
Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FRISEN 1
Stockholm kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Frisen 1 under fjärde kvartalet 2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	2
Förvärv av fast egendom	2
Försäkring.....	2
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	2
Taxeringsvärde	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA.....	3
Tomt och läge	3
Fakta om fastigheterna.....	3
Gemensamma utrymmen och anordningar.....	3
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
Uppskattade kostnader utöver årsavgift.....	9
Lokal.....	9
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 1	10
9. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 2	10
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

BILAGOR: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning med underhållsplan samt FDS

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Frisen 1 (org: nr 769643-3197) som registrerades 2025-09-16 i Stockholm 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 fastigheterna 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 en fastighet, Stockholm Frisen 1 ("**Fastigheten**") innehållandes 22 bostäder samt 1 lokal. Fastigheten besiktigades den 13 mars 2025 genom Compocit. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att ha ingått avtal om förvärv av Fastigheten under fjärde kvartalet 2025 genom förvärv av ett, för ändamålet, nybildat aktiebolag (**Bolaget**). Fastigheten överläts från nuvarande fastighetsägare, ("**Säljaren**") till det nybildade aktiebolaget, Bolaget.

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 vartefter 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 var 11 513 879 kr per 241231. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheten bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Försäkring

Fastigheterna 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 andra halvåret 2025. När lägenheter upplåts till hyresgäster har inflyttning redan skett.

Taxeringsvärde

Tomtmark bostäder	Tomtmark lokaler	Byggnad bostäder	Byggnad lokaler	Summa
16 800 000 kr	156 000 kr	14 800 000 kr	498 000 kr	32 254 000 kr

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastigheten är bebyggd med ett punkthus med bostadslägenheter. Byggnaden är uppförd med källare (delvis ovan mark), bottenplan med lokal och lägenheter och 3 våningsplan med bostäder. I byggnaden finns ett trapphus. I källarplan finns tvättstuga, förråd och teknikutrymmen.

Tomt och läge

Fastigheten är belägen i Johanneshov i Stockholm kommun. Närliggande bebyggelse består huvudsakligen av flerbostadshus. Ca 400 m till Gullmarsplans tunnelbanestation eller ca 700 m till Globen tvärbanan.

Fakta om fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Stockholm Frisen 1
Adresser	Skulptörsvägen 24, 121 43, Johanneshov
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan Södra länken 1996-09-23 0180-93025 Stadsplan Kv Porträttmedaljongen m fl 1942-11-20. 0180-2755, 1996-11-15. 0180 E145/1942
Servitut och nyttjanderätter	Vägtunnel med skyddsområde 0180K-1999-01096.1, Tunnel 0180K-2005-13532.1, Starkström 0180K-2007-13834.1
Tomtareal	1 125 kvm
Bostadsyta	850 kvm
Lokalyta	65 kvm
Bostäder	22 st bostäder
Byggnadsår	1945
Typkod	321
Servitut/GA/Samfällighet	Se FDS

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
-------------------	-----------

Uppvärmning	Radiatorer med vattenburen värme från fjärrvärmeanläggning
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation via en gemensam takfläkt med konstant drift.
Sophantering	Kärl vid tomtgränsen
Utvändig mark	Naturtomt

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Murar i betong till fast mark
Stomme	Betong och tegel
Bjälklag	Betong
Fasad	Putsad fasad
Yttertak	Tegel
Fönster	Fönster är 2+1 glas isolerglas med yttre bågen i metall. Inrebågen och karm i trä, utvändigt klätt med plåt.
Trapphus	Målade väggar och tak. Golv och trappbeläggning i marmor.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade/tapet
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett och linoleum/plastmatta.
Köksinredning	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis, ugn, mikrovågsugn, kyl/frys.
Badrum, wc, tvättstuga	Normal/enkel inredning med kaklade väggar och plastmatta, WC, tvättställ.
Balkong	Majoriteten utav lägenheterna har balkong.
Eldstad	Finns i sex lägenheter.

Övrigt

OVK	Godkänd till 2027-12-01
Radon	Enligt Stockholms radonregister finns 6 stycken mätningar utförda 2016, alla under gällande gränsvärde.
Energideklaration	Giltig till och med 2029-07-12
PCB	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas.
Asbest	Byggnaderna är uppförda under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
Skyddsrum	Det finns ett skyddsrum som inte är i bruk längre.

Byggnadsdel	Åtgärder inom 10 år	Summa
Yttertak	Renovering/översyn	150 000 kr
Fasaderna	Renovering/underhåll	2 500 000 kr
Balkonger 11 st	Renovering	1 500 000 kr
Entréportar	Renovering	40 000 kr
Källarens allmänna ytor	Renovering	200 000 kr
Tvättstuga	Renovering	300 000 kr
Avloppsrör i källare	Översyn/byte av gamla rör	150 000 kr
Pumpgrop för avloppsvatten	Byte av pump	100 000 kr
Avloppssystem	Byte av lägenheternas golvbrunnar	350 000 kr
Summa		5 290 000 kr

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. Föreningen sätter av en inre fond på 75 000 kr per lägenhet för de lägenheter som på föreningens tillträdesdag upplåts med bostadsrätt.

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

Föreningen gör även en schablonmässig årlig avsättning om ca 32 000 kr per år. Därutöver beräknas föreningens lån att amorteras med ca 1% per år vilket kan ses som en besparing inom föreningen. 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 fastigheter & aktier	47 000 000 kr
Lagfart ¹⁾	485 000 kr
Pantbrev ²⁾	0 kr
Transaktionskostnader	1 250 000 kr
Summa total anskaffningsutgift	48 735 000 kr
Kassabehållning ³⁾	150 000 kr
Yttre renoveringsfond ⁴⁾	5 290 000 kr
Inre fond ⁵⁾	1 650 000 kr
Finansieringsbehov	55 825 000 kr

¹⁾ Lagfartskostnad baseras på Fastighetens taxeringsvärde i samband med förvärvet

²⁾ I Fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 26 383 000 kr

³⁾ För ev. uppläggningsavgifter, utlägg och advokatkostnader i samband med tillträde av fastigheterna

⁴⁾ Avser avsättningar enligt rekommendation från besiktningsman samt kassabehållning

⁵⁾ Föreningen sätter av en inre fond på 75 000 kr per lägenhet för de lägenheter som på föreningens tillträdesdag upplåts med bostadsrätt

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsposter	Belopp	Ränta	Kostnad
Banklån	2 307 150 kr	3,00%	69 215 kr
Banklån	2 307 150 kr	3,00%	69 215 kr
Banklån	3 076 200 kr	3,00%	92 286 kr
Medlemsinsatser	44 245 600 kr		
Upplåtelseavgifter	3 888 900 kr		
Summa finansiering	55 825 000 kr		

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer utgår från bankoffert. Föreningen amorterar ca 1% per år, ca 77 000 kr. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 692 145 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	230 715 kr	
Avskrivning	256 157 kr	
Summa kap-kost.	486 872 kr	
Driftskostnader		
Förvaltning & administration	35 000 kr	
Försäkring	25 000 kr	
Värme ¹	155 000 kr	
Fastighets-el ¹	45 000 kr	
VA ¹	65 000 kr	
Fastighetsskötsel inklusive snöröjning	35 000 kr	
Löpande reparationer	25 000 kr	
Städning	20 000 kr	
Renhållning ¹	55 000 kr	
Övrigt	5 000 kr	
Summa driftskost.	465 000 kr	547 kr/kvm (BOA)
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	44 380 kr	
Summa övr. kost.	44 380 kr	
Totala kostnader	996 252 kr	
Föreningens intäkter		
Hyror lokaler och förråd	118 340 kr	
Hyror garage/parkering	0 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	730 914 kr	860 kr/kvm (BOA)
Totala intäkter	849 254 kr	
Årets resultat	-146 998 kr	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	32 254 kr	

FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	849 254 kr	
Summa kostnader	-996 252 kr	
Återföring avskrivningar	256 157 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	109 159 kr	119 kr/kvm
Amorteringar	-76 905 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	32 254 kr	

Ytor	
Bostadsrättsarea	850 kvm
Lokalyta	65 kvm
Totalarea	915 kvm

¹ Kostnader baserade på underlag från säljaren.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen rekommenderas att amortera skillnaden mellan faktisk ränta och kapitaltäckningen om 4%. Enligt nuvarande räntenivåer ca 1%. Över tid bedöms föreningen årligen amortera 1% på sina lån, max 100 år. 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 153 kr/mån för en genomsnittsbostad, 39 kvm (kapitaltäckning ca 4%).

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.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet år 1	Totalt	Per kvm
Slutlig kostnad för föreningens fastighet ¹	55 825 000 kr	61 011 kr
Anskaffningskostnad för föreningens fastighet ¹	48 735 000 kr	53 262 kr
Föreningens grundbelåning ¹	7 690 500 kr	8 405 kr
Insats genomsnittsbostad ²	44 245 600 kr	52 054 kr
Insats och upplåtelseavgift ²	48 134 500 kr	56 629 kr
Föreningens Driftskostnad ¹	465 000 kr	508 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar ²	730 914 kr	860 kr
Kassaflöde från löpande drift ¹	109 159 kr	119 kr
Avsättning till underhållsfond ²	32 254 kr	38 kr

¹ Bostadsrättsyta och lokalytor

² Bostadsrättsyta

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.

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 kvm	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Avgift om BR	Hyresrätt
1	46	2 221 800 kr	0 kr	5,412%	3 296 kr	7 846 kr
2	42	2 175 600 kr	0 kr	4,941%	3 010 kr	7 356 kr
3	42	2 175 600 kr	932 400 kr	4,941%	3 010 kr	7 359 kr
4	24	1 512 000 kr	648 000 kr	2,824%	1 720 kr	5 242 kr
5	24	1 512 000 kr	648 000 kr	2,824%	1 720 kr	5 242 kr
6	42	2 175 600 kr	0 kr	4,941%	3 010 kr	7 356 kr
7	42	2 175 600 kr	0 kr	4,941%	3 010 kr	7 356 kr
8	24	1 512 000 kr	0 kr	2,824%	1 720 kr	5 242 kr
9	50	2 292 500 kr	0 kr	5,882%	3 583 kr	8 039 kr
10	50	2 292 500 kr	0 kr	5,882%	3 583 kr	8 039 kr
11	24	1 512 000 kr	648 000 kr	2,824%	1 720 kr	5 242 kr
12	42	2 175 600 kr	0 kr	4,941%	3 010 kr	7 356 kr
13	42	2 175 600 kr	0 kr	4,941%	3 010 kr	7 356 kr
14	24	1 512 000 kr	0 kr	2,824%	1 720 kr	5 242 kr
15	50	2 362 500 kr	1 012 500 kr	5,882%	3 583 kr	8 039 kr
16	50	2 362 500 kr	0 kr	5,882%	3 583 kr	8 039 kr
17	24	1 512 000 kr	0 kr	2,824%	1 720 kr	5 242 kr
18	42	2 175 600 kr	0 kr	4,941%	3 010 kr	7 355 kr
19	42	2 175 600 kr	0 kr	4,941%	3 010 kr	7 356 kr
20	24	1 512 000 kr	0 kr	2,824%	1 720 kr	5 242 kr
21	50	2 362 500 kr	0 kr	5,882%	3 583 kr	8 039 kr
22	50	2 362 500 kr	0 kr	5,882%	3 583 kr	8 039 kr
850	44 245 600 kr		3 888 900 kr	100,000%	60 910 kr	151 621 kr

Uppskattade kostnader utöver årsavgift

Hushållsel (300 kr), bredband och Tv (300 kr) samt teckna ett bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring (200 kr). Generellt uppskattas kostnaden till 800 kr per månad men den kan variera.

Lokal

Fastigheten har idag en lokal för uthyrning om 65 kvm med ändamål att driva kiropraktik. Kontraktet löper t om 2028-03-31 med 9 månaders uppsägning och förlängning med 36 månader om kontraktet ej sagts upp. Hyran höjs enligt indexklausul.

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 räntebindingstider 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	730 914 kr	737 073 kr	743 401 kr	749 902 kr	756 578 kr	763 435 kr	792 731 kr	880 444 kr
Om räntan								
+1%	807 819 kr	813 209 kr	818 768 kr	824 499 kr	830 407 kr	836 495 kr	862 715 kr	942 737 kr
+2%	884 724 kr	889 345 kr	894 135 kr	899 097 kr	904 236 kr	909 555 kr	932 698 kr	1 005 030 kr
-1%	654 009 kr	660 937 kr	668 034 kr	675 304 kr	682 750 kr	690 375 kr	722 748 kr	818 151 kr
Om inflationen								
1%	736 330 kr	742 597 kr	749 036 kr	755 649 kr	762 441 kr	769 415 kr	799 204 kr	888 334 kr
2%	741 747 kr	748 122 kr	754 671 kr	761 397 kr	768 304 kr	775 395 kr	805 677 kr	896 225 kr
-1%	725 498 kr	731 548 kr	737 766 kr	744 154 kr	750 716 kr	757 455 kr	786 258 kr	872 553 kr

9. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 2

Nedan analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad i föreningen. Kapitaltäckningen för föreningens grundbelåning utgår från 4 % och räntekostnaden för ytterligare lånefinansiering bedöms till 3,00%. Denna ekonomiska plan utgår från 100% anslutningsgrad.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter utöver årsavgift år 1	Förändring nettointäkter
100%	7 690 tkr	13,8 %	849 tkr	118 tkr	1/-0 kr
90%	12 115 tkr	21,7 %	993 tkr	300 tkr	- 24 tkr
80%	16 540 tkr	29,6 %	1 136 tkr	482 tkr	- 48 tkr
70%	20 964 tkr	37,5 %	1 280 tkr	664 tkr	- 71 tkr
60%	25 389 tkr	45,5 %	1 424 tkr	846 tkr	- 95 tkr

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
- 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

Ort och datum enligt digital signering

Brf Frisen 1

.....
Sebastian Hamnqvist

.....
Wilhelmus Van Opzeeland

.....
Mia Längö

.....
Olle Rydmark

		1	2	3	4	5	6	10	20
Resultatprognos	Nyckeltal år 1	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
Årsavgifter	799 kr/m ²	730 914	737 073	743 401	749 902	756 578	763 435	792 731	880 444
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	129 kr/m ²	118 340	120 707	123 121	125 583	128 095	130 657	141 427	172 399
Summa intäkter	928 kr/m ²	849 254	857 780	866 522	875 485	884 673	894 092	934 158	1 052 843
Drift och underhåll	508 kr/m ²	465 000	474 300	483 786	493 462	503 331	513 398	555 718	677 417
Övriga externa kostnader	49 kr/m ²	44 380	45 268	46 173	47 096	48 038	48 999	53 038	64 653
Avskrivningar	280 kr/m ²	256 157	256 157	256 157	256 157	256 157	256 157	256 157	256 157
Räntenetto	252 kr/m ²	230 715	228 408	226 101	223 794	221 486	219 179	209 951	186 879
Summa kostnader	1 089 kr/m ²	996 252	1 004 133	1 012 217	1 020 509	1 029 013	1 037 733	1 074 864	1 185 107
Årets resultat	-161 kr/m²	-146 998	-146 353	-145 695	-145 024	-144 340	-143 641	-140 706	-132 261
Avsättning underhållsfond	35 kr/m ²	32 254	32 899	33 557	34 228	34 913	35 611	38 547	46 988
Likviditetsprognos									
Summa intäkter	928 kr/m ²	849 254	857 780	866 522	875 485	884 673	894 092	934 158	1 052 843
Summa kostnader	-1 089 kr/m ²	-996 252	-1 004 133	-1 012 217	-1 020 509	-1 029 013	-1 037 733	-1 074 864	-1 185 107
Återföring avskrivning	280 kr/m ²	256 157	256 157	256 157	256 157	256 157	256 157	256 157	256 157
Kassaflöde från löpande drift	119 kr/m ²	109 159	109 804	110 462	111 133	111 818	112 516	115 452	123 893
Amorteringar	-84 kr/m ²	-76 905	-76 905	-76 905	-76 905	-76 905	-76 905	-76 905	-76 905
Summa kassaflöde	35 kr/m²	32 254	32 899	33 557	34 228	34 913	35 611	38 547	46 988
Akkumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	35 kr/m ²	32 254	65 153	98 710	132 938	167 851	203 462	353 172	783 687
Akkumulerade avsättningar och amorteringar	119 kr/m ²	109 159	218 318	328 122	438 584	549 717	661 535	1 115 930	2 307 053
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea		850 m ²	850 m ²	850 m ²	850 m ²	850 m ²	850 m ²	850 m ²	850 m ²
Lokalaria (exkl förråd och lager)		65 m ²	65 m ²	65 m ²	65 m ²	65 m ²	65 m ²	65 m ²	65 m ²
Ränteantagande grundbelåning		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Ränteantagande utestående insatser		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.



TEKNISK UTREDNING

Stockholm Frisen 1



Skulptörvägen 24

Johanneshov

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



Stockholm 2025-03-30
LW 25 315

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

avseende fastigheten Stockholm Frisen 1

Uppdrag

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

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

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

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-03-13 med start klockan 10.00.

Vädret var mulet och temperaturen ca 0°C. Marken och taket var täckt med ett tunt snötäcke

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara utom förråd och uthyrda delar.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:

Lägenhet 1101, 1303 och 1306



Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnadskropp med bostadslägenheter och lokaler. Byggnaden är uppförd med källare (delvis ovan mark), bottenplan med lokal och lägenheter samt tre våningsplan med bostäder. Det finns även en förrådsvind. I byggnaden finns ett trapphus. I källarplanet finns förrådsutrymmen, tvättstuga, cykelrum samt teknikutrymmen.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1945

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

1. Större renoveringar har utförts 1996 då vatten och avloppsrör till stor del bytts. Elektriska installationer moderniserat och våtutrymmen renoverats.
2. Yttertaket är renoverat, troligen på 1990 talet.
3. Undercentralen för fjärrvärme är ny från 2019
4. Fönster och balkongdörrar bytta mot nya, troligen 1996.

Antal lägenheter: Det finns 22 lägenheter

Antal lokaler: Det finns en lokal

Grundläggning: Murar till fast mark och berg.

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Betong och tegel

Bjälklag: Betong

Yttertak: Sadeltak klätt med betongpannor, bedöms vara från 1996.

Fasader: Putsade fasader

Fönster: Fönster är 2+1 glas isolerglas med yttre bågen i metall. Inre bågen och karm i trä, utvändigt klädd med plåt.

Balkonger: Betongplattor med räcken och skärmar i plåt. Totalt finns 11 balkonger

Trapphus: Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.

Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2019.
Eldstäder	Det finns eldstäder i 6 lägenheter. Eldstäderna ska enligt uppgift vara godkända att elda i.
Vattenrör:	Vattenrör är till största delen utbytta vid renoveringen ca 1997.
Avloppsrör:	Avloppsrör i våningsplanen tycks vara bytta vid renovering 1997. Rören i källaren är från byggnadsåret och från 2023. Avloppet i källarplan pumpas till nivå för kommunal anslutning, ca 1,5 meter över källargolvet.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer bedöms vara från 1996. Enstaka äldre installationer kan finnas.
Hissar:	Finns ej
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation via en gemensam takfläkt med konstant drift.
OVK:	OVK är utförd och godkänd till 2027-12-01. Enligt protokollet var dock endast drygt hälften av lägenheterna tillgängliga.
Tvättstuga:	Tvättstuga och torkrum finns i källarplan. Golven är i betong/målad betong och väggarna är målade.
Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner (-05 och -22), en torktumlare (-19) samt ett torkrum med avfuktare.
Skyddsrum:	Det finns ett skyddsrum som inte är i bruk längre.
Lägenhetsförråd:	Finns i vindsplan och källarplan.
Sophantering:	Sopskåp i tomtgränsen
EnergideklARATION:	EnergideklARATION är utförd giltig till 2029-07-12. Specifik energianvändningen är 213 kWh/m ² och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.

PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Enligt Stockholms radonregister finns 6 stycken mätningar utförda 2016, alla under gällande gränsvärde.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Linoleum
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
	Ö	Totalt sex stycken lägenheter har eldstad.
Sovrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum/plastmatta
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Normal/enkel inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ.

Kommande underhåll under de kommande 10 åren Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Bygghet: Yttertaket
 Noteringar: Yttertaket bedöms vara renoverat på 1996. Takets pannor släpper sand vilket hamnar i hängrännor och stuprör/vattenlås. Plåtbeslagning är till stor del från byggnadsåret och är rostig.
 Planerat underhåll: En översyn av taket bör göras där rännor rensas, plåtbeslagning målas och pannor justeras. Därefter bedöms taket ha en kvarvarande livslängd om ca 20 år.
 Mängd: Ca 350 kvm
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca. 150 000 kr

2. Bygghet: Fasaderna
 Noteringar: Fasaderna är putsade på lättbetong. Det finns putsläpp och sprickor på flera ställen. Fasaderna är även missfärgade vid balkongerna vilket tyder på att vatten leds från balkongerna mot fasaden.
 Planerat underhåll: Skadorna i putsen kommer att öka och troligen vara betydligt större om 10 år varför en renovering och ommålning av putsen bör kalkyleras med inom tidsperioden.
 Mängd: Ca 1 000 kvm
 Aktualitet: Inom 7-10år
 Bedömd kostnad: Ca. 2 500 000 kr

3. Bygghet: Balkongerna
 Noteringar: Balkongplattorna är gjutna betongplattor. På översta våningsplanet finns fuktgenomslag i några av balkongplattorna. Risken är att fukt i betongen skadar armeringen. För att veta om betongen i plattorna är skadad eller ej måste provtagning göras. Räckerna är i metall och är rostiga.
 Planerat underhåll: Balkongerna bör renoveras i samband med att fasaderna renoveras och att det då finns ställningar runt byggnaden. Omfattningen av renoveringen är inte klarlagd men som minsta åtgärd är att göra om tätskiktet och övergjutningen samt renovera räckerna. Om betongen är skadad måste betongplattorna gjutas om. Nya räckerna monteras.
 Mängd: Ca 11 stycken balkonger
 Aktualitet: Inom 7-10 år
 Bedömd kostnad: Ca. 1 500 000 kr

- | | | |
|----|---------------------|--|
| 4. | Bygghet: | Entréporten |
| | Noteringar: | Entréporten är från byggnadsåret och har behov av underhåll. |
| | Planerat underhåll: | Utför ett noggrant underhåll av hela entrépartiet. Dörrbladet demonteras och renoveras på verkstad medan sidopartier renoveras på plats. |
| | Mängd: | Hela entrépartiet |
| | Aktualitet: | Inom 1-3 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 40 000 kr |
| 5. | Bygghet: | Källarens allmänna ytor |
| | Noteringar: | Källarens allmänna ytor och trappan ner är i slitet skick. |
| | Planerat underhåll: | Utför målningssunderhåll och lägg klinker eller måla golven. Dörrar och listverk målas. |
| | Mängd: | Alla allmänna ytor i källaren (ej tvättstugan) |
| | Aktualitet: | Inom 1-3 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 200 000 kr (merkostnad om klinker läggs) |
| 6. | Bygghet: | Tvättstugans/torkrummets ytskikt och maskinella utrustning |
| | Noteringar: | Tvättstugans och torkrummets ytskikt är slitna och bedöms vara i dåligt/eftersatt skick. En av tvättmaskinerna är över 20 år gammal och kommer att behöva bytas ut. |
| | Planerat underhåll: | Renovera ytskikten på golv, väggar och tak. Byt den tvättmaskinen, den som monteras måste vara avsedd för flerbostadshus. |
| | Mängd: | En tvättmaskin och hela tvättstugan och torkrummet |
| | Aktualitet: | Inom 1-3 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 300 000 kr |
| 7. | Bygghet: | Avloppsrör i källaren |
| | Noteringar: | Avloppsrören i källaren går över källarens golvs nivå och ut till kommunal anslutningspunkt. Delar av rören är bytta men vid besiktningen noterades att det finns gamla rör kvar vilka visar tecken på rostskador/sprickor samt läckage. |
| | Planerat underhåll: | Byt alla gamla avloppsrör som finns synliga i källarplanet. Om mindre delar är ingjutna kan dessa relineras men där det går så bör rören bytas. |
| | Aktualitet: | Inom 1-3 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 150 000 kr |

8. Bygghet: Pumpgropen för avloppsvatten
 Noteringar: Kommunal anslutning till avloppet är ca 1 meter över källargolvet. Allt avloppsvatten som ska tas omhand under denna nivå leds till en pumpgrop med en enkelt inkopplad pump med nivåbrytare. Min bedömning är att vatten från tvättstugan med mycket fiberrester lätt kan sätta igen pumpen varpå översvämning av vatten uppkommer.
- Planerat underhåll: Montera en bättre avloppspump i slutet ventilerat kärl. Dels är driften säkrare men även mindre risk för dålig lukt.
- Mängd: En pumpstation
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr
9. Bygghet: Avloppssystemet i byggnaden
 Noteringar: Avloppssystemet i lägenhetsplanen är i dag 30 år gammalt. I enskilda lägenheter noteras att det är dags för att renovera duschrummen. Renovering av enskilda lägenheters duschrum är lägenhetsinnehavarens ansvar. Föreningens ansvar är golvbrunn, avloppsrör och vattenrör.
- Planerat underhåll: När enskilda lägenhetsinnehavare renoverar sina duschrum kan föreningen ge ett bidrag för att byta golvbrunn och avlopp fram till stående stam. Bidraget kan vara 15 000 kr/lägenhet. På sikt reklas avloppen.
- Mängd: 22 lägenheter
 Aktualitet: Inom 4-6 år (kostnaden bedöms komma jämt fördelat mellan 1 år och 10 år varför den tas upp i en gemensam summa inom 5 år)
 Bedömd kostnad: Ca. 350 000 kr

Sammanställning av underhållskostnader år 1 till år 10.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Inom 1-3 år	4, 5, 6 och 7	Ca 690 000 kr
Inom 4-6 år	□	Ca 600 000 kr
Inom 7-10 år	□	Ca 4 000 000 kr
Totalt		Ca 5 290 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

Sammanställning underhållskostnader år 11 till år 50.

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

Tak

Yttertaket är betongpannor från ca 1996. I ovanstående bedömning av kostnader inom 10 år tas en genomgång av taket med. Därefter bör man kalkylera med en renovering år 2050. Då byts underlagspapp, läckt och pannor samt plåtbeslagning och hängrännor/stuprör.

Kostnad: 600 000 kr
År: 2050

Fasader

Fasaderna kommer att renoveras inom 7-10 år vilket är medtaget i ovanstående sammanställning. Förutsatt att fasaderna renoveras till normal kvalitet så bedömer jag att inget mer underhåll behöver göras inom kommande 50 år.

Fönster

Fönster är utbytta till nya, ca år 1996. Fönstren bedöms vara i gott skick och har en mycket lång livslängd. Förutsatt att normalt underhåll utförs bedömer jag att fönster och dörrar har ca 30 år kvar på teknisk livslängd. Därefter byts fönster och dörrar mot nya.

Kostnad: 2 000 000 kr
År: 2055

Entrédörr

Dörren och sidopartier är original men renoveras inom 1-3 år (se ovanstående underhåll). Dörren och sidopartier bedöms dock på sikt behöva bytas ut till nya, med samma utseende och material. När de byts kommer värmeisoleringen, funktionen och skalskyddet att bli bättre. Min bedömning är att de byts inom 15 år.

Kostnad: 250 000 kr
År: 2040

Balkonger

Balkongerna kommer att renoveras inom 7-10 år enligt ovanstående bedömningar av underhållskostnader inom 10 år. Efter renoveringen kommer balkongerna ha en längre livslängd än 50 år.

Trapphusen

Trapphusen har äldre ytskikt men bedömdes vara i normalt skick. Målning av väggar och tak samt polering av golv/trappor bör kalkyleras med inom 15 år. Kostnaden bedöms till 250 000 kr. Därefter utförs målningsunderhåll med 20 års intervall.

Kostnad: 250 000 kr
År: 2040 och 2060

Källargångar/förråd

Källaren kommer att renoveras om några år vilket är medtaget i ovanstående bedömda kostnader inom 10 år. Därefter bör ytskikten renoveras med ca 25 års intervall.

Kostnad: 150 000 kr
År: 2052

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt kommer att renoveras inom några år, vilket ingår i ovanstående kostnadsbedömningar inom 10 år. Därefter renoveras tvättstugan med ca 25 års intervall. Maskinella utrustningen kommer att behöva bytas ut om ca 20 år. Maskinerna byts därefter med 20 års intervall. Nya maskiner bedöms kosta 150 000 kr och renovering ytskikt 250 000 kr.

Kostnad: 250 000 kr för ytskikten och 150 000 kr/gång för maskiner.
År: 2055 för ytskikt och 2045 och 2065 för maskiner

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2019 och rörsystem samt radiatorer (några är utbytta) från byggnadsåret. Själva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 35 år. Undercentralen byts då år 2054. Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 100 årig livslängd. Systemet byts ut 2045.

Kostnad: 350 000 kr för en undercentral
2 000 000 kr för rör och radiatorer
År: 2054 för undercentral och 2045 för rör/radiatorer

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är bytta då renoveringar av badrummen utförts 1996. Liggande avloppsrör samt golvbrunnar byts partiellt då badrummen renoveras. Stående avloppstam kan relinas då teknisk livslängd är uppnådd.

Kostnad: 1 000 000 kr
År: 2045

Elektriska installationer

Elektriska installationer är moderniserade 1996 och bedöms vara i gott skick. Elektriska installationer har i dag en mycket lång teknisk livslängd. Förutsatt att normalt underhåll utförs bedömer jag att installationerna kan vara i drift i minst 50 år till. De enskilda lägenheternas installationer är dock lägenhetsinnehavarens ansvar.

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Det finns en gemensam frånluftsfläkt som byts då lager eller motor går sönder, kostnaden bedöms rymmas inom normala underhållskostnader. Skorstenarna/ventilationskanalerna vittrar dock sönder på sikt och kommer då behöva glidgjutats som tätning. Bedöms behöva utföras om 20 år.

Kostnad: 600 000 kr
År: 2045

Utemiljö/dränering

Dränering och fuktisolering på grundmuren försämras och är i dag 80 år gammal. Vid besiktningen noterades inga större fuktgenomslag. Det är dock en källare där naturlig fuktvandring alltid finns i betongplattan och i murarna. Dränering bedöms behöva utföras inom 30 år.

Kostnad: 1 000 000 kr
År: 2055

Sammanställning av underhållskostnader kommande 50 år

Underhåll	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035- 2044	2045- 2054	2055- 2064	2065- 2075
Tak						150						600		
Fasader								2 500					2 000	
Fönster											250			
Entréörr			40						1 500		250			
Balkonger														
Trapphus										250			250	
Kallargångar			200									150		
Tvättstuga			300									150	250	150
Uppvärmningssystem												2 350		
Vatten och avlopp		150			450							1 000		
Elektriska installationer														
Ventilation												600		
Mark													1 000	
Summa	0	150	540	0	450	150	0	0	4 000	0	500	4 850	3 500	150
											Summa inom kommande 50 år			14 290

Noteringar och upplysningar.

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

1. Det finns sex eldstäder i byggnaden. Enligt uppgift ska det vara godkända att elda i. Om man inte nyttjat sin eldstad under 5 års tid är det automatiskt eldningsförbud. Om eldning ska göras bedömer jag att det måste göras eller presenteras ett intyg att sotning utförts och att eldning är tillåten. Om det inte görs bedömer jag att det är eldningsförbud i eldstäderna.
2. Lägenheternas duschrum är renoverade 1996 varför yt- och tätskikt uppnått teknisk livslängd. I två, av tre, lägenheter noterades att plastmattan släppt från underlaget närmast golvbrunnen. Det är ett tecken på att en renovering snart bör göras. Den enskilde lägenhetens inre skick är dock lägenhetsinnehavarens ansvar.
3. Ventilationen är ett mekaniskt frånluftssystem utan återvinning. Det betyder att all energi i den varma luften som man ventilerar ut går tillspillo. För en bättre värmeekonomi kan man välja att bygga om ventilationssystemet till ett mekaniskt frånluftssystem med värmeåtervinning. Kostnaden kommer att täckas av lägre uppvärmningskostnader.
4. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitats eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

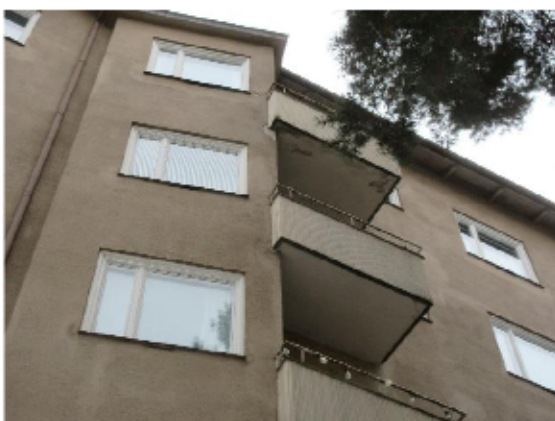




Yttertak från ca 1996



Tak med rostig plåtbeslagning



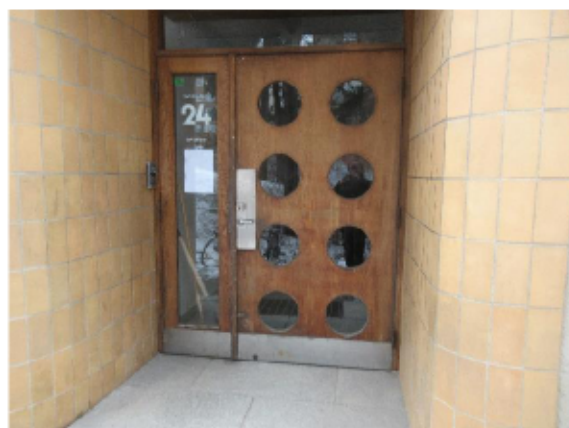
Fasader med skadad puts



Skadad puts vid en balkong



Utbytta fönster och balkongdörrar



Entréparti i behov av underhåll



Färgen flagar på fönsterbleck



Avloppet ut över källargolvets nivå



Pumpgrop gör avlopp i källarplan



Tvättstugan



Moderniserade elektriska installationer



Undercentral för värme och tappvarmvatten

Lars Magnus Bolin
lars@brfkompetens.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Frisen 1, organisationsnummer 769643-3197.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Frisen 1 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Fredrik Wirf 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 Fredrik Wirf har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Frisen 1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Frisen 1 med organisationsnummer 769643-3197. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 22 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Frisen 1, enligt digital signering.
- Stadgar för Brf Frisen 1, daterade 2025-09-16.
- Registreringsbevis för Brf Frisen 1, daterat 2025-09-16.
- FDS-utdrag för Stockholm Frisen 1, daterat 2024-12-09.
- Försäljningsprospekt gällande Stockholm Frisen 1, odaterat.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-09-30.
- Protokoll från teknisk besiktning inklusive 50 årig underhållsplan, daterat 2025-03-30.
- Avsiktsförklaring gällande Stockholm Frisen 1, daterad 2025-09-29.
- Offert finansiering, daterad 2025-10-07.
- Hyresavtal lokal, daterat 2023-02-10.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2025-10-07.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf

Daniel Karlsson

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Följande handlingar har undertecknats den 28 oktober 2025



251027 Ekonomisk plan Brf Frisen 1.pdf

{3327680 byte}
SHA-512: 0ed5f82468a94752496092e752aaff7aeb521
a797fc124fcd404cad4221efd3b2583c925od58b6a352f
3e57e07313b12a75753b8531047c54a9382b8338cec77

Underskrifter

2025-10-27 20:34:00 (CET)



Sebastian Hamnqvist

erdavan@live.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-28 10:47:02 (CET)



Wilhelmus Johannes Van Opzeeland

opzeeland@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-28 11:15:51 (CET)



Mia Längö

mia_lango@yshoo.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-28 15:43:05 (CET)



Olle Rydmark

olle.rydmark@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-28 15:45:02 (CET)



Daniel Karlsson

daniel.karlsson@hsb.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-28 15:55:31 (CET)



Fredrik Wirf

fredrik.wirf@afry.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



251017 Ekonomisk plan Brf Frisen 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:

0708ba4c9adcac3e29afc17b8e498f97899889f5f4eac755b52ec62c5be063406b152476c2cea0f261822a6f032f972e56ccaed19fb2bf6b16b015e76c52da66



Om detta kvitto

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