
Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FAKTORN 7
Stockholm kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Faktorn 7 under tredje kvartalet 2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	2
Förvärv av fast egendom.....	2
Försäkring.....	2
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	2
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	3
Tomt och läge.....	3
Fakta om fastigheten.....	3
Gemensamma utrymmen och anordningar.....	3
Kortfattad byggnadsbeskrivning.....	4
Kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	4
Övrigt.....	4
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov.....	4
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
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 Faktorn 7 (org: nr 769643-1886) som registrerades 2025-07-03 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 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 en fastighet, Stockholm Faktorn 7 ("**Fastigheten**") innehållandes 24 bostäder samt 12 parkeringsplatser. Fastigheten besiktigades den 12 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 tredje 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 7 444 307 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
22 093 000 kr	- kr	27 000 000 kr	- kr	49 093 000 kr

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med ett punkthus med bostadslägenheter. Byggnaden är uppförd med källare och 6 våningsplan med bostäder. I byggnaden finns ett trapphus med en hiss, avsedd för tre personer. I källarplan finns tvättstuga, förråd och teknikutrymmen.

Tomt och läge

Fastigheten är belägen i Hägersten i Stockholm kommun. Närliggande bebyggelse består huvudsakligen av flerbostadshus. Ca 1 000 m till Telefonplans tunnelbanestation eller Örnbergs tunnelbanestation.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Faktorn 7
Adresser	Bokbindarvägen 74, 129 34, Hägersten
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Stadsplan 1938-08-26 Akt 180-2884A
Tomtareal	1 730 kvm
Bostadsyta	1 367 kvm
Lokalyta	-
Uthyrda förråd	38 kvm
Bostäder	24 st bostäder
Byggnadsår	1945
Typkod	320
Servitut/GA/Samfällighet	Se FDS

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Radiatorer med vattenburen värme från fjärrvärmeanläggning
Ventilation	Förstärkt självdrag med gemensam frånluftsfläkt. Tilluft via fönsterventiler

Sophantering	Sopskåp
Utvändig mark	Naturtomt men vid entrésidan finns plats för bilparkering

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Murar till fast mark
Stomme	Betong/lättbetong och tegel
Bjälklag	Betong
Fasad	Tegel
Yttertak	Sadeltak klätt med betongpannor
Fönster	Fönster är 2+1 glas med yttre bågen och karm utvändigt i metall
Trapphus	Målade väggar och tak. Golv och trappbeläggning i marmor.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade/tapet
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett/Linoleum/klinker
Köksinredning	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis, ugn, kyl/frys
Badrum, wc, tvättstuga	Normal/enkel inredning med dusch eller badkar, WC, tvättställ

Övrigt

OVK	Godkänd till 2029-11-06
Radon	Enligt Stockholms radonregister finns tre mätningar 2004 och två mätningar 2000. Alla mätningar var under gällande gränsvärde
Energideklaration	Giltig till och med 2029-07-12
PCB	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadernas ålder. Det går dock inte 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, framförallt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
Skyddsrum	Det finns ett skyddsrum som inte är i bruk längre

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.

Föreningen gör även en schablonmässig årlig avsättning om ca 49 000 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

Byggnadsdel	Åtgärder inom 10 år	Summa
Undercentral	Renovering/utbyte	350 000 kr
Tvättstuga	Utbyte maskiner	50 000 kr
Hissen	Renovering	900 000 kr
Avlopp källargolv	Relina	500 000 kr
Entreport	Renovering	40 000 kr
Dagvattenavledning	Genomgång	100 000 kr
Yttertak	Översyn	100 000 kr
Summa		2 040 000 kr

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	71 000 000 kr
Lagfart ¹⁾	750 000 kr
Pantbrev ²⁾	0 kr
Transaktionskostnader	1 250 000 kr
Summa total anskaffningsutgift	73 000 000 kr
Kassabehållning ³⁾	150 000 kr
Yttre renoveringsfond ⁴⁾	2 040 000 kr
Finansieringsbehov	75 190 000 kr

¹⁾ Lagfartskostnad baseras på Fastighetens taxeringsvärde i samband med förvärvet

²⁾ I Fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 29 500 000 kr

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

⁴⁾ Avser avsättningar enligt rekommendation från besiktningsman samt kassabehållning

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsposter	Belopp	Kapitaltäckning	Kostnad
Banklån	9 314 900 kr	4 % ¹	372 596 kr
Medlemsinsatser	65 875 100 kr		
Upplåtelseavgifter	- kr		
Summa finansiering	75 190 000 kr		

¹⁾ 3% ränta och 1% amortering

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer utgår från bankoffert. Föreningen har enligt bankoffert en räntekostnad om 3 % och rekommenderas att amortera ca 1 % per år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 838 341 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	279 447 kr	
Avskrivning	413 527 kr	
Summa kap-kost.	692 974 kr	
Driftskostnader*		
Förvaltning & administration	50 000 kr	
Försäkring	30 000 kr	
Värme	250 000 kr	
Fastighets-el	80 000 kr	
VA	75 000 kr	
Löpande skötsel	50 000 kr	
Teknisk förvaltning och reparationer	35 000 kr	
Städning och snöskottning	25 000 kr	
Renhållning	43 000 kr	
Övrigt	5 057 kr	
Summa driftskost.	643 057 kr	470 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	41 280 kr	
Summa övr. kost.	41 280 kr	
Totala kostnader	1 377 311 kr	
Föreningens intäkter		
Hyror lokaler och förråd	18 000 kr	
Hyror garage/parkering	72 473 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	1 015 553 kr	743 kr/kvm
Totala intäkter	1 106 026 kr	
Årets resultat	-271 285 kr	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	49 093 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDET		
Summa intäkter	1 106 026 kr	
Summa kostnader	-1 377 311 kr	
Återföring avskrivningar	413 527 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	142 242 kr	
Amorteringar	-93 149 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	49 093 kr	
Ytor		
Bostadsrättsarea	1 367 kvm	
Förråd (uthyrda)	38 kvm	
Totalarea	1 405 kvm	

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen rekommenderas att amortera skillnaden mellan faktisk ränta och kapitaltäckningen om 4%. Föreningen har enligt bankkoffert en räntekostnad om 3 % och rekommenderas att amortera ca 1 % per år, 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 137 kr/mån för en genomsnittsbostad, 57 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 BR ¹
Slutlig kostnad för föreningens fastighet, BR	75 190 000 kr	55 004 kr
Anskaffningskostnad för föreningens fastighet, BR	73 000 000 kr	53 402 kr
Föreningens grundbelåning, BR	9 314 900 kr	6 814 kr
Insats genomsnittsbostad, BR	65 875 100 kr	48 190 kr
Insats och upplåtelseavgift, BR	65 875 100 kr	48 190 kr
Föreningens Driftskostnad, BR	643 057 kr	470 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar BR	1 015 553 kr	743 kr
Kassaflöde från löpande drift, BR	142 242 kr	30 kr
Avsättning till underhållsfond, BR	49 093 kr	30 kr

¹ 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 tilläggsköpeskilling för aktierna att utfalla i motsvarande mån. I den händelse att upplåtelseavgifterna minskar kommer köpeskillingen 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	38	1 782 200 kr	0 kr	2,780%	2 353 kr	6 781 kr
2	64	2 986 000 kr	0 kr	4,682%	3 962 kr	9 960 kr
3	64	2 986 000 kr	0 kr	4,682%	3 962 kr	9 912 kr
4	51	2 241 900 kr	0 kr	3,731%	3 157 kr	8 290 kr
5	51	2 241 900 kr	0 kr	3,731%	3 157 kr	8 290 kr
6	51	2 241 900 kr	0 kr	3,731%	3 157 kr	8 343 kr
7	64	2 986 000 kr	0 kr	4,682%	3 962 kr	9 943 kr
8	64	2 986 000 kr	0 kr	4,682%	3 962 kr	9 951 kr
9	51	2 391 900 kr	0 kr	3,731%	3 157 kr	8 343 kr
10	51	2 391 900 kr	0 kr	3,731%	3 157 kr	8 343 kr
11	64	3 136 000 kr	0 kr	4,682%	3 962 kr	9 943 kr
12	64	3 136 000 kr	0 kr	4,682%	3 962 kr	9 912 kr
13	51	2 391 900 kr	0 kr	3,731%	3 157 kr	8 290 kr
14	51	2 391 900 kr	0 kr	3,731%	3 157 kr	8 343 kr
15	64	3 136 000 kr	0 kr	4,682%	3 962 kr	10 104 kr
16	64	3 136 000 kr	0 kr	4,682%	3 962 kr	10 056 kr
17	51	2 541 900 kr	0 kr	3,731%	3 157 kr	8 290 kr
18	51	2 541 900 kr	0 kr	3,731%	3 157 kr	8 290 kr
19	64	3 286 000 kr	0 kr	4,682%	3 962 kr	10 124 kr
20	64	3 286 000 kr	0 kr	4,682%	3 962 kr	9 988 kr
21	51	2 541 900 kr	0 kr	3,731%	3 157 kr	8 343 kr
22	51	2 541 900 kr	0 kr	3,731%	3 157 kr	8 329 kr
23	64	3 286 000 kr	0 kr	4,682%	3 962 kr	10 106 kr
24	64	3 286 000 kr	0 kr	4,682%	3 962 kr	10 056 kr
	1367	65 875 100 kr	0 kr	100,000%	84 629 kr	218 330 kr

Uppskattade kostnader utöver årsavgift

Hushållsel samt ett bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Generellt uppskattas kostnaden till 600 kr per månad men den kan variera.

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	1 015 553	1 028 412	1 041 528	1 054 907	1 068 553	1 082 472	1 140 989	1 309 263
Om räntan								
+1%	1 108 702	1 121 561	1 134 677	1 148 056	1 161 702	1 175 621	1 234 138	1 402 412
+2%	1 201 851	1 214 710	1 227 826	1 241 205	1 254 851	1 268 770	1 327 287	1 495 561
-1%	922 404	935 263	948 379	961 758	975 404	989 323	1 047 840	1 216 114
Om inflationen								
1%	1 022 887	1 035 893	1 049 159	1 062 690	1 076 492	1 090 570	1 149 754	1 319 948
2%	1 030 222	1 043 374	1 056 790	1 070 474	1 084 431	1 098 668	1 158 519	1 330 632
-1%	1 008 219	1 020 931	1 033 898	1 047 124	1 060 614	1 074 375	1 132 224	1 298 578

9. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 2

Nedan analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad i föreningen. Kapitältäckningen för föreningens grundbelåning utgår från 4 % 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%	9 315 tkr	12,4 %	1 106 tkr	90 tkr	+/-0 tkr
90%	15 917 tkr	21,2 %	1 321 tkr	353 tkr	- 54 tkr
80%	22 471 tkr	29,9 %	1 534 tkr	614 tkr	- 107 tkr
70%	29 073 tkr	38,7 %	1 748 tkr	876 tkr	- 161 tkr
60%	16 504 tkr	47 %	1 006 tkr	655 tkr	-215 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 Faktorn 7

.....

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	10 2034	20 2044
Årsavgifter	743 kr/m ²	1 015 553	1 025 618	1 035 940	1 046 524	1 057 375	1 068 500	1 115 839	1 256 168
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	66 kr/m ²	90 473	92 282	94 128	96 011	97 931	99 890	108 124	131 802
Summa intäkter	809 kr/m²	1 106 026	1 117 900	1 130 068	1 142 534	1 155 306	1 168 390	1 223 963	1 387 970
Drift och underhåll	470 kr/m ²	643 057	655 918	669 037	682 417	696 066	709 987	768 513	936 813
Övriga externa kostnader	30 kr/m ²	41 280	42 106	42 948	43 807	44 683	45 576	49 333	60 137
Avskrivningar	303 kr/m ²	413 527	413 527	413 527	413 527	413 527	413 527	413 527	413 527
Räntenetto	204 kr/m ²	279 447	276 653	273 858	271 064	268 269	265 475	254 297	226 352
Summa kostnader	1 008 kr/m²	1 377 311	1 388 204	1 399 370	1 410 815	1 422 545	1 434 565	1 485 670	1 636 829
Årets resultat	-198 kr/m²	-271 285	-270 304	-269 302	-268 281	-267 239	-266 176	-261 708	-248 859
Avsättning underhållsfond	36 kr/m ²	49 093	50 075	51 076	52 098	53 140	54 203	58 671	71 519
LIKVIDITETSPROGNOS									
Summa intäkter	809 kr/m ²	1 106 026	1 117 900	1 130 068	1 142 534	1 155 306	1 168 390	1 223 963	1 387 970
Summa kostnader	-1 008 kr/m ²	-1 377 311	-1 388 204	-1 399 370	-1 410 815	-1 422 545	-1 434 565	-1 485 670	-1 636 829
Återföring avskrivning	303 kr/m ²	413 527	413 527	413 527	413 527	413 527	413 527	413 527	413 527
Kassaflöde från löpande drift	104 kr/m²	142 242	143 224	144 225	145 247	146 289	147 352	151 820	164 668
Amorteringar	-68 kr/m ²	-93 149	-93 149	-93 149	-93 149	-93 149	-93 149	-93 149	-93 149
Summa kassaflöde	36 kr/m²	49 093	50 075	51 076	52 098	53 140	54 203	58 671	71 519
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	36 kr/m ²	49 093	99 168	150 244	202 342	255 482	309 685	537 555	1 192 831
Ack. avsättningar och amorteringar	104 kr/m ²	142 242	285 466	429 691	574 938	721 227	868 579	1 469 045	3 055 811
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea		1 367 m ²	1 367 m ²	1 367 m ²	1 367 m ²	1 367 m ²	1 367 m ²	1 367 m ²	1 367 m ²
Lokalarea inkl. förråd		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Ränteantagande grundbelåning		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%

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.



TEKNISK UTREDNING

Stockholm Faktorn 7



Bokbindarvägen 74

Hägersten

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 2025-03-29
LW 25 316

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

avseende fastigheten Stockholm Faktorn 7

Uppdrag

Av Brf Faktorn 7 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

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

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

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-03-12 med start klockan 13.00.
Vädret var mulet och temperaturen ca 0°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningbara.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:
Lägenhet 1103, 1302 och 1401



Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett punkthus med bostadslägenheter. Byggnaden är uppförd med källare och sex våningsplan med bostäder. I byggnaden finns ett trapphus med en hiss, avsedd för tre personer. I källarplan finns tvättstuga, förråd och teknikutrymmen.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1945

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

1. Yttertaket är renoverat, troligen i början på 1990 talet.
2. Undercentralen byttes till ny 1999.
3. Vatten och avloppsstammar byttes i lägenhetsplanen 2002. Då renoverades även alla våtutrymmen.
4. Elektriska installationer moderniserades 2002.
5. Balkonger renoverades 2002.
6. Hissen moderniserades 2003.
7. Delar av avloppsrören i källarplan bytta 2015

Antal lägenheter: Totalt finns 24 lägenheter.

Grundläggning: Murar till fast mark.

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Betong/lättbetong och tegel

Bjälklag: Gjutna betongplattor. Räcken och skärmar är i lättmetall.

Yttertak: Sadeltak klätt med betongpannor.

Fasader: Fasader är i tegel

Fönster: Fönster är 2+1 glas med yttre bågen och karm utvändigt i metall

Balkonger: Gjutna betongplattor med räcken i lättmetall och skärmar i lättmetall.

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

Uppvärmning: Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 1999. Reglersystemet är från 2023.

Eldstäder	Det finns eldstäder i två lägenheter per våningsplan. Eldstäderna ska enligt uppgift vara tillåtna att elda i.
Vattenrör:	Vattenrör bedöms vara i koppar och är utbytta vid stambytet 2002.
Avloppsrör:	Avloppsrör är i gjutjärn och plast. Stående stammar och badrum/köksstammar är från 2002. Delar av rören i källaren är från byggnadsåret och andra delar utbytta 2015.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer bedöms vara utbytta 2002. Det kan eventuellt finnas enstaka installationer som är äldre i källaren.
Hissar:	Det finns en linhiss som går från entréplan till översta våningsplanet.
Ventilation:	Ventilationen är förstärkt självdrag med en gemensam frånluftsfläkt. Tilluft kommer via fösterverntiler.
OVK:	OVK är utförd och godkänd till 2029-11-06
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren. Golvet är belagt med klinker och väggarna är delvis kaklade.
Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner (-02), en torktumlare (-17) samt ett torkskåp
Skyddsrum:	Det finns ett skyddsrum som inte är i bruk längre.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan och vinden.
Sophantering:	Det finns sopskåp vid fastighetsgränsen.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2029-07-12. Specifik energianvändningen är 180 kWh/m ² och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. Risken för asbest är främst i rörisolering och i skivbeklädnad vid väggar/tak mm. 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 har tre mätningar gjorts 2004 och två mätningar 2000. Alla mätningarna var under gällande gränsvärde.
- Gård, gårdsutrustning: Tomten är en naturtomt men vid entrésidan finns plats för bilparkering.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

- | | | |
|------------|---|---|
| Hall | G | Klinker/ parkett |
| | V | Målade |
| | T | Målat |
| Vardagsrum | G | Parkett |
| | V | Målade/tapet |
| | T | Målat |
| | Ö | I två lägenheter per våningsplan finns eldstad. |
| Sovrum | G | Parkett |
| | V | Målade/tapet |
| | T | Målat |
| Kök | G | Linoleum |
| | V | Målade |
| | T | Målat |
| | Ö | Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis med ugn och kyl/frys. |
| Våtrum. | G | Klinker |
| | 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:** Undercentralen för fjärrvärme
Noteringar: Undercentralen är drygt 25 år gammal. När undercentraler åldras går enskilda komponenter sönder och då är det bättre att byta ut hela undercentralen än att byta komponent för komponent. När undercentralen åldras blir även verkningsgraden oftast sämre.
Planerat underhåll: Byt hela undercentralen inkl cirkulationspumpar till en ny.
Mängd: En komplett undercentral.
Aktualitet: Inom 4-6 år
Bedömd kostnad: Ca. 350 000 kr
2. **Bygghet:** Hissen
Noteringar: Hissen är renoverad 2003 med ny maskin och styrning. Normal teknisk livslängd är 25-30 år på en linhiss. Enligt serviceboken är driftsstörningar ovanliga.
Planerat underhåll: Renovera hissen med ny motor, styrning, knappar, korginredning mm. I samband med renoveringen anpassas hissen till de nya reglerna för tillgänglighet och säkerhet.
Mängd: En linhiss
Aktualitet: Inom 7-10 år
Bedömd kostnad: Ca. 900 000 kr
3. **Bygghet:** Tvättstugans maskinella utrustning
Noteringar: Tvättstugans tvättmaskiner är 23 år gamla. Enligt uppgift vid besiktningen ska en av tvättmaskinerna bytas mot en ny.
Planerat underhåll: Byt den tvättmaskinen som inte byts av nuvarande fastighetsägare. Tvättmaskin som monteras måste vara avsedd för flerbostadshus.
Mängd: En tvättmaskin
Aktualitet: Inom 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca. 50 000 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. Byggdel: Dagvattenavledning
Noteringar: Dagvatten från taket leds ner genom källarmur till avloppet samt ner i marken och till avloppet. Det sitter vattenlås på avloppen inne i byggnaden. Troligen är dessa igensatta av sand som släpper från betongpannorna. Det i sin tur har medfört att vatten stiger i stuprören och kommer ut på fasaden som missfärgats på minst två ställen.
- Planerat underhåll: Byt dagvattenlåsen till nya. Spola dagvattensystemet och byt stuprör som eventuellt har läckage.
- Mängd: Fyra dagvattenlås och alla dagvattenledningar.
Aktualitet: Inom 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr
6. Byggdel: Avloppsrör och vattenrör under källargolvet
Noteringar: Avloppsrören i källaren är delvis utbytta vid stambytet, delvis bytta 2015 och delvis från byggnadsåret. Inkommande vattenservis är från byggnadsåret och är i galvaniserad järn. Rören som inte är bytta är i dag 80 år gamla och bedöms ha uppnått teknisk livslängd. Risken är att de läcker ut avloppsvatten under betongplattan vilket kan medföra avloppslukt i källaren.
- Planerat underhåll: Avloppsrören som inte är bytta kan relinas från källare ut till kommunal anslutningspunkt. I dag bedömer man att en väl utförd relining är att jämställa med ett nytt avloppsrör. Vattenröret från mätare ut till kommunal anslutning bör bytas till nytt för att minska risken för läckage.
- Mängd: Ca 15 meter vattenrör och ca 40 meter avloppsrör
Aktualitet: Inom 4-6 år
Bedömd kostnad: Ca. 500 000 kr
7. Byggdel: Yttertaket
Noteringar: Yttertaket bedöms vara renoverat på 1990 talet eller strax innan. Takets pannor släpper sand vilket hamnar i hängrännor och stuprör/vattenlås. Plåtbeslagning är målad galvaniserad plåt där färgen flagar av.
- 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 25 år.
- Mängd: Ca 350 kvm
Aktualitet: Inom 4-6 år
Bedömd kostnad: Ca. 100 000 kr

Sammanställning underhållskostnad år 1-10.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Inom 1-3 år	3, 4 och 5	Ca 190 000 kr
Inom 4-6 år	1, 6 och 7	Ca 950 000 kr
Inom 7-10 år	2	Ca 900 000 kr
Totalt		Ca 2 040 000 kr

Lägenhetsreparationer i enskilda lägenheter är ej inräknat.

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

Sammanställning underhållskostnader år 11 – år 50 från idag.

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

Tak

Yttertaket är betongpannor från ca 1990. 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 är tegelfasader vilka bedöms vara i gott skick. Dagvatten från stuprören måste hindras från att komma ut på fasaderna eftersom de då skadas. Min bedömning är att fasaderna har en kvarvarande livslängd om mer än 50 år. Man kan dock kalkylera med att viss omfogning av fogarna mellan teglet behöver göras vilket kan göras i samband med att taket renoveras år 2050.

Kostnad: 200 000 kr
År: 2050

Fönster och balkongdörrar

Fönster och balkongdörrarna är utbytta mot nya år 2016. Fönsterna är av god kvalité och i gott skick. Förutsatt att löpande underhåll görs på fönster och dörrar bedömer jag att de kan ha en kvarvarande livslängd på mer än 50 år.

Entrédörr

Dörren och sidopartier är original men renoveras inom 1-3 år (se ovanstående underhåll). Dörren och sidopartier bedöms dock 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

Balkonger är renoverade och räcken är utbytta 2002 och bedöms vara i gott skick. Viss påväxt finns på balkongskärmarna men det kan tvättas bort och bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. När betongplattor åldras finns risk att vatten går ner i betongen och påverkar armeringen. Man bör kalkylera med en renovering inom 50 år men dom kan håla längre. I min kalkyl tar jag med en renovering av betongplattor och byte räcken/skärmar år 2060.

Kostnad: 2 500 000 kr
År: 2060

Trapphuset

Trapphuset bedöms vara i gott skick. Väggar och tak är målade och golvbelägningen är sten/marmor. Underhåll bör dock planeras med 20 års intervall. Då målas väggar och tak och golv/trappor polares.

Kostnad: 350 000 kr
År: 2040 och 2060

Källargångar/förråd

Källargångar och förrådsutrymmen är äldre och bedöms behöva målningsunderhåll inom 20 år. Då byts även träförråden ut mot förråd i metall. Nästa underhåll är endast målning vilket görs år 2070.

Kostnad: 800 000 kr år 2045
200 000 kr år 2070
År: 2045 och 2070

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt är renoverade, troligen år 2002 och bedöms vara i gott skick. Ytskikten kommer dock behöva renoveras inom 15 år och efter det med ca 30 års intervall.

Maskinella utrustningen kommer vara från 2017-2026 och bedöms ha en teknisk livslängd på 20 år.

Nya maskiner bedöms kosta 80 000 kr och renovering ytskikt 200 000 kr.

Kostnad: Ytskikten 200 000 kr/gång
Maskinerna 150 000 kr/gång
År: Ytskikten år 2040 och 2070
Maskiner år 2045 och 2065

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen kommer att bytas ut till en ny år 2030. Därefter bedöms den ha en teknisk livslängd på 25-30 år varför den byts igen år 2060

Rörsystem samt radiatorer (några är utbytta) är från byggnadsåret. Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 100 årig livslängd varför de byts ut år 2045.

Kostnad: 350 000 kr för en undercentral
2 500 000 kr för rör och radiatorer
År: 2060 undercentral
2045 ledningar och radiatorer

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är bytta då renoveringar av badrummen utförts 2002. 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.

Föreningen kan då ersätta enskilde lägenhetsinnehavare med 20 000 kr/lägenhet för byte av liggande stammar i inom lägenheten. Kostnaden är exklusive renovering av yt- och tätskikt eftersom det ligger på lägenhetsinnehavarens ansvar. Kostnaden tas upp inom 20 år.

Stående stammar och avlopp i källaren kan relinas då teknisk livslängd är uppnådd, år 2055.

Kostnad: 500 000 kr för partiellt byte och 1 500 000 kr för relining

År: 2045 för partiellt byte och 2055 för relining

Elektriska installationer

Elektriska installationer är moderniserade 2002 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.

Hissen

Renovering av hissen är medtagen i bedömda kostnader inom 10 år och kommer vara nyrenoverad år 2035. Normal teknisk livslängd för en linhiss bedöms i dag vara ca 30 år varför en renovering bör utföras år 2065.

Kostnad: 900 000 kr

År: 2065

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: 800 000 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: 1 500 000 kr
År: 2055

Noteringar och upplysningar.

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

1. Takluckans gångjärn är trasiga och det finns risk att takluckan lossar när man öppnar den. Om den gör det finns risk att den faller till marken och kan skada personer. Luckan bör snarast bytas till en ny.
2. Det finns två eldstäder per våningsplan. Enligt uppgift ska det vara godkända att elda i. Vid besiktningen framkom att röklukt sprider sig mellan lägenheterna då man eldar. 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.
3. Handdukstorkar finns i duschrummen vilka är anslutna till varmvattencirkulationen. I dag vet man att det är en risk att handdukstorkarnas ventil stryps lite varpå varmvattnets temperatur blir för låg, ska vara minst 50 grader vid returen. Risken är då att legionella bakterier växer i det ljunna vattnet och att det kan vara skadligt för de boende. Handdukstorkarna bör kopplas bort.
4. Kostnad för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglösning avseende de större arbetena ingår ej. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning
5. 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 anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

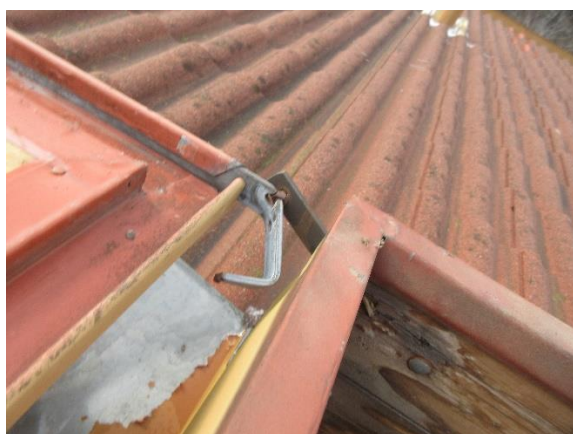




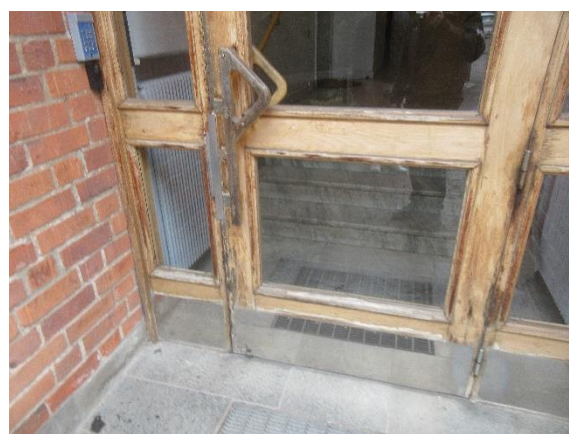
Yttertaket, troligen ca 35 år gammalt



Skorsten med skador på teglet



Trasigt gångjärn på takluckan



Entrédörr med eftersatt underhåll



Hissmaskineri, från 2003



Undercentral för fjärrvärme från 1999



Avfallshantering



Teglet fuktas upp från vatten från stupröret.



Stupröret läcker vatten

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Henrik Swahn, Hecs Invest AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Faktorn 7, organisationsnummer 769643-1886.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Faktorn 7 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Henrik Swahn som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Henrik Swahn 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 Faktorn 7 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Faktorn 7 med organisationsnummer 769643-1886. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 24 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 Faktorn 7, daterad 2025-08-19.
- Stadgar för Brf Faktorn 7, daterade 2025-07-03.
- Registreringsbevis för Brf Faktorn 7, daterat 2025-07-03.
- FDS-utdrag för Stockholm Faktorn 7, daterat 2024-12-09.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-08-13.
- Försäljningsprospekt för Stockholm Faktorn 7, daterad mars 2025.
- Protokoll från teknisk besiktning inklusive 50 årig underhållsplan, daterat 2025-03-29.
- Avsiktsförklaring gällande Stockholm Faktorn 7, daterad 2025-07-14.
- Offert finansiering, daterad 2025-08-12.
- Tomtkarta, odaterad.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2025-08-08.

Ort och datum enligt digital signering

Henrik Swahn

Daniel Karlsson

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

Följande handlingar har undertecknats den 20 augusti 2025



Ekonomisk plan Brf Faktorn 7 (.pdf)
(1707020 byte)
SHA-512: 1b746bf12fd1915a151c8a5c8ba471c877175
074596badd45788a39ef051e9cef3cb658871e3618243c
796fc6c6ee39b678797c12a4b1fe0bec91954f5d9903

Underskrifter

2025-08-19 14:15:27 (CET)



Anette Garriga Serrats

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

2025-08-19 15:37:10 (CET)



Fanny Amanda Alma Klingborg

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

2025-08-19 16:46:02 (CET)



Sandra Vallin

sandra.vallin@svenskakyrkan.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-08-19 17:28:58 (CET)



Roland Olofsson

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

2025-08-20 09:43:07 (CET)



Daniel Karlsson

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

2025-08-20 09:51:29 (CET)



Henrik Swahn

henrik.swahn@hecs.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Faktorn 7

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:

27fbf670f0085045b4bbced775abd8ae8c3e7decad96a95f6f418c6181732f4cf08ada33d3de3793ee71ab686d01a5bea2ee63d1e336a68bd327e5b69f5b31bc



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen 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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.