
Ekonomisk plan för: BRF KUNGSHOLMSGLÄDJEN 14 Stockholms kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Kungsholmsglädjen 14 under fjärde kvartalet 2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BILAGOR: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning med underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Kungsholmsglädjen 14 (org: nr 769643-2660) som registrerades 2025-09-01 i Stockholms kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

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

Föreningen utgörs av tomträtten Stockholm Glädjen 14 ("**Fastigheten**") innehållandes 129 bostäder och garage. Fastigheten besiktigades den 13 augusti 2025 genom Compocit. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att ingå avtal om förvärv av Fastigheten under fjärde kvartalet 2025 genom förvärv av ett, för ändamålet, nybildat aktiebolag (Fastighets AB Östra Kungsholmsporten Ombildning AB, org.nr 559548–2455). Fastigheten överläts från Fastighets AB Östra Kungsholmsporten, org.nr 556763–8480, ("**Säljaren**") till det nybildade aktiebolaget.

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

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång Fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av säljaren. Fastigheterna ska efter förvärvet transporteras över i bostadsrättsföreningen 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 är ca 230 mkr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheterna bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Försäkring

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

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske när denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under första kvartalet 2026. När lägenheter upplåts till hyresgäster har inflyttning redan skett.

Taxeringsvärde

Tomtmark bostäder	Tomtmark lokaler	Byggnad bostäder	Byggnad lokaler	Summa
200 000 000 kr	0 kr	281 000 000 kr	8 400 000 kr	489 400 000 kr

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med en bostadsbyggnad med fyra byggnadskroppar om 7–8 våningar som är sammanbyggda med en hög byggnad uppförd med 19 våningsplan. Under byggnaderna finns källare och ett garage med 73 platser. Fastigheten är miljöcertifierad med betyget BREEM In Use med betyg Very Good.

Tomt och läge

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

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Glädjen 14
Adresser	Franzéngatan 10, Hornsbergs Strand 19–25 112 17 Stockholm
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Detaljplan: 2009-04-08 Akt: 0180K-P2005-08954
Tomtareal	2 065 kvm enligt FDS utdrag
Bostadsyta	9 029 kvm
Lokalyta	25 kvm
Bostäder	129 st
Byggnadsår	2012
Typkod	321
Servitut/GA/Samfällighet	Fastigheten innehåller ett 3-D utrymme i del av garage Fastigheten ingår i Stockholm Glädjen GA:1 Officialsservitut, last, 0180K-2009-03302.1(.2)(.3)(.4)

Rätt att anlägga, underhålla och nyttja för tunnelbaneändamål erforderliga anläggningar samt ledningsrätt för starkström, fjärrvärme och avlopp

Gemensamma utrymmen och anordningar

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Murar och plintar till fast mark/berg
Stomme	Prefabricerade betongelement och betong. Våningar 18-19 i trä och stål.
Bjälklag	Betong
Ytterväggar och fasad	Slipad betong, sk terrazzo
Yttertak	Låglutande motfallstak med ytbeläggning av tätskiktsduk. Falsad plåt på förrådsbyggnader
Balkonger	Gjutna betongplattor med räcken och skärmar i metall
Fönster	2+1-glas med karmar och bågar i metall
Trapphus	Golvbeläggning med klinker, målade väggar och tak
Dörrar	Entrédörrar i aluminium, säkerhetsdörrar till lägenheter

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

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

Övrigt

OVK	Pågående. Färdigställs genom fastighetsägaren
Radon	Pågående mätningar okt 2025
Energideklaration	Giltig till och med 2027-11-10
PCB	PCB användes inte vid byggåret
Asbest	Nej
Skyddsrum	Nej

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Föreningen fonderar medel i enlighet med besiktningsmannens rekommendation (sammanställning nedan) för att täcka fastighetens underhållsbehov över kommande tio år.

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

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

Byggnadsdel	Åtgärder inom 10 år	Summa
Fasader	Partiell lagning och fogning	3 500 000 kr
Kylanläggning	Utbyte av komponenter	400 000 kr
Uppvärmning VV	Utbyte undercentral	200 000 kr
Ventilation	Injustering och underhåll	500 000 kr
Hissar	Renovering och periodiskt underhåll	2 000 000 kr
Ventilation	Byte av aggregat och löpande underhåll	4 000 000 kr
Summa		10 600 000 kr

Utöver den fondavsättning som görs i samband med föreningens förvärv av Fastigheten sätter föreningen av 25 000 kr till lägenheternas inre underhåll till en inre underhållsfond, totalt 1 500 000 kr. Endast de fysiska hyresgäster som förvärvar sin bostad på föreningens tillträdesdag får denna avsättning.

Föreningen gör även en schablonmässig årlig avsättning om ca 490 000 kr per år vilket summeras till ca 10 mkr över prognosperioden som är 20 år. Därutöver beräknas föreningens lån att amorteras med ca 10–14 mkr över prognosperioden vilket kan ses som en besparing inom föreningen. Summerad avsättning och besparing under perioden uppgår därmed till ca 24 mkr. Underhållsbehov som inte täcks av löpande avsättningar och amorteringar beräknas att täckas vid upplåtelse av ev kvarvarande hyreslägenheter eller genom upptagande av ny finansiering. Det ankommer på en framtida styrelse att hålla föreningens underhållsplan uppdaterad och att vid behov anpassa underhållsavsättningar mm till denna. Enligt föreningens stadgar ska en avsättning om minst 0,1% av taxeringsvärdet årligen göras till underhållsfonden.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD

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

Nedan kostnad avser den slutliga kostnaden för föreningen

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling fastighet & aktier	725 000 000 kr
Lagfart ¹⁾	4 350 000 kr
Pantbrev ²⁾	0 kr
Transaktionskostnader	5 937 500 kr
Summa total anskaffningsutgift	735 287 500 kr
Kassabehållning ³⁾	500 000 kr
Inre renoveringsfond ⁴⁾	1 500 000 kr
Yttre renoveringsfond ⁵⁾	10 600 000 kr
Finansieringsbehov	747 887 500 kr

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

²⁾ I Fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 427 mkr

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

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

⁵⁾ Avser avsättningar enligt rekommendation från besiktningsman

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsposter	Belopp	Kapitaltäckning	Kostnad
Banklån	71 868 500 kr	4,15%	2 982 543 kr
Medlemsinsatser	541 514 400 kr		
Upplåtelseavgifter	134 504 600 kr		
Summa finansiering	747 887 500 kr		

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer utgår från bankoffert. Föreningen bedöms göra ett likviditetsmässigt överskott vid nuvarande kapitaltäckning. Likviditetsöverskottet bedöms användas för amorteringar. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 8 947 628 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	2 982 543 kr	
Avskrivning	3 600 000 kr	
Summa kap-kost.	6 582 543 kr	
Driftskostnader*		
Förvaltning & administration	300 000 kr	
Försäkring	200 000 kr	
Fjärrvärme (avser uppvärmning varmvatten)	225 000 kr	
Fastighets-el **	1 950 000 kr	
VA**	400 000 kr	
Löpande skötsel	400 000 kr	
Teknisk förvaltning och reparationer	286 470 kr	
Städning och snöskottning	250 000 kr	
Renhållning	300 000 kr	
Övrigt	200 000 kr	
Summa driftskost.	4 511 470 kr	500 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	2 536 000 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	316 200 kr	
Summa övr. kost.	2 852 200 kr	
Totala kostnader	13 946 213 kr	
Föreningens intäkter		
Hyror lokaler och förråd	98 000 kr	
Hyror garage/parkering	1 680 000 kr	
IMD El och Vatten**	1 445 000 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	7 612 613 kr	843 kr/kvm
Totala intäkter	10 835 613 kr	
Årets resultat	-3 110 600 kr	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	489 400 kr	

FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET

Summa intäkter	10 835 613 kr	
Summa kostnader	-13 946 213 kr	
Återföring avskrivningar	3 600 000 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	489 400 kr	30 kr/kvm
Amorteringar	-0 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	489 400 kr	

Ytor

Bostadsarea	9 029 kvm	Total yta (BOA+BIA)
Lokalarea	25 kvm	Exkl. förråd
Totalarea	9 054 kvm	

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

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

Amorteringar och extra avsättningar

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

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (20 år) innebär en ökad belåning med 1 mkr att månadsavgiften behöver höjas med ca 30 kr/mån för en genomsnittsbostad (kapiteltäckning ca 4,15%).

Avskrivningar

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

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

Tomträttsavgäld

Fastighetens nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 2 536 000 kr och löper till och med 2030-01-01 med tioåriga avgäldsperioder. I prognosen räknas avgälden upp i enlighet med Stockholms Stad bestämmelser i samband med avgäldsperiodens utgång. Ny avgäld från 2030 bedöms bli ca 2 868 000 kr och denna räknas sedan upp successivt till 3 084 000 kr år 2033–2040.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet år 1	Totalt	Per kvm BOA
Slutlig kostnad för föreningens fastighet, BOA	747 887 500 kr	82 831 kr
Anskaffningskostnad för föreningens fastighet, BOA	735 287 500 kr	81 436 kr
Föreningens grundbelåning, BOA	71 868 500 kr	7 960 kr
Insats genomsnittsbostad, BOA	541 514 400 kr	59 975 kr
Insats och upplåtelseavgift, BOA	676 019 000 kr	74 871 kr
Föreningens Driftskostnad, BOA	4 511 470 kr	500 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar BOA	7 612 613 kr	843 kr
Kassaflöde från löpande drift, BOA	489 400 kr	30 kr
Avsättning till underhållsfond, BOA	489 400 kr	30 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivning, BOA	4 089 400 kr	453 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

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

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

Lgh-ID	Yta	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Månadsavgift om BR	Hyra om hyresrätt 2025
1	87 m ²	5 292 000 kr	0 kr	0,964%	6 113 kr	17 680 kr
2	63 m ²	3 024 000 kr	1 476 000 kr	0,698%	4 426 kr	13 589 kr
3	60 m ²	3 360 000 kr	0 kr	0,665%	4 216 kr	13 311 kr
4	50 m ²	3 024 000 kr	1 476 000 kr	0,554%	3 513 kr	11 509 kr
5	55 m ²	2 956 800 kr	0 kr	0,609%	3 864 kr	12 675 kr
6	60 m ²	3 460 800 kr	0 kr	0,665%	4 216 kr	13 311 kr
7	50 m ²	3 057 600 kr	0 kr	0,554%	3 513 kr	11 993 kr
8	56 m ²	3 024 000 kr	0 kr	0,620%	3 935 kr	12 802 kr
9	60 m ²	3 494 400 kr	1 705 600 kr	0,665%	4 216 kr	13 311 kr
10	50 m ²	3 091 200 kr	0 kr	0,554%	3 513 kr	11 993 kr
11	56 m ²	3 091 200 kr	1 508 800 kr	0,620%	3 935 kr	12 802 kr
12	60 m ²	3 528 000 kr	1 722 000 kr	0,665%	4 216 kr	13 311 kr
13	50 m ²	3 141 600 kr	0 kr	0,554%	3 513 kr	11 993 kr
14	55 m ²	3 108 000 kr	0 kr	0,609%	3 864 kr	12 751 kr
15	60 m ²	3 561 600 kr	1 738 400 kr	0,665%	4 216 kr	13 311 kr
16	50 m ²	3 141 600 kr	0 kr	0,554%	3 513 kr	11 993 kr
17	56 m ²	3 141 600 kr	0 kr	0,620%	3 935 kr	12 802 kr
18	60 m ²	3 595 200 kr	1 754 800 kr	0,665%	4 216 kr	13 311 kr
19	50 m ²	3 175 200 kr	1 549 800 kr	0,554%	3 513 kr	11 993 kr
20	56 m ²	3 175 200 kr	0 kr	0,620%	3 935 kr	12 802 kr
21	51 m ²	2 856 000 kr	1 394 000 kr	0,565%	3 583 kr	12 119 kr
22	51 m ²	2 822 400 kr	1 377 600 kr	0,565%	3 583 kr	12 164 kr
23	51 m ²	2 889 600 kr	0 kr	0,565%	3 583 kr	12 119 kr
24	51 m ²	2 856 000 kr	1 394 000 kr	0,565%	3 583 kr	12 164 kr
25	51 m ²	2 906 400 kr	1 418 600 kr	0,565%	3 583 kr	12 119 kr
26	51 m ²	2 872 800 kr	1 402 200 kr	0,565%	3 583 kr	12 164 kr
27	51 m ²	2 940 000 kr	1 435 000 kr	0,565%	3 583 kr	12 119 kr
28	50 m ²	2 906 400 kr	0 kr	0,554%	3 513 kr	12 056 kr
29	51 m ²	2 956 800 kr	0 kr	0,565%	3 583 kr	12 119 kr
30	51 m ²	2 923 200 kr	1 426 800 kr	0,565%	3 583 kr	12 164 kr
31	51 m ²	3 057 600 kr	1 492 400 kr	0,565%	3 583 kr	12 119 kr
32	51 m ²	2 990 400 kr	0 kr	0,565%	3 583 kr	12 164 kr
33	51 m ²	3 175 200 kr	1 549 800 kr	0,565%	3 583 kr	12 119 kr
34	51 m ²	3 158 400 kr	1 541 600 kr	0,565%	3 583 kr	12 164 kr
35	45 m ²	2 318 400 kr	1 131 600 kr	0,498%	3 162 kr	10 560 kr
36	80 m ²	4 267 200 kr	2 082 800 kr	0,886%	5 621 kr	16 561 kr
37	88 m ²	4 586 400 kr	0 kr	0,975%	6 183 kr	18 159 kr
38	54 m ²	2 822 400 kr	1 377 600 kr	0,598%	3 794 kr	12 548 kr
39	88 m ²	4 972 800 kr	0 kr	0,975%	6 183 kr	18 159 kr
40	54 m ²	2 872 800 kr	0 kr	0,598%	3 794 kr	12 548 kr
41	88 m ²	5 040 000 kr	2 460 000 kr	0,975%	6 183 kr	18 159 kr
42	54 m ²	2 906 400 kr	0 kr	0,598%	3 794 kr	12 548 kr
43	88 m ²	5 140 800 kr	0 kr	0,975%	6 183 kr	18 159 kr
44	54 m ²	2 956 800 kr	1 443 200 kr	0,598%	3 794 kr	12 548 kr
45	88 m ²	5 174 400 kr	2 525 600 kr	0,975%	6 183 kr	18 159 kr

Lgh-ID	Yta	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Månadsavgift om BR	Hyra om hyresrätt 2025
46	54 m ²	2 990 400 kr	1 459 600 kr	0,598%	3 794 kr	12 548 kr
47	88 m ²	5 292 000 kr	0 kr	0,975%	6 183 kr	18 159 kr
48	54 m ²	3 091 200 kr	0 kr	0,598%	3 794 kr	12 548 kr
49	88 m ²	5 359 200 kr	0 kr	0,975%	6 183 kr	18 159 kr
50	65 m ²	2 956 800 kr	1 443 200 kr	0,720%	4 567 kr	13 841 kr
51	40 m ²	2 116 800 kr	1 033 200 kr	0,443%	2 810 kr	9 939 kr
52	58 m ²	2 889 600 kr	1 410 400 kr	0,642%	4 075 kr	12 962 kr
53	106 m ²	5 359 200 kr	2 615 800 kr	1,174%	7 448 kr	20 134 kr
54	80 m ²	4 233 600 kr	2 066 400 kr	0,886%	5 621 kr	16 358 kr
55	72 m ²	3 662 400 kr	1 787 600 kr	0,797%	5 059 kr	15 353 kr
56	82 m ²	4 267 200 kr	2 082 800 kr	0,908%	5 761 kr	16 547 kr
57	58 m ²	2 923 200 kr	1 426 800 kr	0,642%	4 075 kr	12 962 kr
58	106 m ²	5 493 600 kr	2 681 400 kr	1,174%	7 448 kr	20 134 kr
59	80 m ²	4 334 400 kr	0 kr	0,886%	5 621 kr	16 358 kr
60	72 m ²	3 696 000 kr	1 804 000 kr	0,797%	5 059 kr	15 353 kr
61	82 m ²	4 334 400 kr	0 kr	0,908%	5 761 kr	16 547 kr
62	58 m ²	2 940 000 kr	1 435 000 kr	0,642%	4 075 kr	12 962 kr
63	106 m ²	5 644 800 kr	2 755 200 kr	1,174%	7 448 kr	20 134 kr
64	80 m ²	4 368 000 kr	0 kr	0,886%	5 621 kr	16 358 kr
65	58 m ²	2 956 800 kr	0 kr	0,642%	4 075 kr	12 962 kr
66	71 m ²	3 460 800 kr	0 kr	0,786%	4 989 kr	14 597 kr
67	82 m ²	4 368 000 kr	0 kr	0,908%	5 761 kr	16 547 kr
68	58 m ²	2 956 800 kr	1 443 200 kr	0,642%	4 075 kr	12 962 kr
69	106 m ²	5 812 800 kr	2 837 200 kr	1,174%	7 448 kr	20 134 kr
70	80 m ²	4 435 200 kr	0 kr	0,886%	5 621 kr	16 358 kr
71	58 m ²	2 973 600 kr	0 kr	0,642%	4 075 kr	12 962 kr
72	71 m ²	3 460 800 kr	1 689 200 kr	0,786%	4 989 kr	14 597 kr
73	82 m ²	4 401 600 kr	2 148 400 kr	0,908%	5 761 kr	16 547 kr
74	58 m ²	3 024 000 kr	0 kr	0,642%	4 075 kr	12 966 kr
75	105 m ²	5 980 800 kr	0 kr	1,163%	7 377 kr	20 134 kr
76	80 m ²	4 468 800 kr	0 kr	0,886%	5 621 kr	16 358 kr
77	58 m ²	3 024 000 kr	1 476 000 kr	0,642%	4 075 kr	12 962 kr
78	71 m ²	3 494 400 kr	1 705 600 kr	0,786%	4 989 kr	14 597 kr
79	82 m ²	4 435 200 kr	0 kr	0,908%	5 761 kr	16 547 kr
80	58 m ²	3 057 600 kr	1 492 400 kr	0,642%	4 075 kr	12 962 kr
81	106 m ²	6 115 200 kr	2 984 800 kr	1,174%	7 448 kr	20 461 kr
82	80 m ²	4 502 400 kr	0 kr	0,886%	5 621 kr	16 358 kr
83	58 m ²	3 091 200 kr	1 508 800 kr	0,642%	4 075 kr	12 962 kr
84	71 m ²	3 528 000 kr	1 722 000 kr	0,786%	4 989 kr	14 597 kr
85	82 m ²	4 468 800 kr	2 181 200 kr	0,908%	5 761 kr	16 547 kr
86	58 m ²	3 141 600 kr	0 kr	0,642%	4 075 kr	12 962 kr
87	106 m ²	6 182 400 kr	0 kr	1,174%	7 448 kr	20 461 kr
88	80 m ²	4 771 200 kr	2 328 800 kr	0,886%	5 621 kr	16 358 kr
89	58 m ²	3 847 200 kr	1 877 800 kr	0,642%	4 075 kr	12 962 kr
90	71 m ²	3 528 000 kr	1 722 000 kr	0,786%	4 989 kr	14 597 kr
91	82 m ²	4 502 400 kr	0 kr	0,908%	5 761 kr	16 547 kr
92	58 m ²	3 242 400 kr	0 kr	0,642%	4 075 kr	12 962 kr
93	96 m ²	6 451 200 kr	0 kr	1,063%	6 745 kr	19 183 kr
94	66 m ²	3 880 800 kr	1 894 200 kr	0,731%	4 637 kr	13 905 kr
95	58 m ²	3 460 800 kr	0 kr	0,642%	4 075 kr	12 962 kr
96	71 m ²	3 595 200 kr	0 kr	0,786%	4 989 kr	14 597 kr
97	46 m ²	2 856 000 kr	0 kr	0,509%	3 232 kr	10 683 kr
98	58 m ²	3 460 800 kr	0 kr	0,642%	4 075 kr	12 962 kr
99	96 m ²	6 518 400 kr	0 kr	1,063%	6 745 kr	19 183 kr
100	72 m ²	5 073 600 kr	0 kr	0,797%	5 059 kr	15 853 kr
101	58 m ²	3 948 000 kr	1 927 000 kr	0,642%	4 075 kr	13 385 kr
102	96 m ²	6 552 000 kr	0 kr	1,063%	6 745 kr	19 493 kr
103	72 m ²	5 107 200 kr	2 492 800 kr	0,797%	5 059 kr	15 853 kr
104	58 m ²	3 948 000 kr	0 kr	0,642%	4 075 kr	13 385 kr
105	96 m ²	6 619 200 kr	0 kr	1,063%	6 745 kr	19 493 kr
106	72 m ²	5 140 800 kr	2 509 200 kr	0,797%	5 059 kr	15 853 kr
107	58 m ²	4 015 200 kr	0 kr	0,642%	4 075 kr	13 385 kr
108	96 m ²	6 703 200 kr	3 271 800 kr	1,063%	6 745 kr	19 492 kr
109	72 m ²	5 208 000 kr	2 542 000 kr	0,797%	5 059 kr	15 853 kr

Lgh-ID	Yta	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Månadsavgift om BR	Hyra om hyresrätt 2025
110	58 m²	4 048 800 kr	1 976 200 kr	0,642%	4 075 kr	13 385 kr
111	96 m²	6 720 000 kr	3 280 000 kr	1,063%	6 745 kr	19 492 kr
112	72 m²	5 258 400 kr	2 566 600 kr	0,797%	5 059 kr	15 853 kr
113	58 m²	4 099 200 kr	0 kr	0,642%	4 075 kr	13 385 kr
114	96 m²	6 787 200 kr	0 kr	1,063%	6 745 kr	19 493 kr
115	72 m²	5 292 000 kr	0 kr	0,797%	5 059 kr	15 853 kr
116	58 m²	4 099 200 kr	2 000 800 kr	0,642%	4 075 kr	13 385 kr
117	96 m²	6 854 400 kr	0 kr	1,063%	6 745 kr	19 493 kr
118	72 m²	5 359 200 kr	2 615 800 kr	0,797%	5 059 kr	15 853 kr
119	58 m²	4 099 200 kr	0 kr	0,642%	4 075 kr	13 385 kr
120	96 m²	6 921 600 kr	3 378 400 kr	1,063%	6 745 kr	19 492 kr
121	72 m²	5 409 600 kr	2 640 400 kr	0,797%	5 059 kr	15 853 kr
122	58 m²	4 166 400 kr	2 033 600 kr	0,642%	4 075 kr	13 385 kr
123	96 m²	6 988 800 kr	3 411 200 kr	1,063%	6 745 kr	19 492 kr
124	72 m²	5 510 400 kr	2 689 600 kr	0,797%	5 059 kr	15 853 kr
125	58 m²	4 233 600 kr	0 kr	0,642%	4 075 kr	13 385 kr
126	96 m²	7 056 000 kr	0 kr	1,063%	6 745 kr	19 493 kr
127	119 m²	8 467 200 kr	0 kr	1,318%	8 361 kr	22 805 kr
128	93 m²	7 728 000 kr	3 772 000 kr	1,030%	6 534 kr	19 037 kr
129	137 m²	9 878 400 kr	0 kr	1,517%	9 626 kr	24 853 kr
9 029 m²		541 514 400 kr	134 504 600 kr	100,0%	634 384 kr	5 803 144 kr

Uppskattade kostnader utöver årsavgift

Föreningen debiterar vardera medlem för faktisk förbrukning av kall- och varmvatten samt hushållsel (IMD). Sammanlagd förbrukningskostnad, utöver årsavgift, bedöms till 160 kr/kvm/år. För en genomsnittslägenhet om 70 kvm innebär det ca 950 kr/mån inkl. hushållsel (varav ca 200 kr vatten och ca 750 kr el)

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

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

Övriga intäkter

Fastigheten har 13 förråd för uthyrning. Årsintäkten från de befintliga uthyrda förråden är 56 000 kr. Säljaren kommer att ansvara för byggnation av ytterligare ca 10 förråd. Därutöver finns en antenn på taket vilken genererar en intäkt om 65 000 kr per år.

Det finns 73 garageplatser inom fastigheten vilka genererar en hyresintäkt om 1 680 000 kr till föreningen.

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	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
Beräknad nettoavgift	7 612 613	7 654 494	7 697 213	8 194 225	8 430 051	8 529 787	8 855 796	9 126 011
Om räntan								
+1%	8 331 298	8 373 179	8 415 898	8 912 910	9 141 327	9 233 654	9 530 027	9 726 150
+2%	9 049 983	9 091 864	9 134 583	9 631 595	9 852 603	9 937 521	10 204 257	10 326 289
-1%	6 893 928	6 935 809	6 978 528	7 475 540	7 718 775	7 825 921	8 181 566	8 525 872
Om inflationen								
1%	7 665 783	7 708 728	7 752 532	8 250 650	8 487 604	8 588 492	8 919 340	9 203 471
2%	7 718 954	7 762 962	7 807 851	8 307 075	8 545 158	8 647 197	8 982 884	9 280 931
-1%	7 559 442	7 600 260	7 641 894	8 137 800	8 372 497	8 471 083	8 792 252	9 048 552

9. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 2

Nedan analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad i föreningen. Kapitäläckningen för föreningens grundbelåning utgår från 4,15% och räntekostnaden för ytterligare lånefinansiering bedöms till 3,0%. Denna ekonomiska plan utgår från 100% anslutningsgrad.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter utöver årsavgift år 1	Förändring nettointäkter
100%	71 869 tkr	9,6 %	10 835 tkr	3 223 tkr	+/-0 kr
90%	126 025 tkr	16,8 %	12 460 tkr	5 546 tkr	-65 tkr
80%	180 183 tkr	24,0 %	14 085 tkr	7 868 tkr	-130 tkr
70%	234 340 tkr	31,3 %	15 709 tkr	10 190 tkr	-195 tkr

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2026	2 2027	3 2028	4 2029	5 2030	6 2031	10 2035	20 2045
Årsavgifter	841 kr/m ²	7 612 613	7 654 494	7 697 213	8 194 225	8 430 051	8 529 787	8 855 796	9 126 011
Hyresintäkter bostäder	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	356 kr/m ²	3 223 000	3 287 460	3 353 209	3 420 273	3 488 679	3 558 452	3 851 783	4 695 302
Summa intäkter	1 197 kr/m ²	10 835 613	10 941 954	11 050 422	11 614 498	11 918 730	12 088 240	12 707 580	13 821 314
Drift och underhåll	498 kr/m ²	4 511 470	4 601 699	4 693 733	4 787 608	4 883 360	4 981 027	5 391 624	6 572 360
Övriga externa kostnader	315 kr/m ²	2 852 200	2 858 524	2 864 974	2 871 554	3 097 430	3 186 462	3 461 801	3 544 557
Avskrivningar	398 kr/m ²	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000
Räntenetto	329 kr/m ²	2 982 543	2 982 543	2 982 543	2 695 069	2 667 285	2 639 500	2 528 363	2 250 521
Summa kostnader	1 540 kr/m ²	13 946 213	14 042 766	14 141 251	13 954 231	14 248 075	14 406 990	14 981 789	15 967 438
Årets resultat	-344 kr/m²	-3 110 600	-3 100 812	-3 090 828	-2 339 732	-2 329 345	-2 318 750	-2 274 209	-2 146 124
Avsättning underhållsfond	54 kr/m ²	489 400	499 188	509 172	519 355	529 742	540 337	584 878	712 963
LIKVIDITETSPROGNOS									
Summa intäkter	1 197 kr/m ²	10 835 613	10 941 954	11 050 422	11 614 498	11 918 730	12 088 240	12 707 580	13 821 314
Summa kostnader	-1 540 kr/m ²	-13 946 213	-14 042 766	-14 141 251	-13 954 231	-14 248 075	-14 406 990	-14 981 789	-15 967 438
Återföring avskrivning	398 kr/m ²	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000
Kassaflöde från löpande drift	54 kr/m²	489 400	499 188	509 172	1 260 268	1 270 655	1 281 250	1 325 791	1 453 876
Amorteringar	0 kr/m ²	0	0	0	-740 912	-740 912	-740 912	-740 912	-740 912
Summa kassaflöde	54 kr/m²	489 400	499 188	509 172	519 355	529 742	540 337	584 878	712 968
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	54 kr/m ²	489 400	988 588	1 497 760	2 017 115	2 546 857	3 087 194	5 358 793	11 891 148
Ack. avsättningar och amorteringar	54 kr/m ²	489 400	988 588	1 497 760	2 017 115	3 287 770	4 569 019	9 804 268	23 745 731
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea		9 029 m ²	9 029 m ²	9 029 m ²	9 029 m ²	9 029 m ²	9 029 m ²	9 029 m ²	9 029 m ²
Lokalarea inkl. förråd		25 m ²	25 m ²	25 m ²	25 m ²	25 m ²	25 m ²	25 m ²	25 m ²
Ränteantagande grundbelåning		4,15%	4,15%	4,15%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

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

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

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Stockholm, datum enligt digital signering

Brf Kungsholmsglädjen 14

.....
André Persson

.....
Dessislava Koleva Deltcheva

.....
Isak Nyström

.....
Ayeh Arya

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kungsholmsglädjen 14 med organisationsnummer 769643-2660. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 129 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 Kungsholmsglädjen 14, enligt digital signering.
- Stadgar för Brf Kungsholmsglädjen 14, daterade 2025-09-01.
- Registreringsbevis för Brf Kungsholmsglädjen 14, daterat 2025-09-01.
- FDS-utdrag för Stockholm Glädjen 14, daterat 2025-11-10.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-10-10.
- Protokoll från teknisk besiktning ink. 50-årig underhållsplan, daterat 2025-09-02.
- Prospekt gällande Stockholm Glädjen 14, odaterat.
- Erbjudande gällande Stockholm Glädjen 14, daterad 2025-11-04.
- Utkast aktieöverlåtelseavtal, odaterat.
- Offert finansiering, daterad 2025-10-31.
- Premieindikation försäkring, daterad 2025-09-17.
- Offert ekonomisk förvaltning, daterad 2025-09-11.
- Beslut fastighetstaxering, daterat 2025-06-09.
- Energideklaration, daterad 2025-09-22.
- Ritningar, daterade 2012-08-17.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2025-11-07.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf

Daniel Karlsson

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



TEKNISK UTREDNING

Stockholm Glädjen 14



Franzéngatan 10 och Hornsbergs strand 19-25

Hornsbergs Strand

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



Stockholm 2025-09-02
LW 25 384

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

avseende fastigheten Stockholm Glädjen 14

Uppdrag

Av Brf Glädjen 14 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 besiktnings-/energideklARATIONER är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-08-13 med start klockan 9.00.
Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 20°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:

Uppgång 21 lägenhet 1301, 1302, 1401, 2101, 2201, 2603 och 2802

Uppgång 23 lägenhet 1101, 1202, 1303 och 1701



Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med bostadsbyggnader. Det är fyra byggnadskroppar i 7-8 våningsplan som är sammanbyggd med en hög byggnad uppförd i 20 våningsplan. Delar av byggnaderna har nedre våningsplanet i suterräng. Vid sidan av byggnaden finns ett underjordiskt garage i två plan, körvägen till garaget är genom byggnaden till baksida byggnaden.

Det finns totalt sex hissar varav två löper i den höga byggnaden. Lägenheterna har separata ventilationssystem och egna uppvärmningssystem. I alla lägenheter finns tvättmaskiner varför det inte finns någon gemensam tvättstuga.

Antal lägenheter är 129 stycken och antal garageplatser är 73 stycken.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 2012

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

1. Höga delens övre våningsplan har lägenheter med terrasser. Yt- och tätskikt samt plåtbeslagning renoverades i sin helhet 2021/2022.
2. En pump byttes i kylanläggningen 2023.
3. Några av de elektriska radiatorerna är utbytta till nya.

Grundläggning: Murar och plintar till fast mark/berg.

Källarytterräddar: Betong

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

Bjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Det finns två gårdar placerade mellan de lägre byggnaderna. Det finns även en markyta bakom den långa byggnaden där garaget i 2 plan ligger under.

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

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

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

Yttertak:	Taken är låglutande motfallstak. På själva byggnadskropparna har ytbeläggning av tätskiktsduk. Två av de låga byggnaderna har dock påbyggda förrådslängor på taken vilka har ytterväggar och tak i falsad plåt.
Trapphusen:	Målade väggar och tak och golvbeläggning med klinker.
Tvättstuga:	Alla lägenheter har egen tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin. Det finns ingen gemensam tvättstuga.
Lägenhetsförråd:	Många lägenheter har förråd i lägenheten. Det finns dock förråd i påbyggda takhusen samt i källare/bottenplan.
Avfallshantering:	Hushållssopor finns i anslutning till huvudentrén. Här finns låsta sopkärl.
Hissar:	I höga bygganden finns två hissar, en större och en mindre. Hissarna löper från bottenplan upp till översta våningsplanet. I de lägre byggnaderna finns en hiss i varje byggnadskropp. Det finns även en plattformshiss i tre plan för access till garageplanen.
Uppvärmning:	Lägenheterna har direktverkande elradiatorer som värmekälla. De värms även med förvärmad tilluft samt elektrisk golvvärme i duschrummen.
Ventilation:	Lägenheterna ventileras med separata till- och frånluftsfläktar i alla lägenheterna. Allmänna ytor ventileras med till- och frånluftsaggregat med tillskott med el. lägenheterna högst upp i höga byggnaden har enskilda luft/luft värmepumpar. Varmvatten fås från en undercentral för fjärrvärme. Det finns även värmeåtervinning på spillvattnet
Elektriska installationer:	Installationerna är från byggnadsåret. I källaren finns ett ställverk. Lägenheternas elradiatorer och ventilationsfläktar mäts separat och belastar fastighetsägaren.
Kyla:	Lägenheter som ligger i höga byggnaden har kyla via kylbafflar, dock ej översta våningsplanet. Ett gemensamt kylaggregat finns på låga byggnadens tak. Lägenheterna högst upp i höga byggnaden har enskilda luft/luft värmepumpar vilka kan nyttjas för kyla.

Avlopp:	Vatten och avloppsrör är från byggnadsåret. Avloppet leds ner till en pumpgrop placerad i marken utanför garageporten. Från pumpgropen pumpas avloppsvattnet upp till kommunal anslutningspunkt.
Vatten:	Vattenledningar är från byggnadsåret. Det finns mätare på kall och varmvatten för alla lägenheter varför lägenhetsinnehavarna faktureras för faktisk förbrukning.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd och giltig till 2027-11-10. Energiprestandan beräknades till 82 kWh/m ² och år
Radon:	Enligt fastighetsägaren har radonmätningar utförts och ett antal lägenheter i bottenplan har förhöjda värden av radongas i luften. Åtgärder och nya mätningar ska utföras i oktober 2025.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

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

Underhållskostnader kommande 50 åren.

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

Tak

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

Utför år	Tätskiktsmembran 2052 Plåttak målas 2042 Byte plåt 2072
Kostnad	Tätskiktsmembran 2 500 000 kr Målning plåt 600 000 kr Byte plåt 3 000 000 kr

Fasader

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

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

Läget på byggnaderna, nära motorled, medför att fasaderna blir smutsiga och måste då tvättas. Min bedömning är att fasaderna även behöver tvättas med 25 års intervall. Fogarna mellan betongelementen bedöms ha en teknisk livslängd på 20-25 år

De större sprickorna bör rengöras och tätas så att vatten inte kommer in i

betongelementen. Arbetena kan göras med fasadklättring. Arbetena bör dock utföras snarast för att minska risken för följdskador. Kostnaden bedöms till 500 000 kr.

Utförs år	Rengör sprickor och täta 2026 Fogning och tvätt 2034 utsatta delar och 2040 mer skyddade ytor. Renovering 2061
Kostnad	Rengör och täta 500 000 kr Fogning och tvätt 3 500 000 kr utsatta delar och 3 500 000 kr övriga ytor Renovering 15 000 000 kr

Fönster

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

Utför år	2050
Kostnad	13 000 000 kr

Balkonger:

Balkongerna är betongplattor med räcken i metall och glas. Totalt finns 7 dubbelbalkonger och 8 enkelbalkonger. Räcken bedöms behöva bytas ut inom 40 år och partiella bättringar/renoveringar av betongplattorna utförs inom 40 år.

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

Terrasser:

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

Utför år	2055
Kostnad	1 500 000 kr

Entrédörrar

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

Utförs år	2041 och 2071
Kostnad	600 000 kr / gång

Trapphusen

Trapphusen är målade. Trapphusen och entréerna ska enligt uppgift målas år 2025. Där större slitage uppkommer är på entréplan eftersom många tar hissen och inte nyttjar trapporna. Entréerna bör renoveras med 15 års intervall medan trapphusen kan renoveras med 25 års intervall. Vid renoveringen målas tak och väggar och golvbeläggningen poleras.

Utförs år	Entréer renoveras 2040, 2055 och 2070 Trapphus renoveras 2050 och 2075
Kostnad	Entréer ca 600 000 kr/gång Trapphusen ca 2 500 000 kr/gång

Källargångar/förråd/förråd på taken.

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

Utförs år	2041 och 2071
Kostnad	800 000 kr/gång

Garaget

Garaget är placerat under mark på baksidan av byggnaden. Tillfartsvägen är genom byggnadskroppen med bostäder. Målning av väggar och tak samt byte av garageport bedöms behöva göras med 30 års intervall.

Utför år	2041 och 2071
Kostnad	800 000 kr/gång

Kylanläggning:

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

Lägenheterna högst upp har enskilda aggregat från 2021, som har en livslängd på 15 år

Utför år	Kylanläggning 2030 och 2055 Värmepumpar 2035, 2050 och 2065
Kostnad	Ca 300 000 kr/gång Ca 100 000 kr/gång

Uppvärmningssystemet

Lägenheterna värms med elradiatorer vilka är den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar. Varmvatten värms med fjärrvärme från en undercentral från 2011. Normal teknisk livslängd är 25 år på en fjärrvärmecentral. Eftersom det endast är varmvatten som värms bedöms kostnaden till 200 000 kr för en ny undercentral.

Utför år	2035 och 2060
Kostnad	Ca 200 000 kr / gång

Vatten och avloppsrör

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

Kostnaden kommer att uppkomma löpande med start om 15 år eftersom större delen av lägenheterna kommer att renoveras löpande. Kostnad för relining, ca 3 000 000 kr bedöms utföras år 2060.

Utför år	2041, 2051, 2061 och 2071 enskilda badrum 2061 relining
Kostnad	1 250 000 kr / gång badrummen. 3 000 000 kr år 2061

Avloppspumpar och tryckstegringspumpar

Avloppsvattnet pumpas upp till kommunal anslutningspunkt från en pumpgrop under marken vid garageinfarten.

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

Utför år	2031 och 2051
Kostnad	250 000 kr/gång

Elektriska installationer

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

Enskilda lägenheternas installationer är lägenhetsinnehavarens ansvar.

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

Hissar

Hissarna är från byggnadsåret, dvs ca 15 år gamla. Normal teknisk livslängd är 25-30 år. Hissarna i den höga byggnaden bedöms slitas mer eftersom de nyttjas av fler boende på högre våningsplan. Min bedömning är att två hissar renoveras om 5 år och om 30 år. De andra tre hissarna renoveras om 10 år och om 35 år. Plattformshissen i garaget renoveras om 15 år och om 40 år.

Att livslängden uppnås förutsätter att hissarna sköts regelbundet.

Utför år	Höga byggnaden 2030 och 2055 Låga husen 2035 och 2060 Garaget år 2040 och 2065
Kostnad	Höga huset ca 2 000 000 kr/gång Låga husen ca 2 500 000 kr/gång Garaget ca 250 000 kr/gång

Ventilation:

Alla lägenheter, 129 stycken, har ett eget till och frånluftsaggregat. Aggregaten bedöms ha en livslängd på 25 år förutsatt att filter byts och aggregaten servas. Därefter byts aggregaten ut mot nya.

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

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

Utför	Lägenheternas ventilation 2035 och 2060 Lägenheternas ventilation löpande 2030 Allmänna ventilationen 2051
Kostnad	Lägenheternas ventilation 3 500 000 kr Lägenheternas ventilation löpande 500 000 kr Allmänna ventilationen 500 000 kr

Gårdsbjälklaget

På baksidan av byggnaden finns garaget i 2 plan. Bjälklagen är i betong och det översta bjälklaget har ett tätskikt och därefter jord/gräsmatta. Eftersom gårdsbjälklaget är garagets tak är det viktigt att tätskikt är i gott skick. Normal teknisk livslängd är 40 år på ett gårdsbjälklags tätskikt. När tätskikten ska bytas måste jorden/planteringar och installationer demonteras.

Utför år	2051
Kostnad	Ca 4 000 000 kr

Utemiljö

Mellan byggnaderna finns gräsmatta/grusad yta samt anläggningar för allmänt nyttjande. Det finns även rabatter och buskar. Utöver normal skötsel kommer föryngring och utbyte grus/installationer att behöva göras med ca 20 års intervall. Enligt uppgift ska yttre miljön förnyas/renoveras innan en försäljning.

En ny renovering bör utföras 2045 och 2065.

Utför år	2045 och 2065
Kostnad	250 000 kr/gång

Sammanställning av kommande underhållsbehov till år 2075

Underhåll	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036- 2045	2046- 2055	2056- 2065	2066- 2076
Tak											600	2 500		3 000
Fasader		500							3 500		3500		15 000	
Fönster												13 000		
Balkonger												1 000		
Terasser													1 500	
Entrédörrar											600			600
Trapphusen											600	3 100		3 100
Källare och förråd											800			800
Garaget											800			800
Kylanläggningen						300				100		100	500	
Uppvärmningssystem										200			200	
Vatten och avlopp							250				1 250	1 500	4 250	1 250
Elektriska installationer											800		1 000	
Hissarna						2 000					2 750		4 500	250
Ventilation						500				3 500		500	3 500	
Garagebjälklaget												4 000		
Utemiljö											250			250
Summa	0	500	0	0	0	2 800	250	0	3 500	3 800	11 950	25 700	30 450	10 050
											Summa inom kommande 50 år			89 000

Noteringar och upplysningar.

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

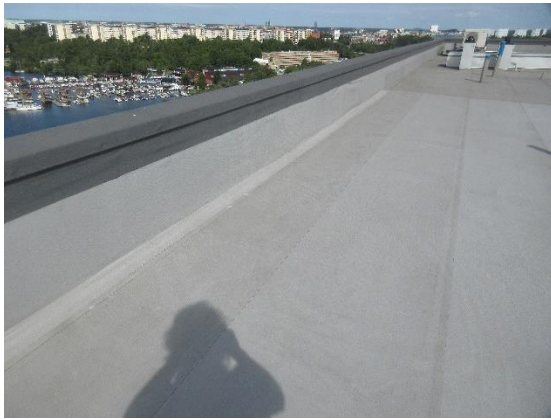
1. Enligt uppgift vid besiktningen finns det ingen godkänd OVK i dag. OVK har utförts men har inte blivit godkänd. Åtgärder pågår för att ventilationen ska vara så bra att OVK blir godkänd. Jag förutsätter att det åtgärdas av nuvarande fastighetsägare.
2. Vid besiktningen framkom att nuvarande fastighetsägare har för avsikt att utföra arbeten för att förbättra trivsel och miljö. Jag har fått upplysning om att följande arbeten ska utföras och bekostas av nuvarande fastighetsägare.
 - Rensning av namnskyltar och byte av gulnade skyltar på postboxar för att få ett enhetligt intryck
 - Inklädnad postboxar i valnötsfanér
 - Ny entrétavla i matchande trä som ovan
 - Infotavlor om huset i varje entré matchande ovan
 - Ny belysning entréer med LED-spottar
 - Målning av alla entréer, och trapphus samt gångar.
 - Vi ska även se över utemiljön, fylla på med grus etc
3. Garaget är placerat under mark på baksidan av byggnaden. Längs ytterväggarna noteras att fukt gör så att färgen flagar, på grund av att vatten tycks komma på golvet mot väggen. Det kan bero på att golvet lutar mot väggen eller att väggen släpper in vatten i golv/vägg vinkeln. Jag kan inte avgöra vad det beror på men bedömer det som troligt att det är vatten från bilarna. För att veta säkert måste orsaken utredas.
4. Det finns ett mindre pågående läckage av vatten mellan garageplanen. Området där läckage förekommer (se bild nedan) bör tätas. Kostnaden bedöms rymmas inom normala underhållskostnader.
5. Enligt fastighetsägaren har radonmätningar utförts och ett antal lägenheter i bottenplan har förhöjda värden av radongas i luften. Åtgärder och nya mätningar ska utföras i oktober 2025. I min utredning förutsätter jag att säljaren åtgärdar så att nya mätningar med godkända värden uppnås.
6. Det har förekommit läckage in genom taket på flera ställen. Det är framför allt i lägenhet 1807 och 1805 men även i lägenhet 1701 och vid ventiler i fasaden. Enligt uppgift har man funnit felaktigt utförda plåtarbeten vilka ska åtgärdas. Jag förutsätter att taket och följdskadorna kommer att vara åtgärdade innan en försäljning.

7. Byggnadens avloppsvatten leds ner i en pumpgrop som är placerad i marken utanför garageinfarten. I gropen finns pumpar vilka leder upp avloppsvattnet till kommunal anslutningspunkt. Det har förekommit enstaka driftsstörningar på pumparna vilket medfört översvämningar. Utförandet med avloppspumpar medför en tät kontroll av anläggningen och ökade drifts/underhållskostnader. Man bör räkna med att kostnad för drift och underhåll ökar underhållskostnaderna med ca 100 000 kr/år.
8. Enligt uppgift ska en ny energideklaration göras, även om den gamla fortfarande är giltig.
9. Tvättmaskiner/torktumlare och de elektriska radiatorerna för uppvärmning bedöms vara den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar varför kostnad för utbyte inte är medtagen i mina bedömningar.
10. En av hissarna i höga byggnaden är en nödhiss vilket medför att det finns en batteribackup i källaren. Byte av batterier måste göras med ca 10 års intervall för en kostnad om ca 50 000 kr/gång. Kostnaden bedöms rymmas inom normala underhållskostnader.

Compocit

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Compocit



Yttertak på höga delen som lagats.



Kyla för översta våningsplanet



En av många sprickor i fasader



En vertikal spricka



Sopkärl i skår vid entrén



Infart genom huset till garaget

Composit



Läckage i garaget



Fukt sugas upp i yttermur i garaget



Undercentral för tappvarmvatten



Ventilationsaggregat för allmänna utrymmen



En av flera olika placeringar av ventilationen



Inkommande vatten i källaren

Composit

Anna Helena Andersson
helena@brfkompetens.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Kungsholmsglädjen 14, organisationsnummer 769643-2660.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Kungsholmsglädjen 14 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Fredrik Wirf som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Fredrik Wirf har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Kungsholmsglädjen 14 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare

Följande handlingar har undertecknats den 14 november 2025



251106. Ekonomisk plan för Brf Kungsholmsglädjen 14.pdf
(555407 byte)
SHA-512: 66c4ac23480d352484a077cd0fcac90fc4683
9a1ae239f989af622feb12ca54fdca3dec0b62a80dac8b
bf799100aecdadae5dbaf507ead9a627977eb9008d8f0



Besiktning och underhållsplan Stockholm Glädjen 14.pdf
(974590 byte)
SHA-512: 8b6e9311437bd2d697e60321573b2aa0ff84d
dcd81a256bcfffb09e02dbf44c77cedd671122ac86dc39
b22ded9699d8eb3a1b56c6672bc9fdefdf611ab001a0



14. BeslutBifall Boverket.pdf
(448886 byte)
SHA-512: b0528df1a070c7b16b9994295ad2d385f7c18
19c9bd1a9bb6c09939c6c4a9dbee2a316d01f1310842a2
2bee5ae986f6db6a6fcd05b2dc6eab4ebbfba0556d

Underskrifter

2025-11-13 21:55:56 (CET)

**André Persson**

andre@andrepersson.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-13 22:05:26 (CET)

**Dessislava Koleva Deltcheva**

dkoleva@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-13 22:22:20 (CET)

**Ayeh Arya**

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

2025-11-13 23:07:56 (CET)

**Isak Nyström**

isak_nystrom@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-14 11:56:27 (CET)

**Daniel Karlsson**

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

2025-11-14 17:20:39 (CET)

**Fredrik Wirf**

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



Undertecknandet intygas av Assently



251106 Ekonomisk plan för Brf Kungsholmsglädjen 14

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:

6f0d1513e3513169ecd9d756767279febb6b2a56023127afb690532ef96eebe8142efde8bf2f99a5715a060698a9973cdd8d07a3c6bd331fcc37ceba5364e881



Om detta kvitto

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