

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Brf Backskidan 1

Stockholm Kommun

Org. Nr: 769643-0649

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN OCH BYGGNADERNA
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETERNAS FÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E FINANSIERINGSPLAN
- F FLÖDEN / BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1
- G EKONOMISK PROGNOZ År 1-6, 10 OCH 20
- H KÄNSLIGHETSANALYS
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter År 1, INSATSER MM
- J NYCKELTAL
- K SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bilagor

PROTOKOLL TEKNISK STATUSBESIKTNING
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Denna ekonomiska plan signeras digitalt d.v.s. datum som elektronisk signering visar

Bostadsrättsföreningen Backskidan 1

Tobias Sjögren

Ida Sigfalk

Sandra Molinder

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Backsidan 1 med org.nr. 769643-0649 har registrerats hos Bolagsverket 2025-05-07. Bostadsrättsföreningen har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmar utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden. Föreningen avser att tillträda fastigheten senast under 1a kvartalet 2026 varvid föreningen avser upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Fastigheten inrymmer 18 lägenheter, en butikslokal, en kontorslokal samt 9 st parkeringsplatser och 3 st garageplatser. Av dessa beräknas 14 st lägenheter att upplätas med bostadsrätt vid föreningens förvärv vilket motsvarar en anslutningsgrad om ca 78,4%. Resterande lägenheter kvarstår med hyresrätt.

Lägenhet 2, Telemarksgränd 1, samt lägenhet 7, Telemarksgränd 3, som är vakanta kommer föreningen att sälja efter tillträdet. Vinsten, d.v.s. skillnaden mellan insatsen och försäljningspriset (med avdrag för mäklarkostnader, räntekostnader och uteblivna månadsavgifter), uppskattas till 750 000 kr per lägenhet och är upptagen som upplåtelseavgift för respektive vakant lägenhet. Vinsten baseras på genomförd värdering av lägenheterna.

De två vakanta lägenheterna kommer att finansieras genom ett kortfristigt rörligt lån som amorteras i samband med försäljningen av lägenheterna.

Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Brf Backskidan 1 är att betrakta som en sk äkt bostadsrättsförening.

Föreningen har för avsikt att fullvärdeförsäkra fastigheten vid tillträde

Uppgifter om ytor och hyror har erhållits från Ägaren. Någon uppmätning av ytor har ej skett.

Byggnadens tekniska standard har konstaterats vid statusbesiktning 2025-05-27 utförd av Lars Widebeck, Composit. Besiktningsprotokollet som bilägges planen redovisar en sammanställning över fastighetens renoveringsbehov år 1-50.

Föreningen avsätter 500 000 kr i initial renoveringsfond vilket täcker de första 10 årens underhållsbehov i enlighet med besiktningsprotokollet.

Utöver detta gör föreningen schablonmässiga avsättningar i enlighet med sina stadgar. Det åligger styrelsen att på längre sikt anpassa underhållsavsättningen så att erforderliga medel finns för att säkerställa fastighetens funktion.

Finansiering av renoverings- och underhållsåtgärder år 11-50 kommer att lånefinansieras alternativt finansieras i samband med eventuell försäljning av kvarstående hyresrätter.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning: Stockholm Backskidan 1
Kommun: Stockholm
Adress: Telemarksgränd 1-5, 129 48 Hägersten

Tomtareal: 2 728 m²

Taxeringsvärde (2025):	Mark bostäder	19 200 000
	Byggnad bostäder	23 600 000
	Mark lokaler	423 000
	Byggnad lokaler	1 246 000
	Totalt	44 469 000

Planer och bestämmelser:	Planer	Datum	Aktbeteckning
	Stadsplan	1947-02-28	0180-3285A
	Delar av västberga,		
	Hägersten, Mälarhöjden		

Inskrivningar:	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Aktbeteckning
	Avtalsservitut tunnel	1947-12-03	47/4020
	Avtalsservitut	1948-01-14	48/47
	släntfyllning mm		
	Avtalsservitut förbud	1948-01-14	48/49
	viss bebyggelse		
	Avkomsträtt	1948-01-14	48/52

Rättigheter:	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
	Last	Avtalsservitut	01-IM2-47/4020.1
	Beskrivning: Tunnel		
	Last	Avtalsservitut	01-IM2-48/47.1
	Beskrivning: Släntfyllning		
	Last	Avtalsservitut	01-IM2-48/49.1
	Beskrivning: Förbud vidd bebyggelse		

BESKRIVNING AV BYGGNADEN

Hustyp:	2 st byggnadskroppar med bostäder, lokaler samt garage.
Värdeår:	2014
Byggår:	1949
Antal bostadslägenheter:	18
Lägenhetsytor BOA:	1 224 m²
Lokal LOA:	146 m²
Parkering:	9 st
Garage:	3 st

Översiktlig byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	4 st, inklusvie bottenvåning källare.
Trapphus:	Två trapphus i byggnaden med adresser Telemarksgränd 1 och 3. Ett trapphus i byggnaden med adress Telemarksgränd 5.
Grundläggning:	Murar till berg/fast mark.
Stomme:	Betong, gasbetong, lättbetong.
Bjälklag:	Betong.
Fasad:	Puts.
Yttertak:	Betongpannor.
Balkonger:	Betong.
Fönster:	2+1 glas kopplade med karmar och inre bäge i trä från byggnadsåret. Yttre bågen är utbytt till metall och karmar är utvändigt klädda i plåt.
Värmeproduktion:	Anlutet till fjärrvärme.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer. Varje lägenhet har en undermätare för individuell mätning (IMD) av varmvatten. Kulvert mellan huskroppar för el, vatten och radiatorkrestsar.
Ventilation:	Lägenheterna har mekanisk frånluft. Ventilation till lokalen är mekanisk till och frånluftsventilation med återvinning.
El:	Servis och sevicecentral. Föreningen har huvudabonemang för fastighetsel. Lägenhetsinnehavarna har egna abonemang för hushålls el.
VA:	Fastigheten är ansluten till det komunala nätet.
Sophantering:	Det finns två nedgrävda moloker. Det finns ett rum för avfallsortering.
Förråd:	Lägenhetsförråd i källaren
Balkonger:	Balkongplattor i betong med räcken och skärmar i metall.
Fiber:	Eget fibernät i fastigheten.
Skyddsrum:	Ett aktivt skyddsrum i källarplan.

Tomtmark

Tomten utgörs av en naturtomt med asfalterade gång och körvägar till garagen samt P-platser för bilar.

Gemensamma anordningar

Cykelrum, tvättstuga, miljörum och skyddsrum belägna i källarplan.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall/Entré	G	Linoleum/parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade eller tapetserade
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett
	V	Målade eller tapetserade
	T	Målat
Kök	G	Linoleum
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- skåpsinredning, elektrisk spis samt ugn och kyl/frys.
WC/Dusch/Tvätt	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal med dusch, WC och tvättställ

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förärvskostnad för föreningens aktiebolag inkl fastighet samt lösen av skuld	53 000 000
Lagfart ¹	742 315
Pantbrevskostnader ²	-
Reservavsättning till reparationsfond ³	500 000
Konsultkostnader mm.	993 750
SUMMA SLUTLIG TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	55 236 065

¹ Lagfartskostnaden baseras på 1,5 % av taxeringsvärdet 2024 plus expeditonsavgift 895 kr.

² Befintliga pantbrev uppgår till 32 000 000 kr.

^a Avsättning i enlighet med bedömt renoveringsbehov för kommande 10 år i teknisk besiktning.

D

FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar före tillträde.

E FINANSIERINGSPLAN

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD BASERAD PÅ ANSLUTNINGSGRAD OM 78,4%

Lån år 1	15 422 251
Insatser	38 313 814
Upplåtelseavgifter	<u>1 500 000</u>
SUMMA	55 236 065

AR 1

Kapitalutgifter	Skuld	Ränta ¹	Räntekostn	Amortering ²	Amortering	Summa
	Kr	%	Kr	%	Kr	Kapitalutgift
Bottenlån, rörl 90-dgr	5 140 750	3,00	154 223	1,00	51 408	205 630
Bottenlån, Bundet 3 år	5 140 750	3,25	167 074	1,00	51 408	218 482
Bottenlån, Bundet 5 år	5 140 750	3,50	179 926	1,00	51 408	231 334
SUMMA / SNITTRÄNTA	15 422 251	3,25	501 223	1,00	154 223	655 446

¹ Räntenivån utgår från offererade räntor med viss räntemarginal.

² Lånet beräknas amorteras med rak amortering 1% per år.

Säkerhet för föreningens lån är pantbrev i fastigheten.

Slutplacering av lånen sker på tillträdesdagen. Styrelsen kan besluta om annan uppdelning av lånen och andra bindningstider än ovan.

F FLÖDEN / BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Resultatprognos

Årsavgifter

Årsavgifter medlemmar (78,4 % anslutning) ¹	795 800
Prel. årsavgift varmvatten (78,4% anslutning) ¹	48 628

Övriga intäkter

Hysesintäkter bostäder inkl. individuell kostnad för varmvatten (IMD) ²	483 512
Hysesintäkter två st lokaler om 84 kvm respektive 62 kvm	148 897
Hysesintäkter 9 P-platser samt 3 st garage	100 800

Summa intäkter

1 577 637

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning inkl. revisorsarvode	60 000
Fastighetsskötsel, snöskottning, serviceavtal	60 000
Trappstädning	50 000
Elförbrukning inkl. abonnemang	80 000
VA	100 000
Värme	300 000
Sophämtning	35 000
Försäkring	<u>40 000</u>
Summa driftskostnad	725 000

Reparationer och underhåll	105 000
----------------------------	---------

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift	31 032
Fastighetsskatt lokaler	16 690
Avskrivningar	296 111
Räntekostnad föreningslån	501 223

Summa kostnader

1 675 056

Årets resultat (inklusive fulla avskrivningar)	-97 419
--	---------

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	1 577 637
Summa kostnader	-1 675 056

Återföring avskrivningar	296 111
--------------------------	---------

Kassaflöde från löpande drift

198 692

Amorteringar	-154 223
--------------	----------

Summa kassaflöde (likviditetsöverskott)

44 469

Avsättning fond för yttre underhåll (minst 0,1% av tax.värdet)	-44 469
--	---------

Fritt eget kapital (kassa / renoveringsfond)	500 000
--	---------

¹ Utöver årsavgift och preliminär årsavgift för varmvatten åligger det respektive bostadsrättshavare att betala för hushållsel och ev. fiberanslutning samt tv.

² 2025 års hyresnivå inklusive tillägg för individuell kostnad för varmvatten.

G. EKONOMISK PROGNO S År 1-6, 10 OCH 20

År	1	2	3	4	5	6	10	20
<u>Föreningens årliga intäkter, TSEK</u>								
Årsavgifter medlemmar	796	794	791	789	787	785	778	765
Prel. årsavgift varmvatten	49	50	51	52	53	54	58	71
Hyror hyreslgh ink. varmvatten	484	493	503	513	523	534	578	704
Hysesintäkter två lokaler	149	152	155	158	161	164	178	217
Hyror P-platser och garage	<u>101</u>	<u>103</u>	<u>105</u>	<u>107</u>	<u>109</u>	<u>111</u>	<u>120</u>	<u>147</u>
Summa årliga intäkter	1 578	1 591	1 605	1 619	1 634	1 649	1 712	1 904
Årsavgift per kvm och år	829	827	824	822	820	818	810	797
Lånebelopp	15 422	15 268	15 114	14 960	14 805	14 651	14 034	12 492
Räntekostnad	501	496	491	486	481	476	456	406

Föreningens årliga kostnader, TSEK

Driftkostnader	-725	-740	-754	-769	-785	-800	-866	-1 056
Reparationer och underhåll	-105	-107	-109	-111	-114	-116	-125	-153
<u>Övriga externa kostnader</u>								
Fastighetsskatt	-48	-49	-50	-51	-52	-53	-57	-70
Avskrivningar	-296	-296	-296	-296	-296	-296	-296	-296
Räntekostn lån	<u>-501</u>	<u>-496</u>	<u>-491</u>	<u>-486</u>	<u>-481</u>	<u>-476</u>	<u>-456</u>	<u>-406</u>
Summa årliga kostnader	-1 675	-1 688	-1 700	-1 714	-1 727	-1 741	-1 801	-1 981
Årets resultat (inkl fulla avskr)	-97	-97	-96	-95	-94	-93	-89	-77

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	1 578	1 591	1 605	1 619	1 634	1 649	1 712	1 904
Summa kostnader	-1 675	-1 688	-1 700	-1 714	-1 727	-1 741	-1 801	-1 981
Återföring avskrivningar	<u>296</u>	<u>296</u>	<u>296</u>	<u>296</u>	<u>296</u>	<u>296</u>	<u>296</u>	<u>296</u>
Kassaflöde för löpande drift	199	200	200	201	202	203	207	219
Amorteringar	<u>-154</u>	<u>-154</u>	<u>-154</u>	<u>-154</u>	<u>-154</u>	<u>-154</u>	<u>-154</u>	<u>-154</u>
Summa kassaflöde	44	45	46	47	48	49	53	65
Avsättning yttre underhåll	-44	-45	-46	-47	-48	-49	-53	-65

[illegible]

Inflationsantagande	2,00% Gäller hyresinäkter, driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader och fondavsättning.
---------------------	---

I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje lån om 1 Mkr i dagens ränteläge ca 6,5 kr/kvm/år i ökade årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m² BOA)

År	3,25%	3,75%	4,25%
1	829	909	990
2	827	906	987
3	824	904	985
4	822	902	983
5	820	900	981
6	818	898	979
10	810	890	971
20	797	876	957

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m² BOA)

År	2,0%	3,0%	4,0%
1	829	829	829
2	827	828	829
3	824	827	828
4	822	827	828
5	820	826	829
6	818	826	829
10	810	827	833
20	797	840	859

KÄNSLIGHETSANALYS - ANSLUTNINGSGRAD

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive årsavgifter förändras om anslutningsgraden sjunker. Aktuell anslutningsgrad är 78,4%.

Anslutningsgrad	Ca Antal hyreslgh	Skulder År 1 (TSEK)	Skuldsättning	Skuld per BOA (TSEK / m²)	Avgift (kr/kvm)	Avgifts-ökning
85%	3	12 200	22%	9 970	772	-7%
78,4%	4	15 422	28%	12 600	829	0%
75%	4,5	17 100	31%	13 970	865	12%
70%	5,5	19 533	35%	15 950	923	20%

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

Lghnr	BOA m²	Plan	Rum	Insats	Upplåtelse-avgift	Andelstal¹	Årsavgift² per år	Årsavgift² per mån	Prel. årsavgift³ varmvatten/mån	Prel. årsavgift³ varmvatten/år
1	60	1	2 rok	2 092 082	750 000	5,0310%	51 046	4 254	253	3 039
2	55	1	2 rok	2 057 214		4,6117%	46 792	3 899	232	2 786
3	60	2	2 rok	2 161 818		5,0310%	51 046	4 254	253	3 039
4	55	2	2 rok	2 126 950		4,6117%	46 792	3 899	232	2 786
5	60	3	2 rok	2 231 554		5,0310%	51 046	4 254	253	3 039
6	55	3	2 rok	2 161 818	750 000	4,6117%	46 792	3 899	232	2 786
7	55	1	2 rok	2 057 214		4,6117%	46 792	3 899	232	2 786
8	60	1	2 rok	2 126 950		5,0310%	51 046	4 254	253	3 039
9	55	2	2 rok	2 126 950		4,6117%	46 792	3 899	232	2 786
10	60	2	2 rok	2 161 818		5,0310%	51 046	4 254	253	3 039
11	55	3	2 rok	2 161 818		4,6117%	46 792	3 899	232	2 786
12	60	3	2 rok	2 231 554		5,0310%	51 046	4 254	253	3 039
13	89	1	4 rok	3 800 616		7,0240%	71 269	5 939	376	4 508
14	89	1	4 rok	3 800 616		7,0240%	71 269	5 939	376	4 508
15	89	2	4 rok	3 870 352		7,0240%	71 269	5 939	376	4 508
16	89	2	4 rok	3 870 352		7,0240%	71 269	5 939	376	4 508
17	89	3	4 rok	3 905 220		7,0240%	71 269	5 939	376	4 508
18	89	3	4 rok	3 905 220		7,0240%	71 269	5 939	376	4 508
1224				48 850 113	1 500 000	100,000%	1 014 645	84 554	5 167	62 000

¹ Andelstalen är differentierade efter storlek och funktion.

² Utöver årsavgift åligger det respektive bostadsrättshavare att betala preliminär årsavgift för varmvatten samt för hushållsel, ev. fiberanslutning samt tv.

³ Preliminär årsavgift för varmvatten debiteras efter individuell mätning och är här bedömd baserat på 2024 års kostnader.

J NYCKELTAL, GENOMSNITTLIGA

Är 1 om inte annat anges

1	Anskaffningsvärde per kvm BOA	45 128
2	Genomsnittlig insats per kvm BOA	39 910
3	Lån per kvm BOA	12 600
4	Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA	829
5	Driftskostnader per kvm BOA	592
6	Drifts- & underhållskostnader per kvm BOA	678
7	Avsättning till underhållsfond + amortering per kvm BOA	162
8	Amortering per kvm BOA	126
9	Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond per kvm BOA	36
10	Hyresintäkter hyresbostäder inkl. IMD för varmvatten per kvm hyresBO,	395
11	Kassaflöde per kvm BOA	162

K SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Backskidan 1's förvärv av fastigheten Stockholm Backskidan 1. Medlemmarna har att vid föreningsstämma att ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden.

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats motsvarande belopp specificerade i denna ekonomiska plan eller annat belopp som stämman annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder samt en årsavgift för faktisk individuell kostnad för varmvatten.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrätthavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för el och eller gas och eventuella abonnemang för tv och bredband/fiber.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Ändring av insats och årsavgifter beslutas av föreningsstämman.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Backskidan 1

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Brf Backskidan 1 (769643-0649) och vi får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheten genom köp av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten, för att därefter överföra fastigheten och avveckla aktiebolaget. Detta är ett vanligt förekommande upplägg som har prövats i HFD.

Föreningen består av 2 huskroppar. Byggnaderna innehåller totalt 18 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt 2 lokaler som är hyresrätter. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och redovisade beräkningar är vederhäftiga. De faktiska uppgifter som har lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och planen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

Uppsala och Åkarp dag i oktober 2025 enligt digital signering

Lennart Fällström

Mats Hallberg

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-05-07
Stadgar	2025-05-07
Fastighetsdata	2025-10-14
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor	utkast
Hyresavtal lokal	2008-09-29
Finansieringsoffert	2025-10-27
Teknisk besiktning	2025-05-27
Prospekt Tango	ej daterat
Boverket beslutsbifall av intygsgivare	2025-10-27

Hans Daniel Albrektsson
daniel@alfe.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Mats Hallberg, Hallberg Bygg Bostadsrätt och Fastighetskonsult AB, och Lennart Fällström, L Fällström AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Backskidan 1, organisationsnummer 769643-0649.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Backskidan 1 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Mats Hallberg 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

Mats Hallberg 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 Backskidan 1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har jurist Ylva Storm beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit sekreterare Susanne Rickler.

Ylva Storm
jurist

Susanne Rickler
sekreterare



TEKNISK UTREDNING

Stockholm Backskidan 1



Telemarksgränd 1, 3 och 5

Västertorp

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 2025-06-06
LW 25 366

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

avseende fastigheten Stockholm Backskidan 1

Uppdrag

Av Brf Backskidan 1 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna 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

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-05-26 med start klockan 14.00.
Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 15 C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:

Uppgång 3 lägenhet 1002

Uppgång 5 lägenhet 1302



Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med två byggnadskroppar med bostäder och en lokal. I den större byggnaden finns två trapphus och i den mindre byggnaden finns ett trapphus. I den större byggnaden finns en källare med skyddsrum, förråd, tvättstuga och undercentral för värme och varmvatten. Byggnaderna förbinds med en kulvert för el, vatten och radiatorkretsar. Det finns även två garage i den mindre byggnaden samt 9 p-platser på fastigheten

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1949

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

1. Rörelsestyrd LED belysning installerad i allmänna utrymmen 2021.
2. Vindarna tilläggsisolerades 2017.
3. Entréportarna byttes mot nya, ca 2017
4. Frånluftsfläktar på skorstenarna monterades 2016
5. Tvättstugan renoverades och nya maskiner installerades 2013.
6. Vatten och avloppsstammar byttes 2013, då renoverades även alla lägenheter och nya badrum samt kök.
7. Alla elektriska installationer moderniserades 2013.
8. Yttre fönsterbågen byttes mot en i metall och karmar kläddes med plåt 2013.
9. Balkongplattor renoverades och räcken byttes 2013
10. Säkerhetsdörrar monterades 2013.
11. Undercentralen för värme och varmvatten byttes 2000.
12. Taken renoverades ca 1985.

Antal lägenheter: Totalt 18 stycken

Antal lokaler: Totalt 2 stycken

Grundläggning: Murar till berg/fast mark

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Betong, gasbetong, lättbetong.

Bjälklag: Betong

Yttertak: Yttertaken är sadeltak vilka är belagda med betongpannor och plåtbeslagning är målad galvaniserad plåt.

Fasader:	Fasader är putsade fasader.
Fönster:	Fönster är 2-glas kopplade med karmar och inre båge i trä från byggnadsåret. Yttre bågen är utbytt till metall och karmar är utvändigt klädda i plåt.
Balkonger:	Balkongplattor i betong med räcken och skärmar i metall.
Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2000.
Vattenrör:	Vattenrör bedöms vara från när byggnaderna renoverades 2013,
Avloppsrör:	Avloppsrör bedöms vara från när byggnaderna renoverades 2013
Elektriska installationer:	Elektriska installationer bedöms vara från när byggnaderna renoverades 2013.
Ventilation:	Ventilationen i bostäderna är mekanisk frånluftsventilation. Ventilationen i lokalen är mekanisk till och frånluftsventilation med återvinning.
OVK:	Ingen godkänd OVK har redovisats. Säljare garanterar dock att godkänd OVK ska redovisas alternativt utföras för såväl kontor som lägenheter.
Tvättstuga:	Tvättstugan finns i källaren på den större byggnaden. Golvet är belagt med klinker och väggarna är kaklade.
Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp.
Skyddsrum:	Det finns ett skyddsrum som är aktivt. Rummet är för 25 personer och besiktigades senast 2002.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan.
Sophantering:	Det finns två nedgrävda moloker. Det finns även ett rum för avfallssortering.

Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2029-08-29. Specifik energianvändningen är 189 kWh/m ² och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. En omfattande renovering har utförts 2013 varför risken för asbest är liten. Det finns en liten risk för asbest så när arbeten som berör, framför allt isoleringen på värmerören eller gamla ventilationskanaler 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:	Det har utförts 8 radongasmätningar i byggnaderna våren 2023. En var över dagens gränsvärde. Åtgärder och ny mätning hösten 2023 visade på värden under gällande gränsvärde.
Gård, gårdsutrustning:	Tomten utgörs av en naturtomt med asfalterade gång och körvägar till garagen/portarna.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Linoleum/parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk spis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ.
Separat wc	G	Klinker
	V	Målade
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med WC och tvättställ.

Kommande underhåll under de kommande 10 åren

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

1. Bygghet: Anslutning av dagvattenrör till avlopp.
 Noteringar: Det finns en dagvattenbrunn alldeles utanför fasaden. På insidan av byggnaden finns en rensbrunn för avlopp. Röret som ska avleda dagvattnet tycks inte vara anslutet till dagvattenavledning utan mynnar ut rakt ner i rensbrunnens inspektionsöppning. Utanför fasaden har marken sjunkit, troligen beroende på att marken underminerats.
 Planerat underhåll: Området måste grävas upp och dagvattnet anslutas till avloppet. Därefter återfylls och asfalteras ytan.
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr
2. Bygghet: Undercentralen
 Noteringar: Undercentralen är i normalskick och är i dag 25 år gammal. Normal teknisk livslängd är 35 år varför man bör kalkylera med ett byte inom 10 år.
 Planerat underhåll: Byt ut undercentralen mot en komplett ny undercentral
 Mängd: En komplett undercentral och cirkulationspumpar samt styrning.
 Aktualitet: Inom 7-10 år
 Bedömd kostnad: Ca 350 000 kr

Sammanställning år 1-10

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

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Inom 1-3 år	1	Ca 100 000 kr
Inom 4-6 år	-	-
Inom 7-10 år	2	Ca 350 000 kr
Totalt		Ca 450 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

Sammanställning underhållskostnader år 11-50

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

Taken

Yttertaken är sadeltak klädda med underlagspapp samt betongpannor. Min bedömning är att taken senast renoverades ca 1990. Normal teknisk livslängd är 50 år varför man bör kalkylera med att renovera taken år 2040

Kostnad: 1 000 000 kr
År: 2040

Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka är äldre men bedöms vara i normalskick beroende på ålder. Det finns skador och missfärgningar på fasaderna. Förutsatt att löpande mindre underhåll utförs bedöms fasaderna behöva renoveras om 20 år.

Kostnad: 2 000 000 kr
År: 2045

Fönster

Fönster är originalfönster där yttre bågen bytts till metall och karmarna utvändigt klänts med plåt. Utförandet ger ett underhållsfritt yttre, dock krävs löpande justeringar av gångjärn och lås. På sikt kommer emellertid fönstren troligen behöva bytas ut, ca år 2050

Kostnad: 1 000 000 kr
År: 2050

Entrédörrar

Dörrarna är nya dörrar i trä med likvärdigt utseende som originaldörrarna. Man bör kalkylera med en enklare renovering om 15 år och en mer omfattande renovering om 40 år

Kostnad: 30 000 kr för enklare och 150 000 kr för omfattande renovering.
År: 2040 och 2065

Balkonger

Balkongerna är renoverade och nya räcken. Förutsatt att normalt underhåll utförs så bedöms balkongerna ha en längre kvarvarande livslängd är 50 år.

Trapphusen

Trapphusen är i gott skick. På sikt kommer målningsunderhåll och polering av golv/trappor behöva utföras.

Om 20 år och om 45 år renoveras trapphusen

Kostnad: 300 000 kr/gång
År: 2045 och 2070

Källargångar/förråd

Källargångar och andra allmänna ytor i källarplan är i gott skick. På sikt kommer målningsunderhåll behöva utföras, ca år 2050

Kostnad: 120 000
År: 2050

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt är i gott skick och maskinella utrustningen från 2013. Ytskikten bedöms behöva renoveras inom 20 år och maskinerna byts år 2040 och 2065.

Nya maskiner bedöms kosta 120 000 kr och renovering ytskikt 250 000 kr.

Kostnad: 120 000 kr för maskiner och 250 000 kr för ytskikten
År: 2040 och 2065 för maskiner, 2045 för ytskikten

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen kommer att bytas ut ca 2035. Rörssystem samt radiatorer (några är utbytta) är från byggnadsåret. Kulvert mellan byggnaderna är delvis åtgärdad men när och omfattningen är okänd.

Själva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 35 år. Själva rörssystemet och radiatorer bedöms ha en 100 årig livslängd. Kulverten bedöms ha en kvarvarande livslängd om 20 år.

Kostnad: 1 200 000 kr för rör och radiatorer. 350 000 kr för undercentral. 300 000 kr för kulvert.

År: 2045 kulvert, 2050 rör/radiatorer och 2070 undercentral.

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är bytta då renoveringar av badrummen utförts 2013. Normal teknisk livslängd bedöms i dag vara ca 60 år, men kan vara såväl längre som kortare. Rören kommer troligen att bytas inom kommande 50 åren men bör då göras då de enskilda lägenheterna renoverar sina kök och våtutrymmen, så kallat partiellt stambyte. Kostnaden som jag tar med är endast byte av själva rören, inte renovering av kök/duschrum.

Kostnad: 600 000 kr

År: 2075

Elektriska installationer

Elektriska installationer är moderniserade 2013 och bedöms ha en kvarvarande livslängd på mer än 50 år. Det förutsätter dock att minde underhåll utförs under åren.

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Takfläktarna är ca 10 år gamla. Skorstenarna/ventilationskanalerna vittrar dock sönder på sikt och kommer då behöva glidgutas som tätning. I samband med det byts fläktarna till nya. Arbetena bedöms behöva utföras inom 25 år.

Kostnad: 700 000 kr

År: 2050

Utemiljö/dränering

Enligt uppgift vid besiktningen så är det mycket ytligt dagvatten vilket tycks följa berget och då ta olika vägar över fastigheten. Dagvattnet samlas i en dagvattenbrunn som pumpar vattnet vidare bort från fastigheten. Ålder på anläggningen, skicket och kommande åtgärder är mycket svårt/omöjligt att bedöma. Det kommer dock krävas åtgärder så som rensning, byte av pump, byte rör, ev komplettering dränering mm. Det går inte att bedöma exakta kostnader men jag rekommenderar att man avsätter 400 000 kr inom 30 år.

Kostnad: 400 000 kr
År: 2055

Sammanställning underhållskostnader under kommande 50 år

Underhåll	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035- 2044	2045- 2054	2055- 2064	2065- 2075
Tak											1 000			
Fasader												2 000		
Fönster												1 000		
Entréddör											90			150
Balkonger														
Trapphusen												300		300
Kallare och förråd												120		
Tvättstuga											120	250		120
Uppvärmningssystem										350		1 500		350
Vatten och avlopp														600
Elektriska installationer														
Ventilation												700		
Mark och dränering													400	
Summa	0	150	0	0	0	0	0	0	0	350	1 150	5 870	400	1 520
										Summa inom kommande 50 år				9 440

Noteringar och upplysningar.

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

1. Det finns ett skyddsrum som är aktivt. Det är fastighetsägarens ansvar att skyddsrummet inte skadats och/eller att utrustning eller själva rummet inte sköts så som det är meningen. Vid min besiktning noterades att rör genomföringar gjorts i det som verkar vara en skyddsrumsvägg. Rör genomföringarna saknar täckplattor vilka måste finnas för att skyddsrummet ska vara godkänt. Min rekommendation är att skyddsrummet besiktigas inför en försäljning så att nuvarande fastighetsägare får bekosta eventuella brister. Vid besiktningen av taken noterades några trasiga pannor och någon panna som var ur läge. En enklare översyn av taken bör göras. Kostnaden bedöms rymmas inom normala underhållskostnader.
2. Det finns en utvändigt dagvattenbrunn dit dagvattnet leds. Från botten på brunnen pumpas dagvattnet vidare ut. Vid besiktningen noterades att pumpen i brunnen gick på konstant drift och sög inte bort vattnet. Kontroll och justering av pumpen måste göras.
3. Vid besiktningen upplevdes ventilationen i tvättstugan som mycket dålig. Kontroll av ventilationen måste göras och eventuellt komplettering av ventilation vore önskvärt. Åtgärder görs efter det att ventilationen kontrollerats.
4. 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 anlitats eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.





Yttertak belagda med betongpannor



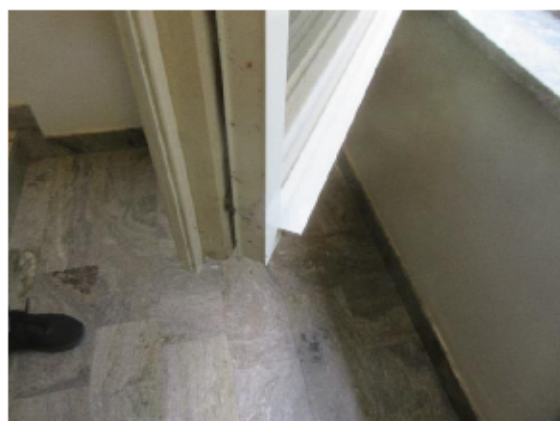
En av frånluftsfläktarna



Tilläggsisolerade vindsutrymmen



Renoverade balkongplattor



Fönster med ny yttre båga



Tvättstugan



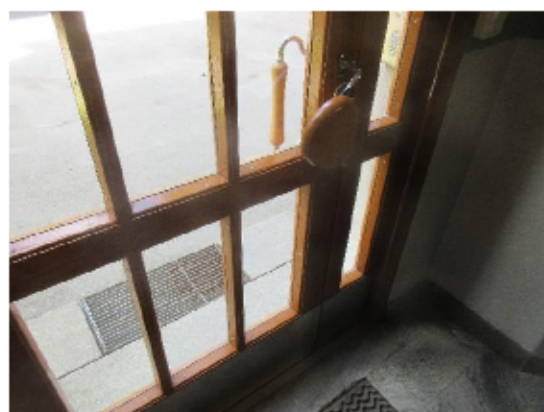
Undercentral för värme och varmvatten



Elektriska installationer är moderniserade



Nya termostatventiler på original radiator



Nya portar till alla trapphusen



Kulvert mellan byggnaderna



Ej kopplat avloppsrör och avloppslukt.



Signerande parter

Signerat med BankID SE

IDA SIGFALK

ida.sigfalk@gmail.com

90.129.193.80

Signerades 2025-10-28 12:51:37

Signerat med BankID SE

Sandra Molinder

sandra.molinder98@gmail.com

90.224.127.218

Signerades 2025-10-28 12:54:15

Signerat med BankID SE

Björn Tobias Sjögren

to.sjogren@gmail.com

83.187.161.111

Signerades 2025-10-28 16:07:12

Signerat med BankID SE

Nils Lennart Fällström

lennart@lfallstrom.se

217.208.237.238

Signerades 2025-10-28 16:45:12

Signerat med BankID SE

MATS HALLBERG

hallbergmats@telia.com

78.71.236.84

Signerades 2025-10-28 17:09:20

Dokumentet har signerats med **QNOVA**

Signerande parter har blivit verifierade med en personlig kod