

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Adolf Fredrik

769641-3868

Stockholms kommun

Stockholm 2024-

Sanja Sjögren

Matts Kastengren

Linus Looft

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	9
7.	Redovisning av lägenheterna	10
8.	Ekonomisk prognos	11
9.	Känslighetsanalys	12

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt bostadsrättslagen föreskriven 50-årig underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Adolf Fredrik, org.nr. 769641-3868, som registrerats hos Bolagsverket 2022-07-04 har enligt stadgarna registrerade 2024-08-16 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under september 2024. Tillträde beräknas ske under september och oktober 2024.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Kurland Projektutveckling AB lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Kurland Projektutveckling AB eller av bolaget anvisad fysisk eller juridisk person garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts senast vid avräkningstidspunkten.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Kurland 11
Adress:	Holländargatan 21, Kammakargatan 32, 111 60 Stockholm
Fastighetens areal:	577 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 045 kvm
Lokalarea:	132 kvm
Antal bostadslägenheter:	18 st
Antal lokaler:	3 st
Antal p-platser i garage:	0 st
Byggnadsår:	Ursprungligt byggnadsår 1884, ombyggnadsår 2024
Husets utformning:	Flerfamiljshus om totalt 7 våningar med 18 bostadslägenheter och 3 lokaler med utrymme för vilorum.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

1) Fjärrvärmeledning, avtalsservitut: last

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Betong med murad sten på mark
Stomme:	Bärstockar mellan murade ytterväggar och hjärtvägg
Bärande konstruktioner:	Tegel, träbalkar, stålbalkar
Fasad:	Puts
Tak:	Plåt
Balkong:	Beläggning av betong, balkongräcken är pinnräcken
Fönster:	Befintliga 2-glas träfönster med kopplade bågar. Nya fönster och fönsterdörrar av 3-glas trä- aluminium. Lokalfönster med träbågar.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Två st entréportar i trä, övriga allmänna dörrar i trä. Lägenhetsdörrar i trä
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	En (1) hiss
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsaggregat (FTX) med värmeåtervinning
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Cykelrum/barnvagnsrum

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Parkett
Kök:	Diskho, häll m kolfilterfläkt, kyl- och frys, diskmaskin, alla vitvaror och snickerier är nya.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, fast undertak med spotlights, duschvägg, handdukstork, vägghängd wc-stol, tvätt kommod, komfortvärmegolv, TM / TT.
WC:	Klinker på golv, kaklade väggar, undertak, wc- stol, tvättkommod
Vardagsrum och sovrum:	Målade väggar och tak, fiskbensparkett i de flesta rum. Heltäckningsmatta i sovrum.

Underhållsbehov:

Byggnaden har renoverats i sådan omfattning att något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-20.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Kurland Fastighets AB, org.nr. 556761-8763, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Kurland 11. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde ca 61 000 000 kronor. Dotterbolaget har därefter avyttrats för likvidation.

På fastigheten har föreningen renoverat och byggt om fastighetens befintliga byggnad. I byggnaden har därefter färdigställts 21 lägenheter varav 18 stycken bostadslägenheter och 3 stycken lokaler vilka samtliga ska upplåtas med bostadsrätt.

För byggnationen har föreningen tecknat entreprenadavtal med R.Wajda Bygg & Plattsättning AB och föreningen som beställare av entreprenaden. Godkänd slutbesiktning uppskattas erhållas i september 2024

Efter att entreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av bygglov.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelserna inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Total och slutligt känd anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.		
Varav:		
Köpeskilling fastighet	61 104 000	
Köpeskilling aktier	127 332 347	
Entreprenad	140 290 828	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	1 605 825	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	3 277 000	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	333 610 000	153 243
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	312 610 000	143 597
Lån	21 000 000	9 646
Summa finansiering	333 610 000	153 243

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) och lokalarea (LOA) upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna uppgår sammantaget till 62 522 000 kronor

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningen har erhållit en finansieringsoffert med genomsnittlig ränta om 2,69 % avseende bindningstiderna 3 år och 4 år. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens årsavgiftsnivå har i denna plan utgått från en genomsnittlig ränta om 3,25 %. Den faktiska räntan antas bli lägre och skillnaden utgör en likviditets-/räntereserv för föreningen. Reserven bör i första hand användas till extra amortering (förutsatt att föreningens övriga utbetalningar/kostnader tillåter det).

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	10 500 000	3 år	2,71%	284 550
Lån 2	10 500 000	4 år	2,67%	280 350
Summa	21 000 000		2,69%	564 900

Räntekostnad, år 1	564 900
Amortering, år 1	105 000
Likviditets-/räntereserv	117 600

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 787 500

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 50 kr/kvm BOA + LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 50 kr/kvm BOA + LOA.

Summa fondavsättning, år 1 108 850

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen kommer att välja ett redovisningsregelverk som anses lämpligt för föreningen. I det fall föreningen väljer bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 eller motsvarande kommer byggnaden delas in i komponenter och göra avskrivningar därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till ca 1,57 % vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	238 400 000
Avskrivningsbelopp:	3 736 619

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

Driftskostnader

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

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	60 000
Värme och varmvatten	375 000
Fastighetsel	75 000
Ekonomisk och teknisk förvaltning	115 000
Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg)	36 600
Sophämtning	30 000
Trappstädning	35 000
Bredband/TV	10 000
Hissar	20 000
Arvode styrelse	50 000
Reparationer och yttre skötsel	72 000
Övrigt	35 000
Summa driftskostnader	913 600

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

- Hushållsel	beräknat till ca 6 000 kronor - 12 000 kronor per år
- TV/bredband/telefoni	beräknat till ca 1 500 kronor - 6 000 kronor per år
- Hemförsäkring	beräknat till ca 3 000 kronor - 9 000 kronor per år

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har sedan lov för ändrad användning ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	75 000 000
byggnad bostäder	83 000 000
mark lokal	2 640 000
byggnad lokal	7 200 000
Summa	167 840 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värde år 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	98 400
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	98 400

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 1 908 350

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder och lokaler	1 908 350
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 908 350

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder och lokaler	1 908 350	877
Summa intäkter	1 908 350	
Driftskostnader	913 600	420
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	98 400	
Avskrivningar	3 736 619	1716
Räntekostnader	564 900	
Summa kostnader	5 313 519	
Årets resultat	-3 405 169	
Avsättning underhållsfond	108 850	50
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 908 350	
Summa kostnader	-5 313 519	
Återföring avskrivningar	3 736 619	
Kassaflöde från löpande drift	331 450	152
Amorteringar	-105 000	48
Summa kassaflöde	226 450	104

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

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea och lokalarea (kvm)	Balkong/Terrass/ Uteplats	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal insats %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Andelstal årsavgift %
72	7	5	153	Terrass	21 200 000	5 300 000	26 500 000	8,48%	134 119	11 177	7,03%
71	7	4	117	Terrass	14 800 000	3 700 000	18 500 000	5,92%	102 562	8 547	5,37%
62	6	6	176	Balkong	22 840 000	5 710 000	28 550 000	9,13%	154 281	12 857	8,08%
61	6	5	185	Balkong	24 920 000	6 230 000	31 150 000	9,96%	162 170	13 514	8,50%
53	5	4	140	Balkong	17 480 000	4 370 000	21 850 000	6,99%	122 723	10 227	6,43%
52	5	2	33	-	4 040 000	1 010 000	5 050 000	1,62%	28 928	2 411	1,52%
51	5	5	186	Balkong	22 380 000	5 595 000	27 975 000	8,95%	163 047	13 587	8,54%
43	4	5	140	Balkong	16 152 000	4 038 000	20 190 000	6,46%	122 723	10 227	6,43%
42	4	2	33	-	3 808 000	952 000	4 760 000	1,52%	28 928	2 411	1,52%
41	4	6	186	Balkong	21 260 000	5 315 000	26 575 000	8,50%	163 047	13 587	8,54%
33	3	5	138	Terrass	17 512 000	4 378 000	21 890 000	7,00%	120 970	10 081	6,34%
32	3	2	33	-	3 480 000	870 000	4 350 000	1,39%	28 928	2 411	1,52%
31	3	6	181	Terrass	21 380 000	5 345 000	26 725 000	8,55%	158 664	13 222	8,31%
25	2	2	42	Uteplats	3 800 000	950 000	4 750 000	1,52%	36 817	3 068	1,93%
24	2	3	108	Uteplats	7 632 000	1 908 000	9 540 000	3,05%	94 672	7 889	4,96%
23	2	2	55	-	4 848 000	1 212 000	6 060 000	1,94%	48 213	4 018	2,53%
22	2	4	109	-	11 140 000	2 785 000	13 925 000	4,45%	95 549	7 962	5,01%
21	2	2	30	-	2 860 000	715 000	3 575 000	1,14%	26 298	2 191	1,38%
13 ¹⁾	1	2	58	-	3 080 000	770 000	3 850 000	1,23%	50 843	4 237	2,66%
12 ¹⁾	1	2	49	-	3 320 000	830 000	4 150 000	1,33%	42 953	3 579	2,25%
11 ¹⁾	1	2	25	-	2 156 000	539 000	2 695 000	0,86%	21 915	1 826	1,15%
Summa			2 177		250 088 000	62 522 000	312 610 000	100,00%	1 908 350	159 029	100,0000%

1) Lägenheterna 11, 12 och 13 utgörs av kontorsutrymmen med vilorum. Det finns beviljat bygglov som medger att lokalerna används som bostäder men startbesked för sådan användning har ännu ej erhållits. Föreningen kommer verka för att sådant startbesked erhålls.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter bostäder och lokaler ¹⁾	1 908 350	1 946 517	1 985 447	2 025 156	2 065 659	2 106 973	2 280 655	2 568 388	2 780 106
Summa intäkter	1 908 350	1 946 517	1 985 447	2 025 156	2 065 659	2 106 973	2 280 655	2 568 388	2 780 106
Driftskostnader	913 600	931 872	950 509	969 520	988 910	1 008 688	1 091 837	1 229 585	1 330 943
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	39 488	42 743
Fastighetskatt lokaler	98 400	100 368	102 375	104 423	106 511	108 642	117 597	132 433	143 350
Avskrivningar	3 736 619	3 736 619	3 736 619	3 736 619	3 736 619	3 736 619	3 736 619	3 736 619	3 736 619
Räntekostnader	564 900	562 055	559 209	611 363	668 850	665 438	651 788	631 313	617 663
Summa kostnader	5 313 519	5 330 914	5 348 713	5 421 924	5 500 890	5 519 386	5 597 840	5 769 438	5 871 317
Årets resultat	-3 405 169	-3 384 397	-3 363 265	-3 396 768	-3 435 231	-3 412 414	-3 317 185	-3 201 050	-3 091 212
Avsättning underhållsfond	108 850	108 850	108 850	108 850	108 850	108 850	108 850	108 850	108 850
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	1 908 350	1 946 517	1 985 447	2 025 156	2 065 659	2 106 973	2 280 655	2 568 388	2 780 106
Summa kostnader	-5 313 519	-5 330 914	-5 348 713	-5 421 924	-5 500 890	-5 519 386	-5 597 840	-5 769 438	-5 871 317
Återföring avskrivningar	3 736 619	3 736 619	3 736 619	3 736 619	3 736 619	3 736 619	3 736 619	3 736 619	3 736 619
Kassaflöde från löpande drift	331 450	352 223	373 354	339 851	301 388	324 205	419 434	535 569	645 407
Amorteringar ²⁾	-105 000	-105 000	-105 000	-105 000	-105 000	-105 000	-105 000	-105 000	-105 000
Summa kassaflöde	226 450	247 223	268 354	234 851	196 388	219 205	314 434	430 569	540 407
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	226 450	473 673	742 026	976 877	1 173 265	2 190 910	4 458 766	6 343 418
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	3 845 469	3 845 469	3 845 469	3 845 469	3 845 469	3 845 469	3 845 469	3 845 469	3 845 469
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån ⁴⁾	2,69%	2,69%	2,69%	2,96%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 045	2 045	2 045	2 045	2 045	2 045	2 045	2 045	2 045

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

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

4) Antagande om att lånen varefter bindningstiden löper ut åsätts en genomsnittlig ränta om 3,25 %.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

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

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Enligt ekonomisk prognos									
Årsavgift, totalt	1 908 350	1 946 517	1 985 447	2 025 156	2 065 659	2 106 973	2 280 655	2 568 388	2 780 106
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	933	952	971	990	1 010	1 030	1 115	1 256	1 359
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 118 350	2 155 467	2 193 347	2 232 006	2 271 459	2 311 723	2 481 205	2 762 638	2 970 156
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 036	1 054	1 073	1 091	1 111	1 130	1 213	1 351	1 452
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	103	102	102	101	101	100	98	95	93
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 328 350	2 364 417	2 401 247	2 438 856	2 477 259	2 516 473	2 681 755	2 956 888	3 160 206
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 139	1 156	1 174	1 193	1 211	1 231	1 311	1 446	1 545
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	205	204	203	202	201	200	196	190	186
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %									
Årsavgift, totalt	1 908 350	1 956 637	2 006 193	2 057 054	2 109 253	2 162 828	2 391 652	2 789 255	3 089 066
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	933	957	981	1 006	1 031	1 058	1 170	1 364	1 511
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	5	10	16	21	27	54	108	151
Nettoutbetalningar +/-	0	10 120	20 746	31 897	43 594	55 856	110 997	220 867	308 960
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %									
Årsavgift, totalt	1 908 350	1 966 757	2 027 142	2 089 576	2 154 135	2 220 896	2 511 613	3 042 276	3 457 016
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	933	962	991	1 022	1 053	1 086	1 228	1 488	1 690
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	10	20	32	43	56	113	232	331
Nettoutbetalningar +/-	0	20 240	41 694	64 420	88 476	113 923	230 958	473 888	676 911

Stockholm Kurland 11

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till
Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan

Stockholm Kurland 11 - Besiktning utlåtande

1 Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2 Uppdragsgivare

Brf Adolf Fredrik genom Wimek Fastighetsutveckling AB.

3 Besiktningen

Besiktningen utfördes vid flertalet platsbesök under våren 2024 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar i enlighet med stadgarna åligger Bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i ett flertal lägenheter samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca +22 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom erhållen skriftlig och muntlig information.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärlden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Martin Wallin (vid pennan)
- Daniel Kreibom, Wimek
- Fredrik Brunnberg

I byggnaden pågick slutfasen av en omfattande byggnads- och installationsentreprenad vid tidpunkten för platsbesöket.

4 Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Kurland 11
Adresser:	Holländargatan 21A, Kammakargatan 3
Kommun:	Stockholm
Tomtareal:	577 m ²
Byggnad:	En sammanbyggd hörnfastighet med källare, entréplan, 5 våningar samt 1 vindsplan med bostäder.
Byggnadsår:	1884
Om- och tillbyggnadsår:	2023 / 2024
Areor:	Bostäder 2 041 m ² Lokaler 129 m ² Totalt 2 170 m ²
Lägenheter (befintligt):	18 st; varierande storlekar
Lokaler:	3 lokaler med vilorum
Byggnadsbeskrivning:	
Källare:	Driftsutrymmen, lägenhetsförråd, miljörum, cykelrum, lokal
Bottenvåning:	Entré, bostäder
Övr våningsplan:	Bostäder
Vind:	Bostäder
Undergrund:	Morän, rullstensås
Grundläggning:	Källare med grundmurar av natursten packad fyllning samt berg
Stomme:	Tegel, träbalkar, stålbalkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Träbalkar, fyllning, övergolv.
Bjälklag över källare:	Valv upplagt på stålbalkar, övergolv, ytskikt.
Yttertak:	Dubbelfalsad bandtäckt plåt.
Takaltaner:	Konstruktionsbetong, tätskikt, värme- och fuktisolering, trall. Räcke av stål
Fasad:	Naturstenssockel, puts i våningsplanen.

Balkonger:	Stålbalkong lackad varmförzinkad, räcken av lackad varmförzinkad stål, komposittrall
Fönster / fönsterdörrar:	Befintliga 2-glas träfönster med kopplade bågar. Nya fönster och fönsterdörrar av 3-glas trä- aluminium. Lokalfönster med träbågar.
Trapphus:	Naturstensgolv, målad puts på vägg och i tak. Bröstningspanel av trä. Handledare av trä och lindat skinn.
Entrépartier:	Entréparti i trä. Dolda gångjärn. Sparkplåt i mässing. Portkod.
Övriga dörrar:	Gårdsdörr av trä. Källar- och driftsutrymmesdörrar av i huvudsak av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp.

Bostäder:

Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade tak eller undertak
Golv:	Fiskbensparkett i de flesta rum. Heltäckningsmatta i sovrum.
Köksinredning:	Diskbänk, håll m kolfilterfläkt, kyl- och frys, DM, alla vitvaror och snickerier är nya.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, fast undertak med spotlights, duschvägg, handdukstork, vägghängd wc-stol, tvätt kommod, komfortvärmegolv, TM / TT.
Separata WC:ar:	Klinker på golv, kaklade väggar, undertak, wc- stol, tvättställ.
Öppna spisar:	Finns i en lägenhet men ej satta i funktion

Allmänna utrymmen:

Sophantering:	Behållarsystem i källaren. Målade golv, väggar och tak.
Installationsutrymmen:	Målade golv, väggar och tak.
Förråd:	Målade golv, väggar och tak. Troaxgallerväggar mellan förråden.

Installationer:

Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral byts ut under pågående entreprenad.
------------------	--

Värmedistribution:	Vattenburen värme med radiatorer i lägenheter i våningsplanen samt vindplanet. Komfortvärmegolv i våtrum. Installationerna blir i sin helhet nya.
Ventilation:	<p><u>Bostäder:</u></p> <p>Mekanisk till-och frånluft med nyinstallerat gemensamt aggregat på taket.</p> <p>Lägenheterna ansluts till aggregat placerat på tak. Värmeväxling sker.</p> <p><u>Lokal:</u></p> <p>Anslutet till bostadsaggregatet på taket.</p>
VA-installationer:	Avlopp av plast, varm- och kallvatten av koppar och plast. Installationerna är nya.
Elinstallationer:	<p>Fastighetsinstallationerna såsom servis, serviscentral, fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter etc, liksom installationer inom lägenheterna är nyutbytta under entreprenaden.</p> <p>3-fas installationer till lägenheterna. Jordade installationer i lägenheterna.</p>
Hiss:	Hissar kommer vara nyrenoverad efter entreprenaden.
Övrigt:	
Tomt/mark:	Inre gård med stödmur mot grannfastigheter och som kommer bli uteplats åt intilliggande bottenvåningslägenhet.
Allmänt:	<p>Byggnad ursprungligen uppförd 1884 som bostadsfastighet. Kontorisering skedde i början av 30- talet. Inredning av vinden samt komplettering med nya takkupor och fönster utfördes under 40-telet.</p> <p>Efter slutförd entreprenad kommer en 5-årig garantitid löpa för utförda arbeten samt 2 år på material.</p> <p>Byggnaden får betraktas vara i mycket gott skick.</p>
Myndigheter etc:	
OVK-status:	OVK-besiktningar kommer genomföras inom entreprenaden. Därefter kommer förnyad OVK behöva genomföras med 3 års intervall.

Energideklaration:	Utförs inom entreprenaden.
Radon:	Radonmätningar kommer utföras inom entreprenaden.
Asbest:	Sanering av asbest har utförts under entreprenaden och bedöms ej finns något efter färdigställandet.
Övrig miljöbelastning:	Bedöms som mycket låg.
Brand:	Brandavskiljande byggnadsdelar och installationer uppfyller dagens krav. Rutiner för systematiskt brandskyddsarbete (SBA) bör tas fram för så man regelbundet följer upp brandskyddsarbetet i fastigheten.

5 Utlåtande

5.1 Allmänt

I byggnaden pågick en omfattande entreprenad vid tidpunkten för platsbesöket. Entreprenaden var i slutfasen.

Det här Statusbesiktningsprotokollet/ underhållsplanen förutsätter att i nuläget pågående entreprenader slutförs i den omfattning som besiktningsmannen blivit informerad om och att branschsedvanliga slut-, sakkunnig- och myndighetsbesiktningar av entreprenaderna genomförs och Bostadsrättsföreningen övertar garantiåtaganden och branschnormala säkerheter enligt AB 04 som ställs ut av totalentreprenören.

Garantitiden är 5 år på utfört arbete från datum för godkänd slutbesiktning. För material och varor är garantitiden 2 år. I det fall förlängd garanti föreligger på visst material ska dessa skrivas över på föreningen.

Innan garantitiden går ut, två år efter godkänd entreprenad, ska föreningen kalla till garantibesiktning. Fel och briser som uppstår under garantitiden ska anmälas till entreprenören utan dröjsmål.

Fel och brister bör antecknas för att vid garantibesiktningen tas upp med besiktningsmannen.

Ansvarstiden för entreprenören enligt AB 04, 10 år.

5.2 Byggnad

5.2.1 Mark/ Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av natursten till fast underlag.

Inga sättningar noterades under tillgängliga delar av källargolv och inte heller i omgivande mark.

Det är inte känt om någon omdränering / utbyte av fuktisolering utförts på källarytterväggarna och inte heller bedömningsbart när eller ens om detta kommer behöva utföras.

De gården kommer renoveras inom pågående entreprenad med nytt tätskikt och uppbyggnad av nya gårdsterraser för de boende. Gårdsbrunnarna rekommenderas spolas/rengöras med ca 8 års intervall.

På inre gården finns murar mot grannfastighet. Skicket på stödmurarna gick inte att säkert fastställa. Det bedöms ändå rimligt att vissa smärre renoveringsåtgärder kommer behöva utföras under Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

I övrigt kommer framöver enbart normalt periodiskt fastighetsunderhåll behöva utföras.

5.2.2 Stomme

Ingen sprickbildning noterades i bärande bjälklag, väggar, trapphusväggar mm.

Inget åtgärdsbehov.

Icke bärande innerväggar i lägenheter etc med likaledes obefintlig sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

5.2.3 Fasad

Naturstenssocklar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts som renoverats under pågående entreprenad.

Normal teknisk livslängd för nyligen utförd fasadrenovering bedöms statistiskt vara längre än Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod. Delvis renovering och omfärgning av fasad kan bli aktuellt om ca 35år.

5.2.4 *Tak / takavvattning / takterrasser*

Yttertak beklätt med delvis ny dubbelfalsad bandtäckt plåt. Befintligt plåttak bedöms vara i bra skick. Ommålning av samtlig plåt kan bli aktuell om ca 25-30 år. I övrigt inget tekniskt åtgärdsbehov under Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

Nyanlagda takterrasser på övre vindsplan. Statistisk teknisk livslängd för tätskikt bedöms var knappt 50 år, dvs en renovering kan bli aktuell i slutet av Underhållsplanens kalkylperiod.

I övrigt inget åtgärdsbehov.

5.2.5 *Balkonger*

Nya balkonger av stål och smidesräcken. Kommande åtgärd utförs parallellt med nästa fasadrenovering, dvs efter den här Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

5.2.6 *Fönster/fönsterdörrar*

Bostäder i våningsplan:

2-glas träfönster på kopplade bågar. Ommålning/ renovering har utförts eller utförs inom pågående entreprenad.

Kommande utvändig ommålning utförs om ca 12 år och därefter med ungefär 12 års intervall, dvs 2036, 2048, 2060 och 2072. Korta intervall på fönster i söderläge.

Tätninglistor byts lämpligen ut i samband med renoveringarna 2048 och 2072.

I Bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt stadgarna ingår yttre båge och karm i underhållsättagandet. För övriga fönsterdelar ansvarar respektive Bostadsrättshavare för underhållet.

Fönsterdörrar och bostäder i vindsplan:

Nya fönsterdörrar 3-glas fönster trä med aluminiumutsida. Dessa bedöms ej behöva underhållas med samma periodicitet som övriga fönster.

Källarvåning:

Lokalfönster som lämpligen renoveras samtidigt med övriga fönster.

5.2.7 *Gemensamma utrymmen*

Entréer och trapphus:

Entréer och trapphus som renoveras i samband med pågående entreprenad. Därefter inget tekniskt åtgärdsbehov under Underhållsplanens kalkylperiod. Eventuella önskemål om estetiskt underhåll (såsom ommålning etc) har inte beaktats.

Två entréparti mot gatan som byts ut till nytt lackat ek parti. Kommande slipning och lackningar samordnas med framtida fönsterrenoveringar.

Kommande underhåll av gårdsentréer utförs likaledes parallellt med framtida fönsterrenoveringar.

Källare och förråd etc:

Gott skick vid avslutad entreprenad. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov inom Underhållsplanens kalkylperiod. Eventuella önskemål om estetiskt underhåll har inte beaktats.

Installationsutrymmen:

Gott skick vid avslutad entreprenad. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov inom Underhållsplanens.

Sophantering:

Gott skick vid avslutad entreprenad. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov inom Underhållsplanens. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.2.8 *Lägenheter*

Efter avslutad entreprenad är samtliga lägenheter i nyskick.

Det inre underhållsansvaret åligger enligt stadgarna respektive Bostadsrättshavare. Inget åtgärdsbehov.

5.2.9 *Lokaler*

I byggnaden finns en hyreslokal. Samtligt ytskikt och installationer kommer vara bytta under entreprenaden.

Normenlig brandavskiljning i fastighetsgränsen förutsätts hanteras och underhållas av lokalhyresgästen.

5.3 VVS-installationer

5.3.1 Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i värmeundercentralen kommer bytas ut. Normal teknisk livslängd för utrustningen är ca 30 år dvs ett statistiskt utbyte kommer bli aktuellt ca 2055.

5.3.2 Värmedistribution

Värmesystem och vattenradiatorer och termostater byts ut i samband med pågående entreprenad.

Uppvärmning i lägenheternas våtrum sker med el-ansluten golvvärme för vilken respektive Bostadsrättsinnehavare har eget framtida underhålls- och utbytesansvar.

Därefter inget åtgärdsbehov under den här Underhållsplanens kalkylperiod utöver att radiatorventilerna byts ut parallellt med utbytet av utrustningen i fjärrvärmeundercentralen och ny **injustering** sker, dvs ca 2055.

5.3.3 Avlopp / vatten / sanitet

Samtliga VA-installationer med undantag av vissa bottenavlopp kommer bytas ut inom pågående entreprenad.

Spillvattenavloppen rekommenderas därefter spolas / rensas med ca 10 års intervall.

Vad avser bottenavloppen bedöms en re-lining bli aktuell om ca 20 år.

5.3.4 Ventilation

21 lägenheter:

Mekanisk till och frånluft med nytt fläktsystem.

Teknisk livslängd för fläktinstallationerna är statistiskt ungefär 35 år, dvs ett utbyte kommer behöva genomföras ungefär 2060.

Lokalen:

Är ansluten till samma aggregat som övriga bostäder med till- och frånluft.

5.4 El-installationer

Komplett ny el installeras. Därefter inget åtgärdsbehov under Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

5.5 Övrigt

5.5.1 Hissar

2 renoverade hissar. Bedömt statistisk teknisk livslängd till utbyte av styr- och reglerutrustning mm är ungefär 35-40 år.

6 Kostnader (kostnadsläge juni 2024)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, normala byggherrekostnader och mervärdeskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark/ grundläggning

Rensning gårdsbrunnar, ca 2032 ca 5 tkr / gång
(upprepas med 8 års intervall)
Reparation mur inre gård, bedömt 2040 bedömt 100 tkr
(uppskattad kostnad och tidpunkt)

6.1d Tak / takavvattning / takterrasser

Ommålning plåtttertak, ca 2050 ca 450 tkr
(ca 625 m²)
Reparation tätskikt takterrasser, ca 2070 ca 650 tkr
(ca 25 m²)

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning/ renovering fönster och fönsterdörrar intervall ca 15 år
Nästa utförande 2039, 2054, 2069. Ca 1 000 tkr
(ca 244 bågar med spröjs)
Fönster eller fönsterdörrar av ALU eller trä + ALU ingår ej i ovan bedömning.

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2055 ca 350 tkr

6.2b	Värmedistribution	
	Utbyte radiatorventiler samt injustering av värme, ca 2040	ca 225 tkr
6.2c	Avlopp / vatten	
	Spolning / rensning spillvattenavlopp, ca 2034 (upprepas med 10 års intervall)	ca 35 tkr
	Re-lining bottenavlopp, bedömt 2045	ca 400 tkr
	Stambyte 50 år ligger utanför underhållsplanen	
	Tätskikt i badrum teknisk livslängd 30-40år	
6.2d	Ventilation	
	Utbyten fläktinstallationer, ca 2060	ca 600 tkr
	Rensning ventilationskanaler, ca 2040 (upprepas 2060)	ca 35 tkr
6.3	Hissinstallationer	
	Renovering hissinstallationer, ca 2060	ca 1 500 tkr

Sammanfattning:

Fastighet med uppfört ursprungligen uppförda 1884, vatten och avlopp installerades delvis 1912. 1931 fick lägenheterna mer moderna sanitära installationer. Under 1940 talet kontoriserade delar av fastigheten samt hiss installerades.

En mycket stor del av det framtida underhållsansvaret kommer enligt Bostadsrättsföreningens stadgar ligga på respektive Bostadsrättshavare.

Tekniskt underhållsbehov som åligger Bostadsrättsföreningen inom nära framtid är av naturliga skäl mycket begränsat. Pågående entreprenad kommer efter färdigställandet ha en Garantitid som löper till april 2029 och en ansvarstid som löper till 2034.

Löpande kommer naturligtvis vissa oförutsedda reparationsåtgärder uppkomma. Det är rimligt att avsätta ungefär 50 000:- / år för detta, men med start från och med 2029 då garantier täcker reparationskostnaderna fram till dess.

Utöver ovan angivet årligt belopp bedöms ingen avsättning till en Dispositionsfond behöva utföras.

Löpande myndighetsbesiktningskostnader såsom OVK, årligs säkerhetsbesiktningar av hissar etc förutsätts ligga i Bostadsrättsföreningens löpande underhållsbudget.

Underhållsplanens kalkylperiod är 50 år. Tidpunkterna för framtida fastighetsunderhåll är baserade på normala statistiska tekniska livslängder och det är därför rimligt att förnyade bedömningar/ uppdateringar av Underhållsplanen utförs med ungefär 10 års intervall.

Alla redovisade kostnader är i kostnadsläge juni 2024 som är den senast kända vid upprättandet av Underhållsplanen. Inga spekulationer över hur den nominella kostnadsutvecklingen förändras i framtiden har utförts då kostnadsförändringar framledes helt är beroende av tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster vid genomförandetidpunkten.

Kostnaderna finns sammanställda på bifogat Excelblad varvid de ackumulerade kostnaderna har angivits i 5-årsintervall.

Åtgärd	2024-2028 ksek	2029-2033 ksek	2034-2038 ksek	2039-2043 ksek	2044-2048 ksek	2049-2053 ksek	2054-2058 ksek	2059-2063 ksek	2064-2068 ksek	2069-2073 ksek	Anmärkning
Mark:											
Allmän finplanering											Ingår allmän avsättning nedan
Spolning / Rensning gårdsavlopp		5		5	5		5		5	5	
Mur mot grannfastighet				100							Bedömd tidpunkt och kostnad
Byggnadsdel:											
Fönster/ fönsterdörrar			1 000		1 000			1 000		1 000	
Entrepertier			X		X			X		X	Ingår ovan
Yttertak						450					Avser ommålning
Takterrasser										650	Bedömd tidpunkt reparation
Fasad - renovong 10% samt omfärgning								1 800			
Installationer:											
Utbyten fläktinstallationer								600			Bedömd tidpunkt
Rensning ventilationskanaler				35				35			Utförs ca varje 20:e år
Re-lining bottenavlopp					400						Bedömd tidpunkt
Rensning spillvattenavlopp					80				80		Utförs varje 10: år
Utbyte utrustning värmecentral							350				
Utbyte radiatorventiler				225					225		
Renovering hissar								1 500			Bedömd tidpunkt
Övrigt:											
Allmän avsättning	0	250	250	250	250	250	250	250	250	250	
Summa	0	255	1 250	615	1 735	700	605	5 185	560	1 905	

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bo Wergedahl, Marmortaket, och Lennart Fällström, L Fällström AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Kurland 11, organisationsnummer 769641-3868.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Kurland 11 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bo Wergedahl och Lennart Fällström som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Bo Wergedahl och Lennart Fällström har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Kurland 11 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
Enhetschef

Anna Viktorsson
Handläggare

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Adolf Fredrik, Stockholm

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Brf Adolf Fredrik (769641-3868) och vi får avge följande intyg.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom förvärv av aktier i det bolag som vid tidpunkten för aktieförvärvet ägde den aktuella fastigheten. Därefter har föreningen genom transportöverlåtelse förvärvat fastigheten från dotterbolaget. Bolaget har sedan dess avyttrats för likvidation. Detta anses vara ett sedvanligt förvärvsförfarande.

Föreningen består av en byggnad med totalt 18 bostadslägenheter och 3 lokaler avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Planen redovisar den slutliga kostnaden för föreningens anskaffning samt innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av dess verksamhet.

Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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

Uppsala och Stockholm 2024 dag som digital signering sker.

Bo Wergedahl

Lennart Fällström

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2024-08-16
Stadgar	2024-08-16
Fastighetsdata	2024-07-08
Beräkning taxeringsvärde	odaterad
Ritningar	2022-10-11
Försäkringsoffert	2024-08-14
Avtal om fastställande av slutlig kostnad	2024-09-02
Ränteoffert	2024-08-20
Garantiåtagande ej upplåtna lgh	2024-09-02
Entreprenadavtal	2023-06-27
Beslut om bygglov	2023-01-26
Avtal om fastighetsförvaltning	2024-08-14
Redovisning anskaffningskostnad	odaterad
Preliminärt avskrivningsunderlag	odaterat
Beslut om bifall från Boverket	2024-07-10
50-årig underhållsplan	odaterad
Fotografier	odaterade

Följande handlingar har undertecknats den 6 september 2024

**000_Ekonomisk plan Brf Adolf Fredrik_240903.pdf**

(293794 byte)
SHA-512: e3a5f7a804cc94f11619a80b31994bf6429a8bc9a9f839a21ce1e1b7f6d04e986076e37e4e8f17e83a65dc613ec7aa24dc4c664acedd5c73cab618bd186c3e81

**014_Underhållsplan Brf Adolf Fredrik.pdf**

(346851 byte)
SHA-512: dde8d28ce58a0a740a8d980c050728564da31a573ada64861c2d4f1816817cf593362664d16088849884b385287daa49e76e87b279c2a742920958f89106e5d7

**011_BeslutBifall.pdf**

(166174 byte)
SHA-512: a6ae298d9c6032f42b8b49e1b31e1bc7fe3d067e07c374a42673a3593ec44d81fd5379a8a779724f55e9ad22ef07fb69d40d57f04080498097c2405afb29c05a

**Brf Adolf Fredrik Intyg.pdf**

(14582 byte)
SHA-512: 1e0017c2d96966b4b68d317b1d89463d72a58fea23041cfd405590f5c1121340c53f34eeb78380aac7c8ec99e1387e1ce09950b3d4768bcc2ef3ec12766129

Underskrifter

2024-09-05 14:13:31 (CET)

**Matts Gustaf Herbert Kastengren**

matts@gillesvik.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-09-05 16:11:14 (CET)

**Sanja Sjögren**

sanja.sjogren@skierfe.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-09-06 09:53:18 (CET)

**Victor Martin Linus Looft**

linus@pakta.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-09-06 12:54:29 (CET)

**Bo Wergedahl**

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

2024-09-06 13:12:10 (CET)

**Nils Lennart Fällström**

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



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Adolf Fredrik

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:

085076f8e3679569ad4ee8ec667c0802c57102ae8b0c2a8703136f4ef3a3eedbf514408388c528bb37ae786d567d5a44632cbf0048459512d1ee046fd7a6ee9e



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.