
Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRADHYVELN 2
Stockholm kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Gradhyveln 2 under fjärde kvartalet 2025

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

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

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Gradhyveln 2 (org: nr 769643-2793) som registrerades 2025-09-08 i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

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

Föreningen utgörs av en fastighet, Stockholm Gradhyveln 2 ("**Fastigheten**") innehållandes 25 bostäder samt 1 lokal, 3 parkeringsplatser och 4 garageplatser. Fastigheten besiktigades den 9 september 2025 genom Compocit. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

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

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

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång Fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av säljaren. Fastigheten med tomträtt ska efter förvärvet transporteras över i bostadsrättsföreningen vartefter bolaget kommer att likvideras.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("**Bolagsombildning**") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastighetens skattemässiga värde var 8 565 836 kr per 250630. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheten bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Försäkring

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

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske när denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva fastigheten för

ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under andra halvåret 2025. När lägenheter upplåts till hyresgäster har inflyttning redan skett.

Taxeringsvärde

Tomtmark bostäder	Tomtmark lokaler	Byggnad bostäder	Byggnad lokaler	Summa
10 200 000 kr	41 000 kr	27 000 000 kr	137 000 kr	37 378 000 kr

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med tre sammanbyggda huskroppar med ett trapphus i vardera huskropp. En av byggnaderna, nummer 36, har en nedre källare med förrådsutrymmen. Alla tre byggnaderna har nedre våningsplan i suterräng och efter det tre våningsplan med bostäder. Det finns även fyra garage placerade i byggnad nummer 40.

Tomt och läge

Fastigheten är belägen i Enskede i Stockholm kommun. Närliggande bebyggelse består huvudsakligen av flerbostadshus. Ca 300 m till Gubbängen tunnelbanestation. Med bil 10 km till centrala Stockholm ca 15-20 minuter.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Gradhyveln 2
Adresser	Bordsvägen 36-40, 122 46 Enskede
Upplåtelseform	Tomträtt regleras 2027-01-01
Planbestämmelser	Detaljplan Gubbängen del av stadsdelen 0180-3007 Genomförandetiden har utgått 0180 E72/1944
Tomtareal	2 027 kvm
Bostadsyta	1 413 kvm
Lokalyta	18 kvm
Bostäder	25 st
Lokaler	1 lokal samt uthyrning av antennplats på tak
Garage	4
Parkeringsplatser	3
Byggnadsår	1948
Typkod	321
Servitut/GA/Samfällighet	Se FDS

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Radiatorer med vattenburen värme från fjärrvärmeanläggning från 2019

Ventilation	Självdraagsventilation i alla bostäder
Sophantering	Kärl vid tomtgränsen mot gatan
Utvändig mark	Naturtomt

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Murar i betong till fast mark
Stomme	Betong och tegel
Bjälklag	Betong
Fasad	Putsade fasader
Yttertak	Sadeltak klädda med betongpannor
Fönster	Fönster är 2+1 glas med yttre bågen i plåt
Balkonger	Balkongplattorna är gjutna i betong med räcken i lättmetall
Vattenrör	Vattenrör från 2001 i koppar och plast
Avloppsrör	Avloppsrör från 2001 i gjutjärn och plast
Elektriska installationer	Inkommande el och el in i byggnaderna bedöms vara från 2002
Trapphus	Målade väggar och tak. Golv och trappbeläggning i marmor

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett, laminat och linoleum/plastmatta.
Köksinredning	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, gas eller elspis med ugn, kolfilterfläktar och kyl/frys
Badrum, wc, tvättstuga	Normal/enkel inredning med kaklade väggar och klinker på golv, WC, tvättställ.
Balkong	Lägenheterna med 2 och 4 Rok har balkong, lägenheterna med 3 Rok har franskbalkong

Övrigt

OVK	Utförd och godkänd till 2027-11-29
Radon	Enligt Stockholms radonregister finns 5 fem registrerade mätningar och utförda mellan åren 2004-2007. En av mätningarna i nummer 38 utförd år 2004 var över gällande gränsvärde. En mätning 2005 i samma byggnad var under gällande gränsvärde.
Energideklaration	Giltig till och med 2029-07-12. Specifik energianvändning är 200 kWh/m ² och år
PCB	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas

Asbest	Byggnaderna är uppförda under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
Skyddsrum	Det finns ett skyddsrum som inte är i bruk längre.

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Föreningen fonderar medel i enlighet med besiktningsmannens rekommendation (sammanställning nedan) för att täcka fastighetens underhållsbehov över kommande tio år. Efter vidtagna åtgärder bedöms den tekniska statusen vara god.

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

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

Föreningen gör även en schablonmässig årlig avsättning om ca 42 000 kr per år. Därutöver beräknas föreningens lån att amorteras med ca 1% per år vilket kan ses som en besparing inom föreningen. Underhållsbehov som inte täcks av löpande avsättningar och amorteringar beräknas att täckas vid upplåtelse av ev kvarvarande hyreslägenheter eller genom upptagande av ny finansiering. Det ankommer på en framtida styrelse att hålla föreningens underhållsplan uppdaterad och att vid behov anpassa underhållsavsättningar mm till denna. Enligt föreningens stadgar ska en avsättning om minst 0,1% av taxeringsvärdet årligen göras till underhållsfonden.

Byggnadsdel	Åtgärder inom 10 år	Summa
Yttertak och takfot	Renovering/översyn	100 000 kr
Garageportar	Byte	150 000 kr
Avloppssystem	Byte av golvbrunnar lägenheter	400 000 kr
Entré portar	Renovering	100 000 kr
Dränering av grundmur	Renovering	650 000 kr
Avloppsrör i källargolv	Översyn/byte av gamla rör	400 000 kr
Invändiga dagvattenrör	Byte av avloppen	100 000 kr
Ventilation i lägenheter	Översyn av kanaler	100 000 kr
Summa		2 000 000 kr

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

Kostnadslag	Belopp
Köpeskilling fastigheter & aktier	57 000 000 kr
Lagfart ¹⁾	408 000 kr
Pantbrev ²⁾	0 kr
Transaktionskostnader	1 243 750 kr
Summa total anskaffningsutgift	58 651 750 kr
Kassabehållning ³⁾	200 000 kr
Yttre renoveringsfond ⁴⁾	2 000 000 kr
Inre fond	0 kr
Finansieringsbehov	60 851 750 kr

¹⁾ Lagfartskostnad baseras på Fastighetens taxeringsvärde i samband med förvärvet

²⁾ I Fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 21 000 000 kr

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

⁴⁾ Avser avsättningar enligt rekommendation från besiktningsman samt kassabehållning

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsposter	Belopp	Ränta	Kostnad
Banklån	2 634 945 kr	3,00%	79 048 kr
Banklån	2 634 945 kr	3,00%	79 048 kr
Banklån	3 513 260 kr	3,00%	105 398 kr
Medlemsinsatser	52 068 600 kr		
Upplåtelseavgifter	0 kr		
Summa finansiering	60 851 750 kr		263 494 kr

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer utgår från bankoffert. Föreningen amorterar ca 1% per år, ca 88 000 kr. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 790 484 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	263 495 kr	
Avskrivning	441 793 kr	
Summa kap-kost.	705 288 kr	
Driftskostnader		
Förvaltning & administration	50 000 kr	
Försäkring	40 000 kr	
Värme ¹	230 000 kr	
Fastighets-el ¹	65 000 kr	
VA ¹	115 000 kr	
Fastighetsskötsel inklusive snöröjning	50 000 kr	
Löpande reparationer	40 000 kr	
Städning	40 000 kr	
Renhållning ¹	72 000 kr	
Övrigt	20 000 kr	
Summa driftskost.	722 000 kr	511 kr/kvm (BOA)
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	73 400 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	44 780 kr	
Summa övr. kost.	118 180 kr	
Totala kostnader	1 545 468 kr	
Föreningens intäkter		
Hyror lokaler och förråd	20 362 kr	
Hyror garage/parkering och antennplats	88 091 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	1 125 443 kr	796 kr/kvm (BOA)
Totala intäkter	1 233 896 kr	
Årets resultat	-311 572 kr	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	42 390 kr	

FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDET		
Summa intäkter	1 233 896 kr	
Summa kostnader	-1 545 468 kr	
Återföring avskrivningar	441 793 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	130 222 kr	91 kr/kvm
Amorteringar	-87 832 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	42 390 kr	

Ytor		
Bostadsrättsarea	1 413 kvm	
Lokalyta	18 kvm	
Totalarea	1 431 kvm	

¹ Kostnader baserade på underlag från säljaren.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen rekommenderas att amortera skillnaden mellan faktisk ränta och kapitaltäckningen om 4%. Enligt nuvarande räntenivåer ca 1%. Över tid bedöms föreningen årligen amortera 1% på sina lån, max 100 år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringen komma att öka eller minska. Lån som upptas för att finansiera ev kvarvarande hyresrätter bedöms amorteras i samband med framtida försäljning.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden är 73 400 kr per år och löper till och med 2026-12-31. Ny avgäld gäller från 2027-01-01 och är 124 600 kr. Den nya avgälden fasas in där 40% av den nya avgälden gäller år 1, 55% år 2, 70% år 3 och 85% år 4 samt 100% år 5 till år 10.

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 91 kr/mån för en genomsnittsbostad, 39 kvm (kapitaltäckning ca 4%).

Avskrivningar

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

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

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet år 1	Totalt	Per kvm
Slutlig kostnad för föreningens fastighet ¹	60 851 750 kr	42 518 kr
Anskaffningskostnad för föreningens fastighet ¹	58 651 750 kr	40 981 kr
Föreningens grundbelåning ¹	8 783 150 kr	6 138 kr
Insats genomsnittsbostad ²	52 068 600 kr	36 850 kr
Föreningens Driftkostnad ¹	722 000 kr	505 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar ²	1 125 443 kr	796 kr
Kassaflöde från löpande drift ¹	130 222 kr	91 kr
Avsättning till underhållsfond ²	42 390 kr	30 kr

¹ Bostadsrättsyta och lokalytor

² Bostadsrättsyta

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Andelstalen förevisas vid en anslutningsgrad om 100% och kommer att omfördelas vid lägre anslutningsgrad. Ytan framgår av hyresavtal och är ej kontrollerad.

Lgh ID	Yta kvm	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Avgift om BR	Hyresrätt
1	43 m ²	1 522 200 kr	0 kr	3,043%	2 854 kr	7 061 kr
2	37 m ²	1 309 800 kr	0 kr	2,619%	2 456 kr	6 522 kr
3	63 m ²	2 381 400 kr	0 kr	4,459%	4 182 kr	9 570 kr
4	80 m ²	3 080 000 kr	0 kr	5,662%	5 310 kr	11 349 kr
5	63 m ²	2 381 400 kr	0 kr	4,459%	4 182 kr	9 608 kr
6	80 m ²	3 080 000 kr	0 kr	5,662%	5 310 kr	11 378 kr
7	63 m ²	2 381 400 kr	0 kr	4,459%	4 182 kr	9 570 kr
8	80 m ²	3 080 000 kr	0 kr	5,662%	5 310 kr	11 407 kr
9	37 m ²	1 309 800 kr	0 kr	2,619%	2 456 kr	5 963 kr
10	52 m ²	1 892 800 kr	0 kr	3,680%	3 451 kr	8 216 kr
11	63 m ²	2 381 400 kr	0 kr	4,459%	4 182 kr	9 837 kr
12	63 m ²	2 381 400 kr	0 kr	4,459%	4 182 kr	9 604 kr
13	52 m ²	1 892 800 kr	0 kr	3,680%	3 451 kr	8 216 kr
14	63 m ²	2 381 400 kr	0 kr	4,459%	4 182 kr	9 692 kr
15	52 m ²	1 892 800 kr	0 kr	3,680%	3 451 kr	8 216 kr
16	54 m ²	1 684 800 kr	0 kr	3,822%	3 584 kr	7 063 kr
17	52 m ²	1 892 800 kr	0 kr	3,680%	3 451 kr	8 216 kr
18	52 m ²	1 892 800 kr	0 kr	3,680%	3 451 kr	8 243 kr
19	52 m ²	1 892 800 kr	0 kr	3,680%	3 451 kr	8 216 kr
20	52 m ²	1 892 800 kr	0 kr	3,680%	3 451 kr	8 216 kr
21	52 m ²	1 892 800 kr	0 kr	3,680%	3 451 kr	8 243 kr
22	52 m ²	1 892 800 kr	0 kr	3,680%	3 451 kr	8 247 kr
23	52 m ²	1 892 800 kr	0 kr	3,680%	3 451 kr	8 216 kr
24	52 m ²	1 892 800 kr	0 kr	3,680%	3 451 kr	8 216 kr
25	52 m ²	1 892 800 kr	0 kr	3,680%	3 451 kr	8 216 kr
1 413 m²	52 068 600 kr	0 kr	100,000%	93 787 kr	217 297 kr	

Uppskattade kostnader utöver årsavgift

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

Lokal

Fastigheten har idag en lokal för uthyrning om 18 kvm med ändamål att driva Hud och skönhetsvård. Kontraktet löper t om 2027-12-31 med 6 månaders uppsägning och förlängning med 12 månader om kontraktet ej sagts upp. Hyran höjs enligt indexklausul.

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årtal	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
Beräknad nettoavgift	1 125 443 kr	1 136 822 kr	1 168 962 kr	1 188 588 kr	1 208 505 kr	1 228 719 kr	1 289 633 kr	1 446 674 kr
Om ränta								
+1%	1 213 275 kr	1 223 776 kr	1 255 037 kr	1 273 784 kr	1 292 823 kr	1 312 159 kr	1 369 560 kr	1 517 818 kr
+2%	1 301 106 kr	1 310 729 kr	1 341 112 kr	1 358 981 kr	1 377 141 kr	1 395 599 kr	1 449 487 kr	1 588 961 kr
-1%	1 037 612 kr	1 049 869 kr	1 082 887 kr	1 103 391 kr	1 124 187 kr	1 145 280 kr	1 209 707 kr	1 375 531 kr
Om inflation								
1%	1 133 535 kr	1 145 076 kr	1 177 381 kr	1 197 175 kr	1 217 264 kr	1 237 653 kr	1 299 304 kr	1 458 462 kr
2%	1 141 626 kr	1 153 329 kr	1 185 799 kr	1 205 762 kr	1 226 022 kr	1 246 587 kr	1 308 974 kr	1 470 251 kr
-1%	1 117 351 kr	1 128 569 kr	1 160 543 kr	1 180 001 kr	1 199 746 kr	1 219 786 kr	1 279 963 kr	1 434 886 kr

9. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 2

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

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter utöver årsavgift år 1	Förändring nettointäkter
100%	8 783 tkr	14,4 %	1 234 tkr	108 tkr	+/-0 kr
90%	13 979 tkr	23,0%	1 390 tkr	369 tkr	- 6 tkr
80%	19 212 tkr	31,6 %	1 547 tkr	631 tkr	- 14 tkr
70%	24 407 tkr	40,1 %	1 703 tkr	891 tkr	- 23 tkr
60%	29 604 tkr	48,7 %	1 858 tkr	1 151 tkr	- 31 tkr

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Ort och datum enligt digital signering

Brf Gradhyveln 2

.....
Cecilia Gozzi

.....
Mia Cassel

.....
Mats Berg

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	10 2034	20 2044
Årsavgifter	786 kr/m ²	1 125 443	1 136 822	1 168 962	1 188 588	1 208 505	1 228 719	1 303 747	1 379 475
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	76 kr/m ²	108 453	110 622	112 835	115 091	117 393	119 741	132 204	145 963
Summa intäkter	862 kr/m ²	1 233 896	1 247 444	1 281 797	1 303 679	1 325 898	1 348 460	1 435 950	1 525 438
Drift och underhåll	505 kr/m ²	722 000	736 440	751 169	766 192	781 516	797 146	880 114	971 717
Övriga externa kostnader	83 kr/m ²	118 180	119 076	140 469	149 081	157 711	166 361	179 187	184 868
Avskrivningar	309 kr/m ²	441 793	441 793	441 793	441 793	441 793	441 793	441 793	441 793
Räntenetto	184 kr/m ²	263 495	260 860	258 225	255 590	252 955	250 320	237 145	223 970
Summa kostnader	1 080 kr/m ²	1 545 468	1 558 168	1 591 656	1 612 656	1 633 975	1 655 620	1 738 239	1 822 348
Årets resultat	-218 kr/m²	-311 572	-310 724	-309 859	-308 977	-308 077	-307 160	-302 288	-296 910
Avsättning underhållsfond	30 kr/m ²	42 390	43 238	44 103	44 985	45 884	46 802	51 673	57 051
Likviditetsprognos									
Summa intäkter	862 kr/m ²	1 233 896	1 247 444	1 281 797	1 303 679	1 325 898	1 348 460	1 435 950	1 525 438
Summa kostnader	-1 080 kr/m ²	-1 545 468	-1 558 168	-1 591 656	-1 612 656	-1 633 975	-1 655 620	-1 738 239	-1 822 348
Återföring avskrivning	309 kr/m ²	441 793	441 793	441 793	441 793	441 793	441 793	441 793	441 793
Kassaflöde från löpande drift	91 kr/m ²	130 222	131 069	131 934	132 816	133 716	134 633	139 505	144 883
Amorteringar	-61 kr/m ²	-87 832	-87 832	-87 832	-87 832	-87 832	-87 832	-87 832	-87 832
Summa kassaflöde	30 kr/m²	42 390	43 238	44 103	44 985	45 884	46 802	51 673	57 052
Akkumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	30 kr/m ²	42 390	85 628	129 730	174 715	220 599	267 401	515 832	790 120
Akkumulerade avsättningar och amorteringar	91 kr/m ²	130 222	261 291	393 225	526 041	659 757	794 390	1 481 978	2 195 423
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea		1 413 m ²	1 413 m ²	1 413 m ²	1 413 m ²	1 413 m ²	1 413 m ²	1 413 m ²	1 413 m ²
Lokalarea (exkl förråd och lager)		18 m ²	18 m ²	18 m ²	18 m ²	18 m ²	18 m ²	18 m ²	18 m ²
Ränteantagande grundbelåning		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observerna att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.



TEKNISK UTREDNING

Stockholm Gradhyveln 2



Bordsvägen 36-40

Gubbängen

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 2025-10-30
LW 25 389

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

avseende fastigheten Stockholm Gradhyveln 2

Uppdrag

Av Brf Gradhyveln 2 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

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

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

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-09-02 med start klockan 10.00. Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 18°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningbara.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:

Uppgång 36 lägenhet 1002, 1102 och 1201

Uppgång 38 lägenhet 1101 och 1301.

Uppgång 40 lägenhet 1202



Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med tre sammanbyggda huskroppar med ett trapphus i vardera huskropp. En av byggnaderna, nummer 36, har en nedre källare med förrådsutrymmen. Alla tre byggnaderna har nedre våningsplan i suterräng och efter det tre våningsplan med bostäder. Det finns även fyra garage placerade i byggnad nummer 40.

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1948

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

1. Balkonger renoverade ca 1985
2. Yttertaken renoverade ca 1985
3. Vatten och avloppsstammar bytta 2001-2003
4. Elektriska installationer moderniserades 2002
5. Fasaderna renoverades 2005
6. Fönster och balkongdörrar bytta 2015-2016
7. Undercentralen för fjärrvärme monterad 2019
8. Ny dräneringspump i källaren 2023

Antal lägenheter: Totalt 25 stycken

Antal lokaler: Det finns en lokal och fyra garageplatser

Grundläggning: Murar till fast mark.

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Betong och tegel

Bjälklag: Betong

Yttertak: Sadeltak klädda med betongpannor

Fasader: Putsade fasader

Fönster: Fönster är kopplade 2+1 glas utvändigt i plåt

Balkonger: Balkongplattorna är gjutna i betong med räcken i lättmetall

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

Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2019.
Vattenrör:	Vattenrör från 2001 i koppar och plast
Avloppsrör:	Avloppsrör från 2001 i gjutjärn och plast
Elektriska installationer:	Inkommande el och el inne i byggnaderna bedöms vara från 2002.
Ventilation:	Självdagsventilation i alla bostäder.
OVK:	OVK är utförd och godkänd till 2027-11-29
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i suterrängplanet. Golvet är klinker och väggarna kaklade.
Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner (-18 och -14), en torktumlare (-22) samt ett torkskåp.
Skyddsrum:	Det finns ett skyddsrum som enligt MSB kartjänst inte är i bruk längre.
Lägenhetsförråd:	Finns i suterrängplan och källarplan.
Sophantering:	Sopskåp placerade i tomtgränsen mot gatan
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2029-07-12. Specifik energianvändningen är 200 kWh/m ² och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Enligt Stockholms radonregister finns fem registrerade mätningar av radongashalten i byggnaderna. Mätningarna är utförda mellan åren 2004-2007. En av mätningarna i nummer 38 utförd år 2004 var över gällande gränsvärde. En mätning 2005 i samma byggnad var under gällande gränsvärde.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Klinker närmast dörren, sedan linoleum
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Laminat / linoleum
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, gas eller elspis med ugn och kyl/frys. Fläkten är kolfilterfläkt
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med badkar, WC och tvättställ.
Separat Wc	G	Klinker
	V	Målade
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med WC och tvättställ.

Kommande underhåll under år 1 till år 10

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

1. Bygghet: Yttertaket och takfot
Noteringar: Yttertaket är täckt med betongpannor och målad galvaniserad plåt. Underlagspappen var i relativt gott skick där prov gjordes. Nuvarande fastighetsägare har bytt en del pannor på nummer 36. Plåtbeslagningens färg är borta men det påverkar inte funktionen eftersom plåten är galvaniserad. På baksidan av byggnad 38 noteras att takfoten har färgflagnings och mörka missfärgningar.

Planerat underhåll: En genomgång och justering av taken bör kalkyleras med inom 4-6 år. Kvarvarande livslängd bedöms till 15 år.

Mängd: Ca 700 kvm
Aktualitet: Inom 4-6 år
Bedömd kostnad: Ca. 100 000 kr
2. Bygghet: Garageportarna
Noteringar: Garageportarna bedöms vara i dåligt skick. Min bedömning är att en renovering inte är tillräcklig utan att ett utbyte är att rekommendera.

Planerat underhåll: Byt ut portarna mot nya moderna portar med likvärdigt utseende.

Mängd: Fyra portar
Aktualitet: Inom 4-6 år
Bedömd kostnad: Ca. 150 000 kr
3. Bygghet: Avloppssystemet i byggnaden
Noteringar: Avloppssystemet i lägenhetsplanen är i dag ca 25 år gammalt. Lägenheternas duschrum har uppnått teknisk livslängd. Det finns fönster i duschzonen vilket ökar risken för skador. Renovering av enskilda lägenheternas duschrum är lägenhetsinnehavarens ansvar. Föreningens ansvar är golvbrunn, avloppsrör och vattenrör.

Planerat underhåll: När enskilda lägenhetsinnehavare renoverar sina duschrum kan föreningen ge ett bidrag för att byta golvbrunn och avlopp fram till stående stam. Bidraget kan vara 15 000 kr/lägenhet. På sikt relineras avloppen.

Mängd: 25 lägenheter
Aktualitet: Inom 4-6 år (kostnaden bedöms komma jämnt fördelat mellan 1 år och 10 år varför den tas upp i en gemensam summa inom 5 år)

Bedömd kostnad: Ca. 400 000 kr
4. Bygghet: Entréportar

- | | |
|---------------------|--|
| Noteringar: | Entréportarna är från byggnadsåret och har behov av underhåll. På sikt kommer portarna att behöva bytas ut. |
| Planerat underhåll: | Utför ett noggrant underhåll där dörrbladen demonteras och karmar samt sidoljusen renoveras på plats. Gångjärn samt låsmekanismer justeras och portarna tätas. |
| Mängd: | Tre entréportar |
| Aktualitet: | Inom 4-6 år |
| Bedömd kostnad: | Ca 100 000 kr |
5. Bygghet: Dränering av grundmuren
- Noteringar: Enligt uppgift kommer det in vatten i nedre källaren och även ibland i suterrängplan. Grunden på nummer 36 tycks vara åtgärdad med en isolerskiva men det är oklart om dräneringen åtgärdats. Marken och troligen berget bakom byggnaden lutar kraftigt mot byggnaden vilket ger en stor fuktbelastning. Troligen är byggnadens grundmur motgjuten mot berget vilket gör att vatten som rinner på berget rinner in i huset i stället för under huset.
- Planerat underhåll: Man kan gräva upp längs baksidan och försöka dränera bort vatten som kommer på berget. Det är inte säkert att det kommer att lyckas med tanke på att grunden kan stå på berget och att lågpunkter finns. Man kan då försöka med att gjuta ett hålkäl som sedan tätas med bituminmata. Det är dock inte säkert att det kommer att lyckas. I samband med ovanstående arbeten kan långsidan på nr 36 dräneras för att minska totala fuktpåkämningen.
- Aktualitet: Inom 1-3 år
- Bedömd kostnad: Ca. 650 000 kr Kostnaden är även bedömd av en markentreprenör efter platsbesök.
6. Bygghet: Avloppsrör under källargolven
- Noteringar: Det är oklart i vilken utsträckning rören under källargolven är bytta eller relinade. För att veta skicket och om de är bytta eller ej måste en filmning göras. Rör som inte är bytta bedöms ha uppnått teknisk livslängd. Risken är att de läcker ut avloppsvatten under betongplattan vilket kan medföra avloppslukt i källaren.
- Planerat underhåll: Avloppsrören som inte är bytta kan relinas från källare ut till kommunal anslutningspunkt. I dag bedömer man att en väl utförd relining är att jämställa med ett nytt avloppsrör.
- Mängd: Ca 80 meter avloppsrör
- Aktualitet: Inom 4-6 år
- Bedömd kostnad: Ca. 400 000 kr
7. Bygghet: Invändiga dagvattenrör

Noteringar:	Dagvatten leds in i byggnaden och har sandfång/vattenlås innan de ansluts till avloppet. Ledningar och vattenlås är från byggnadsåret och bedöms vara uttjänta.
Planerat underhåll:	Byt ut avloppen och vattenlåsen
Mängd:	Totalt 6 stycken anslutningar
Aktualitet:	Inom 4-6 år
Bedömd kostnad:	Ca. 100 000 kr
8. Byggdel:	Ventilationen i lägenheterna
Noteringar:	Byggnaderna har självdragsventilation vilken ofta fungerar dåligt. OVK är godkänd fram till 2027 Det betyder att ventilationen uppfyller de krav man kan ställa med tanke på utformning och byggnadsår. Föreningen kan alltid själva välja att förbättra ventilationen med tex frånluftsfläktar. I min bedömning ingår inte förbättring utan endast åtgärder för att OVK ska kunna fortsatt vara godkänd.
Planerat underhåll:	Rensa ur kanalerna för bättre flöde. Kontrollera tilluftsflödet och justera vid behov. Utför OVK.
Mängd:	Alla lägenheter
Aktualitet:	Inom 1-3 år
Bedömd kostnad:	Ca. 100 000 kr

Sammanställning kostnader de första 10 åren

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

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Inom 1-3 år	5 och 8	Ca 750 000 kr
Inom 4-6 år	1, 2, 3, 4, 6 och 7	Ca 1 250 000 kr
Inom 7-10 år	-	-
Totalt		Ca 2 000 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

Sammanställning underhållskostnader år 11 till 50.

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

Tak

Yttertaket bedöms behöva renoveras inom 15 år. Då byts plåtbeslagningen, underlagspappen samt pannorna mot nya. Ytan är ca 700 kvm.

Kostnad: 2 000 000 kr
År: 2040

Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka bedöms vara i gott skick. Det finns några lagningar med färgskiftningar men inga större sprickor eller putsläpp noterades. Min bedömning är att man kalkylerar med att fasaderna behöver renoveras inom 30 år.

Kostnad: 4 000 000 kr
År: 2055

Fönster

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

Entrédörrar

Dörrarna är original men renoveras inom 1-3 år (se ovanstående underhåll). Dörrarna kommer dock att behöva bytas ut inom 15 år. Dörrar och sidoljus måste vara av samma utseende och material Man kommer då få ett bättre skalskydd och värmeisolering.

Kostnad: 300 000 kr
År: 2040

Balkonger

Balkongernas betongplattor är renoverade och räcken bytta, troligen efter 1985. Normal teknisk livslängd är 50-60 år för betongplattor. Vid besiktningen noterades inga större skador eller fuktgenomslag men man bör kalkylera med att plattorna renoveras inom 20 år

Kostnad: 1 500 000 kr
År: 2045

Trapphusen

Trapphusen bedömdes vara i gott skick. Underhåll bör dock planeras med 25 års intervall. Eftersom målningen i dag är några år gammal planeras första underhållet till år 2040. I samband med målning poleras golv och trappbeläggningsen för enklare städning.

Kostnad: 600 000 kr
År: 2040 och 2065

Källargångar/förråd

Källargångar och förrådsutrymmen är äldre och bedöms behöva målningsunderhåll inom 15 år. Därefter utförs underhåll med ca 25 års intervall.

Kostnad: 300 000 kr
År: 2040 och 2065

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt är bedöms vara renoverat 2002 och är i gott skick. Maskinella utrustningen är ca 5 år i dag (en maskin är 10 år i dag). Ytskikten bedöms behöva renoveras inom 20 år och maskinerna byts om 15 år och efter det med 20 års intervall. Nya maskiner bedöms kosta 120 000 kr och renovering ytskikt 250 000 kr.

Kostnad: 120 000 kr för nya maskiner
250 000 kr för ytskikten
År: 2040 och 2060 byts maskiner
2045 renoveras ytskikten

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2019 och rörsystem samt radiatorer är från byggnadsåret. Själva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 35 år. Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 100 årig livslängd.

Kostnad: 350 000 kr för en undercentral
2 500 000 kr för rör och radiatorer
År: 2055 byts undercentralen
2050 byts rör och radiatorer

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är bytta då renoveringar av badrummen utförts 2002. Liggande avloppsrör samt golvbrunnar byts partiellt då badrummen renoveras. Stående avloppstam kan relinas då teknisk livslängd är uppnådd.

Kostnad: 1 000 000 kr
År: 2050

Elektriska installationer

Elektriska installationer är moderniserade 2002 och bedöms vara i gott skick. Elektriska installationer har i dag en mycket lång teknisk livslängd. Förutsatt att normalt underhåll utförs bedömer jag att installationerna kan vara i drift i minst 50 år till. De enskilda lägenheternas installationer är dock lägenhetsinnehavarens ansvar. Det förutsätter dock att de lägenheter som har gasspis även i fortsättningen har gasspis eftersom det inte är säkert att effektuttaget är tillräckligt för att alla ska kunna byta till elektrisk spis.

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rummas inom mindre underhållskostnader. Skorstenarna/ventilationskanalerna vittrar dock sönder på sikt och kommer då behöva glidgutas som tätning. Bedöms behöva utföras om 20 år.

Kostnad: 400 000 kr
År: 2045

Utemiljö/dränering

Dränering och fuktisolering på grundmuren kommer att försöka utföras inom kommande 10 års period. Eftersom byggnaden har så pass utsatt läge med mark/berg som ansluter mot och lutar mot grunden bedömer jag att dränering behöver göras med 20 års intervall.

Kostnad: 650 000 kr
År: 2045 och 2065

Noteringar och upplysningar.

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

1. En kontroll av takfoten på baksidan av numer 38 bör göras. Det finns färgflagning och mörkare partier. Vid min besiktning kontrollerades vindsutrymmet men takfoten utvändigt var inte besiktningssbar. Om skador finns måste de åtgärdas.
2. Enligt Stockholmsstads radonregister har fem mätningar av radongashalten utförts. En mätning, 2004, var över gällande gränsvärde. Det har utförts mätningar vid senare tillfälle i den byggnaden vilka då var under gällande gränsvärde. Det är dock oklart om det gäller samma lägenhet. Enligt uppgift från fastighetsägaren ska nya radonmätningar utföras i höst och om det är förhöjda värden ska åtgärder vidtas så att värden under gällande gränsvärde uppnås.
3. Trappräcken i trapphusen är inte säkra för barn med tanke på fallrisken. Om säkerheten ska uppnås måste räckena göras om så det inte går att trilla under räcket eller klättra på räcket.
4. Vid besiktningen framkom en fråga om dagens elservis är tillräcklig för att alla ska kunna byta till elektrisk spis och ugn. För att utreda det måste en sakkunnig beräkna lägenheternas belastning och därefter kontrollera med elleverantören hur mycket effekt som kan levereras. Jag har i mina bedömningar utgått från att gasspisar finns kvar i lägenheterna.
5. I dag finns det handdukstorkar vilka är kopplade på vvc slingan vilket man inte rekommenderar i dag. Anledningen är att risken finns att temperaturen på cirkulerande varmvatten blir för låg och att legionella bakterier kan uppkomma. Handdukstorkarna bör kopplas bort och ersättas med elektrisk handdukstork. Min bedömning är att det är den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar att montera en ny elektrisk handdukstork.
6. Några av balkongskärmarna som är placerade i norrläge har påväxt av alger. Skärmarna bör rengöras från alger och behandlas så att det inte återkommer så lätt. Kostnaden bedöms rymmas inom normala underhållskostnader.

7. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

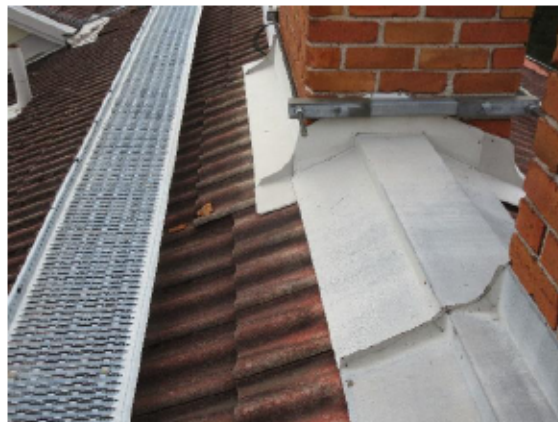


Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.





Yttertak som nyligen bättrats



Färgen har flagat av från plåten



Takfot med missfärgningar



Balkonger troligen renoverade 1985



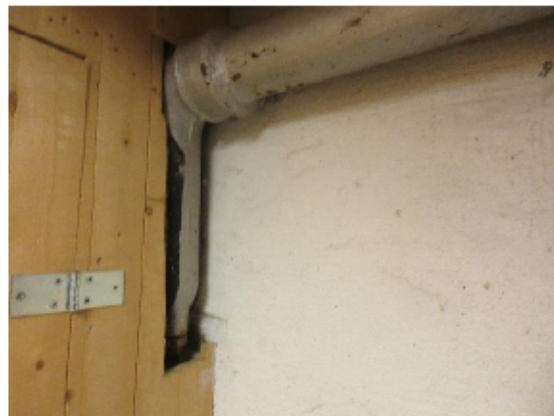
Gamla garagedörrar med eftersatt underhåll



Undercentral för fjärrvärme



Moderniserade elektriska installationer



Dagvattenledningar från byggårsåret



Tvättstugan



Marken lutar kraftigt mot byggnaden



Ventilationsgaller i marknivå

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Per Envall, Envall BRF Konsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Gradhyveln 2, organisationsnummer 769643-2793.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Gradhyveln 2 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Per Envall som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Per Envall 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 Gradhyveln 2 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gradhyveln 2 med organisationsnummer 769643-2793. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 25 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 Gradhyveln 2, enligt digital signering.
- Stadgar för Brf Gradhyveln 2, daterade 2025-09-08.
- Registreringsbevis för Brf Gradhyveln 2, daterat 2025-09-08.
- FDS-utdrag för Stockholm Gradhyveln 2, daterat 2025-11-13.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-11-18.
- Protokoll från teknisk besiktning ink. 50-årig underhållsplan, daterat 2025-10-30.
- Prospekt gällande Stockholm Gradhyveln 2, odaterat.
- Erbjudande gällande Stockholm Gradhyveln 2, daterad 2025-11-14.
- Offert finansiering, daterad 2025-11-18.
- Hyresavtal lokal, daterat 2007-11-07.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2025-11-07.

Ort och datum enligt digital signering

Per Envall

Daniel Karlsson

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

Följande handlingar har undertecknats den 2 december 2025



251121 Ekonomisk plan Brf Gradhjveln

2.pdf

(2592752 byte)
SHA-512: ea20e3bbd2bb82fb79160e5406f2e1b150803
53c0e605a028c0b2d0351897bc0536a7bca6d320e04067
521e363c039ea3256c929a67d4802ede5f9df3875a435

Underskrifter

2025-11-25 19:06:33 (CET)



Cecilia Gozzi

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

2025-12-02 14:59:15 (CET)



Mia Maria Charlotta Cassel

mia.cassel@ctj.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-12-02 16:33:12 (CET)



Mats Berg

matsberg001@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-12-02 16:52:11 (CET)



Daniel Karlsson

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

2025-12-02 22:11:24 (CET)



Per Envall

per@envallbrfkonstult.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



251121 Ekonomisk plan Brf Gradhjveln 2

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:
c0d1cc96165d95474197bd44a0e6a9cf71938408b0fb6f6e5bc7b9b59d041e7e5829054dfaf89e31f63fba00a3cblf0f003336cb1a338ddfa9890c3fde71bb95



Om detta kvitto

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