inför vidare överlåtelse till ny bostadsrättsinnehavare. Dessa insatser och upplåtelseavgifter är därmed säkerställda. I den händelse att ytterligare bostad påförs upplåtelseavgift kommer tilläggsköpeskillning för aktierna att utfalla i motsvarande mån. I den händelse att upplåtelseavgifterna minskar kommer köpeskillningen för aktierna att reduceras i motsvarande mån. Det påverkar inte insatser, avgifter eller belåningsgrad för övriga medlemmar eller Föreningen.

Lgh-ID	Yta	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Månadsavgift om BR	Hyra om hyresrätt
1	56 m ²	2 926 000 kr	0 kr	0,566%	3 337 kr	12 331 kr
2	65 m ²	3 585 458 kr	2 064 542 kr	0,657%	3 873 kr	13 648 kr
3	54 m ²	3 067 867 kr	1 832 133 kr	0,546%	3 218 kr	12 283 kr
4	66 m ²	3 482 827 kr	1 717 173 kr	0,667%	3 933 kr	13 772 kr
5	65 m ²	3 640 875 kr	0 kr	0,657%	3 873 kr	13 648 kr
6	54 m ²	3 101 117 kr	0 kr	0,546%	3 218 kr	12 283 kr
7	66 m ²	3 516 077 kr	0 kr	0,667%	3 933 kr	13 772 kr
8	65 m ²	3 696 292 kr	2 303 708 kr	0,657%	3 873 kr	13 648 kr
9	54 m ²	3 112 200 kr	1 887 800 kr	0,546%	3 218 kr	12 283 kr
10	66 m ²	3 527 160 kr	0 kr	0,667%	3 933 kr	13 772 kr
11	65 m ²	3 707 375 kr	0 kr	0,657%	3 873 kr	13 648 kr
12	54 m ²	3 145 450 kr	0 kr	0,546%	3 218 kr	12 283 kr
13	66 m ²	3 549 327 kr	0 kr	0,667%	3 933 kr	13 772 kr
14	65 m ²	3 718 458 kr	0 kr	0,657%	3 873 kr	13 648 kr
15	54 m ²	3 189 783 kr	0 kr	0,546%	3 218 kr	12 283 kr
16	66 m ²	3 560 410 kr	0 kr	0,667%	3 933 kr	13 772 kr
17	65 m ²	3 758 358 kr	0 kr	0,657%	3 873 kr	13 648 kr
18	54 m ²	3 258 057 kr	2 141 943 kr	0,546%	3 218 kr	12 283 kr
19	66 m ²	3 626 467 kr	1 723 533 kr	0,667%	3 933 kr	13 772 kr
20	56 m ²	3 035 060 kr	1 714 940 kr	0,566%	3 337 kr	12 331 kr
21	73 m ²	3 962 292 kr	0 kr	0,738%	4 350 kr	15 017 kr
22	56 m ²	3 183 133 kr	1 966 867 kr	0,566%	3 337 kr	12 407 kr
23	90 m ²	5 563 833 kr	0 kr	0,909%	5 363 kr	17 866 kr
24	56 m ²	3 260 717 kr	0 kr	0,566%	3 337 kr	12 532 kr
25	90 m ²	5 630 333 kr	0 kr	0,909%	5 363 kr	17 825 kr
26	56 m ²	3 305 050 kr	0 kr	0,566%	3 337 kr	12 532 kr
27	90 m ²	5 726 758 kr	0 kr	0,909%	5 363 kr	17 866 kr
28	56 m ²	3 327 217 kr	2 172 783 kr	0,566%	3 337 kr	12 532 kr
29	90 m ²	6 118 000 kr	3 882 000 kr	0,909%	5 363 kr	17 866 kr
30	56 m ²	3 396 377 kr	0 kr	0,566%	3 337 kr	12 532 kr
31	90 m ²	5 840 363 kr	0 kr	0,909%	5 363 kr	17 866 kr
32	56 m ²	3 451 793 kr	2 248 207 kr	0,566%	3 337 kr	12 532 kr
33	90 m ²	5 909 633 kr	4 290 367 kr	0,909%	5 363 kr	17 866 kr
34	40 m ²	2 083 667 kr	1 016 333 kr	0,404%	2 384 kr	9 767 kr
35	58 m ²	2 892 750 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
36	92 m ²	5 211 827 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	17 825 kr
37	58 m ²	2 892 750 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
38	58 m ²	2 892 750 kr	1 457 250 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
39	46 m ²	2 349 667 kr	0 kr	0,465%	2 741 kr	10 499 kr
40	80 m ²	4 258 217 kr	2 041 783 kr	0,808%	4 767 kr	15 871 kr
41	58 m ²	3 124 613 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
42	92 m ²	5 300 493 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	17 825 kr
43	58 m ²	3 060 330 kr	1 589 670 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
44	58 m ²	3 060 330 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
45	84 m ²	4 475 007 kr	0 kr	0,849%	5 006 kr	16 359 kr

Lgh-ID	Yta	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Månadsavgift om BR	Hyra om hyresrätt
46	80 m ²	4 280 383 kr	2 019 617 kr	0,808%	4 767 kr	15 871 kr
47	58 m ²	3 071 413 kr	1 578 587 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
48	92 m ²	5 344 827 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	17 825 kr
49	106 m ²	6 094 947 kr	0 kr	1,071%	6 317 kr	19 533 kr
50	58 m ²	3 082 497 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
51	58 m ²	3 082 497 kr	1 617 503 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
52	84 m ²	4 519 340 kr	2 180 660 kr	0,849%	5 006 kr	16 359 kr
53	80 m ²	4 324 717 kr	0 kr	0,808%	4 767 kr	15 871 kr
54	58 m ²	3 093 580 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
55	92 m ²	5 389 160 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	17 825 kr
56	106 m ²	6 128 197 kr	3 071 803 kr	1,071%	6 317 kr	19 533 kr
57	58 m ²	3 115 747 kr	1 684 253 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
58	58 m ²	3 137 913 kr	1 762 087 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
59	84 m ²	4 541 507 kr	0 kr	0,849%	5 006 kr	16 359 kr
60	80 m ²	4 346 883 kr	0 kr	0,808%	4 767 kr	15 871 kr
61	58 m ²	3 148 997 kr	1 751 003 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
62	92 m ²	5 411 327 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	17 825 kr
63	106 m ²	6 161 447 kr	3 088 553 kr	1,071%	6 317 kr	19 533 kr
64	58 m ²	3 148 997 kr	1 751 003 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
65	58 m ²	3 148 997 kr	1 751 003 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
66	84 m ²	4 574 757 kr	0 kr	0,849%	5 006 kr	16 359 kr
67	80 m ²	4 380 133 kr	0 kr	0,808%	4 767 kr	15 871 kr
68	58 m ²	3 182 247 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
69	92 m ²	5 455 660 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	18 114 kr
70	106 m ²	6 218 193 kr	0 kr	1,071%	6 317 kr	19 533 kr
71	58 m ²	3 182 247 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
72	58 m ²	3 182 247 kr	1 817 753 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
73	84 m ²	4 608 007 kr	0 kr	0,849%	5 006 kr	16 359 kr
74	80 m ²	4 402 300 kr	0 kr	0,808%	4 767 kr	15 871 kr
75	58 m ²	3 193 330 kr	1 806 670 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
76	92 m ²	5 601 960 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	18 114 kr
77	106 m ²	6 240 360 kr	3 059 640 kr	1,071%	6 317 kr	19 533 kr
78	58 m ²	3 215 497 kr	1 884 503 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
79	58 m ²	3 215 497 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
80	84 m ²	4 630 173 kr	0 kr	0,849%	5 006 kr	16 359 kr
81	80 m ²	4 453 283 kr	0 kr	0,808%	4 767 kr	15 871 kr
82	58 m ²	3 239 437 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
83	92 m ²	5 687 080 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	18 114 kr
84	106 m ²	6 308 190 kr	3 091 810 kr	1,071%	6 317 kr	19 852 kr
85	58 m ²	3 239 437 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
86	58 m ²	3 239 437 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	12 575 kr
87	84 m ²	4 693 127 kr	2 206 873 kr	0,849%	5 006 kr	15 700 kr
88	46 m ²	2 879 450 kr	1 920 550 kr	0,465%	2 741 kr	10 499 kr
89	58 m ²	3 506 102 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
90	92 m ²	5 794 367 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	18 114 kr
91	67 m ²	3 900 225 kr	1 849 775 kr	0,677%	3 993 kr	13 673 kr
92	65 m ²	3 906 875 kr	0 kr	0,657%	3 873 kr	14 040 kr
93	58 m ²	3 506 102 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
94	58 m ²	3 551 100 kr	2 448 900 kr	0,586%	3 456 kr	12 574 kr
95	72 m ²	4 766 720 kr	3 533 280 kr	0,727%	4 291 kr	15 405 kr
96	58 m ²	3 595 433 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	13 006 kr
97	92 m ²	5 797 913 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	18 508 kr
98	72 m ²	4 804 847 kr	0 kr	0,727%	4 291 kr	15 405 kr
99	58 m ²	3 669 027 kr	2 430 973 kr	0,586%	3 456 kr	13 006 kr
100	92 m ²	5 883 033 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	18 508 kr
101	72 m ²	4 834 993 kr	0 kr	0,727%	4 291 kr	15 405 kr
102	58 m ²	3 691 193 kr	2 408 807 kr	0,586%	3 456 kr	13 006 kr
103	92 m ²	5 947 760 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	18 508 kr
104	72 m ²	4 881 100 kr	0 kr	0,727%	4 291 kr	15 405 kr
105	58 m ²	3 742 842 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	13 006 kr
106	92 m ²	6 010 713 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	18 508 kr
107	72 m ²	4 903 267 kr	0 kr	0,727%	4 291 kr	15 405 kr
108	58 m ²	3 781 633 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	13 006 kr
109	92 m ²	6 143 713 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	18 508 kr

Lgh-ID	Yta	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Månadsavgift om BR	Hyra om hyresrätt
110	72 m²	5 009 667 kr	3 490 333 kr	0,727%	4 291 kr	15 405 kr
111	58 m²	3 837 050 kr	2 562 950 kr	0,586%	3 456 kr	13 006 kr
112	92 m²	6 317 500 kr	4 182 500 kr	0,930%	5 482 kr	18 508 kr
113	72 m²	5 031 833 kr	0 kr	0,727%	4 291 kr	15 405 kr
114	58 m²	3 936 357 kr	2 463 643 kr	0,586%	3 456 kr	13 006 kr
115	92 m²	6 319 273 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	18 508 kr
116	72 m²	5 077 940 kr	0 kr	0,727%	4 291 kr	15 405 kr
117	58 m²	3 984 237 kr	0 kr	0,586%	3 456 kr	13 006 kr
118	92 m²	6 384 000 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	18 508 kr
119	72 m²	5 076 167 kr	3 423 833 kr	0,727%	4 291 kr	15 405 kr
120	58 m²	4 032 117 kr	2 367 883 kr	0,586%	3 456 kr	13 006 kr
121	92 m²	6 426 560 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	18 508 kr
122	118 m²	9 176 113 kr	0 kr	1,192%	7 032 kr	21 966 kr
123	92 m²	7 213 033 kr	0 kr	0,930%	5 482 kr	18 000 kr
124	123 m²	9 665 997 kr	0 kr	1,243%	7 330 kr	28 741 kr
125	55 m²	3 027 967 kr	1 872 033 kr	0,556%	3 278 kr	12 407 kr
126	81 m²	4 687 585 kr	0 kr	0,818%	4 827 kr	16 750 kr
127	56 m²	3 144 563 kr	0 kr	0,566%	3 337 kr	12 532 kr
128	81 m²	4 731 918 kr	0 kr	0,818%	4 827 kr	16 750 kr
129	55 m²	3 201 421 kr	0 kr	0,556%	3 278 kr	12 407 kr
130	81 m²	4 830 117 kr	2 869 883 kr	0,818%	4 827 kr	16 750 kr
131	55 m²	3 270 138 kr	0 kr	0,556%	3 278 kr	12 407 kr
132	81 m²	4 852 283 kr	2 847 717 kr	0,818%	4 827 kr	16 750 kr
133	55 m²	3 261 825 kr	0 kr	0,556%	3 278 kr	12 407 kr
134	81 m²	4 842 752 kr	2 957 248 kr	0,818%	4 827 kr	16 750 kr
135	55 m²	3 330 542 kr	0 kr	0,556%	3 278 kr	12 407 kr
136	81 m²	4 987 943 kr	2 962 057 kr	0,818%	4 827 kr	16 750 kr
137	55 m²	3 397 042 kr	2 302 958 kr	0,556%	3 278 kr	12 407 kr
138	81 m²	5 043 360 kr	0 kr	0,818%	4 827 kr	16 750 kr
9 897 m²		592 794 189 kr	121 069 682 kr	100,000%	589 773 kr	2 057 358 kr

Uppskattade kostnader utöver årsavgift

Föreningen debiterar vardera medlem för faktisk förbrukning av kall- och varmvatten samt hushållsel (IMD). Sammanlagd förbrukningskostnad, utöver årsavgift, bedöms till 200 kr/kvm/år. För en genomsnittslägenhet om 72 kvm innebär det ca 1 200 kr/mån inkl. hushållsel.

Förbrukningskostnaden varierar beroende på hushållets sammansättning och konsumtionsvanor och kan därför variera. Även svängningar på elprismarknaden påverkar kostnaden.

Utöver hushållsel ska vardera bostadsrättsinnehavaren teckna ett bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Generellt uppskattas kostnaden till 300 kr per år men den kan variera beroende av övrigt försäkringsbehov. Vardera medlemmen hänvisas till sitt försäkringsbolag för offert.

Förteckning över lokaler och garageplatser

Fastigheten har tre kommersiella lokaler som hyrs ut till externa hyresgäster samt ett antal förråd för uthyrning. Hyresintäkten för de kommersiella lokalerna redovisas som 2024 års hyra inkl. tillägg i form av, i förekommande fall, indexerad hyra, momskompensation, avfallstillägg och fastighetsskatt. Hyresintäkten redovisas exkl. tillägg i form av individuell förbrukning av el och vatten (IMD).

Hyresgäst	Lokalslag	Yta	Avtalslängd	Förlängning/upsägning	Hyresintäkt
BL Revision AB	Kontor	53,5 m ²	2027-04-30	36 mån/9 mån	224 163 kr
Famili Dental care Specialistkliniken AB	Kontor	106 m ²	2026-09-30	24 mån/5 mån	487 520 kr
Communter security group AB	Kontor	80,5 m ²	2026-03-31	36 mån/9 mån	420 979 kr
Förråd	Förråd	67 m ²	Löpande	Löpande/3 mån	83 469 kr
307 m²					1 216 131 kr

Sammanställning över föreningens ytor och intäkter

Nedan tabell visar en sammanställning över föreningens ytor och intäkter.

Lokalslag	Antal	Yta	Intäkt/Avgift
Bostäder	138 st	9 896 m ²	7 077 281 kr
Kommersiella lokaler	3 st	240 m ²	1 132 662 kr
Förråd	19 st	67 m ²	83 469 kr
Garageplatser	49 st	-	1 372 361 kr
IMD El och Vatten	-	-	1 979 200 kr
209 st		10 203 m²	11 645 173 kr

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årtal	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
Beräknad nettoavgift	7 077 281	7 098 991	7 121 136	7 319 257	7 549 936	7 636 203	7 899 144	7 941 684
Om räntan								
+1%	7 702 117	7 723 828	7 745 972	7 944 094	8 168 331	8 248 157	8 485 331	8 463 455
+2%	8 326 954	8 348 664	8 370 809	8 568 930	8 786 726	8 860 110	9 071 518	8 985 225
-1%	6 452 445	6 474 155	6 496 300	6 694 421	6 931 541	7 024 250	7 312 958	7 419 914
Om inflationen								
1%	7 133 815	7 156 656	7 179 954	7 379 252	7 611 130	7 698 622	7 966 708	8 024 044
2%	7 190 349	7 214 321	7 238 772	7 439 246	7 672 325	7 761 040	8 034 271	8 106 403
-1%	7 020 747	7 041 327	7 062 318	7 259 263	7 488 742	7 573 785	7 831 581	7 859 325

9. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 2

Nedan analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad i föreningen. Kapiteltäckningen för föreningens grundbelåning utgår från 4,5% och räntekostnaden för ytterligare lånefinansiering bedöms till 3,25%. Denna ekonomiska plan utgår från 100% anslutningsgrad.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter utöver årsavgift år 1	Förändring nettointäkter
100%	62 484 tkr	8,0 %	11 645 tkr	4 567 tkr	+/-0 kr
90%	121 781 tkr	15,7 %	13 572 tkr	7 037 tkr	-169 tkr
80%	181 018 tkr	23,3 %	15 497 tkr	9 504 tkr	-333 tkr
70%	240 316 tkr	30,9 %	17 425 tkr	11 975 tkr	-499 tkr

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	10 2034	20 2044
Årsavgifter	694 kr/m ²	7 077 281	7 098 991	7 121 136	7 319 257	7 549 936	7 636 203	7 899 144	7 941 684
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	448 kr/m ²	4 567 892	4 659 250	4 752 435	4 847 484	4 944 433	5 043 322	5 459 054	6 654 556
Summa intäkter	1 141 kr/m ²	11 645 173	11 758 242	11 873 571	12 166 741	12 494 370	12 679 526	13 358 198	14 596 241
Drift och underhåll	491 kr/m ²	5 015 000	5 115 300	5 217 606	5 321 958	5 428 397	5 536 965	5 993 389	7 305 908
Övriga externa kostnader	345 kr/m ²	3 521 500	3 528 330	3 535 297	3 542 403	3 781 446	3 875 763	4 167 613	4 256 990
Avskrivningar	353 kr/m ²	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000
Räntenetto	276 kr/m ²	2 811 763	2 811 763	2 811 763	2 343 136	2 318 980	2 294 824	2 198 200	1 956 639
Summa kostnader	1 465 kr/m ²	14 948 263	15 055 393	15 164 666	14 807 497	15 128 824	15 307 552	15 959 202	17 119 538
Årets resultat	-324 kr/m²	-3 303 090	-3 297 152	-3 291 095	-2 640 756	-2 634 454	-2 628 026	-2 601 004	-2 523 297
Avsättning underhållsfond	29 kr/m ²	296 910	302 848	308 905	315 083	321 385	327 813	354 835	432 542
LIKVIDITETSPROGNOS									
Summa intäkter	1 141 kr/m ²	11 645 173	11 758 242	11 873 571	12 166 741	12 494 370	12 679 526	13 358 198	14 596 241
Summa kostnader	-1 465 kr/m ²	-14 948 263	-15 055 393	-15 164 666	-14 807 497	-15 128 824	-15 307 552	-15 959 202	-17 119 538
Återföring avskrivning	353 kr/m ²	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000
Kassaflöde från löpande drift	29 kr/m²	296 910	302 848	308 905	959 244	965 546	971 974	998 996	1 076 703
Amorteringar	0 kr/m ²	0	0	0	-644 161	-644 161	-644 161	-644 161	-644 161
Summa kassaflöde	29 kr/m²	296 910	302 848	308 905	315 083	321 385	327 813	354 835	432 547
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	29 kr/m ²	296 910	599 758	908 663	1 223 747	1 545 132	1 872 944	3 251 082	7 214 147
Ack. avsättningar och amorteringar	29 kr/m ²	296 910	599 758	908 663	1 223 747	2 189 293	3 161 266	7 116 048	17 520 710
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea		9 897 m ²	9 897 m ²	9 897 m ²	9 897 m ²	9 897 m ²	9 897 m ²	9 897 m ²	9 897 m ²
Lokalarea inkl. förråd		307 m ²	307 m ²	307 m ²	307 m ²	307 m ²	307 m ²	307 m ²	307 m ²
Ränteantagande grundbelåning		4,50%	4,50%	4,50%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och vatten enligt uppmätt förbrukning (IMD)
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett sk oäkta bostadsföretag. Den ekonomiska planen utgår från att föreningen blir skattemässigt äkta
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Stockholm, datum enligt digital signering

Brf Förtjusningen 1

.....

.....

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det syfte som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för *Bostadsrättsföreningen Förtjusningen 1* organisationsnummer 769632-3950 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Anskaffningskostnaden är slutlig.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Föreningen har i planen räknat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, kapitalkostnader och avsättning för framtida underhåll. Skulle kapitalkostnader och löpande kostnader förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Även kommer föreningens kostnader att förändras om man höjer avsättningen till framtida underhåll. Eftersom avgifterna inte fullt ut täcker för beräknade avskrivningar kommer det att uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet.

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

Digital signering

Claes Mörk
Jur.kand.

Daniel Karlsson
Civilekonom.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis, 2024-12-16

Stadgar, 2022-04-11

Fastighetsdatautdrag, 2024-05-28

Besiktningens utlåtande Teknisk utredning, innehåller 50-årig underhållsplan. Composit 2024-11-05

Detaljplan, 2009-04-16

Investeringsmemorandum, 2024-08-28, innehåller bildbilaga och information om bl a driftskostnader

Planritningar lägenheter, 2009-07-02

Bankoffert SEB, 2025-01-09

Förteckning över lägenheter och lokaler,

Hyresavtal kommersiella lokaler (3 st),

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i AB Grundstenen 175126 uät Kungsholmsporten

Ombildning AB (och därmed indirekt tomträtten Stockholm Förtjusningen 1) Mellan Fastighets AB

Förtjusningen 1 och Bostadsrättsföreningen Förtjusningen 1. 2025-01-18

Offert ekonomisk förvaltning, 2024-11-20

Premieindikation försäkring, 2024-11-19

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, 2025-01-07



TEKNISK UTREDNING

Stockholm Förtjusningen 1



Franzéngatan 14-18, Hornsbergs strand 27 samt Nordenflychtsvägen 76 och 78

Hornsbergs Strand

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



Stockholm 2024-11-05
LW 24 258

Teknisk utredning

avseende fastigheten Stockholm Förtjusningen 1

Uppdrag

Av Brf Förtjusningen 1 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

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

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

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2024-09-24 med start klockan 9.00.
Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 17°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:
Uppgång 18 lägenhet/lokal 0901
Uppgång 27A lägenhet 1701, 1802, 1807 och 1903
Uppgång 76 lägenhet 1005, 1304 och 1401
Uppgång 78 lägenhet 1501



Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med bostadsbyggnader. Det är fyra byggnadskroppar i 7-8 våningsplan som är sammanbyggd med en hög byggnad uppförd i 20 våningsplan. Under byggnaderna finns källare samt garage. Det finns totalt fem hissar varav två löper i den höga byggnaden. Lägenheterna har separata ventilationssystem och egna uppvärmningssystem. I alla lägenheter finns tvättmaskiner varför det inte finns någon gemensam tvättstuga.

Antal lägenheter är 138 stycken och antal garageplatser är 49 stycken.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 2010-2011

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

1. Höga husets övre våningsplan har tre lägenheter med terrasser. Yt- och tätskikt samt plåtbeslagning renoverades i sin helhet 2021/2022.
2. En kylkompressor byttes 2022.
3. Ca hälften av de elektriska radiatorerna är utbytta till nya.

Grundläggning: Murar och plintar till fast mark/berg.

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Prefabricerade betongelement och betong. Översta våningsplanet i höga byggnaden är stommen i trä och stål.

Bjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Det finns två gårdar placerade mellan de lägre byggnaderna.

Balkonger: På höga byggnaden finns tre terrasser. På de tre lägre skeppen finns balkonger för några av de lägenheterna som ligger vända in mot gårdarna.

Fasader: Fasaderna är i betong som slipats, så kallade slipad terrazzo.

Fönster: Fönster är 2+1 glas med karmar och bågar utvändigt i metall.

Yttertak: Taken är låglutande motfallstak. På själva byggnadskropparna har ytbeläggning av tätskiktsduk. Två av de låga byggnaderna har dock påbyggda förrådslängor på taken vilka har ytterväggar och tak i falsad plåt.

Trapphusen:	Målade väggar och tak och golvbeläggning med klinker.
Tvättstuga:	Alla lägenheter har egen tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin. Det finns ingen gemensam tvättstuga.
Lägenhetsförråd:	Många lägenheter har förråd i lägenheten. Det finns dock förråd i påbyggda takhusen samt i källare/bottenplan.
Avfallshantering:	Hushållssopor finns i anslutning till huvudentrén. Här finns låsta sopkärl. Det finns även ett separat soprum där källsortering finns i kärl på hjul.
Hissar:	I höga bygganden finns två hissar, en större och en mindre. Hissarna löper från källarplan upp till översta våningsplanet. I de lägre byggnaderna finns en hiss i varje byggnadskropp. I de två yttre byggnadskropparna löper hissen mellan källarplan och översta våningsplanet men i mellan byggnaden går den från entréplan till översta våningar.
Uppvärmning:	Lägenheterna har direktverkande elradiatorer som värmekälla. De värms även med förvärmad tilluft samt elektrisk golvvärme i duschrummen.
Ventilation:	Lägenheterna ventileras med separata till- och frånluftsfläktar i alla lägenheterna. Allmänna ytor ventileras med till- och frånluftsaggregat med tillskott med el. lägenheterna högst upp i höga byggnaden har enskilda luft/luft värmepumpar. Varmvatten fås från en undercentral för fjärrvärme.
Elektriska installationer:	Installationerna är från byggnadsåret. I källaren finns ett ställverk som är uppsäkrat till 1 000 A. Lägenheternas elradiatorer och ventilationsfläktar mäts separat och belastar fastighetsägaren.
Kyla:	Lägenheter som ligger i höga byggnaden har kyla via kylbafflar, dock ej översta våningsplanet. Ett gemensamt kylaggregat finns på låga byggnadens tak. Lägenheterna högst upp i höga byggnaden har enskilda luft/luft värmepumpar vilka kan nyttjas för kyla.

Avlopp:	Vatten och avloppsrör är från byggnadsåret. Avloppet leds ner till en pumpgrop placerad under källargolvet. Från pumpgropen pumpas avloppsvattnet upp till kommunal anslutningspunkt.
Vatten:	Vattenledningar är från byggnadsåret. Det finns mätare på kall och varmvatten för alla lägenheter varför lägenhetsinnehavarna faktureras för faktisk förbrukning.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2024-12-18. Energiprestandan beräknades till 82 kWh/m ² och år
Radon:	Enligt Stockholms radonregister har 24 mätningar utförts i byggnaderna. Alla med resultat under gällande gränsvärde.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Klinker
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Parkett
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spishäll, ugn, diskmaskin och kyl/frys.
Våtrum.	G	Kakel
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med dusch, WC och tvättställ. Det finns elektrisk golvvärme i duschrummen.

Underhållskostnader kommande 50 åren.

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

Tak

Taken är belagda med tätskiktsmembran, förutom de påbyggda delarna som har falsat plåttak. Vid besiktningen framkom att det finns/har funnits läckage på två ställen ner mellan höga byggnadens gavel och den lägre byggnadskroppen som förlänger byggnaden. Utredningar pågår och jag förutsätter att läckagen åtgärdas innan en försäljning. Tätskiktsmembran bedöms ha en teknisk livslängd på ca 40 år. Falsat plåttak bedöms ha en teknisk livslängd på 60 år, förutsatt att målning utförs med 30 års intervall.

Utför år	Tätskiktsmembran 2051 Plåttak målas 2041 Byte plåt 2071
Kostnad	Tätskiktsmembran 2 500 000 kr Målning plåt 600 000 kr Byte plåt 3 000 000 kr

Fasader

Fasaderna är en del av de prefabricerade betongelementen. Ytan är slipad så att ballasten blir synlig. De låga delarna är ljusa medan höga byggnaden är svart. Vid besiktningen noterades att det finns många sprickor i betongelementens yttre skiva, vilken utgör fasadbeklädnad. Största antalet sprickor noterades i de ljusa fasaderna men det kan bero på att det är lättare att se en spricka i ljusa fasader.

Normalt ska det inte finnas sprickor eftersom det ökar risken för att fukt tränger in och medför följdskador. Sprickorna kan bero på spänningar vid montering eller spänningar som uppkommit efter montering. Enligt uppgift från förvaltaren har inte sprickbildningen förvärrats sedan de förvärvade fastigheten. Min bedömning är att sprickbildningen kan påverka fasadernas livslängd och att man kommer att bli tvungen att renovera fasaderna tidigare än om inga sprickor funnits. Min bedömning är att fasadernas livslängd kan vara 50 år förutsatt att de tvättas och fogas, se nedan. Vid renoveringen finns olika varianter på renovering. Antingen kan skadade fasadelement bytas alternativt monteras en skivbeklädnad utanpå fasaderna. Exakt utformning bedömer jag man först kan avgöra år 2040.

Läget på byggnaderna, nära motorled, medför att fasaderna blir smutsiga och måste då tvättas. Min bedömning är att fasaderna även behöver tvättas med 25 års intervall. Fogarna mellan betongelementen bedöms ha en teknisk livslängd på 25 år

De större sprickorna bör rengöras och tätas så att vatten inte kommer in i betongelementen. Arbetena kan göras med fasadklättring. Arbetena bör dock utföras snarast för att minska risken för följdskador. Kostnaden bedöms till 500 000 kr.

Utförs år	Rengör sprickor och täta 2026 Fogning och tvätt 2036 Renovering 2061
Kostnad	Rengör och täta 500 000 kr Fogning och tvätt 7 000 000 kr Renovering 15 000 000 kr

Fönster

Fönster är från byggnadsåret. Det finns dels fasta fönster och öppningsbara 2+1 fönster. Enligt uppgift kärvar lås och kopplingsbeslag. Det går att få tag på reservdelar men man måste då göra en större beställning och lagerhålla delarna själv. Underhållskostnaderna kommer därför bli högre än normalt. På grund av att slitaget ökar då fönster kärvar bör man kalkylera med ett tidigare utbyte än när fönster är i god funktion. Bröstningen som finns under de öppningsbara fönstren bedöms ha längre livslängd.

Utför år	2050
Kostnad	13 000 000 kr

Balkonger:

Balkongerna är betongplattor med räcken i metall och glas. Totalt finns 13 dubbelbalkonger och 6 enkelbalkonger. Räcken bedöms behöva bytas ut inom 40 år och partiella bättringar/renoveringar av betongplattorna utförs inom 40 år.

Utför år	2051 för både plattor och räcken
Kostnad	1 500 000 kr

Terrasser:

Tre lägenheter har terrasser vilka renoverats nyligen. Normal teknisk livslängd är ca 30 år varför en renovering av yt- och tätskikt bör kalkyleras med år 2055. Arbetena är komplexa eftersom terrasserna ligger så pass högt upp så arbetsmiljö och transport av material/arbetskraft blir kostsam.

Utför år	2055
Kostnad	1 500 000 kr

Entrédörrar

Det finns sex entré portar som leder in till trapphusen och åtta dörrar som leder in till andra utrymmen. Dörrarna bedöms ha en teknisk livslängd på 30 år och bör därefter bytas mot nya.

Utförs år	2041 och 2071
Kostnad	700 000 kr / gång

Trapphusen

Trapphusen är målade och bedöms vara i gott skick. Där större slitage uppkommer är på entréplan eftersom många tar hissen och inte nyttjar trapporna. Entréerna bör renoveras med 15 års intervall medan trapphusen kan renoveras med 25 års intervall. Vid renoveringen målas tak och väggar och golvbeläggningen poleras.

Utförs år	Entréer renoveras 2034, 2050 och 2065 Trapphus renoveras 2040 och 2070
Kostnad	Entréer ca 600 000 kr/gång Trapphusen ca 2 500 000 kr/gång

Källargångar/förråd/förråd på taken.

Källargångar och förrådsutrymmen på taken är i gott skick. Normalt renoveras källargångar med ca 30 års intervall varför renovering bedöms göras år 2040 och 2070. Vid renoveringen målas väggar och tak samt golv.

Utförs år	2041 och 2071
Kostnad	800 000 kr/gång

Garaget

Garaget är placerat under gården och del av byggnaderna. Golvet är asfaltsbelagt och väggar och tak målade. Måling av väggar och tak samt byte av garageport bedöms behöva göras med 30 års intervall.

Utför år	2041 och 2071
Kostnad	600 000 kr/gång

Kylanläggning:

Lägenheterna i höga byggnaden har kylning via ett gemensamt kylaggregat. Kompressor, kondensor, pumpar och styrsystem bedöms ha en teknisk livslängd på 25 år. Pumpar och kompressor har nyligen bytts mot nya.

Lägenheterna högst upp har enskilda aggregat från 2021, som har en livslängd på 20 år

Utför år	Kylanläggning 2045 och 2070 Värmepumpar 2040 och 2060
Kostnad	Ca 300 000 kr/gång Ca 100 000 kr/gång

Uppvärmningssystemet

Lägenheterna värms med elradiatorer vilka är den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar. Varmvatten värms med fjärrvärme från en undercentral från 2011. Normal teknisk livslängd är 30 år på en fjärrvärme-central. Eftersom det endast är varmvatten som värms bedöms kostnaden till 200 000 kr för en ny undercentral.

Utför år	2041 och 2071
Kostnad	Ca 200 000 kr / gång

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är från byggnadsåret, dvs knappt 15 år gamla. Normal teknisk livslängd är 50 år för rörsystem. Rören kommer troligen att bytas partiellt då lägenhetsinnehavare utför renoveringar. I min kostnadsbedömning tar jag med kostnad för rörbyte i samband med enskilda lägenheters renovering (ca 40 000 kr/duschrum). Man kommer även behöva göra relining av stående stammar och liggande stammar i källarplan. Kostnaden är exklusive renovering av yt- och tätskikt eftersom det ligger på lägenhetsinnehavarens ansvar.

Kostnaden kommer att uppkomma löpande eftersom större delen av lägenheterna kommer att renoveras löpande. Kostnad för relining, ca 3 000 000 kr bedöms utföras år 2060.

Utför år	2031, 2041, 2051, 2061 och 2071 enskilda badrum 2061 relining
Kostnad	1 100 000 kr / gång badrummen. 3 000 000 kr år 2061

Avloppspumpar och tryckstegringspumpar

Avloppsvattnet pumpas upp till kommunal anslutningspunkt från en pumpgrop under garagegolvet.

Tappvatten, såväl varmt som kallt har tryckstegringspumpar placerade i höga byggnaden. Normal teknisk livslängd för den typen av pumpar är 20 år. När livslängden är uppnådd bör pumparna bytas ut i sin helhet.

Utför år	2031 och 2051
Kostnad	250 000 kr/gång

Elektriska installationer

Elektriska installationer är från byggnadsåret, dvs ca 15 år gamla. Byggnaden har ett eget ställverk och gemensam huvudcentral i källarplan. Ställverk och huvudcentral bedöms ha en teknisk livslängd på 50 år. Byte armaturer i trapphus och allmänna utrymmen görs med 30 års intervall.

Enskilda lägenheternas installationer är lägenhetsinnehavarens ansvar.

Utför år	2061 ställverk och huvudcentraler 2041 armaturer mm
Kostnad	1 000 000 kr 800 000 kr

Hissar

Hissarna är från byggnadsåret, dvs ca 15 år gamla. Normal teknisk livslängd är 25-30 år. Hissarna i den höga byggnaden bedöms slitas mer eftersom de nyttjas av fler boende på högre våningsplan. Min bedömning är att två hissar renoveras om 5 år och om 30 år. De andra tre hissarna renoveras om 10 år och om 35 år. Att livslängden uppnås förutsätter att hissarna sköts regelbundet.

Utför år	Höga byggnaden 2030 och 2055 Låga husen 2035 och 2060
Kostnad	Höga huset ca 2 000 000 kr/gång Låga husen ca 2 500 000 kr/gång

Ventilation:

Alla lägenheter, 138 stycken, har ett eget till och frånluftsaggregat. Aggregaten bedöms ha en livslängd på 30 år förutsatt att filter byts och aggregaten servas. Därefter byts aggregaten ut mot nya.

Enskilda aggregat kräver dock mera underhåll eftersom det är flera motorer, ventiler reglage mm vilka kommer att behöva justeras/lagas löpande. Kostnaden bedöms vara löpande under kommande 10 åren men tas upp i en klumpsumma inom 5 år.

Övriga allmänna utrymmen ventileras med ett till och frånluftsaggregat placerat i anslutning till garaget. Aggregatet bedöms ha en teknisk livslängd om 40 år.

Utför	Lägenheternas ventilation 2041 och 2071 Lägenheternas ventilation löpande 2030 Allmänna ventilationen 2051
Kostnad	Lägenheternas ventilation 3 500 000 kr Lägenheternas ventilation löpande 500 000 kr Allmänna ventilationen 500 000 kr

Gårdsbjälklaget

Under hela gårdarna finns garage. Bjälklaget är i betong med ett tätskikt och därefter jord och gräsmatta/grusad yta och allmänna platser. Eftersom gårdsbjälklaget är garagets tak är det viktigt att tätskikt är i gott skick. Normal teknisk livslängd är 40 år på ett gårdsbjälklags tätskikt. När tätskikten ska bytas måste jorden/planteringar och installationer demonteras.

Utför år	2051
Kostnad	Ca 3 000 000 kr

Utemiljö

Mellan byggnaderna finns gräsmatta/grusad yta samt anläggningar för allmänt nyttjande. Det finns även rabatter och buskar. Utöver normal skötsel kommer föryngring och utbyte grus/installationer att behöva göras med ca 20 års intervall. Bör utföras 2030 och 2070. (år 2050 görs det i samband med renovering av garagebjälklagets tätskikt).

Utför år	2031 och 2071
Kostnad	250 000 kr/gång

Sammanställning av kommande underhållsbehov till år 2075

Stockholm Förtjusningen 1										
År	2025									
Inom år	5 år	10 år	15 år	20 år	25 år	30 år	35 år	40 år	45 år	50 år
	2025-	2031	2036-	2041-	2046-	2051-	2056	2061-	2066	2071-
Underhåll	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060	2065	2070	2075
Tak				600		2 500				3 000
Fasader	500		7 000					15 000		
Fönster					13 000					
Balkonger						1 500				
Terrasser						1 500				
Entrédörrar				700						700
Trapphus		600	2 500		600			600	2 500	
Källargångar/förråd				800						800
Garaget				600						600
Kylanläggning			100	300			100		300	
Uppvärmningssystem				200						200
Vatten och avloppsrör		1 100		1 100		1 100		4 100		1 100
Avlopps- o tryckpumpar		250				250				
Elektriska installationer				800				1 000		
Hissar	2 000	2 500				2 000	2 500			
Ventilation	500			3 500		500				3 500
Gårdsbjälklag						3 000				
Utemiljö		250								250
Summa	3 000	4 700	9 600	8 600	13 600	12 350	2 600	20 700	2 800	10 150
			Totalt till år 2075							88 100

Noteringar och upplysningar.

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

1. Det har förekommit läckage in genom taket i en av låga byggnaderna. Enligt uppgift har man funnit felaktigt utförda plåtarbeten vilka ska åtgärdas. Jag förutsätter att taket och följskadorna kommer att vara åtgärdade innan en försäljning.
2. Byggnadens avloppsvatten leds ner i en pumpgrop som är placerad under golvet i garaget. I gropen finns pumpar vilka leder upp vattnet till kommunal anslutningspunkt. Det har varit driftsstörningar på pumparna vilket medfört översvämningar. Utförandet med avloppspumpar medför en tät kontroll av anläggningen och ökade drifts/underhållskostnader. Man bör räkna med att kostnad för drift och underhåll ökar underhållskostnaderna med ca 100 000 kr/år.
3. Energideklarationen är utförd men endast giltig till 2024-12-18. En ny energideklaration bör göras innan den gamla förfaller.
4. Tvättmaskiner/torktumlare och de elektriska radiatorerna för uppvärmning bedöms vara den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar varför kostnad för utbyte inte är medtagen i mina bedömningar.
5. En av hissarna i höga byggnaden är en nödhiss vilket medför att det finns en batteribackup i källaren. Byte av batterier måste göras med ca 10 års intervall för en kostnad om ca 50 000 kr/gång. Kostnaden bedöms rymmas inom normala underhållskostnader.
6. I lägenhet uppgång 78 lägenhet 1501 noterades skador i duschrummet. Det är kakelplattor som spruckit i hörna i duschzon. Duschrummet bör renoveras innan fuktskador uppkommer. Skadan beror troligen på rörelser i väggen i hörnan. Jag rekommenderar att lägenheter med samma läge i byggnaden bör kontrolleras eftersom konstruktionen troligen är samma och risken för liknande skador då finns. Det finns även skador i parkettgolvet där diskmaskinen står. Skadorna ska ha uppkommit i samband med avloppsrensning. Golvet måste bytas ut.
7. Vid besiktningen noterades en klar avloppslukt i garaget. Enligt uppgift från förvaltaren beror det på att luckorna ner till avloppspumparna som finns i garaget inte var tätade så som de ska vara. Tätning ska utföras.

Compocit

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Compocit



Del av yttertaket i falsad plåt



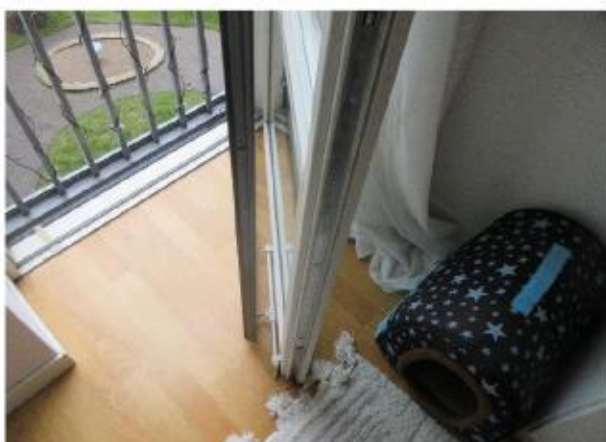
Tätskiktsduk på de plana delarna av taken



En av många sprickor i fasaderna.



Sprickor i fasaderna



Dörrar och fönster i kopplade 2+1 fönster



Ventilationsaggregat för allmänna utrymmen.

Composit



Avloppsbrunnen med pumpar



Undercentral för varmvatten



Tryckstegringspumpar för tappvatten



Individuell mätning av kall- och varmvatten



Kylaggregat för höga byggnadens lägenheter

Lars Magnus Bolin
lars@ombildningskonsulten.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Claes Mörk, Claes Mörk Fastighetsjuridik, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Förtjusningen 1, organisationsnummer 769632-3950.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Förtjusningen 1 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Claes Mörk som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Claes Mörk har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Förtjusningen 1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare

Följande handlingar har undertecknats den 29 januari 2025



250128. Ekonomisk plan för Brf Förtjusningen 1.pdf
(479720 byte)
SHA-512: 7055a4b0e597269d277ba8cded3796025c3a
870efbd7262fba64a6fab501713b43f50de9ef928f2f58
508b86b376dae08440c5db8901547580a9e6098996894



Besiktningsutlåtande Förtjusningen 1 20241106.pdf
(908999 byte)
SHA-512: 2fdd08d3ad548e8f5e9b36112dcf0162aea3
9bccfac23ec8c49b4511ed79cf82bd675a40b589051bd5
9cb77bc791aebc81811dae12fb871ef3982c12dbf9989



14. BeslutBifall Boverket.pdf
(480581 byte)
SHA-512: b905048fb7551e977de6386d408d52306802a
9025a17e7526e294709c8748024e747e2e83ea606a7b01
fe9a5914f767cb3c13e54cd0490748ac9ab6c0ee0d8f

Underskrifter

2025-01-29 22:55:58 (CET)



Daniel Rodolfo Ruja
daniel@edsta.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-29 23:03:25 (CET)



Lars Paul Andreasson
lars.andreasson@caverion.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-29 16:52:04 (CET)



Jenna Kwick
jenna.kwick@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-29 22:58:59 (CET)



Jacob Gunitha Sundström
jacob.sundstrom1982@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-29 08:17:53 (CET)



Janne Eelis Lennart Tourunen
janne.tourunen@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-29 08:31:06 (CET)



Claes Gunnar Mörk
cles.mork@cadmus.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-29 11:17:15 (CET)



Daniel Karlsson
daniel.karlsson@hso.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



250128 Ekonomisk plan för Brf Förtjusningen 1

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:

84517e0d6b6e49c4458d806549084ab9939b1ce5f86776dabc36c24364cb73a80a5e028191f0370bd371ad52b6447c2bb674d77dae130c1ce047c6c784a43c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-skriftningsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.