

## EKONOMISK PLAN

**Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 35**

**Stockholm kommun**

**Org. Nr: 769643-2850**

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E FINANSIERINGSPLAN
- F FLÖDEN / BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1
- G EKONOMISK PROGNOSE 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

Stockholm 2026 dag enligt digitalt undertecknande

Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 35

\_\_\_\_\_  
Paul Legemark

\_\_\_\_\_  
Daniel Holm

\_\_\_\_\_  
Christoffer Linder

\_\_\_\_\_  
Kristina Munck af Rosenschöld

\_\_\_\_\_  
Monica Stadler



## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR (forts.)

Bostadsrättsföreningen ska redovisa enligt god redovisningssed.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning i enlighet med K3-regelverket. Byggnaden delas upp i väsentliga komponenter med skilda nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt över respektive komponents bedömda återstående nyttjandeperiod baserat på respektive komponents anskaffningsvärde. Den genomsnittliga nyttjandeperioden uppgår till 95 år.

Anskaffningskostnaden för fastigheten utgörs av köpeskilling samt direkt hänförliga kostnader i samband med förvärvet, såsom lagfart, pantbrev och konsultarvoden. Medel avsatta för framtida underhåll ingår inte i anskaffningskostnaden.

Vid förvärv av fastighet utgörs avskrivningsunderlaget av anskaffningskostnaden för byggnadsvärdet. Avskrivningsunderlaget uppgår således till 67 179 tkr.

Bedömningen av komponenternas nyttjandeperioder grundas på genomförd teknisk besiktning, byggnadens ålder och konstruktion samt genomförda underhållsåtgärder. Avskrivningstiderna har fastställts med försiktighet för att ge en långsiktigt hållbar och rättvisande bild av föreningens ekonomi. Stomme och grund bedöms ha mycket lång teknisk livslängd och har därför tilldelats en återstående nyttjandeperiod om 130 år.

Avskrivningarna baseras på respektive komponents återstående nyttjandeperiod vid förvärvstidpunkten. Någon historisk ackumulerad avskrivning redovisas därför inte, utan komponenternas förbrukning beaktas genom bedömningen av återstående nyttjandeperioder.

Det årliga avskrivningsbeloppet som uppgår till 1 215 tkr medför redovisningsmässiga underskott. Det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken årsavgiftsnivån, inklusive yttre fondavsättning, är bestämd.

Fastigheten Stockholm Isbrytaren 35 har en Allframtidförsäkring hos Brandkontoret.

Ägaren till fastigheten är berättigad till en årlig vinstutdelning som fastställs av Brandkontoret.

Den senast utbetalade utdelningen avser år 2024 och uppgick till 286 839 kr.

Den genomsnittliga årliga utdelningen under de senaste 10 åren är ca 200 000 kr.

Denna ekonomiska plan upptar en årlig utdelning om 150 000 kr f.r.o.m år 1.

Brf Isbrytaren 35 kommer att erhålla den första utdelningen år 2028 som avser år 2027.

Intäkten om 150 000 kr som är upptagen för år 2026 finansieras genom medel från reoveringsfonden.

Fastigheten är registrerad för frivillig beskattning av mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokal.





## C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV

Förärvskostnad för Fastigheten	152 000 000
Lagfart <sup>1</sup>	1 512 385
Pantbrevskostnader <sup>2</sup>	128 000
Reservavsättning till reparationsfond <sup>3</sup>	1 000 000
Övriga kostnader	1 868 750
<b>SUMMA SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>156 509 135</b>

<sup>1</sup> lagfartskostnaden baseras på. 1,5 % av taxeringsvärdet plus expeditonsavgift 895 kr.

<sup>2</sup> Befintliga pantbrev uppgår till 26 000 000 kr.

<sup>3</sup> 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 80,4 %

Lån år 1	32 397 391
Insatser	124 111 744
Upplåtelseavgifter	0
<b>SUMMA</b>	<b>156 509 135</b>

Kapitalutgifter År 1	Skuld	Ränta <sup>1</sup>	Räntekostn	Amortering <sup>2</sup>	Amortering	Summa
	Kr	%	Kr	%	Kr	Kapitalutgift
Bottenlån, rörl 90-dgr	10 799 130	2,75	296 976	1,00	107 991	404 967
Bottenlån, Bundet 1 år	10 799 130	3,25	350 972	1,00	107 991	458 963
Bottenlån, Bundet 4 år	10 799 130	3,75	404 967	1,00	107 991	512 959
<b>SUMMA / SNITTRÄNTA</b>	<b>32 397 391</b>	<b>3,25</b>	<b>1 052 915</b>	<b>1,00</b>	<b>323 974</b>	<b>1 376 889</b>

### 3-ÅRIG AMORTERINGSPLAN

Kapitalutgifter	Ingående skuld	Ränta <sup>1</sup>	Räntekostn	Amortering <sup>2</sup>	Amortering	Summa
	Kr	%	Kr	%	Kr	Kapitalutgift
År 1	32 397 391	3,25	1 052 915	1,00	323 974	1 376 889
År 2	32 073 417	3,25	1 042 386	1,00	323 974	1 366 360
År 3	31 749 443	3,25	1 031 857	1,00	323 974	1 355 831

<sup>1</sup> Räntenivån utgår från offererade räntor med viss räntemarginal.

<sup>2</sup> Lånet beräknas amorteras med rak amortering 1% per år trots att byggnadskomponenternas genomsnittliga nyttjandeperiod uppgår till 95 år vilket motiveras genom att förvärvet avser förvärv av fastighet.

Taxeringsvärdet för byggnaden motsvarar 43% av tot. taxvärde varför även byggnadens andel av lånet bedöms motsvara 43% av tot. lån dvs. ca 13,9 mkr. Under komponenternas nyttjandeperiod amorterar föreningen ca 30,7 mkr. 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 (80,4 % anslutning)	1 132 363 <sup>1</sup>
Hysesintäkter bostäder	944 952
Hysesintäkt lokaler	428 496
Hysesintäkt garage	48 000
Intäkt all framtidsförsäkring, Brandkontoret	150 000 <sup>2</sup>

#### **Summa intäkter**

**2 703 811**

#### Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning inkl. revisorsarvode	75 000
Fastighetsskötsel, snöskottning, serviceavtal	95 000
Elförbrukning inkl. abonnemang	50 000
VA	125 000
Värme	487 500
Sophämtning	62 500
Trappstädning	65 000
Försäkring	<u>60 000</u>
Summa driftskostnad	1 020 000

Reparationer och underhåll i kvarvarande hyresrätter mm. 50 000

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift	78 496
Fastighetsskatt lokal	77 660

Avskrivningar	1 214 816 <sup>3</sup>
Räntekostnad föreningslån	<u>1 052 915</u>

#### **Summa kostnader**

**3 493 887**

Årets resultat (inklusive fulla avskrivningar) -790 076

#### **Kassaflödesprognos**

Summa intäkter	2 703 811
Summa kostnader	-3 493 887
Återföring avskrivningar	<u>1 214 816</u>
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>424 740</b>
Amorteringar	<u>-323 974</u>
<b>Summa kassaflöde (likviditetsöverskott)</b>	<b>100 766</b>

Avsättning fond för yttre underhåll (minst 0,1% av tax.värdet) -100 766

Fritt eget kapital (kassa / renoveringsfond) 1 000 000

<sup>1</sup> Utöver årsavgift åligger det respektive bostadsrättshavare att betala för hushållsel, bredband/tv samt försäkring.

<sup>2</sup> Utdelning från Brandkontoret. Se vidare under avsnitt A. Allmänna förutsättningar.

<sup>3</sup> Avskrivning enl K3-regelverket. Se utförlig beskrivning under avsnitt A. Allmänna förutsättningar.

## G. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 10 OCH 20

År	1	2	3	4	5	6	10	20
<b><u>Föreningens årliga intäkter, TSEK</u></b>								
Årsavgifter medlemmar	1 132	1 117	1 101	1 086	1 070	1 054	990	821
Hysesintäkter bostäder	945	964	983	1003	1023	1043	1129	1377
Hysesintäkt lokaler	428	437	446	455	464	473	512	624
Hysesintäkt garage	48	49	50	51	52	53	57	70
Intäkt all framtidsförsäkring, Bra	150	153	156	159	162	166	179	219
Summa årliga intäkter	2 704	2 720	2 736	2 753	2 771	2 789	2 868	3 110
<hr/>								
Årsavgift per kvm och år	681	671	662	653	643	634	595	493
Lånebelopp	32 397	32 073	31 749	31 425	31 101	30 778	29 482	26 242
Räntekostnad	1 053	1 042	1 032	1 021	1 011	1 000	958	853

### **Föreningens årliga kostnader, TSEK**

Driftkostnader	-1 020	-1 040	-1 061	-1 082	-1 104	-1 126	-1 219	-1 486
Reparationer och underhåll	-50	-51	-52	-53	-54	-55	-60	-73

### **Övriga externa kostnader**

Fastighetsavg. och fastighetssk.	-156	-159	-162	-166	-169	-172	-187	-227
Avskrivningar	-1 215	-1 215	-1 215	-1 215	-1 215	-1 215	-1 215	-1 215
Räntekostn lån	<u>-1 053</u>	<u>-1 042</u>	<u>-1 032</u>	<u>-1 021</u>	<u>-1 011</u>	<u>-1 000</u>	<u>-958</u>	<u>-853</u>

Summa årliga kostnader -3 494 -3 508 -3 522 -3 537 -3 553 -3 569 -3 638 -3 854

Årets resultat (inkl fulla avskr) -790 -788 -786 -784 -782 -780 -770 -744

### **Kassaflödesprognos**

Summa intäkter	2 704	2 720	2 736	2 753	2 771	2 789	2 868	3 110
Summa kostnader	-3 494	-3 508	-3 522	-3 537	-3 553	-3 569	-3 638	-3 854
Återföring avskrivningar	<u>1 215</u>	<u>1 215</u>	<u>1 215</u>	<u>1 215</u>	<u>1 215</u>	<u>1 215</u>	<u>1 215</u>	<u>1 215</u>
<b>Kassaflöde för löpande drift</b>	<b>425</b>	<b>427</b>	<b>429</b>	<b>431</b>	<b>433</b>	<b>435</b>	<b>444</b>	<b>471</b>

Amorteringar	<u>-324</u>	<u>-324</u>	<u>-324</u>	<u>-324</u>	<u>-324</u>	<u>-324</u>	<u>-324</u>	<u>-324</u>
Summa kassaflöde	101	103	105	107	109	111	120	147

Avsättning yttre underhåll -101 -103 -105 -107 -109 -111 -120 -147

Ränteantagande: 3,25% 3,25% 3,25% 3,25% 3,25% 3,25% 3,25% 3,25%

Inflationsantagande 2,00% Gäller hyresintäkter, Allframtidsförsäkring, driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje lån om 1 Mkr i dagens ränteläge ca 19,5 kr/kvm/år i ökade årsavgifter.

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





## I forts

LghNr	BOA m <sup>2</sup>	Plan	Rum	Insats	Andelstal <sup>1</sup>	Årsavgift <sup>2</sup> per år	Årsavgift <sup>2</sup> per mån
1505	47	5	1 rok	3 601 555	2,4187%	33 464	2 789
1506	48	5	1 rok	3 563 240	2,3157%	34 176	2 848
1507	42	5	1 rok	3 287 823	2,1099%	29 904	2 492
1601	35	6	1 rok	2 836 644	1,8694%	26 670	2 223
1602	60	6	2 rok	5 108 937	2,2732%	29 551	2 463
1603	38	6	1 rok	3 250 397	1,9040%	27 056	2 255
1604	23	6	1 rokv	1 937 006	1,2646%	17 526	1 461
1605	38	6	1 rok	3 107 725	1,9555%	27 056	2 255
1606	41	6	1 rok	3 659 175	2,2128%	29 192	2 433
1607	35	6	1 rok	2 836 644	1,8694%	26 670	2 223
1701	150	7	3 rok	12 771 471	6,1339%	84 301	7 025
<b>Totalt</b>	<b>2069</b>			<b>154 319 230</b>	<b>100,0000%</b>	<b>1 407 968</b>	

<sup>1</sup> Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas storlek.

<sup>2</sup> Utöver årsavgift åligger det respektive bostadsrättshavare att teckna egna abonnemang/avtal avseende hushållsel, bredbandsanslutning / tv samt hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.

## J NYCKELTAL, GENOMSNITTLIGA

År 1 om inte annat anges

1	Anskaffningsvärde per kvm BOA (bostadsrätt)	94 056
2	Genomsnittlig insats per kvm BOA	74 586
3	Skuldsättning per kvm BOA (bostadsrätt)	19 470
4	Skuldsättning per kvm BOA	15 658
5	Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA	681
6	Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42%
7	Sparande per kvm BOA (bostadsrätt)	255
8	Energikostnader per kvm BOA	320
9	Driftskostnader inkl energikostnader per kvm BOA	493
10	Intäkter exklusive årsavgifter per kvm BOA (hyresrätt) + LOA	3 022
11	Kassaflöde per kvm BOA	205

## K SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 35's förvärv av fastigheten Stockholm Isbrytaren 35. 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 erlægga 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.

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.

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

Bostadsrätthavaren 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.

Hans Daniel Albrektsson  
daniel@alfe.se

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Lennart Fällström, L Fällström AB, och Bo Wergedahl, Marmortaket, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 35, organisationsnummer 769643-2850.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 35 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Lennart Fällström och Bo Wergedahl som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

### Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

### Skäl för beslutet

Lennart Fällström och Bo Wergedahl 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 Isbrytaren 35 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

Joacim Möhlnhoff  
enhetschef

Charlotte Gustafsson  
jurist

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 35 (769643-2850), Kungsholmen, Stockholm. Vi får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Föreningen förvärvar fastigheten genom köp av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten för att därefter föra över den till bostadsrättsföreningen och likvidera bolaget. Detta är ett vanligt sätt att förvärva fastigheter.

Föreningen kommer att inneha en byggnad innehållande 44 bostadslägenheter, en lokal och ett garage.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad.

Föreningen uppfyller kraven enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och ändamålsenlig samverkan föreligger. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Uppsala och Stockholm 2026 dag enligt digitalt undertecknande

Lennart Fällström

Bo Wergedahl

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

### *Tillgängliga handlingar vid vår granskning*

Registreringsbevis	2026-04-08
Stadgar	2026-09-09
Fastighetsdata utdrag	2026-01-09
Hypesavisering	2026-01-12
Hyseskontrakt garage	2025-11-10
Hyseskontrakt lokal	2020-08-05
Teknisk utredning	2026-04-03
Allframtridsförsäkring	2025-05-19
Försäkring	2026-04-13
Finansieringsoffert	2026-04-13
Beslutsbifall intygsgevare	2026-03-23
Sammanställning mediakostnader	ej daterad



## TEKNISK UTREDNING

### Stockholm Isbrytaren 35



**Kungsholms strand 157**

**Kungsholmen**

---

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](http://www.compocit.se) [info@compocit.se](mailto:info@compocit.se)



Stockholm 2026-04-03  
LW 26 482

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

avseende fastigheten Stockholm Isbrytaren 35

---

### Uppdrag

Av Brf Isbrytaren 35 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

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

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

För uppdraget gäller ABK09

### Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2026-03-26  
Vädret var klart med uppehåll och temperaturen ca 8°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningbara utom delar av taket eftersom besiktning endast gjordes från takaltan och takkupor.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:  
Uppgång 157 lägenhet och 1001, 1301, 1305, 1606 1701



## Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnadskropp med bostadslägenheter. Byggnaden är uppförd med entréplan i suterräng med lokaler samt sex våningsplan med bostadslägenheter och ett inrett vindsplan med en bostad. I byggnaden finns ett trapphus som går från entréplan till vindsplanet. I trapphuset finns en hiss vilken även den går från entréplan till vindsplanet. Bakom byggnaden finns en gård vilken delvis är underbyggd med utrymmen som i dag nyttjas som lägenhetsförråd. I entréplan finns även teknikutrymmen, soprum och en tvättstuga.

### Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1931

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

1. En omfattande renovering av byggnaden utfördes 1994. Då byttes vatten och avloppsstammar,
2. Yt- och tätskikt renoverades på kungsbalkongerna 2006.
3. Fönster kläddes med plåt utvändigt 2006.
4. Glasen i fönster mot gatan ersattes med bättre ljudisolerande glas 2006.
5. Hissen moderniserades 2008 och 2017.
6. Gårdsbjälklaget ersattes med ett nytt 2015.
7. Balkongdörrar och fönster mot kungsbalkongerna monterades nya 2016
8. Vinden inreddes 2017 och då förlängdes hissen.
9. Entréporten ersattes med en ny 2022

Antal lägenheter: Totalt 43 lägenheter

Antal lokaler: Totalt 2 lokaler

Grundläggning: Murar till fast mark.

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Betong och tegel

Bjälklag: Betong och trä

Yttertak: Sadeltak klätt med falsad plåt

Fasader: Fasaderna är slätputsade

---

Fönster:	Fönster är 2-glas kopplade med karmar och bågar i trä. Fönsterbågar och karmar är utvändigt klädda i plåt.
Balkonger:	Det finns en takterrass, kungsbalkonger mot gatan och mot gården samt piskbalkonger från trapphuset.
Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2020.
Vattenrör:	Vattenrör bedöms vara i koppar från 1994.
Avloppsrör:	Avloppsrör är i plast och gjutjärn från 1994. Delar av avloppen under bottenplattan är från byggnadsåret.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer är från 1994.
Eldstäder	Det finns totalt 7 öppna spisar. Fyra av dessa besiktigades 2023 och var då utan anmärkning (plan 1, 3, 4 och 5). De tre kvarvarande var ej besiktningbara (plan 2, 6 och 7) och är därför ej godkända att elda i.
Hissen:	Hissen är moderniserad 2008 men även utökad/delvis renoverad 2017 då vindslägenheten inreddes. Hissen är besiktigad till juni 2026.
Ventilation:	Självdraagsventilation i alla lägenheter utom vindslägenheten vilken har ett till- och frånluftssystem. Lokalen har ett mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning.
OVK:	OVK är utförd och godkänd till 2031-08-18 för alla lägenheter utom vindslägenheten vilken är godkänd till 2028-08-18. OVK för lokalen är utförd och godkänd till 2026-11-09.
Tvättstuga:	Tvättstugan är placerad på entréplan. Golvet är belagt med klinker och väggarna kaklade.
Maskiner i tvättstugan:	Tre tvättmaskiner (två från 2015 och en från 2016), två torktumlare samt ett torkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns under den underbyggda bakgården.

---

Sophantering:	Det finns kärl på hjul placerade i en gång med access från gatan.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2034-02-28. Specifik energianvändningen är 118 kWh/m <sup>2</sup> och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Enligt uppgift finns 9 mätningar utförda 2020, alla var under gällande gränsvärde.
Gård, gårdsutrustning:	En kuperad bakgård vilken delvis är underbyggd. Gården är dels en plan yta belagd med cementplattor och dels en gräsbeväxt slänt.

**Kort rumsbeskrivning av lägenheter.**

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
	Ö	Sju lägenheter har eldstad.
Sovrum	G	Parkett/furugolv
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Parkett/furugolv
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Normal inredning med dusch, WC och tvättställ.

**Kommande underhåll under år 1 till 10.**

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

1. Byggdel: Yttertaket  
Noteringar: Yttertaket är falsad plåt och av olika ålder. Delar av taket är bytt då vinden inreddes. Skorstenar och fottrännan bedöms vara äldre. Dt noterades mindre färgsläpp och även mindre ställen med begynnande rostangrepp, troligen beroende på skador från snöskottning.

Planerat underhåll: Gör en översyn på hela taket och ta bort flagande färg samt måla där färg saknas och mindre skador finns.

Mängd: Hela taket, bättringar utförs på en mindre del av taket.  
Aktualitet: Inom 1-3 år  
Bedömd kostnad: Ca. 50 000 kr
2. Byggdel: Vatten och avloppsrör  
Noteringar: Vatten och avloppsrör är från 1994 och har en teknisk livslängd på 50 år. Byggnadstekniskt sett är det ca 20 år kvar på livslängden. Större delen av våtutrymmen och kök är dock uttjänta med tanke på ålder. Den enskilde lägenhetsinnehavaren kommer på sikt att vilja/behöva renovera sina duschrum och kök. Det är dock den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar. Min bedömning är att man i samband med dessa renoveringar byter horisontella avloppsrör och anpassar inkommande vattenrör för att uppfylla dagens krav som branschregler ställer.

Planerat underhåll: När enskilda lägenhetsinnehavare renoverar badrum och kök ger föreningen den enskilda lägenhetsinnehavaren ett bidrag för att byta ut och anpassa rören inom lägenheten. Ett rimligt bidrag är 15 000 kr/lägenhet

Mängd: Totalt 43 lägenheter  
Aktualitet: Mellan år 1 till år 10, jämnt fördelat inom 4-6 år  
Bedömd kostnad: Ca. 600 000 kr
3. Byggdel: Avloppsrör under källargolvet  
Noteringar: Det är inte klarlagt hur stor del av avloppsrören under källargolvet som är bytta och hur stor del som är original. Vid besiktningen noterades båda gamla och nya rör.

Planerat underhåll: Spola och filma stammarna för att avgöra ålder och skick. De rör som inte är bytta relinas.

Mängd: Alla rör under källargolvet filmas och relinas där så behövs.  
Aktualitet: Inom 1-3 år  
Bedömd kostnad: Ca. 150 000 kr Osäker kostnad innan filmning gjorts.

### Sammanställning av de första 10 åren

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Inom 1-3 år	1 och 3	Ca 200 000 kr
Inom 4-6 år	2	Ca 600 000 kr
Inom 7-10 år	-	-
Totalt		Ca 800 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

### Sammanställning underhållskostnader år 11 till 50.

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

#### Tak

Yttertaket är delvis utbytt 2017 då vinden inreddes. Taket är i gott skick men mindre målning kommer att utföras 2028. Därefter kan taket målas i sin helhet 2050. Om underhåll görs bedöms taket ha en längre kvarvarande livslängd än 50 år.

Kostnad: 300 000 kr  
År: 2050

#### Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka bedöms vara i gott skick. Förutsatt att löpande mindre underhåll utförs bedöms fasaderna behöva renoveras om 30 år.

Kostnad: 2 500 000 kr  
År: 2056

### Fönster

Fönster är originalfönster vilka klätts med plåt på utsidan av karmar och bågar. Utförandet förlänger livslängden på fönster och dörrar. Min bedömning är att nuvarande plåtbeklädnad kan förlänga underhållsintervallet ytterligare ca 20 år. Därefter görs en ny plåtbeklädnad på fönstren, då man troligen byter yttre fönsterbågen till en i metall och klär om karmarna.

Som ett alternativ kan fönstrens originalbågar och karmar renoveras på verkstad.

Kostnad: 2045  
År: 800 000 kr

### Entrédörrar

Entrédörren byttes mot ny 2022 och bedöms ha en lång teknisk livslängd. Mindre underhåll kommer behöva göras men det rymmas inom normala underhållskostnader. En ny port monteras om 40 år

Kostnad: 80 000 kr  
År: 2066

### Balkonger

Balkongerna bedöms vara i gott skick. Kungsbalkongerna renoverades för 20 år sedan och piskbalkongerna sitter väderskyddade och här noterades inga fuktgenomslag. På sikt kommer man dock att behöva renovera balkongernas yt- och tätskikt.

Kostnad: 800 000 kr  
År: 2050

### Trapphusen och källargångar

Trapphuset och källare bedöms vara i mycket gott skick. Underhållsmålning kommer dock att behöva utföras inom 30 år.

Kostnad: 300 000 kr för målning och polering golv.  
År: 2056

### Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt är i gott skick och maskinerna är ca 10 år gamla. Ytskikten bedöms behöva renoveras inom 30 år och maskinerna byts med 20 års intervall.

Nya maskiner bedöms kosta 150 000 kr och renovering ytskikt 250 000 kr.

Kostnad: 150 000 kr för maskiner och 250 000 kr för ytskikten  
År: År 2040 och 2060 för maskinerna och år 2056 för ytskikten

### Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2020 och rörsystem samt radiatorer (några är utbytta) från byggnadsåret. Själva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 30 år. Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 120 årig livslängd.

Kostnad: 350 000 kr för en undercentral  
4 000 000 kr för byte av rör och radiatorer  
År: 2050 för undercentralen  
2051 för rör och radiatorer

### Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är från då renoveringar utförts 1994, dvs 30 år gamla. Normalt bedöms vatten och avloppsrör ha en minst 50 årig livslängd. Rören kommer att bytas partiellt inom lägenheterna. Stående avloppsstammar och alla avloppsstammar i källare och under betongplattan relinas inom 20 år.

Kostnad: 1 500 000 kr  
År: 2046

### Elektriska installationer

Elektriska installationer är från 1994 och bedöms ha en mycket lång teknisk livslängd. Mindre reparationer så som byte av brytare och uttag samt armaturer bedöms rymmas inom normala underhållskostnader. När installationerna är ca 70 år gamla byts de ut i sin helhet. Enskilda lägenheters installationer bedöms dock vara den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar.

Kostnad: 2 000 000 kr  
År: 2064

### Hissen

Hissen renoverades 2008 och 2017 då vinden inreddes. Normal teknisk livslängd bedöms vara 25-30 år varför man bör kalkylera med en ny renovering år 2047.

Kostnad: 900 000 kr  
År: 2047

### Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 och 3 års intervall beroende på vilket ventilationssystem det är, men bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Skorstenarna/ventilationskanalerna vittrar dock sönder på sikt och kommer då behöva glidgjutats som tätning. Bedöms behöva utföras om 20 år.

Kostnad: 500 000 kr  
År: 2046

### Utemiljö/dränering

Skicket på dränering och fuktisolering på grundmuren är oklart. Vid besiktningen noterades inga fuktgenomslag. Marken bakom byggnaden lutar mot byggnaden vilket bör öka fuktbelastningen mot grunden. Man bör kalkylera med att åtgärda avledningen av dagvatten då den åldras. Att gräva och dränera bedöms som svårt eftersom berget troligen ansluter nära grundmuren.

Kostnad: 2050  
År: 600 000 kr

## Sammanställning underhållskostnader kommande 50 åren.

Underhåll	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036- 2045	2046- 2055	2056- 2065	2066- 2075
Tak			50											
Fasader													2 500	
Fönster											800			80
Entrédörr												800		
Balkonger													300	
Trapphuset och källare											150		400	
Tvättstuga												4 350		
Uppvärmningssystem						600						1 500		
Vatten och avlopp			150										2 000	
Elektriska installationer												900		
Hissen												500		
Ventilation													600	
Mark och dränering														
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>950</b>	<b>8 050</b>	<b>5 800</b>	<b>80</b>
											<b>Summa inom kommande 50 år</b>		<b>15 680</b>	

## Noteringar och upplysningar.

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

1. Kungsbalkongerna har en trätrall som golv vilket gör att räckeshöjden endast är en meter, ska vara minst 1,1 meter högt. Utförandet gör så att balkongräcket inte uppfyller kraven som finns gällande barnsäkerhet.
2. Vid besiktningen påtalades att man behöver spola länge i vattenkranen för att kallvatten ska komma. Troligen beror det på att varm och kallvattenrören ligger för nära varandra i den stående stammen. Då värmeisoleringen är dålig kommer värmen från varm vattnet att värma stillastående kallvatten. När renoveringar görs i enskilda lägenheter bör man kontrollera och om möjligt komplettera med värmeisolering.  
Nackdelen med dagens utförande är att man spolat bort mycket vatten som värmts upp. Det medför även en ökad risk för att legionella bakterien kan växa i ljummet stillastående vatten.
3. Det har inte redovisats dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.



Lars Widebeck  
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.





Yttertak med mindre färgflagnig



Yttertak med mindre skador från snöskotning



Trapphus i mycket bra skick



Tvättmaskinerna i tvättstugan



Nyligen utbytt entréport.



Ventilationsaggregat för lokalen



Fönster klädda med plåt



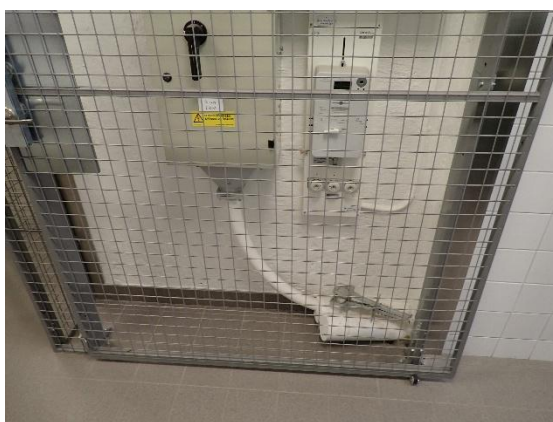
Hissens maskineri



Undercentral för värme och varmvatten



Avfallshantering i en korridor.



Elektriska installationer i gott skick



## Signerande parter

### Signerat med BankID SE

KRIST MUNCK AF ROSENSCHÖLD RANTIL

kristina@munckinredning.com

80.216.16.92

Signerades 2026-04-14 08:33:02

### Signerat med BankID SE

PAUL MARTIN LEGEMARK

paul@pamark.se

78.82.217.159

Signerades 2026-04-13 21:06:11

### Signerat med BankID SE

DANIEL HOLM

dvce0815@gmail.com

90.129.203.44

Signerades 2026-04-13 21:38:21

### Signerat med BankID SE

Karl Christoffer Wathier Linder

chris\_linder\_94@hotmail.com

80.216.85.190

Signerades 2026-04-13 20:43:26

### Signerat med BankID SE

Karin Monica Stadler

monica.stadler9@gmail.com

80.216.7.20

Signerades 2026-04-14 12:15:26

### Signerat med BankID SE

BO WERGEDAHL

bo@rosengren.se

83.253.242.136

Signerades 2026-04-14 13:28:50

Dokumentet har signerats med **QNOVA**

Signerande parter har blivit verifierade med en personlig kod



## Signerande parter

### **Signerat med BankID SE**

Nils Lennart Fällström

lennart@lfallstrom.se

83.255.112.108

Signerades 2026-04-14 12:31:33

Hans Daniel Albrektsson  
daniel@alfe.se

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Lennart Fällström, L Fällström AB, och Bo Wergedahl, Marmortaket, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 35, organisationsnummer 769643-2850.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 35 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Lennart Fällström och Bo Wergedahl som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

### Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

#### Skäl för beslutet

Lennart Fällström och Bo Wergedahl 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 Isbrytaren 35 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

Joacim Möhlnhoff  
enhetschef

Charlotte Gustafsson  
jurist