

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Havsfrun nr 11
769616-7100

Stockholms kommun

Stockholm 2025-

Bostadsrättsföreningen Havsfrun nr 11

Martin Löf

Hürriyet Demirörs

Bahram Forghani

Oscar Durling

Lina Emfeldt

Per Wallensten

Ludvig Runestam

Den här planen har undertecknats digitalt.

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

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Teknisk besiktning med 50-årig underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Havsfrun nr 11, org.nr. 769616-7100, som registrerats hos Bolagsverket 2007-05-29 har enligt stadgarna registrerade 2025-01-14 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 utan begränsning i tiden 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 och tillträdas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och föreningen tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske under oktober 2025. Bostadsrätterna kommer att upplåtas i befintligt skick.

Föreningen avser att ta bort lägenhetsförråden på fastighetens råvind i syfte att konvertera ytan till bostäder genom upplåtelse av bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätt på råvinden förutsätter beviljat och lagakraftvunnet bygglov.

Förvärvet avser en ombildning i enlighet med 9 kap. 19 § bostadsrättslagen.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Havsfrun 11	
Adress:	Linnégatan 50 och 52 / Skeppargatan 43	
Fastighetens areal:	952	kvm
Bostadsarea (BOA):	2 980	kvm
Lokalarea (LOA): ¹⁾	500	kvm
Antal bostadslägenheter:	23	st
Antal lokaler:	5	st
Garage ²⁾	30	kvm
Byggnadsår:	1909	
Husets utformning:	Flerfamiljshus med källare och garage.	

1) Enligt taxering är lokalarean 677 kvm. Vissa av dessa ytor kommer dock att bortfalla i samband med att förråden flyttas till källaren, varför lokalarean försiktigt har antagits till 500 kvm.

2. Garage ska upplåtas med bostadsrätt, se lägenhetstabell.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av några servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Murar till fast mark/rustbädd.
Källarytterväggar:	Sten och betong.
Stomme:	Tegel.
Bjälklag:	Valv med stålbalkar över källaren och trä/stål i våningsplanen.
Fasad:	Putsade fasader mot gård och gatorna.
Yttertak:	Sadeltak klätt med falsad plåt.
Balkong/terrasser:	Fem balkonger mot gatan, trapphusbalkonger mot gården samt två takterrasser.
Fönster:	Två-glas kopplade där karm och inre fönsterbåge är original medan yttre bågen och karmen är klädda med plåt. I yttre bågen är ett isolerglasfönster monterat.
Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Hiss:	Två hissar. En för två personer i uppgång 50 och en för 3 personer i uppgång 52.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 1992.
Ventilation:	Ventilationen i bostäderna är självdragsventilation och i lokalerna mekanisk ventilation.
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

Sophantering:	Soprum med kärl på hjul.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns placerad i källaren.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Nej. Endast cykelställ på gården.
Lägenhetsförråd:	Finns i vindsplan, men kommer att flyttas till källarplan.

Beskrivning av bostadslägenheter

Hall:	Trägol. Målade väggar och tak.
Kök:	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, el eller gasspis med ugn och kyl/frys. Trägol. Målade väggar och tak.
Badrum:	Klinker, kakel och plastmatta och målade tak. Enkel inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ. Golvvärme.
Gäst WC:	Enkel inredning med WC och tvättställ. Kaklat gol. Målade väggar och tak.
Vardagsrum:	Parkettgol/trägol. Målade/tapetserade väggar och målat tak.
Sovrum:	Parkettgol/trägol. Målade/tapetserade väggar och målat tak.

Beskrivning av lokaler

Lokal 3:	Målade väggar och tak. Parkett på vissa delar av gol.
Lokal 1,2,4,5:	Enklare ytskikt. Målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Underhållsbehovet enligt 50-årig underhållsplan har bedömts till ca 19 750 000 kr de första 10 åren. Föreningen har dock valt att avsätta ett belopp om 35 000 000 kr för att kunna utföra ytterligare underhållsåtgärder, vilken räknats med i denna ekonomiska plan. För specifikation över underhållsåtgärder se bilaga teknisk besiktning.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Köpeskilling fastighet	280 000 000	
Fondavsättning	35 000 000	
Stämpelskatt lagfart	4 201 000	
Stämpelskatt pantbrev	617 100	
Föreningsbildning och kassa	2 165 000	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	321 983 100	106 971
Finansiering		
Lån	35 000 000	
Insatser	250 896 879	83 354
Upplåtelseavgift	36 086 221	11 989
Summa finansiering	321 983 100	106 971
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	2 980 kvm	
Lokalarea	30 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	3 010 kvm	

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

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Finansieringsoffert har lämnats av SEB den 13 maj 2025 med räntevillkor 3,18 % (1 år), 3,20 % (3 år) och 3,47 % (5 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 årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 3,75 %. 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 1 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	9 000 000	Rörligt	3,75%	337 500
Lån 2	12 000 000	3 år	3,75%	450 000
Lån 3	14 000 000	5 år	3,75%	525 000
Summa	35 000 000			1 312 500
Räntekostnad, år 1				1 312 500
Amortering, år 1				350 000
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 662 500

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Summa fondavsättning, år 1 **162 618**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan vilket motsvarar köpeskilling fastighet x andel taxeringsvärde byggnad:

Underlag för avskrivning: 69 592 788
Avskrivningsbelopp: 695 928

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	100 000
Värme och varmvatten	500 000
Fastighetsel	90 000
Teknisk förvaltning	100 000
Ekonomisk förvaltning	80 000
Revision	20 000
Försäkringspremier	70 000
Sophämtning	43 000
Snöröjning	40 000
Trappstädning	91 000
Hissar	20 000
Arvode styrelse	50 000
Övrigt/löpande underhåll	216 000
Summa driftskostnader	1 420 000

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

- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring + bostadsrättstillägg

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

mark bostäder	106 000 000
byggnad bostäder	36 000 000
mark lokal	16 200 000
byggnad lokal	4 418 000
Summa	162 618 000

Kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och statlig fastighetsskatt uppgår till 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 724 kr per lägenhet (inkomståret 2025).

Fastighetsavgift bostäder	41 376
Fastighetsskatt lokaler ¹⁾	206 180

1) Nuvarande taxering bygger på större andel lokaler. Omtaxering kommer att ske när ny mindre lokalarea har kunnat fastställas.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt 247 556

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 3 492 674

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter (100 % anslutning avseende bostadsyta+ garage)	1 786 494
Hysesintäkter lokaler	1 500 000
Hysesintäkter fastighetsskatt lokaler	206 180
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	3 492 674

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter	1 786 494	594
Hysesintäkter lokaler	1 500 000	
Hysesintäkter fastighetsskatt lokaler	206 180	
Summa intäkter	3 492 674	
 Driftskostnader	 1 420 000	 472
Fastighetsavgift bostäder	41 376	
Fastighetsskatt lokaler	206 180	
Avskrivningar	695 928	231
Räntekostnader	1 312 500	
Summa kostnader	3 675 984	
 Årets resultat	 -183 310	
Avsättning underhållsfond	162 618	54
 Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	3 492 674	
Summa kostnader	-3 675 984	
Återföring avskrivningar	695 928	
Kassaflöde från löpande drift	512 618	170
 Amorteringar	 -350 000	 116
Summa kassaflöde	162 618	54

1) Kronor per kvm BOA + LOA upplåten med bostadsrätt

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

	Adress	Lgh nr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Andelstal insats %	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
1	Skeppargatan 43	1101	1	1 RoK	44	1,426%	3 576 984	1 703 016	5 280 000	1,504%	26 872	2 239
2	Skeppargatan 43	1201	2	2 RoK	76	2,398%	6 016 438	0	6 016 438	2,478%	44 268	3 689
3	Skeppargatan 43	1301	3	3 RoK	96	3,094%	7 761 793	0	7 761 793	3,101%	55 396	4 616
4	Skeppargatan 43	1401	4	2 RoK	76	2,546%	6 388 589	0	6 388 589	2,478%	44 268	3 689
5	Linnégatan 50	1102	1	2 RoK	70	2,207%	5 537 959	0	5 537 959	2,401%	42 892	3 574
6	Linnégatan 50	1101	1	1 RoK	51	1,652%	4 146 049	0	4 146 049	1,797%	32 110	2 676
7	Linnégatan 50	1202	2	2 RoK	73	2,350%	5 896 885	2 863 115	8 760 000	2,504%	44 730	3 728
8	Linnégatan 50	1201	2	2 RoK	76	2,398%	6 016 438	0	6 016 438	2,555%	45 636	3 803
9	Linnégatan 50	1302	3	2 RoK	73	2,375%	5 957 678	0	5 957 678	2,454%	43 835	3 653
10	Linnégatan 50	1301	3	2 RoK	76	2,546%	6 388 589	2 731 411	9 120 000	2,631%	47 006	3 917
11	Linnégatan 50	1402	4	2 RoK	73	2,496%	6 261 641	0	6 261 641	2,504%	44 730	3 728
12	Linnégatan 50	1401	4	2 RoK	75	2,538%	6 367 574	0	6 367 574	2,546%	45 486	3 790
13	Linnégatan 50	1501	5	2 RoK	76	2,670%	6 698 715	0	6 698 715	2,555%	45 636	3 803
14	Linnégatan 52	1001	1	5 RoK	162	4,959%	12 443 125	6 996 875	19 440 000	5,233%	93 480	7 790
15	Linnégatan 52	1101	2	4 RoK	155	4,894%	12 277 661	0	12 277 661	5,057%	90 336	7 528
16	Linnégatan 52	1102	2	2 RoKv	47	1,603%	4 021 967	0	4 021 967	1,657%	29 593	2 466
17	Linnégatan 52	1103	2	5 RoK	173	5,462%	13 703 454	0	13 703 454	5,644%	100 826	8 402
18	Linnégatan 52	1201	3	5 RoK	176	5,899%	14 799 153	0	14 799 153	5,912%	105 621	8 802
19	Linnégatan 52	1202	3	6 RoK	186	6,110%	15 329 942	6 990 058	22 320 000	6,124%	109 410	9 118
20	Linnégatan 52	1301	4	5 RoK	176	6,075%	15 243 127	0	15 243 127	5,912%	105 621	8 802
21	Linnégatan 52	1302	4	6 RoK	205	6,802%	17 064 863	0	17 064 863	6,619%	118 244	9 854
22	Linnégatan 52	1401	5	7 RoK	215	7,924%	19 880 913	5 919 087	25 800 000	7,354%	131 381	10 948
23	Linnégatan 52	1402	5	6 RoK	250	9,214%	23 117 341	6 882 659	30 000 000	8,551%	152 767	12 731
24 ¹⁾	Linnégatan 52	1501	6	6 RoK	300	9,566%	24 000 000	0	24 000 000	10,085%	180 163	15 014
Summa					2 980	99,203%	248 896 879	34 086 221	282 983 100	99,654%	1 780 307	148 359

1) Avser hela vindspanet. Ytan kan komma att upplåtas såsom en eller flera lägenheter och/eller delas upp med etage med underliggande våning.

		Vån	Area ca (kvm)	Andelstal insats %	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift ²⁾	Månadsavgift
	Garage	bv	30	0,797%	2 000 000	2 000 000	4 000 000	0,346%	6 187	516
Summa			30	0,797%	2 000 000	2 000 000	4 000 000	0,346%	6 187	516

2). I årsavgiften ingår ersättning för fastighetsskatt.

Summa totalt			3 010	100,000%	250 896 879	36 086 221	286 983 100	100,000%	1 786 494	148 875
---------------------	--	--	--------------	-----------------	--------------------	-------------------	--------------------	-----------------	------------------	----------------

Lokal er	Adress	Hyresgäst			Area (kvm)	Bashyra	Tillägg	Summa	Fastighetsskatt	Avtalstid	Avtalslängd
1	Skeppargatan 43	Vakant	Butik		24	72 000		72 000	9 897		
2	Skeppargatan 43	Vakant	Butik		66	198 000		198 000	27 216		
3	Linnégatan 52	Uthyrd	Kontor		192	576 000		576 000	79 173		3 år
4	Linnégatan 52	Vakant	Butik		85	255 000		255 000	35 051		
5	Linnégatan 52	Vakant	Butik		133	399 000		399 000	54 844		
Summa					500	1 500 000	0	1 500 000	206 180		

8. EKONOMISK PROGNOSS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Resultatprognos									
Årsavgifter ¹⁾	1 786 494	1 822 224	1 858 668	1 895 842	1 933 759	1 972 434	2 135 026	2 404 386	2 602 584
Hysesintäkter lokaler	1 500 000	1 530 000	1 560 600	1 591 812	1 623 648	1 656 121	1 792 639	2 018 803	2 185 217
Hysesintäkter fastighetsskatt lokaler	206 180	210 304	214 510	218 800	223 176	227 639	246 404	277 491	300 365
Summa intäkter	3 492 674	3 562 527	3 633 778	3 706 454	3 780 583	3 856 194	4 174 069	4 700 679	5 088 167
Driftskostnader	1 420 000	1 448 400	1 477 368	1 506 915	1 537 054	1 567 795	1 697 031	1 911 133	2 068 672
Fastighetsavgift bostäder	41 376	42 204	43 048	43 909	44 787	45 682	49 448	53 366	57 765
Fastighetsskatt lokaler	206 180	210 304	214 510	218 800	223 176	227 639	246 404	277 491	300 365
Avskrivningar	695 928	695 928	695 928	695 928	695 928	695 928	695 928	695 928	695 928
Räntekostnader	1 312 500	1 299 375	1 286 250	1 273 125	1 260 000	1 246 875	1 194 375	1 115 625	1 063 125
Summa kostnader	3 675 984	3 696 210	3 717 103	3 738 677	3 760 944	3 783 919	3 883 187	4 053 543	4 185 856
Årets resultat	-183 310	-133 683	-83 325	-32 223	19 639	72 275	290 882	647 136	902 311
Avsättning underhållsfond	162 618	162 618	162 618	162 618	162 618	162 618	162 618	162 618	162 618
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	3 492 674	3 562 527	3 633 778	3 706 454	3 780 583	3 856 194	4 174 069	4 700 679	5 088 167
Summa kostnader	-3 675 984	-3 696 210	-3 717 103	-3 738 677	-3 760 944	-3 783 919	-3 883 187	-4 053 543	-4 185 856
Återföring avskrivningar	695 928	695 928	695 928	695 928	695 928	695 928	695 928	695 928	695 928
Kassaflöde från löpande drift	512 618	562 245	612 603	663 705	715 566	768 203	986 810	1 343 064	1 598 239
Amorteringar ²⁾	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Summa kassaflöde	162 618	212 245	262 603	313 705	365 566	418 203	636 810	993 064	1 248 239
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	162 618	374 863	637 466	951 171	1 316 737	3 313 348	8 003 151	12 353 153
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	858 546	858 546	858 546	858 546	858 546	858 546	858 546	858 546	858 546
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	3 010	3 010	3 010	3 010	3 010	3 010	3 010	3 010	3 010

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

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

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	1 786 494	1 822 224	1 858 668	1 895 842	1 933 759	1 972 434	2 135 026	2 404 386	2 602 584
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	594	605	617	630	642	655	709	799	865
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 136 494	2 168 724	2 201 668	2 235 342	2 269 759	2 304 934	2 453 526	2 701 886	2 886 084
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	710	721	731	743	754	766	815	898	959
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	116	115	114	113	112	110	106	99	94
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)									
Årsavgift, totalt	2 486 494	2 515 224	2 544 668	2 574 842	2 605 759	2 637 434	2 772 026	2 999 386	3 169 584
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	826	836	845	855	866	876	921	996	1 053
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	233	230	228	226	223	221	212	198	188
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %									
Årsavgift, totalt	1 786 494	1 821 838	1 857 877	1 894 624	1 932 095	1 970 302	2 130 789	2 395 828	2 590 613
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	594	605	617	629	642	655	708	796	861
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	0	0	0	-1	-1	-1	-3	-4
Nettoutbetalningar +/-	0	-386	-792	-1 217	-1 664	-2 132	-4 236	-8 558	-11 971
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %									
Årsavgift, totalt	1 786 494	1 821 451	1 857 077	1 893 383	1 930 382	1 968 086	2 126 211	2 386 024	2 576 357
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	594	605	617	629	641	654	706	793	856
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	0	-1	-1	-1	-1	-3	-6	-9
Nettoutbetalningar +/-	0	-772	-1 591	-2 459	-3 377	-4 348	-8 815	-18 361	-26 228

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Havsfrun nr 11(769617-7100), Stockholm. Vi får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Föreningen förvärvar fastigheten genom hembud för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen kommer att inneha en fastighet med en byggnad innehållande 23 bostadslägenheter, 5 lokaler och 1 garage. Bostäderna och garaget avses att bli upplåtna med bostadsrätt medan lokalerna förblir hyresrätter.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. De faktiska 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 uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad.

Föreningen uppfyller kraven enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och ändamålsenlig samverkan föreligger. 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 2025 dag enligt digitalt undertecknande

Lennart Fällström

Bo Wergedahl

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-07-01
Stadgar	2025-01-14
Fastighetsdata utdrag	2025-07-01
Avskrivningsunderlag	2025
Teknisk besiktning	2025-04-01
Offert finansiering	2025-05-13
Mätprotokoll bostäder	2025-06-12
Mätprotokoll lokaler	2025-04-39



TEKNISK UTREDNING

Stockholm Havsfrun 11



Linnégatan 50 och 52 samt Skeppargatan 43

Östermalm

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 2025-04-01
LW 25 329

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

avseende fastigheten Stockholm Havsfrun 11

Uppdrag

Av Brf Havsfrun 11 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

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

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

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-03-13 med start klockan 16.00
Vädret var mulet med uppehåll och temperaturen ca 0°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara utom hissmaskinsrummen.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:

Linnégatan 52 lägenhet 1103, del av 1202 och 1402

Skeppargatan 43 lägenhet 1001

Lokaler med ingång från gatan besiktigades, dock ej garaget.



Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett hörngathus med en gårdsflygel. Byggnaden innehåller lägenheter i våningsplanen samt lokaler i källarplanet. Det finns tre trapphus i byggnaden varav två har hiss. I källarplan finns förutom lokaler en tvättstuga, förrådsutrymmen och teknikutrymmen. Byggnadskropparna innesluter en bakgård under vilken det finns källarlokalerna.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1909

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

1. Fasaderna renoverades 2006, enligt uppgifter från byggnadsnämnden.
2. Fönster är ombyggda med en ny yttre fönsterbåge i plåt samt karmar klädda med plåt. Årtal för utförandet är okänt men kan vara 2006.
3. Gårdsbjälklaget belagt med nytt ytskikt, årtal okänt.
4. Yttertaket är underhållsmålat, årtal okänt men bedöms ej vara äldre än 10 år.
5. Undercentralen för fjärrvärme monterades 1992
6. Vinden på gårdsflygel samt terrass gårdsflygel inreddes 1996.
7. Vinden på Skeppargatan 43 inreddes och terrass byggdes 1986
8. Hiss installerades 1928, har dock moderniserats sedan dess.

Antal lägenheter: Totalt 23 lägenheter

Antal lokaler: Totalt 3 lokaler, varav två i källarplan.

Grundläggning: Murar till fast mark/rustbädd.

Källarytterväggar: Sten och betong

Stomme: Tegel

Bjälklag: Valv med stålbalkar över källaren och trä/stål i våningsplanen

Yttertak: Sadeltak klätt med falsad plåt.

Fasader: Putsade fasader mot gård och gatorna.

Fönster:	Två-glas kopplade där karm och inre fönsterbåge är original medan yttre bågen och karmen är klädda med plåt. I yttre bågen är ett isolerglasfönster monterat.
Balkonger:	Det finns fem balkonger mot gatan, trapphusbalkonger mot gården samt två takterrasser.
Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 1992.
Vattenrör:	Vattenrör bedöms till viss del vara från 1929 talet och andra delar utbytta då partiella renoveringar/ombyggnader utförts i byggnaden.
Avloppsrör:	Avloppsrör bedöms till viss del vara från 1929 talet och andra delar utbytta då partiella renoveringar/ombyggnader utförts i byggnaden
Elektriska installationer:	Elektriska installationer är delvis moderniserade då arbeten utförts i byggnaden.
Hissar:	Det finns två hissar. En för två personer i uppgång 50 och en för 3 personer i uppgång 52.
Ventilation:	Ventilationen i bostäderna är självdragsventilation och i lokalerna mekanisk ventilation.
OVK:	OVK är utförd men är inte godkänd.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns placerad i källaren.
Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner och en centrifug.
Lägenhetsförråd:	Finns i vindsplan.
Sophantering:	Soprum med kärl på hjul.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2029-11-14. Specifik energianvändningen är 154 kWh/m ² och år

Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. En inventering har enligt uppgift utförts och den resulterade i att det finns asbest i byggnadsmaterial. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Enligt Stockholms radonregister finns tre registrerade mätningar utförda 2011. Alla var under gällande gränsvärde. Enligt SGU har marken på fastigheten den sammansättningen att hög risk för markradon finns.
Gård, gårdsutrustning:	En mindre kringbyggd asfalterad gård.

Kommande underhållskostnader år 1 till år 10

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

1. Bygghet: Yttertaket
 Noteringar: Yttertaket är i falsad plåt. Underlagspapp finns och bedöms, där den gått att komma åt, vara i relativt gott skick. Målningsunderhåll har utförts, troligen för knappt 10 år sedan. Efter det har takskyddet så som stegar och gångbryggor bytts ut varpå hålen i taket endast lagats provisoriskt.
 Planerat underhåll: Gör en översyn av hela taket samt takskyddet. Där det behövs görs en mer permanent tätning av tidigare genomföringar. Därefter målas lagningarna för att skyddas och göra så att de inte syns så mycket. Görs den översynen/justeringarna bedömer jag att taket har en kvarvarande livslängd om 25 år. Om lägenheter ska inredas i vindsplanet måste hela taket läggas om eftersom det kommer att ställa högre krav på täthet då vindsutrymmet isoleras. Det kommer även att kompletteras med takkupor, vilka är svåra att integrera med gammal plåtbeslagning.
 Mängd: Ca 1 400 kvm
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca. 200 000 kr

2. Bygghet: Fönster och balkongdörrspartier
 Noteringar: Fönster är originalfönster där yttre bågen bytts till en i metall och karmarna har klätts utvändigt i plåt. Det finns minst två fönsterpartier mot gården som saknar plåtbeslagning. Utförandet ger ett relativt underhållsfritt utförande under kommande 20 år, även om utförandet inte är tidsenligt eller estetiskt tilltalande.
 Planerat underhåll: Rent byggnadstekniskt bedömer jag att utförandet inte behöver större underhåll under de kommande 20 åren. Det bör dock göras en översyn av låsmekanismer, gångjärn och tätlistor inom 4-6 år. De partier som saknar plåtbeslagningar kompletteras.
 Mängd: 15 balkongpartier och ca 250 fönsterpartier
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr

3. Bygghet: Takterrasser
 Noteringar: Takterrasserna är från 1988 och 1996. Troligen är även terrassernas tätskikt från de åren. Erfarenhetsmässigt vet man att terrasser ofta orsakar fuktskador eftersom det "platta taket" som de utgör ofta blir utsatt för stor fuktbelastning. Min bedömning är att tätskikt på takterrasser har en teknisk livslängd om 35 år.
- Planerat underhåll: Renovera takterrasserna innan läckage uppkommer ner till underliggande lägenhet. Byt yt- och tätskikt samt brunn och dagvattenrör fram till stående stam/avledning.
- Mängd: Två takterrasser
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca. 500 000 kr
4. Bygghet: Hiss
 Noteringar: Hissen i nummer 52 är en äldre hiss med noteringar i besiktningsprotokollet som gör att en renovering av hissen bör planeras inom 4-6 år.
- Planerat underhåll: Renovera hissen med nya maskin, styrning, knappar, korginredning mm. Vid renoveringen måste hissen anpassas till de nya regler för tillgänglighet och säkerhet som finns i dag.
- Mängd: En hiss
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca. 900 000 kr
5. Bygghet: Vatten och avloppsstammar
 Noteringar: Vatten och avloppsstammar bedöms till stor del vara uttjänta. Det finns i dag mycket blandad ålder och kvalitet på rören eftersom partiella renoveringar utförts under årens lopp.
- Planerat underhåll: Ett traditionellt stambyte bör utföras. Min bedömning är att det endast är ett fåtal lägenheter som har "nyrenoverade" våtrum. Vatten byts från inkommande ledning till alla tappställen. Avloppsrören byts från alla lägenheter till kommunal anslutning. I samband med de arbetena renoveras alla badrum till normalstandard, dvs kakel, klinker och nytt porslin och blandare. Köken återmonteras, eventuell uppdatering av köken bör bekostas av den enskilde lägenhetsinnehavaren.
- Mängd: Totalt 23 lägenheter kök (ej snickerier och vitvaror) och badrum/wc
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca 10 000 000 kr

6. Bygghet: Undercentralen för fjärrvärme
 Noteringar: Undercentralen är över 30 år gammal och har uppnått teknisk livslängd. Driftsstörningar och kostsamma reparationer kommer att uppkomma. Dagens undercentraler har högre verkningsgrader vilket är ekonomiskt fördelaktigt.
 Planerat underhåll: Byt ut undercentralen samt kringutrustning mot en ny.
 Mängd: En komplett undercentral
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca. 350 000 kr
7. Bygghet: Elektriska installationer
 Noteringar: Elektriska installationer från källare och till gruppcentral i lägenheterna är bostadsrättsföreningens ansvar. De installationerna varierar beroende på när de olika lägenheterna renoverats. Huvudcentral och installationer i allmänna utrymmen är äldre.
 Planerat underhåll: Troligen skulle installationerna kunna driftsättas ett antal år till men min bedömning är att alla installationer i allmänna utrymmen, teknikutrymmen, huvudcentral och stigare fram till lägenheternas huvudbrytare moderniseras i samband med att ett stambyte utförs i byggnaden. Mätare sätts i källaren och trefas dras fram till lägenheterna. Installationer inne i lägenheterna är dock den enskilda lägenhetsinnehavarens ansvar.
 Mängd: En huvudcentral, 23 stigare samt uttag, ledningar och brytare i alla allmänna utrymmen.
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca. 2 000 000 kr
8. Bygghet: Trapphus
 Noteringar: Trapphusen är i dag ganska slitna och ger ett intryck av eftersatt underhåll. Efter det att stambyte utförts i bygganden bör trapphusen renoveras.
 Planerat underhåll: Målningsunderhåll av tak och väggar samt snickerier. Polering av trappor och våningsplan. Entréplanen målas med mera tidsenligt utförande medan övriga våningsplan målas med enkelt utförande.
 Mängd: Tre trapphus.
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca. 1 000 000 kr

9. Bygghet: Tvättstugan
 Noteringar: Tvättstugan är placerad i källaren och bedöms ha eftersatt underhåll och kapacitet. Maskiner och utrustning kommer att behöva uppdateras.
- Planerat underhåll: För att göra en väl fungerande tvättstuga bedömer jag att alla ytskikt renoveras, även tillfartsvägarna till tvättstugan så som trapphuset och korridoren utanför tvättstugan. Ventilation monteras nytt. Nya maskiner, två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp monteras. Maskinerna måste vara avsedda för flerbostadshus.
- Mängd: En komplett tvättstuga
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca. 500 000 kr
10. Bygghet: Gårdsbjälklag
 Noteringar: Gårdsbjälklaget är stålbjälkar med en pågjutning och därefter varmasfalt. Gårdsbrunnarna är gamla och uppvik mot fasad är litet, vilket tyder på att tät- och ytskikt är gammalt. När läckage uppkommer i konstruktionen är risken stor för att små läckage som inte syns från undersidan medför rostskador på stålbjälkarna. När renoveringar utförs blir då kostnaderna mycket höga om även stålbjälkarna måste bytas. Vid besiktningen noterades endast mindre fuktgenomslag men det kan finnas läckage som inte syns underifrån.
- Planerat underhåll: Omfattningen av renovering går först att bedöma då man vet exakt hur gårdsbjälklaget är uppbyggt. Som minsta åtgärd demonteras yt- och tätskikt samt brunnar och vattenlås. Om skador finns i bärande konstruktion måste de åtgärdas eller bytas ut. Därefter läggs ny avjämning, nya brunnar nytt tätskikt med uppvik och nytt ytskikt.
- Mängd: Ca 200 kvm
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca. 2 500 000 kr om bjälklaget ej är skadat och ca 5 000 000 kr om det måste bytas ut.
 I min bedömning av kostnader tar jag med 4 000 000 kr vilket är en rimlig bedömning man kan göra med dagens kunskap.

Sammanställning av kostnader under kommande 10 åren.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Inom 1-3 år	1, 5, 6, 7 och 9	Ca 13 050 000 kr
Inom 4-6 år	2, 3, 4, 8 och 10	Ca 6 700 000 kr
Inom 7-10 år	-	-
Totalt		19 750 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

Sammanställning underhållskostnader för år 11 till år 50.

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

Tak

Yttertaket är belagt med målad plåt. Taket kommer att ses över inom 1-3 år och mindre brister kommer då justeras. Efter det bedömer jag att taket kan ha en kvarvarande livslängd om 25 år innan det renoveras med ny underlagspapp och plåt.

Kostnad: 5 000 000 kr
År: 2050

Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka bedöms vara i gott skick. Enligt uppgift från stadsbyggnadskontoret renoverades fasaderna 2006, vilket enligt min bedömning kan stämma. Inga större sprickor eller andra tecken på att fasaderna har behov av renovering i närtid noterades. Normal teknisk livslängd på putsade fasader bedöms till 50 år. Givetvis kan lokala skador uppkomma under åren men dom lagas då lokalt. Förutsatt att normalt underhåll utförs bedöms fasaderna ha en kvarvarande livslängd om minst 30 år. Därefter renoveras både gård och gatufasad.

Kostnad: 4 500 000 kr
År: 2055

Fönster

Fönster är originalfönster vilka klätts med/bytts till plåt. Utförandet är enkelt men funktionsdugligt. Min bedömning är att fönster i dagsläget kan hålla till 2045. Eftre det går de ej att renovera till originalutförande eftersom yttre bågen är utbytt. För att återställa byggnaden måste karmar och bågar bytas till nye. Arbetena bör göras i samband med att en fasadrenovering görs eftersom putsen kommer att skadas då fönster byts. Min bedömning är att fönster i trä med tidsenligt utseende på profiler beställs och monteras.

Kostnad: 3 500 000 kr
År: 2050

Entrédörrar

Dörrar och dörrpartier vid entréer från gatan är i plåt och bedöms vara i brukbart skick men inte tidsenliga. Dörrarna förfular byggnaden men fyller sin funktion i ca 20 år till. Därefter byts alla dörrarna samt sidopartier ut till nya i trä och isolerglas med ett tidsenligt utseende. Totalt är det två större entrépartier med portar samt fem mindre dörrar från gatan.

Kostnad: 400 000 kr
År: 2045

Balkonger

Balkonger finns mot gatan och mot gården. Mot gatan finns fem balkonger som är utkragade stålbalkar med mellangjuten betong. Mot gården är det balkonger från trapphusen, i vinklarna mellan byggnadskropparna, dessa är placerade i skyddade lägen. Balkongerna bedöms i dag vara i gott skick men kommer behöva renoveras inom kommande 50 år. Min bedömning är att balkongerna renoveras inom 25 år, därefter har de en livslängd på mer än 50 år från i år.

Kostnad: 600 000 kr
År: 2050

Takterrasser

Takterrasser kommer att renoveras inom 4-6 år, enligt ovanstående bedömningar av kostnader inom 10 år. Därefter bedöms trapphusen renoveras med 35 års intervall

Kostnad: 500 000 kr
År: 2065

Trapphusen

Trapphusen kommer att renoveras inom 4-6 år, enligt ovanstående bedömningar av kostnader inom 10 år. Därefter bedöms trapphusen renoveras med 25 års intervall.

Kostnad: 2055
År: 1 000 000 kr

Tvättstuga

Tvättstugan kommer att renoveras inom 1-3 år med nya ytskikt och maskiner, enligt ovanstående bedömningar av kostnader inom 10 år. Ytskikten bedöms behöva renoveras med 30 års intervall och maskinerna byts med 15 års intervall.
Nya maskiner bedöms kosta 120 000 kr och renovering ytskikt 200 000 kr.

Kostnad: Ytskikt 200 000 kr
Maskiner 120 000 kr/gång
År: 2055 för ytskikt
2040, 2055 och 2070 för maskiner

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen kommer att renoveras inom 10 år, enligt ovanstående bedömningar av kostnader inom 10 år. Därefter bedöms undercentralen renoveras med 30 års intervall. Rörssystem samt radiatorer är från byggnadsåret och har vanligtvis en mycket lång livslängd. Min bedömning är dock att rör och radiatorer måste bytas ut inom 15 år, dvs år 2040.

Kostnad: 350 000 kr för en undercentral
3 000 000 kr för rör och radiatorer.
År: 2055 för undercentral
2040 för rör och radiatorer

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör kommer att bytas ut i sin helhet inom 1-3 år, enligt ovanstående bedömningar av kostnader inom 10 år. Därefter bedöms rören ha en teknisk livslängd på mer än 50 år.

Elektriska installationer

Elektriska installationer kommer att moderniseras inom 1-3 år, enligt ovanstående bedömningar av kostnader inom 10 år. Därefter bedöms elektriska installationer ha en längre livslängd än 50 år.

Hissar

Hissen i uppgång 52 kommer att renoveras inom kommande 10 åren vilket är upptaget i ovanstående kostnadsbedömning. Därefter bedöms den ha en 35 årig livslängd, varför den renoveras åter år 2060.

Hissen i uppgång 50 bedöms behöva renoveras inom 15 år, dvs år 2040. Därefter bedöms den hålla från i dag kommande 50 år.

Kostnad: 800 000 kr lilla hissen och 900 000 kr stora hissen.
År: 2040 och 2060.

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Vid senaste OVK kontrollen blev inte ventilationen godkänd. Jag förutsätter att åtgärder görs innan fastigheten säljs så att en godkänd OVK finns år 2025. Eftersom det är självdrag finns inga mekaniska fläktar. Det betyder att kanalerna måste vara i gott skick. Skorstenarna/ventilationskanalerna vittrar dock sönder på sikt och kommer då behöva glidgutas som tätning. Bedöms behöva utföras om 20 år.

Kostnad: 1 000 000 kr
År: 2045

Utemiljö/gårdsbjälklag

Byggnadens grund är tjocka stenmurar vilka klarar av stora fuktbelastningar innan de skadas. Byggnadernas yttermurar är mot grannfastigheter och gator. Min bedömning är att det troligen gör större skada på grund och grundläggning om man dränerar än att man låter marken vara orörd. Källaren med murar och golv ska dock betraktas som en källare där naturlig fuktvandring alltid kommer att finnas.

Gårdsbjälklaget kommer att renoveras inom 5 år och bedöms därefter ha en teknisk livslängd på mer än 50 år.

Man bör dock ha med en kostnad för justeringar och förbättringar av såväl dagvattenavledning som brunnar på bjälklag. Kostnaden tas upp som en klumpsumma inom 30 år.

Kostnad:	1 000 000 kr
År	2055

Noteringar och upplysningar.

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

1. Lokalerna i källaren stod tomma när besiktningen utfördes. Det noterades en kraftig mögellukt i källarutrymmet. Det noterades även att organiskt material har kontakt med källargolv och källarmurar. Min bedömning är att utrymmen under marknivå ska betraktas som källare där man har en naturlig fuktvandring i såväl inner som ytterväggar/murar som hela golvet. Att organiskt material kommer i kontakt med de ytorna kommer att resultera i mögel på de organiska delarna. En sanering av utrymmena måste göras snarast.
2. Lokalerna i källaren är tomställda. För att lokalerna ska kunna hyras ut måste omfattande arbeten göras med renovering, fuktprojektering och anpassning göras. Kostnader för att renovera lokalerna har jag inte bedömt utan bör läggas på hyresgästen.
3. När trapphusen renoveras bör man överväga att installera nya säkerhetsdörrar till lägenheterna. Arbetena bör göras i samband med renovering av trapphusen. Dörrarna är normalt sett den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar men om föreningen vill ha samma utseende och kvalité kan de stå för kostnaderna, vilka då bör belasta hyran. Kostnad för att montera 23 säkerhetsdörrar med tidsenligt utseende bedöms till 1 000 000 kr
4. Det har utförts OVK i byggnaden men den blev inte godkänd. Det framkom många brister i såväl självdragsventilationen för bostäder som ventilationen för lokalerna. Lokalerna var vid besiktningen tomställda och här bedömer jag att hela ventilationssystemet för lokaler kommer att behöva moderniseras då lokalerna anpassas till ny hyresgäst. Ventilationen i bostäderna måste dock åtgärdas snarast. Det noteras många brister i OVK som är utförd så som stopp/baksug i kanaler, för trånga kanaler mm. Att OVK är godkänt är ett lagkrav varför jag förutsätter att alla brister åtgärdas så att en ny OVK med godkänt resultat görs och redovisas.

5. Kostnad för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena ingår ej. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.





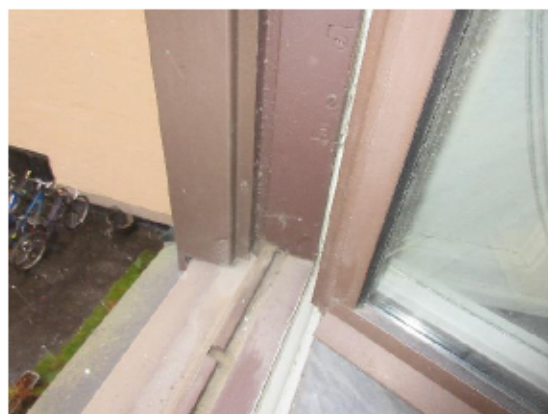
Yttertak som målats ganska nyligen



Provisoriska lagningar vid tidigare genomförningar



Gårdsbjälklag med brunn



Fönster delvis i plåt



Fasader i gott skick



Gamla och nya avloppsrör



Gamla vattenledningar



Undercentral fjärrvärme som är uttjänt.



Tvättstuga med underhållsbehov.

Maria Kristina Hård Af Segerstad
maria.hardafsegerstad@landahl.se

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 Havsfrun nr 11, organisationsnummer 769616-7100.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Havsfrun nr 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 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

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 Havsfrun nr 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

Följande handlingar har undertecknats den 11 juli 2025



Ekonomisk plan Brf Havsfrun nr 11_SLUTLIG.pdf
(334962 byte)
SHA-512: 76c75f0a4d1a668321ffa6e7f271372985cbb
10cb66ac8b2ac7774bdf2aca2dd7aa1c379007ced36889
a2ea2ed1270b05a802d1259a8441d62b9idd668b8f75b



Brf Havsfrun nr 11 intyg.pdf
(122974 byte)
SHA-512: 3d7e4df35d32f9c7a28497b46c1b60a3e05db
c129a92ac3e052b17fabb0eac04d1b11001ae2df6de11f
d8b9c0a02542f1b0223ab5c12ddadfaaf4ca943451904



Utlåtande Havsfrun 11.pdf
(919953 byte)
SHA-512: 4bdeac28c8d92c0cddbf50f76a5132d0e8f93
7687f92a7f7dc1409ea3b820f16e32bcb88f0ae9bd8ed9
b711204cc949fce82f542153c8cb5ab14299443321130



BeslutBifall.pdf
(298041 byte)
SHA-512: 00011295080eb512c6edd4b680bfd53e8d246
0dbc1fa0242b72254c90b3f8ba0c4273459714209729
115c16958ec73141016692c9199f43e18d16661d7761a

Underskrifter

2025-07-10 18:03:57 (CET)



Bahram Forghani Tehrani
bahram.forghani@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-07-10 15:37:44 (CET)



Hürriyet Demirörs
hurriyet@swetur.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-07-10 15:15:41 (CET)



Lina Emfeldt
lina.emfeldt@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-07-10 21:26:13 (CET)



Ludvig Carl Axel Runestam
ludvigrunestam@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-07-11 05:01:47 (CET)



Nils Erik Martin Löf
martin@pmstockholm.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-07-10 15:22:54 (CET)



Oskar Durling
oscardurling@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-07-10 20:32:55 (CET)



Per Martin Wallensten
fam.wallenstein@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-07-11 09:51:58 (CET)

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

2025-07-11 10:11:33 (CET)

**Nils Lennart Fällström**lennart@fallstrom.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

**Ekonomisk plan Brf Havsfrun nr 11**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:

816d70dc3b5518a339ca3818beb8e17f6ec73a29b24ea26853e32c7355813c0140867b6523bf129aed5a375620ff1226817b220ee16156ce3a33d2eb8f3b41f

**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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.