Registrerades av Bolagsverket
2025-02-12 11:47
R77541/25

Upprättad 2025-01-14

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 19
Organisationsnr. 769628-0291

Kommun: Stockholm

NYCKELTAL

Köpeskilling	56 367 kr / m² Area
Förvärvskostnad	69 172 kr / m² Area
Insatser (genomsnitt)	69 445 kr / m² Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	31 373 kr / m² Boarea
Föreningslån enl. ekonomisk plan	7 312 kr / m² Area
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1 %)	933 kr / m² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	849 kr / m² Boarea
Hyresintäkter per kvadratmeter uthyrd area	1 171 kr / m² Lokalarea
Kassaflöde	- kr / m² Area
Amortering	84 kr / m² Boarea
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	245 kr / m² Boarea
Driftskostnader	499 kr / m² Area
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	3,60 %

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
Nyckeltal	*1*
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Övrig fastighetsinformation	5
TAXERINGSVÄRDE	5
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	6
FINANSIERINGSPLAN	6
Medlemmars insats	6
Lån i föreningen	6
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	7
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	8
Avskrivningar	8
Avsättning Fond yttre underhåll	8
Årsavgifter	8
Föreningens lån	8
Fastighetsförsäkring	8
LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
LOKALFÖRTECKNING	9
EKONOMISK PROGNOS & KÄNSLIGHETSANALYS I & II	10
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

BILAGOR
Intyg ekonomisk plan
Intyg Boverket
Teknisk besiktning
Fastighetsutdrag

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 19, org. nr. 769628-0291, i Stockholms kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-04-25

Fastighetsägaren till fastigheten Verkstadsklubben 19 i Stockholms kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Rindögatan 32 i Stockholm nedan kallad fastigheten.

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

Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet det första året. Underhållsposterna för år 2-10 finns i prognosen på sida 10.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Raksystems Projektledarhuset, 2023-01-25 & 2024-08-29.

Besiktningsprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Förvärv av fast egendom

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett aktiebolag vars enda tillgång utöver det egna kapitalet (aktiekapital) är fastigheten. Direkt efter det att bostadsrättsföreningen förvärvat aktierna kommer fastigheten att föras över i bostadsrättsföreningen från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras genom säljarens försorg och på säljarens bekostnad.

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens överenskomna värde minus fastighetens bokförda värde (utan avdrag för latent skatteskuld) plus bolagets egna kapital.

Efter föreningens förvärv av aktierna kommer fastigheten, genom underprisöverlåtelse, transporteras till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, skattemässiga värde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget avyttras för likvidation.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp.

För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren, dock med ett lägre skattemässigt anskaffningsvärde.

Skattemässigt restvärde uppgår till 1 871 681 kr per den 2024-12-31.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Upplåtelse och tillträde planeras till kv. 2 2025

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7ceff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Hyreshus med källare, sutterräng, bottenvåning, 5 våningar samt inredningsbar vind.

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Fastighetsbeteckning	Verkstadsklubben 19
Adress	Rindögatan 32
Ägandeform	Äganderätt
Markareal	729 m²
Byggnadsår	1938
Värdeår	1938
Antal bostadslägenheter	33 st
Lägenhetsarea	1 257 m²
Antal lokaler	3 st
Lokalarea	180 m²
Total area	**1 437 m²**

Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Övrig fastighetsinformation

För övrig information gällande fastigheten se bilagorna till den ekonomiska planen.

TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Taxeringsvärde

Bostäder	17 800 000 kr
Bostäder mark	42 000 000 kr
Lokaler	828 000 kr
Lokaler mark	1 276 000 kr
Totalt	**61 904 000 kr**

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2025

Antal lägenheter	33 st	1 724 kr per lägenhet			56 892 kr
Taxeringsvärde, lokaler			2 104 000 kr	1%	21 040 kr
Summa					**77 932 kr**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	81 000 000 kr
Lagfart 1)	929 385 kr
Pantbrevskostnader 2)	310 000 kr
Ombildning 3)	1 468 750 kr
Summa total och slutligt känd kostnad	**83 708 135 kr**
Kända underhålls- och investeringsbehov 4)	15 600 000 kr
Kassa	91 865 kr
Summa att finansiera	**99 400 000 kr**

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten. Vi har i denna plan utgått från taxeingsvärdet.

2) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 8 225 000 kr.

3) Ombildning innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsvigning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

4) Underhålls- och investeringsbehov täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov år 1. I beloppet ingår renovering av våtrum om 6 300 000 kr.

FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att 100% av antalet lägenheter, förvärvas såsom bostadsrätt. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Medlemmars insats

Medlemmars insats	87 292 678 kr
Upplåtelseavgift 1)	1 600 000 kr
Summa insatser	**88 892 678 kr**

1) Upplåtelseavgiften avser lägenhetsnummer 1104.

Lån i föreningen

	Ränta %	*Ränta SEK*	*Belopp SEK*
Ny belåning i kreditinstitut	3,60%	378 264 kr	10 507 322 kr
Summa lån		**378 264 kr**	**10 507 322 kr**
Summa finansiering			**99 400 000 kr**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader/tomträttsavgäld		
Räntekostnad		378 264 kr
Kostnad för lån per 3 år	1 134 791 kr	
Summa kapitalkostnader		**378 264 kr**
Driftkostnader		
Administration		64 665 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark		86 220 kr
Löpande underhåll och reparationer		43 110 kr
Fastighetsförsäkring		21 555 kr
Energianvändning, fjärrvärme		331 947 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		41 673 kr
Vattenförbrukning		41 673 kr
Sophantering, exkl grovsopor		22 992 kr
Städning, gemensamma utrymmen		17 244 kr
Övrigt		31 614 kr
Summa driftkostnader		**717 063 kr**
Skatter/avgifter		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		77 932 kr
Summa skatter/avgifter		**77 932 kr**
Avskrivningar/Amorteringar		
Avskrivningar täckt av avgift		43 169 kr
Avskrivning ej täckt av avgift	203 371 kr	
Fond yttre underhåll		61 904 kr
Summa avskrivningar/amorteringar		**105 073 kr**
Summa kostnader		**1 278 332 kr**
Intäkter		
Hyresintäkter, lokaler		210 785 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler		**210 785 kr**
Årsavgift från medlemmar		1 067 547 kr
Summa intäkter		**1 278 332 kr**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1% av byggnadsvärdet vilket motsvarar 246 540 kr. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2).

Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

Avsättning Fond yttre underhåll

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan. I avvaktan på att underhållsplan upprättas har föreningen avsatt ca 0,1 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor och amortering. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningens lån

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att årsavgiften behöver höjas med ca 27 kr/m²/år.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (3,6 %, vilket motsvarar 3 månaders bindningstid). Kredittid 30 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Ytterligare amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs 100 %.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Lägen-hetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Årsavgift, år 1
0901	29 m²	Rindögatan 32	1 848 046 kr	2,1171%	2,3071%	24 629 kr
0902	24 m²	Rindögatan 32	1 569 043 kr	1,7975%	1,9093%	20 383 kr
0903	34 m²	Rindögatan 32	1 987 547 kr	2,2769%	2,7049%	28 876 kr
1001	32 m²	Rindögatan 32	2 232 019 kr	2,5569%	2,5457%	27 177 kr
1002	27 m²	Rindögatan 32	1 883 266 kr	2,1574%	2,1480%	22 931 kr
1003	27 m²	Rindögatan 32	1 883 266 kr	2,1574%	2,1480%	22 931 kr
1004	30 m²	Rindögatan 32	2 022 767 kr	2,3172%	2,3866%	25 478 kr
1101	27 m²	Rindögatan 32	1 778 295 kr	2,0372%	2,1480%	22 931 kr
1102	43 m²	Rindögatan 32	2 791 405 kr	3,1978%	3,4208%	36 519 kr
1103	34 m²	Rindögatan 32	2 441 271 kr	2,7967%	2,7049%	28 876 kr
1104	51 m²	Rindögatan 32	3 487 530 kr	3,9952%	4,0573%	43 313 kr
1105	30 m²	Rindögatan 32	1 883 266 kr	2,1574%	2,3866%	25 478 kr
1201	23 m²	Rindögatan 32	1 743 765 kr	1,9976%	1,8298%	19 533 kr
1202	50 m²	Rindögatan 32	3 557 281 kr	4,0751%	3,9777%	42 464 kr
1203	34 m²	Rindögatan 32	2 486 609 kr	2,8486%	2,7049%	28 876 kr
1204	53 m²	Rindögatan 32	3 766 532 kr	4,3148%	4,2164%	45 012 kr
1205	33 m²	Rindögatan 32	2 197 144 kr	2,5170%	2,6253%	28 026 kr
1301	23 m²	Rindögatan 32	1 778 640 kr	2,0376%	1,8298%	19 533 kr
1302	50 m²	Rindögatan 32	3 696 782 kr	4,2349%	3,9777%	42 464 kr
1303	33 m²	Rindögatan 32	2 511 022 kr	2,8766%	2,6253%	28 026 kr
1304	53 m²	Rindögatan 32	3 871 158 kr	4,4347%	4,2164%	45 012 kr
1305	33 m²	Rindögatan 32	2 232 019 kr	2,5569%	2,6253%	28 026 kr
1401	23 m²	Rindögatan 32	1 813 516 kr	2,0775%	1,8298%	19 533 kr
1402	50 m²	Rindögatan 32	3 836 283 kr	4,3947%	3,9777%	42 464 kr
1403	33 m²	Rindögatan 32	2 580 772 kr	2,9565%	2,6253%	28 026 kr
1404	53 m²	Rindögatan 32	4 045 535 kr	4,6344%	4,2164%	45 012 kr
1405	33 m²	Rindögatan 32	2 301 770 kr	2,6368%	2,6253%	28 026 kr
1501	23 m²	Rindögatan 32	1 883 266 kr	2,1574%	1,8298%	19 533 kr
1502	50 m²	Rindögatan 32	3 975 784 kr	4,5545%	3,9777%	42 464 kr
1503	33 m²	Rindögatan 32	2 650 523 kr	3,0364%	2,6253%	28 026 kr
1504	53 m²	Rindögatan 32	4 185 036 kr	4,7943%	4,2164%	45 012 kr
1505	33 m²	Rindögatan 32	2 371 520 kr	2,7167%	2,6253%	28 026 kr
1601*	100 m²	Rindögatan 32	4 000 000 kr	4,5823%	7,9554%	84 928 kr
	1 257 m²		**87 292 678 kr**	**100,00%**	**100,00%**	**1 067 547 kr**

* Lägenhetsnummer 1601 avser en råvind.

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Årshyra
1	Kontor	90 m²	62 649 kr
2	Kontor	55 m²	85 007 kr
3	Butik	35 m²	63 129 kr
3		**180 m²**	**210 785 kr**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

EKONOMISK PROGNOS

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Taxeringsvärde	61 904 000 kr	63 142 080 kr	64 404 922 kr	65 693 020 kr	67 006 880 kr	68 347 018 kr	69 713 958 kr	71 108 235 kr	72 530 402 kr	73 981 010 kr
Föreningslån	10 507 322 kr	14 252 249 kr	14 147 176 kr	14 652 102 kr	14 547 029 kr	14 511 956 kr	14 406 883 kr	14 341 809 kr	14 236 736 kr	14 131 663 kr
Kassaflödesanalys										
Amortering	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr
Räntekostnad	- 378 264 kr	- 513 081 kr	- 509 298 kr	- 527 476 kr	- 523 693 kr	- 522 430 kr	- 518 648 kr	- 516 305 kr	- 512 523 kr	- 508 740 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 77 932 kr	- 79 491 kr	- 81 080 kr	- 82 702 kr	- 84 356 kr	- 86 043 kr	- 87 764 kr	- 89 519 kr	- 91 310 kr	- 93 136 kr
Driftskostnad	- 717 063 kr	- 731 404 kr	- 746 032 kr	- 760 953 kr	- 776 172 kr	- 791 695 kr	- 807 529 kr	- 823 680 kr	- 840 154 kr	- 856 957 kr
Hyror	210 785 kr	215 001 kr	219 301 kr	223 687 kr	228 160 kr	232 724 kr	237 378 kr	242 126 kr	246 968 kr	251 908 kr
Erforderlig årsavgift	**1 067 547 kr**	**1 215 286 kr**	**1 224 685 kr**	**1 256 306 kr**	**1 266 237 kr**	**1 278 962 kr**	**1 289 446 kr**	**1 301 656 kr**	**1 312 717 kr**	**1 324 075 kr**
Föreningens årliga intäkter										
Hyresintäkter, lokaler	210 785 kr	215 001 kr	219 301 kr	223 687 kr	228 160 kr	232 724 kr	237 378 kr	242 126 kr	246 968 kr	251 908 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	1 067 547 kr	1 215 286 kr	1 224 685 kr	1 256 306 kr	1 266 237 kr	1 278 962 kr	1 289 446 kr	1 301 656 kr	1 312 717 kr	1 324 075 kr
Summa intäkter	**1 278 332 kr**	**1 430 287 kr**	**1 443 985 kr**	**1 479 993 kr**	**1 494 397 kr**	**1 511 685 kr**	**1 526 824 kr**	**1 543 782 kr**	**1 559 685 kr**	**1 575 983 kr**
Föreningens årliga kostnader										
Räntekostnad	- 378 264 kr	- 513 081 kr	- 509 298 kr	- 527 476 kr	- 523 693 kr	- 522 430 kr	- 518 648 kr	- 516 305 kr	- 512 523 kr	- 508 740 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 77 932 kr	- 79 491 kr	- 81 080 kr	- 82 702 kr	- 84 356 kr	- 86 043 kr	- 87 764 kr	- 89 519 kr	- 91 310 kr	- 93 136 kr
Avskrivning	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr
Driftskostnad	- 717 063 kr	- 731 404 kr	- 746 032 kr	- 760 953 kr	- 776 172 kr	- 791 695 kr	- 807 529 kr	- 823 680 kr	- 840 154 kr	- 856 957 kr
Summa kostnader	**- 1 419 798 kr**	**- 1 570 516 kr**	**- 1 582 951 kr**	**- 1 617 671 kr**	**- 1 630 761 kr**	**- 1 646 709 kr**	**- 1 660 481 kr**	**- 1 676 044 kr**	**- 1 690 526 kr**	**- 1 705 372 kr**
Resultat	- 141 467 kr	- 140 229 kr	- 138 966 kr	- 137 678 kr	- 136 364 kr	- 135 024 kr	- 133 657 kr	- 132 262 kr	- 130 840 kr	- 129 390 kr
Balanserat överskott/underskott	- 141 467 kr	- 281 695 kr	- 420 661 kr	- 558 339 kr	- 694 702 kr	- 829 726 kr	- 963 383 kr	- 1 095 645 kr	- 1 226 486 kr	- 1 355 875 kr
Kassaflöde	- kr	1 238 kr	2 601 kr	3 789 kr	5 103 kr	5 103 kr	6 443 kr	7 810 kr	9 204 kr	10 626 kr
Ackumulerat kassaflöde	- kr	1 238 kr	3 739 kr	7 528 kr	12 631 kr	17 734 kr	24 177 kr	31 987 kr	41 191 kr	51 817 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	849 kr/m²	967 kr/m²	974 kr/m²	999 kr/m²	1 007 kr/m²	1 017 kr/m²	1 026 kr/m²	1 036 kr/m²	1 044 kr/m²	1 053 kr/m²
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	962 kr/m²	1 078 kr/m²	1 085 kr/m²	1 109 kr/m²	1 116 kr/m²	1 125 kr/m²	1 132 kr/m²	1 141 kr/m²	1 148 kr/m²	1 156 kr/m²
Bostadsrättsyta	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²

Taxeringsvärde	75 460 031 kr	76 969 843 kr	78 509 240 kr	80 079 425 kr	81 681 013 kr	83 314 634 kr	84 980 926 kr	86 680 545 kr	88 414 156 kr	90 182 439 kr
Föreningslån	14 026 590 kr	13 921 517 kr	13 816 443 kr	13 711 370 kr	13 606 297 kr	13 501 224 kr	13 396 150 kr	13 291 077 kr	13 186 004 kr	13 080 931 kr
Kassaflödesanalys										
Amortering	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr	- 105 073 kr
Räntekostnad	- 504 957 kr	- 501 175 kr	- 497 392 kr	- 493 609 kr	- 489 827 kr	- 486 044 kr	- 482 261 kr	- 478 479 kr	- 474 696 kr	- 470 914 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 94 999 kr	- 96 899 kr	- 98 837 kr	- 100 813 kr	- 102 830 kr	- 104 886 kr	- 106 984 kr	- 109 124 kr	- 111 306 kr	- 113 532 kr
Driftskostnad	- 874 096 kr	- 891 578 kr	- 909 409 kr	- 927 597 kr	- 946 149 kr	- 965 072 kr	- 984 374 kr	- 1 004 061 kr	- 1 024 143 kr	- 1 044 625 kr
Hyror	256 946 kr	262 085 kr	267 326 kr	272 673 kr	278 126 kr	283 689 kr	289 363 kr	295 150 kr	301 053 kr	307 074 kr
Erforderlig årsavgift	**1 335 736 kr**	**1 347 705 kr**	**1 359 990 kr**	**1 372 596 kr**	**1 385 530 kr**	**1 398 798 kr**	**1 412 407 kr**	**1 426 364 kr**	**1 440 675 kr**	**1 455 349 kr**
Föreningens årliga intäkter										
Hyresintäkter, lokaler	256 946 kr	262 085 kr	267 326 kr	272 673 kr	278 126 kr	283 689 kr	289 363 kr	295 150 kr	301 053 kr	307 074 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	1 335 736 kr	1 347 705 kr	1 359 990 kr	1 372 596 kr	1 385 530 kr	1 398 798 kr	1 412 407 kr	1 426 364 kr	1 440 675 kr	1 455 349 kr
Summa intäkter	**1 592 682 kr**	**1 609 790 kr**	**1 627 316 kr**	**1 645 269 kr**	**1 663 656 kr**	**1 682 487 kr**	**1 701 769 kr**	**1 721 513 kr**	**1 741 728 kr**	**1 762 423 kr**
Föreningens årliga kostnader										
Räntekostnad	- 504 957 kr	- 501 175 kr	- 497 392 kr	- 493 609 kr	- 489 827 kr	- 486 044 kr	- 482 261 kr	- 478 479 kr	- 474 696 kr	- 470 914 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 94 999 kr	- 96 899 kr	- 98 837 kr	- 100 813 kr	- 102 830 kr	- 104 886 kr	- 106 984 kr	- 109 124 kr	- 111 306 kr	- 113 532 kr
Avskrivning	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr	- 246 540 kr
Driftskostnad	- 874 096 kr	- 891 578 kr	- 909 409 kr	- 927 597 kr	- 946 149 kr	- 965 072 kr	- 984 374 kr	- 1 004 061 kr	- 1 024 143 kr	- 1 044 625 kr
Summa kostnader	**- 1 720 592 kr**	**- 1 736 191 kr**	**- 1 752 178 kr**	**- 1 768 560 kr**	**- 1 785 346 kr**	**- 1 802 543 kr**	**- 1 820 159 kr**	**- 1 838 204 kr**	**- 1 856 685 kr**	**- 1 875 611 kr**
Resultat	- 127 910 kr	- 126 401 kr	- 124 861 kr	- 123 291 kr	- 121 690 kr	- 120 056 kr	- 118 390 kr	- 116 690 kr	- 114 957 kr	- 113 188 kr
Balanserat överskott/underskott	- 1 483 766 kr	- 1 610 166 kr	- 1 735 048 kr	- 1 858 338 kr	- 1 980 028 kr	- 2 100 085 kr	- 2 218 474 kr	- 2 335 164 kr	- 2 450 121 kr	- 2 563 309 kr
Kassaflöde	12 077 kr	8 454 kr	9 863 kr	11 502 kr	13 073 kr	9 151 kr	10 784 kr	12 451 kr	14 150 kr	9 905 kr
Ackumulerat kassaflöde	63 894 kr	72 348 kr	82 311 kr	93 813 kr	106 886 kr	116 037 kr	126 821 kr	139 271 kr	153 422 kr	163 326 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	1 063 kr/m²	1 072 kr/m²	1 082 kr/m²	1 092 kr/m²	1 102 kr/m²	1 113 kr/m²	1 124 kr/m²	1 135 kr/m²	1 146 kr/m²	1 158 kr/m²
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	1 164 kr/m²	1 173 kr/m²	1 181 kr/m²	1 190 kr/m²	1 199 kr/m²	1 208 kr/m²	1 218 kr/m²	1 228 kr/m²	1 238 kr/m²	1 248 kr/m²
Bostadsrättsyta	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²	1 257,0 m²

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta ett ekon plan	3,60%	
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader
Hyresutveckling	2,0%	

KÄNSLIGHETSANALYS 1

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	849 kr/m²	967 kr/m²	974 kr/m²	999 kr/m²	1 007 kr/m²	1 017 kr/m²	1 026 kr/m²	1 036 kr/m²	1 044 kr/m²	1 053 kr/m²
Årsavgifter om:										
Dagens inflationsnivå* och										
dagens genomsnittsräntenivå +2%	1 016 kr/m²	1 104 kr/m²	1 109 kr/m²	1 233 kr/m²	1 239 kr/m²	1 246 kr/m²	1 255 kr/m²	1 264 kr/m²	1 271 kr/m²	1 278 kr/m²
dagens genomsnittsräntenivå +1%	933 kr/m²	1 080 kr/m²	1 087 kr/m²	1 116 kr/m²	1 123 kr/m²	1 133 kr/m²	1 140 kr/m²	1 150 kr/m²	1 158 kr/m²	1 166 kr/m²
dagens genomsnittsräntenivå - 1%	766 kr/m²	853 kr/m²	862 kr/m²	883 kr/m²	892 kr/m²	902 kr/m²	911 kr/m²	921 kr/m²	931 kr/m²	941 kr/m²
Dagens räntenivå och										
dagens inflationsnivå* +2%	849 kr/m²	977 kr/m²	985 kr/m²	1 032 kr/m²	1 052 kr/m²	1 075 kr/m²	1 097 kr/m²	1 121 kr/m²	1 146 kr/m²	1 171 kr/m²
dagens inflationsnivå* +1%	849 kr/m²	972 kr/m²	985 kr/m²	1 016 kr/m²	1 029 kr/m²	1 048 kr/m²	1 061 kr/m²	1 077 kr/m²	1 093 kr/m²	1 110 kr/m²
dagens inflationsnivå* -1%	849 kr/m²	962 kr/m²	964 kr/m²	984 kr/m²	986 kr/m²	990 kr/m²	993 kr/m²	996 kr/m²	999 kr/m²	1 001 kr/m²

Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	1 063 kr/m²	1 072 kr/m²	1 082 kr/m²	1 092 kr/m²	1 102 kr/m²	1 113 kr/m²	1 124 kr/m²	1 135 kr/m²	1 146 kr/m²	1 158 kr/m²
Årsavgifter om:										
Dagens inflationsnivå* och										
dagens genomsnittsräntenivå +2%	1 285 kr/m²	1 294 kr/m²	1 302 kr/m²	1 310 kr/m²	1 319 kr/m²	1 328 kr/m²	1 337 kr/m²	1 346 kr/m²	1 356 kr/m²	1 366 kr/m²
dagens genomsnittsräntenivå +1%	1 174 kr/m²	1 183 kr/m²	1 192 kr/m²	1 201 kr/m²	1 210 kr/m²	1 220 kr/m²	1 230 kr/m²	1 240 kr/m²	1 251 kr/m²	1 262 kr/m²
dagens genomsnittsräntenivå - 1%	951 kr/m²	961 kr/m²	972 kr/m²	983 kr/m²	994 kr/m²	1 005 kr/m²	1 017 kr/m²	1 029 kr/m²	1 041 kr/m²	1 054 kr/m²
Dagens räntenivå och										
dagens inflationsnivå* +2%	1 197 kr/m²	1 224 kr/m²	1 253 kr/m²	1 283 kr/m²	1 314 kr/m²	1 347 kr/m²	1 381 kr/m²	1 416 kr/m²	1 453 kr/m²	1 492 kr/m²
dagens inflationsnivå* +1%	1 127 kr/m²	1 145 kr/m²	1 163 kr/m²	1 182 kr/m²	1 202 kr/m²	1 222 kr/m²	1 243 kr/m²	1 265 kr/m²	1 287 kr/m²	1 310 kr/m²
dagens inflationsnivå* -1%	1 004 kr/m²	1 007 kr/m²	1 009 kr/m²	1 012 kr/m²	1 015 kr/m²	1 018 kr/m²	1 021 kr/m²	1 024 kr/m²	1 027 kr/m²	1 030 kr/m²

* gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen.
Denna ekonomiska plan utgår från 100 % anslutningsgrad.
Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och				
dagens anslutningsgrad -5%	16 471 958 kr	17%	- 1 387 086 kr	- 214 727 kr
dagens anslutningsgrad -10%	20 836 590 kr	21%	- 1 545 112 kr	- 371 654 kr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7eff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167fla625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

De nuvarande stadgarna medger att årsavgiften fördelas utifrån insats. Den ekonomiska planen förutsätter att stadgarna ändras till fördelning utifrån andelstal. Denna förändring kommer belsutas på stämma innan transaktionenes genomförande.

Utöver årsavgift och hemförsäkring skall medlemmarna betala för hushållsel, kabel-tv och internetanslutning. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring, hushållsel, kabel-tv och bredband för en lägenhet om 50 m² är ca 12 900 kr/år varav hemförsäkring utgör ca 3 750 kr/år, hushållsel ca 2 650 kr/år och kabel-tv/bredband ca 6 000 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på enskilda avtal, antal personer i hushållet, konsumtionsmönster m.m.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar där det bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 19

Ort och datum enligt digital signatur

Nils Weidstam
Ludwig Alm
Rebecka Gustafsson

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det syfte som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för *Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 19* organisationsnummer 769628-0291 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Anskaffningskostnaden är slutlig.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Föreningen har i planen räknat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, kapitalkostnader och avsättning för framtida underhåll. Skulle kapitalkostnader och löpande kostnader förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Även kommer föreningens kostnader att förändras om man höjer avsättningen till framtida underhåll. Eftersom avgifterna inte fullt ut täcker för beräknade avskrivningar kommer det att uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Digital signering

Claes Mörk	Fredrik Wirf
Jur.kand.	*Byggnadsingenjör*

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:
Registreringsbevis, 2025-01-16
Stadgar, 2014-02-18
Fastighetsdatautdrag, 2024-08-20
Besiktningsutlåtande Teknisk utredning, innehåller 50-årig underhållsplan. Projektledarhuset 2024-09-05
Ritningar
Planritningar lägenheter samt källare
Energideklaration 2020-02-21
OVK, 2024-11-24
Förvaltarrapport 2024-08-27
Låneoffert Solifast Finansiering KB, 2024-01-10
Förteckning över lägenheter och lokaler,
Hyresavtal lokaler (3 st),
Information om sophantering, mail 2025-01-16
Offert ekonomisk förvaltning, 2024-11-20
Försäkringsoffert Länsförsäkringar, 2025-01-0
Prospekt
Infoformation från säljare (Skoga Fastigheter AB) om överenskommet fastighetsvärde som gruns för aktieöverlåtelseavtal, mail 2025-01-8
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, 2024-11-28

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

RAKSYSTEMS
PROJEKTLEDARHUSET

Stockholm Verkstads-klubben 19

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2024-09-05

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Stockholm Verkstadsklubben 19 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden i en 50 årig Underhållsplan. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Verkstadsklubben 19 genom Restate

3. Besiktningarna

Besiktning utfördes 25 januari 2023 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar samt ett återbesök 29 augusti 2024. I nedanstående utlåtande har i huvudsak sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på Bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt har inte utförts.

Platsbesök har utförts i 4 lägenheter samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Ingen av hyreslokalerna har varit tillgängliga. Vid besiktningstillfället den 25 januari 2023 var det mulet samt ca + 5 grader C och den 29 augusti 2024 var det soligt och ca + 24 grader C. Vid den andra besiktningen avsynades byggnaden utvändigt samt invändigt i de utrymmen som var tillgängliga.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom tillhandahållet och framtaget skriftligt material samt muntlig information erhållen i samband med platsbesöket. Mellan de bägge besiktningstidpunkterna har enligt skriftlig information inga åtgärder av någon betydelse utförts.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara byggnader.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Vid besiktningen den 25 januari 2023 närvarade:

- André Myrtorp, boende
- Jörgen Kåhre, Delagott, förvaltare (del av tid)
- Kristoffer Vestin, Restate
- Carl Dutina, Restate (del av tid)
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Vid platsbesöket den 29 augusti 2024 närvarade enbart besiktningsmannen.

I statusbesiktningsprotokollet har i huvudsak enbart åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen som fastighetsägare stadgeenligt har underhållsansvar för. Åtgärder som kan tänkas önskas utföras ur estetisk aspekt har inte beaktats.

Det ursprungliga Statusbesiktningsprotokollet har i och med detta nya protokoll anpassats, dels avseende att kostnadsläget för tekniskt nödvändiga åtgärder uppdaterats till nytt kostnadsläge, dels i att en ny lagstadgad 50 årig Underhållsplan har upprättats och därutöver har marginella förändringar utförts baserat på ny erhållen information angående underhållsåtgärder och iakttagelser som utförts / framkommit under perioden från januari 2023 och augusti 2024.

Alla angivna kalkylerade kostnader är i dagens kostnadsläge.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Verkstadsklubben 19	
Adress:	Rindögatan 32	
Kommun:	Stockholm	
Markareal:	729 m^2	
Byggnad:	Hyreshus med källare, suterräng, bottenvåning, 5 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1938	
Areor:	Bostäder	1 157 m^2
	Lokaler	180 m^2
	Totalt	1 337 m^2
Lägenheter:	32 st, varierande storlekar	
Lokaler:	3 lokalhyresgäster	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare (nedre):	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd, lokal	
Suterräng:	Driftsutrymmen, lokaler, bostäder	
Entréplan:	Lokaler, bostäder, soprum, entré	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd, hissmaskinrum	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Tegel, stål- och träbalkar, konstruktionsbetong	
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som bärande stomme. Betong i källar- / suterrängplanen.	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv	
Yttertak:	Tegelpannor samt smärre delar med plåt.	

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Fasader:	Natursten i gatuplan på gatusida, betongsockel på gårdssida, putsade fasader i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplattor upplagda på smidesbalkar, aluminiumräcke, plåtskärm. Avskiljande skärmar av plåt.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Fönsterdörrar:	2-glas fönsterdörrar med kopplade bågar av trä.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målade tak. Handledare och räcke.
Entréparti:	Rostfritt stål och glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsentréer av trä. Lokalentréer av aluminium. Lgh-dörrar av trä Soprumsdörrar av stålplåt.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Linoleum eller klinker i hallar Parkettgolv i de flesta rum Plastmatta / linoleum i de flesta kök.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt i vissa, kyl- och frys, egeninstallerad DM i vissa, snickerier av blandad ålder.
Badrum / duschrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kaklade väggar till varierande höjd och målade väggar däröver, målade tak. Duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator eller handdukstork (monterad på värmesystemet). Egeninstallerad TM i några.
Öppna spisar:	Finns i 4 lägenheter. Protokoll från senaste sotningar har inte varit tillgängliga.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Gemensamma utrymmen:

Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS. Plastmatta på golv, målade väggar och tak. Maskinpark genomgående från 2010. Separat mangelrum med kallmangel. Målade väggar och tak.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphuset. Behållare i soprum.
Installationsutrymmen:	Ytskiktsbehandlade golv, målade väggar och tak.
Förråd:	Hönsnätsväggar på vinden. Målade golv, väggar och tak.

Installationer:

Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning / installationer i värmeundercentral från 1996. En värmeväxlare är utbytt 2013. Värmecirkulationspumpen är utbytt.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Enskilda utbytta radiatorer finns i t ex badrum. Radiatorventilerna bedöms huvudsakligen vara utbytta. Troligen i samband med utbytet av installationerna i värmeundercentralen, dvs 1996. Stamregleringsventiler i källare av blandad ålder.
Ventilation:	Självdragsfrånluft med utsugspunkter i badrum och kök. Tilluft i form av spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönstren. I tvättstugan finns en mekanisk frånluftsfläkt.
VA-installationer:	Avlopp av ma-rör och gjutjärn noterades. Det förekommer säkerligen också avlopp av plast t ex i badrumsgolv, varm- och kallvatteninstallationer i huvudsak av koppar, men kallvatteninstallationer av galvaniserat stål finns i källarplanet. Varmvattencirkulationsslinga finns enbart i källarplanet.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Elinstallationer:	Servis och serviscentral från byggnadsåret, liksom fastighetscentraler och huvudledningar (åtminstone flertalet). Installationer i allmänna utrymmen likaledes av äldre (eller mycket äldre) typ. Installationerna inne i besökta lägenheter, var utbytta. Om detta gäller generellt för alla lägenheter är inte känt.
Gas:	Är bortkopplad.
Hiss:	1 linhiss, 3 personer, 250 kg. Hissmaskin samt styr- och reglerutrustning är från byggnadsåret. Hissen är godkänd och besiktigad till juni 2023. Hissinstallationerna kommer behöva bytas ut inom något år. Enligt servicehandboken har det dock varit påtagligt få fel på hissen de senaste åren.
Övrigt:	
Tomt / mark:	På gårdssida med gräsmatta, smärre planteringar, begränsade hårdgjorda ytor samt två betongtrappor.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1938. Yttertaket har lagts om. Fasaderna har putsats om. Balkonger har underhållits (räcken och skärmar bytts ut). Fönstren har enligt uppgift målats om 2011. Partiella VA-stambyten har utförts vid varierande tidpunkter. Maskinpark i tvättstugan är utbytt. Inne i lägenheterna har många duschrum renoverats vid mycket varierande tidpunkter samt flertalet elinstallationer bytts ut. I övrigt har trapphuset målats om. Nära förestående underhållsbehov finns avseende alla återstående äldre VA-installationer (inklusive följdåtgärder i t ex badrum), fönstren är i omedel-

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

	bart förestående behov av ommålning / renovering, balkongerna är i behov av renovering, elinstallationer är i behov av utbyte liksom hissmaskineri och i övrigt finns behov av att utföra en del löpande underhåll. Vissa stamregleringsventiler på värmesystemet är gamla och rekommenderas bytas ut. Installationer i fjärrvärmeundercentralen kommer också behöva bytas ut inom en 5-årsperiod.
OVK-status:	Senaste OVK-besiktning utfördes 2016 och godkännandetiden löpte ut oktober 2022. Ny OVK är enligt uppgift under utförande. Det har i protokollet förutsatts att nuvarande fastighetsägare utför eventuella åtgärder, t ex att frånluftskanalerna rensas, så att godkänd OVK erhålls.
Energideklaration:	Utfördes senast 2020. Löptidens giltighet är 10 år.
Radon:	Radonmätningar med mycket låga redovisade värden utfördes 2024.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen ingen annanstans.
PCB:	PCB finns med största sannolikhet inte i byggnaden.
Övrig miljöpåverkan:	Bedöms vara mycket begränsad.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga fuktgenomslag noterades i källarytterväggar (den fuktindikation som noterades i pannrummets ytterv ägg har sitt ursprung från tiden när utrymmet nyttjades som pannrum) och inte heller noterades några sättningar under källargolvet, i grundläggningen eller i omgivande utvändig mark.

Det är inte känt om någon omdränering / utbyte av källarväggens fuktisolering utförts under byggnadens livslängd och inte heller bedömningsbart när eller ens om åtgärden behöver utföras.

Gårdstrappor av betong i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Utvändig mark på gårdssidan är i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Ingen sprickbildning noterades i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar noterades inte heller någon sprickbildning av någon betydelse. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatufasad:
Naturstenssockel samt natursten i del av bottenvåning, något nedsmutsad, men i tekniskt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsad fasad som renoverats (tidpunkt inte känd / redovisad), men baserat på okulära iakttagelser för bedömningsvis lite drygt 20 år sedan i gott skick.

Gårds- och gavelfasad:
Putsade fasader som renoverats samtidigt som gatufasaden, dvs för bedömningsvis lite drygt 20 år sedan. Gott skick.

Oaktat vilket så är det rimligt att en renovering av alla fasader kommer behöva genomföras om ca 30 år och har antagits till 2055 i underhållsplanen.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med tegelpannor samt smärre delar belagda med plåt.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Yttertaket är i sin helhet omlagt 2013 och i gott skick. Kommande statistiskt åtgärdsbehov är ungefär 40 år avlägset. Det finns dock vissa planer på att genomföra en vindsinredning och i så fall kommer punktåtgärder behöva utföras på yttertaket i samband med inredningen. Punktåtgärdskostnaderna förutsätts hamna på vindsexploatören. Eventuell kostnadspåverkan av vindsinredningen på den framtida yttertakrenoveringen har inte bedömts.

Skorstenar i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Det är rimligt att anta att nästa åtgärd kan avvaktas till kommande takrenovering.

Takavvattning i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

På takfotens undersida förekommer frekventa färgsläpp. På gårdssidan åtgärdas dessa samtidigt med kommande fasadrenovering.

På gatusidan kan separatåtgärd behöva utföras t ex med hjälp av företag som ägnar sig åt s k "rope-access").

Om vinden inreds är det rimligt att takfotens undersidor behandlas parallellt med detta.

Tidigare befintlig piskaltan har byggts in för ett par år sedan.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor upplagda på smidesbalkar, räcken och plåtskärm. Räcken och skärmar har bytts ut för bedömningsvis 20 år sedan (sannolikt när senaste fasadrenovering utfördes), men i plattorna förekommer frekvent betongkarbonatisering med följd av att armeringen har frilagts och smidesbalkarna är rostangripna.

Renovering av alla enheter behöver utföras inom nära framtid. Räcken och skärmar kan sannolikt demonteras och återmonteras.

Därefter är det statistiskt minst 50 år till kommande åtgärdsbehov. Smärre underhåll utförs parallellt med ovan rekommenderad fasadrenovering.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Fönster:
2-glasfönster på kopplade träbågar.

Senaste fönstermålning utfördes 2011 (enligt erhållen uppgift), men fönstren är generellt i nära förestående behov av ommålning / renovering / rötskadelagning, vilket rimligen beror på att enbart begränsat underarbete utfördes innan målningen.

Ganska omfattande trälagning behöver utföras på några fönsterenheter i de övre våningsplanen.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Nödvändig underhållsåtgärd är mer omfattande på gavel- och gårdssida, men alla fönster berörs. Parallellt med renoveringen utförs också erforderliga åtgärder på öppnings- / stängningsfunktioner samt utbyte av tätningslister.

Bostadsrättsföreningens stadgeenliga underhållsansvar omfattar yttre båge och karm. Underhållsansvaret för övriga fönsterdelar ligger stadgemässigt på respektive Bostadsrättshavare.

Kommande ommålning kommer därefter behöva utföras med ungefär 12 års intervall, men blir då rimligen mindre omfattande,

Fönsterdörrar:
Fönsterdörrar till balkongerna av samma utförandetyp som fönstren. Nära förestående behov av underhåll. Underhållsansvar lika fönster ovan.

Lokaler:
På gatusidan finns några fönster och dörrar med bågar av andra material i normalt skick. Inget nära förestående behov av renovering.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:
Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entréparti av rostfritt stål med glas i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsdörrar av trä med rekommendation till underhåll parallellt med fönsteråtgärderna.

Tvättstuga:
Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

2 TM, 1 TT och 1 TS från 2010. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner är ungefär 15 år, vilket innebär ett bedömt statistiskt utbyte inom ca 3-4 år, men sannolikt några år längre för torkskåpet.

Mangel- och strykrum med gammal mangel. Mangeln bedöms vara ca 30 år gammal, men med säkerligen minst 10 års återstående teknisk livslängd. Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

I verkligheten byts naturligtvis maskiner ut i takt med att funktion upphör eller att reparationskostnaderna blir för höga.

Källare:
Ytskikt i normalt till lite slitet skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:
Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Sophantering:
Med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:
Lägenhetsförråd med hönsnätsväggar i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Skulle en vindsinredning utföras kommer nya lägenhetsförråd behöva skapas i någon yta i suterräng- / källarplan. Eventuella kostnader för detta förutsätts hanteras inom vindsinredningsprojektet.

Vad avser alla allmänna och gemensamma ytor / utrymmen i byggnaden kommer det säkerligen att finns önskemål om framtida estetiska renoveringar. Inget försök att kalkylera sådana har utförts.

5.1h Lägenheter

4 lägenheter besöktes i samband med besiktningen. Lägenheterna har renoverats (åtminstone de besökta), men i varierande omfattning och vid varierande tidpunkter.

Alla besökta bad- / duschrum harde ytskiktsrenoverats, men i åtminstone två av dessa har betjänande VA-stammar inte bytts ut. I de övriga gick detta inte att fastställa okulärt.

Okulära iakttagelser (som pga att installationerna till stor del är dolt förlagda) ger endast begränsad hjälp vid en bedömning, men tydliga variationer i utföranden förekommer.

Enligt tillhandahållen skriftlig information har 7 badrum renoverats efter 2000.

24 badrum har baserat på samma information yt- och tätskikt som är äldre än från 1991 och där tätskikten (även för de senast renoverade) snart är tekniskt uttjänta.

Hur mycket vertikala va-stammar som bytts ut i samband med renoveringarna är inte bedömningsbart (inspektionsluckor etc saknas).

Alla bad- / duschrum med yt- och tätskikt från 1991 och äldre har uppnått sin tekniska livslängd och rekommenderas renoveras inom nära framtid. Även övriga enheter kommer beröras av renoveringar om fackmässiga utbyten av VA-stammar inte genomförts. Detta går inte att fastställa utan väsentligt mer omfattande inventering och även då blir det mycket svårt att säkerställa vad som i detalj är utfört.

I enlighet med Bostadsrättsföreningens stadgar åligger underhålls- och utbytesansvaret för våtrummens yt- och tätskikt samt sanitetsartiklar respektive Bostadsrättshavare.

Att renovera ett bad- / duschrum i standardutförande kostar i storleksordningen 225 000:- (inkl moms). I beloppet ingår inte utbyte av stående VA-stam.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Elinstallationerna var utbytta i alla besökta lägenheter och bedömningsvis också vid ungefär samma tidpunkt. Inga synliga tekniskt uttjänta installationer noterades. Det går dock inte att uttala sig om ålder på dolt kablage.

Installationerna är av 1-fastyp. Huvudledningar fram till lägenheterna är inte bytta. Detta rekommenderas utföras inom nära framtid och därvid också uppgraderas till 3-fas.

Underhållsansvaret för framtida utbyte / uppgradering av elinstallationer inne i lägenheterna åligger efter ett förvärv stadgeenligt respektive Bostadsrättshavare.

I 4 (eller 5) lägenheter finns enligt ritningar öppna spisar. Det är inte känt om de öppna spisarna har eldningstillstånd. Något protokoll sotarbesiktningar har inte varit tillgängligt i samband med upprättandet av detta protokoll.

Det är inte heller känt om funktionsansvaret ligger på enskild Bostadsrättshavare eller Bostadsrättföreningen.

Inredningar i kök / kokvråar samt vitvaror är av blandad ålder.

Snickerier i lägenheterna är av likaledes blandad ålder, men i stor omfattning från byggnadsåret.

Efter ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret i lägenheterna till den enskilde Bostadsrättshavaren.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns 3 hyreslokaler. Ingen av dessa var tillgänglig vid tidpunkten för platsbesöket.

I hyreslokalerna finns enligt tillgänglig skriftlig dokumentation / ritningsunderlag totalt 3 wc:ar och 3 pentrys.

I samband med framtida utbyten av VA-installationer kommer följdåtgärder behöva utföras i hyreslokalerna. Elinstallationer fram till lokalerna byts i anslutning till övriga nedan rekommenderade underhållsåtgärder.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 1996 (1 vvx är utbytt 2013). Normal teknisk livslängd är ca 30 år, vilket innebär ett rekommenderat utbyte inom ca 5 år samt ett nytt utbyte ungefär 2060. Vissa under senare år utbytte enheter (såsom t ex värme-cirkulationspumpen) kan rimligtvis återanvändas.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer i stor omfattning från byggnadsåret, men enstaka utbytta radiatorer förekommer.

Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer, men systemet är drygt 85 år idag och ett utbyte kan ändå bli aktuellt om högst ca 20 år och har ur kalkylaspekt antagits behöva utföras 2043.

Radiatorventiler bedöms (med något undantag) ha bytts ut. Sannolikt parallellt med utbytet av utrustningen i värmeundercentralen. Samma tidsrymd till kommande utbyte som utrustningen i värmeundercentralen.

I källarplanet förekommer både utbytta och äldre stamregleringsventiler på värmesystemet. Alla äldre enheter rekommenderas bytas ut inom något / några år. Observera dock att vid ett utbyte av värmesystemet kommer av naturliga skäl alla ventiler bytas ut.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp och vatten:
Avlopp av blandade åldrar. Alla bottenavlopp och avloppsluftningar är från byggnadsåret. Likaså finns avlopp från byggnadsåret i våningsplanen, men i oklar omfattning. Synliga avloppsdelar i källarplanet var av blandade åldrar liksom de avloppsdelar som matar stammar uppåt.

Från noteringar i lägenheternas våtrum erhålls inte heller något tydligt mönster om vilka avlopp som möjligen bytts ut i samband med under senare tid utförda badrumsrenoveringar.

Ur kalkylaspekt har därför antagits att flertalet avloppsinstallationer kommer behöva bytas ut. Detta innebär också ingrepp i ca 28 badrum. Det har också förutsatts att VA-stammar till alla kök kommer behöva bytas ut.

Någon sammanställning avseende vilka åtgärder som genomförts i samband med genomförda badrumsrenoveringar har inte erhållits.

5.2d Ventilation

Lägenheter och lokaler:
Självdragsfrånluft. Tilluft via spaltventiler i fönstren.

Giltighetstiden för senaste OVK gick ut oktober 2022. Ny OVK är enligt uppgift beställd och kommer utföras under september 2024. Det har här förutsatts att eventuella åtgärder som skulle kunna krävas för att uppnå ett godkännande hanteras och bekostas av nuvarande fastighetsägare.

Den generella bedömningen var ändå att luftomsättningen i berörda lägenheter var tillfredsställande.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cef53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

I samband med ovan rekommenderade utbyten av VA-installationer är det också lämpligt att rensning av ventilationskanalerna utförs.

OVK-besiktningar kommer därefter behöva utföras med 6 års intervall.

5.3 El-installationer

Fastighetsinstallationerna såsom servis, servis- och fastighetscentral, huvudledningar till lägenheter mm är genomgående gamla och med rekommendation till utbyte inom nära framtid. Detsamma gäller en hel del installationer i allmänna och gemensamma utrymmen.

I samband med utbytet utförs en generell uppgradering till 3-fasinstallationer.

Installationer i besökta lägenheter var genomgående utbytta. Om detta även gäller övriga icke besökta lägenheter är okänt. Om det ändå förekommer dolt kablage som är tekniskt uttjänt är inte bedömningsbart.

Underhålls- och utbytesansvaret för elinstallationer inne i lägenheterna kommer efter ett förvärv att åligga respektive Bostadsrättshavare.

De elinstallationer som finns inne i badrummen rekommenderas ändå bytas ut i samband med framtida renoveringar.

5.4 Hissinstallationer

1 linhiss för 3 personer, 250 kg. Hissmaskin och styr- och reglerutrustning mm är gamla och i behov av utbyte inom något år.

I samband med renoveringen kommer också en automatisk uppgradering av person- och arbetsmiljösäkerhet behöva göras i enlighet med dagens krav.

Om vinden inreds förutsetts att eventuella merkostnader förförlängning av hissen till vindsplanet bekostas av vindsexploatören.

Ungefär 2060-2065 kommer statistiskt ändå en nytt utbyte av styr- och reglerutrustningar behöva utföras.

Hissen är godkänd och besiktigad till juni 2025.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juni 2024)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Putsrenovering alla fasader, ca 2055 (ca 1 175 m²)	ca 2 800 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Ommålning takfotens undersida, ca 2025 (kostnad ingår balkonger nedan)	
Omläggning yttertak, bedömt 2063 (ca 330 m²)	ca 1 000 kkr

6.1e Balkonger

Renovering 37 balkonger, ca 2025	ca 2 800 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering av fönstren, ca 2025 (ca 200 bågar, inkl fönsterdörrar)	ca 1 000 kkr
Upprepade ommålningar (ca 2037, 2049, 2061, 2073)	ca 800 kkr / gång

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM och 1 TT, ca 2028	ca 160 kkr
Utbyte 1 TS, ca 2032	ca 40 kkr
Framtida utbyten maskinpark (belopp har avsatts i bifogat excel-blad)	
Underhåll utv dörrar mot gård, ca 2025	ingår fönster ovan
Estetiskt underhåll allmänna utrymmen (har inte kalkylerats)	

6.1h Lägenheter

Renovering 28 badrum, ca 2025 (har förutsatts bekostas av enskild Bostadsrättshavare)	ca 6 300 kkr

6.1i Lokaler

Följdåtgärder VA-stambyte, ca 2025	ingår 6.2c nedan

6.2 Installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2028	ca 300 kkr
Nytt utbyte, ca 2060	ca 300 kkr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

6.2b Värmedistribution

Utbyte värmeventiler, ca 2028	ca 150 kkr
Utbyte värmesystem, antaget 2043 (se även sammanfattning)	ca 3 500 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

VA-stambyte, ca 2025 (inkl erforderlig återställning lokaler)	ca 5 500 kkr
Rensning spillvattenavlopp, ca 2037 (upprepas med ca 10 års intervall)	ca 60 kkr

6.2d Ventilation

Nästa OVK, 2030 (upprepas med 6 års intervall)	ca 70 kkr
Rengöring ventilationskanaler, ca 2025	ingår 6.2c ovan
Framtida rensning ventilationskanaler, ca 2045 (upprepas ca 2065)	ca 60 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetsinstallationer, ca 2025 (servis, centraler, huvudledningar, el i gem utrymmen)	ca 3 000 kkr

6.4 Hissinstallationer

Utbyte hissmaskin / styr- och regler mm, ca 2026 (inkl erforderliga anpassningar till nya normkrav)	ca 850 kkr
Ny hissrenovering, ca 2060	ca 850 kkr

AG

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7ceff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1938.

Under byggnadens livstid har bl a fasaderna renoverats, yttertaket bytts ut, partiella utbyten av VA-installationer utförts inklusive vissa renoveringar av våtrum samt i övrigt löpande fastighetsunderhåll utförts.

Kommande nära förestående underhållsbehov finns avseende alla kvarvarande äldre VA-installationer inklusive följdåtgärder på berörda våtrum (flertalet), fastighetselinstallationerna, hissen, balkongerna, fönstren samt i övrigt löpande underhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 13 150 000:-
Mellan 4-10 år:	ca 720 000:-
Totalt:	ca 13 870 000:-

I ovanstående belopp är inte kostnaderna för våtrumsrenoveringar inräknade då underhållsansvaret för dessa enligt Bostadsrättsföreningens stadgar åligger respektive Bostadsrättshavare. Eventuella tekniska behov av utbyte av elinstallationer inne i lägenheterna har inte heller bedömts (utbyte av inkommande el till lägenheten samt lägenhetscentralen ingår dock i angivet elbelopp ovan). Bedömda kostnader för renoveringar för våtrum i standardutförande i dagens kostnadsläge finns angivna under 5.1h ovan.

För efter ombildning kvarvarande hyresrättslägenheter åligger dock kostnaden Bostadsrättsföreningen.

Eventuella krav på hyresreduktioner från lokalhyresgäster under VA-stambytenas genomförande har inte kalkylerats.

OVK är för närvarande inte godkänt. Enligt uppgift är nya besiktningar beställda och kommer utföras under september 2024. Det har förutsatts att eventuella bristfälligheter som kan uppdagas vid besiktningen åtgärdas av nuvarande fastighetsägare.

Utöver vad som anges ovan är det rimligt att årligen avsätta i storleksordningen 60 000:- för smärre oförutsedda reparationskostnader.

Kostnader avseende planerat periodiskt underhåll för åren 2035-2074 finns redovisade på bifogat excel-blad. Eventuella kostnader för estetiskt underhåll (t ex ommålningar av trapphus och övriga gemensamma och allmänna utrymmen har dock inte inräknats.

Underhållsplanen har en total löptid på 50 år. Bedömda tidpunkter för framtida nödvändigt tekniskt underhåll på så lång sikt har av naturliga skäl inbyggda osäkerheter. Med högst 10 års intervall rekommenderas löpande uppdateringar av åtgärder upptagna i planen utföras.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Alla kostnader som angivits i Statusbesiktningsprotokollet är beräknade i det kostnadsläge som är känt vid upprättandet av Statusbesiktningsprotokollet. Framtida entreprenadkostnadsutveckling är helt beroende av vid tidpunkten för utförandet aktuell tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster och därigenom inte meningsfull att försöka bedöma i då absoluta belopp.

Enligt uppgift finns planer på att genomföra en inredning av byggnadens vind till bostäder. Om detta realiseras kommer tidpunkterna (och i vissa fall även omfattningarna) för vissa tekniskt nödvändiga renoveringar påverkas (t ex yttertaket och hissen). Eventuella

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Stockholm Verkstadsklubben 19 UH-plan (2025-2034, detaljerad); (2035-2074, överslagsmässig)

Kostnadsläge juni 2024

Åtgärd	År 2025 ksek	År 2026 ksek	År 2027 ksek	År 2028 ksek	År 2029 ksek	År 2030 ksek	År 2031 ksek	År 2032 ksek	År 2033 ksek	År 2034 ksek	2035-2044 ksek	2045-2054 ksek	2055-2064 ksek	2065-2074 ksek	Anmärkning
Mark:															
Allmän finplanering															Ingår allmän avsättning nedan
Byggnadsdel:															
Tvättstuga				160				40				200	200		utbyte maskiner
Fasad, puts													2800		
Yttertak													1000		
Balkonger	2800														
Fönster / fönsterdörrar	1000										800	800	800	800	
Utvändiga dörrar															ingår ovan
Gemensamma utrymmen															ej kalkylerat
Åtgärder inne i lägenheter															ej kalkylerat
Installationer:															
Utrustning värmeundercentral				300									300		
Värmeventiler				150											
Utbyte värmesystem											3500				bedömd tid utbyte
VA-stambyten	5500														
Rensning avloppsstammar											60	60	60	60	
Rensning ventilationskanaler												60		60	
OVK-besiktningar						70					140	140	70	140	
Hissinstallationer		850											850		
Elinstallationer fastighet		3000													
Övrigt:															
Årlig allmän avsättning	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	600	600	600	600	
Summa	**9360**	**3910**	**60**	**670**	**60**	**130**	**60**	**100**	**60**	**60**	**5100**	**1860**	**6680**	**1660**	

Fingerprint: fa293c7cef53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167fa62569 4eea97ce250d24ced4f0a1cf943c866ed992c3cf7c50493526 08a79ldd7a74bb3133a5b7aaf3
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-08-20

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Stockholm Verkstadsklubben 19	909a6a42-50ba-90ec-e040-ed8f66444c3f	1986-06-09
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010131549	0180	2023-03-27
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Stockholms Oscar	215027	2024-08-19

Adress

Adress

Rindögatan 32
115 58 Stockholm

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6582626.6	676177.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	729 kvm	729 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556223-3972	1/1	2010-11-11	10/27558

Skoga Fastigheter AB

C/O Esswege Fastigheter AB
Nygatan 40
702 11 Örebro

Fusion: 2010-09-17
Ingen köpeskilling redovisad.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7ceff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt 769628-0291 verkstadsklubben 19	2019-03-22	D-2019-00152459:1
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769628-0291 brf verkstadsklubben 19)	2015-02-25	D-2015-00075093:1
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769628-0291 brf verkstadsklubben 19)	2017-02-27	D-2017-00086494:1
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769628-0291 verkstadsklubben 19)	2021-03-23	D-2021-00121675:1
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769628-0291 verkstadsklubben 19)	2023-03-24	D-2023-00094609:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 8.225.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	2.800.000 SEK	1990-03-26	90/12463
3	5.425.000 SEK	1990-03-26	90/12465

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut gårdsplan mm	1938-03-09	38/804

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM2-38/804.1
	Beskrivning: Gårdsplan mm		
Tunnelbana expr fullbordad	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM2-64/4252.1

Anmärkning:

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7ceff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Smedsbacken, Del av ladugårdsgärdet	1937-11-12	0180-1962
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: T-bana mellan askrikegatan-tegeluddsvägen m m	1965-03-29	0180-6330A
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan: Ladugårdsgärdet, Hjorthagen och djurgården	1986-02-27 Genomf. slut: 1992-06-30	0180-7656
Ändring av detaljplan: Gärdesbebyggelsen, Skydd av träd	2014-07-22 Laga kraft: 2014-07-22 Genomf. start: 2014-07-23 Genomf. slut: 2019-07-22	0180K-P2013-03476

Övriga bestämmelser och utredningar	Datum	Akt
Uppgift saknas: Kungliga nationalstadsparken	2016-02-08 Laga kraft: 2016-05-31	0180K-P2016-17263

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

284183-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	61.904.000 SEK	18.628.000 SEK	43.276.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556223-3972 Skoga Fastigheter AB C/O Esswege Fastigheter AB Nygatan 40 702 11 Örebro	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 048261042.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
42.000.000 SEK	0180140
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
1 450 kvm	29.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 048262042.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
1.276.000 SEK	0180140
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
110 kvm	11.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 048259042.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
17.800.000 SEK	1 157 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	1.670.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1938		1938

Värderingsenhet lokaler 048260042.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
828.000 SEK	180 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	161.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1938		1938

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1969-03-27	0180-A209/1969
Införd i tomtboken	1969-05-02	

Ursprung

Stockholm Verkstadsklubben 13

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Verkstadsklubben 19	1980-04-01	0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-11-28	3.5.3.4	7777/2024

Eva Hansson
info@restate.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB, och Claes Mörk, Claes Mörk Fastighetsjuridik, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 19, organisationsnummer 769628-0291.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 19 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Fredrik Wirf och Claes Mörk 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.

Fastställd: dar 3009/2024

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

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

Fredrik Wirf och Claes Mörk 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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7ceff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 19 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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: fa293c7cefl53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed992c3cf7c5049352608a79fddd7a74bb3133a5b7aaf3

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan Brf Verkstadsklubben 19

Unikt dokument-id:

c3f810d3-5468-4fce-b286-8c976825126b

Dokumentets fingeravtryck:

fa293c7ceff53bbd0b2f11de775be0b9a2ed27d167ffa625694eea97ce250d24cec4f0a1cf943c386eed99
2c3cf7c5049352608a79fdcd7a74bb3133a5b7aaf3

Undertecknare

Nils Weidstam

Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 19 (769628-0291)

E-post: nils@nwconsult.se
Enhet: Chrome 131.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 81.230.75.198

Signerad med BankID: NILS WEIDSTAM (195310180038)

Betrodd tidsstämpel: 2025-01-31 16:23:03 UTC

Rebecka Gustafsson

Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 19 (769628-0291)

E-post: reb.gustafsson@gmail.com
Enhet: Samsung Browser 27.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 90.225.23.86

Signerad med BankID: REBECKA MARIA MARGARETA GUSTAFSSON (198811102469)

Betrodd tidsstämpel: 2025-01-31 16:30:35 UTC

Ludwig Alm

Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 19 (769628-0291)

E-post: 10ludwigalm10@gmail.com
Enhet: Edge 132.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 81.232.62.167

Signerad med BankID: Carl Ludwig Alm (200007134133)

Betrodd tidsstämpel: 2025-01-31 16:41:28 UTC

Claes Mörk

E-post: claes.mork@cadmus.se
Enhet: Edge 131.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 78.73.178.107

Signerad med BankID: Claes Gunnar Mörk (194312271317)

Betrodd tidsstämpel: 2025-01-31 16:55:11 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

Fredrik Wirf Intygsgivare E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Safari 18.1.1 on iPhone iOS 18.1.1 (smartphone) IP nummer: 94.234.99.173	Signerad med BankID: FREDRIK WIRF (197703231956) Betrodd tidsstämpel: 2025-01-31 18:00:16 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-01-31 18:00:16 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.