

Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅSEN 7

769611-4714

upprättad i april 2026

I samarbete med



Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	4
2. Beskrivning av fastigheten	5
3. Underhållsbehov	8
4. Förvärvskostnad- och finansiering	10
5. Avskrivningar	12
6. Beräknade löpande in- och utbetalningar	13
7. Nyckeltal	14
8. Lägenhetsredovisning	16
9. Ekonomisk prognos	18
10. Känslighetsanalys 1	19
11. Särskilda förhållanden	20

Bilagor:

1. Besiktningsutlåtande med tillhörande underhållsplan
2. Fastighetsregisterutdrag
3. Beslut om val av intygsgivare
4. Intyg

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Gåsen 7, org.nr. 769611-4714, ("Föreningen") som registrerats hos Bolagsverket 2004-10-06, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och 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 genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens förvärv

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Sundbyberg Gåsen 7 ("Fastigheten") av nuvarande hyresvärd för ombildning till bostadsrätt.

Förvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar samtliga aktier i Fastighetsbolaget Gåshuset AB, org.nr 559542-5728. Fastigheten kommer därefter överlåtas till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande Fastighetens, i aktiebolagets, bokförda eller skattemässiga värde i enlighet med reglerna för s.k. underprisöverlåtelser. Bedömt bokfört värde beräknas uppgå till 45 MKR vid förvärvstillfället och den latent skatten beräknas uppgå till 4 MKR.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av Fastigheten, genom förvärv av aktier, kommer bostadsrättsföreningen skriva upp värdet på Fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har

ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna planens upprättande kända förhållanden och angivna i SEK. Avrundningar till närmsta heltal har genomgående skett i planen.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Vid den händelse att föreningens intäkter understiger 60% från fysiska innehavare av bostadsrätter kan föreningen komma att klassas som ett oäkta bostadsföretag. Den ekonomiska planen utgår från att samtliga av bostadslägenheterna upplåts med bostadsrätt.

TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt vid extra föreningsstämma och föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket vilket planeras till Q2 2026.

ÖVRIGT

En teknisk statusbesiktning av fastigheten har utförts av Lars Widebeck vid Compocit AB. Bostäderna har individuellt värderats av mäklare Fredrik Wolfelt vid BOSTHLM.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är bebyggd med en fristående byggnadskropp med bostadslägenheter och lokal/garage i centrala Sundbyberg.

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Sundbyberg Gåsen 7
Adress	Prästgårdsgatan 24, 172 70 Sundbyberg Rosengatan 10, 172 70 Sundbyberg
Upplåtelseform	Äganderätt
Fastighetens areal	1 009 kvadratmeter
Planförhållanden	Stadsplan: CENTRALA SUNDBYBERG 0183K-C174 Tomtindelning: Gåsen 7 (0183K-F69)
Typkod	321
Antal bostadsbyggnader	1 stycken
Antal bostadslägenheter	24 stycken
Antal lokaler	1 stycken + 2 stycken garage
Bostadsarea (BOA)	1 174 kvadratmeter
Lokalarea (LOA)	119 kvadratmeter
Byggnadsår	1945
Om- och byggnadsår	2015
Byggnadstyp	Flerbostadshus med lokaler
Taxeringsvärde (2025)	35 395 000 kr varav 20 966 000 kr för byggnader och 14 429 000 kr för mark.
Försäkring	Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med tillhörande styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg.
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Servitut	Officialservitut (1384-14/172.3))

2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnaden är uppförd med källare i suterräng. Byggnaden har även ett vindsutrymme med förrådsmöjligheter. I byggnaden finns ett trapphus med en hiss. Hissen löper från ½ trappa upp till översta våningsplanet med bostäder.

Byggnadsbeskrivning

Våningar	3 stycken våningar
Källarplan	Tvättstuga, garage, förråd, skyddsrum och cykelrum
Vindsutrymme	Förråd
Grundläggning	Murar till berg
Bjälklag	Betong
Stomme	Betong och tegel
Fasad	Puts
Tak	Valmat sadeltak klätt med betongpannor.
Balkonger	Gjutna betongplattor med räcken i smide och skärmar i Lättmetall.
Fönster	Fönster är isolerglasfönster med bågar och karmar i plast.

2.2 Kortfattad bostadsbeskrivning

Planlösning och materialval varierar mellan olika lägenheter.

Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade väggar samt kakel i våtutrymmen
Golv	Parkettgolv Klinkers
Kök	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk spis med ugn och kyl/frys.
Badrum	Normal inredning från ca 1995 med dusch eller badkar, WC och tvättställ.
Garderober	I entré och sovrum

2.3 Tekniska installationer och gemensamma utrymmen

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som BRF Gåsen 7 kommer att ha.

Installationer

Vatten/Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Radiatorer med vattenburen värme..
El	Bostadsrättshavarna tecknar egna elavtal.
Ventilation	Ventilationen är mekanisk frånluftsventilation med två gemensamma frånluftsfläktar placerade på vinden. Tilluft via spaltventiler

Gemensamma utrymmen

Trapphus	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Tvättstuga	Tvättstugan och torkrum med mangel finns i källaren.
Tomtmark	Mot baksidan och ena gaveln finns en natur/trädgårdstomt. Mot andra gaveln finns en smal remsa mark utanför garagen.
Parkering och garage	2 stycken garage i källarplan.
Soppantering	Separat sopskåp mot gatan. Dels för matavfall/restavfall men även tidningar
Förråd	Finns i källaren, dock inte till alla lägenheter. Vindsförråden är till stor del tomställda.
Skyddsrum	Det finns ett skyddsrum avsett för 50 personer. Skyddsrummet besiktigades 2019 och fick ett antal anmärkningar vilka åtgärdats och godkänts 2020-06-24

3. Underhållsbehov

Fastigheten har per den 26 november 2025 genomgått en teknisk statusbesiktning utförd av Lars Widebeck vid Compocit AB där fastigheten underhållsbehov har fastställts och en 50-årig underhållsplan har upprättats. Nedan redogör för de mest väsentliga underhållsåtgärder under de kommande 10 åre . Samtliga kostnader är beräknade inklusive moms.

Rekommenderad åtgärd	År 1-3	År 4-6	År 7-10
Hiss	900 000 kr		
Vattenrör		150 000 kr	
Stigarventiler/kranar i källaren		100 000 kr	
Avloppsrör under källargolven	400 000 kr		
Tvättstugan			300 000 kr
Vatten-, radiator- och avloppsrör		750 000 kr	
Entréporten inkl sido- och överglas		40 000 kr	
Elektriska installationer		200 000 kr	
Totalt underhåll år 1-10	2 840 000 kr		

Den tekniska statusbesiktningen ligger till grund för bostadsrättsföreningens underhållsplan. Underhållsplanen omfattar åtgärder som till stor del består av periodiskt underhåll och sådant som sällan återkommer.

Bostadsrättsföreningen kommer initialt att sätta av 3 000 000 kronor till yttre underhållsfond och bedöms kunna finansiera delar av behovet inom prognosperioden. Föreningen avser att upphandla samtliga åtgärder efter tillträde för att säkerställa att kostnaderna enligt föreslagen underhållsplan vidhålls. För framtida underhåll avser föreningen att i första hand finansiera underhållsbehovet på eget kassaflöde och genom årliga avsättningar till underhållsfond samt upptagning av lån vid behov. Delar av underhållsbehovet kan också komma att utföras av föreningen i egen regi.

Historiskt utförda renoveringar enligt uppgift från Säljaren:

- Dränering och isolering grundmur utfört 2022
- Yttertaket renoverat ca 2017
- Fönster och balkongdörrar utbyta till nya 2013
- Säkerhetsdörrar monterade till lägenheterna, 2011
- Undercentral för fjärrvärme bytt till ny 2010
- Stambyte av kökens vatten och avlopp 2010
- Köken renoverade 2005-2007.
- Stambyte av vatten och avloppsrör samt renovering av våtutrymmen utfört ca 1995.
- Fasaderna renoverades 1991 och bättrades efter fönsterbytet 2013
- Enligt uppgift är elektriska installationer delvis moderniserade 1985.

4. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling fastighet och aktier	63 000 000 kr	53 663 kr / kvm
Lagfart	675 825 kr	
Föreningsbildning	937 500 kr	
Slutlig anskaffningskostnad	64 613 325 kr	55 037 kr / kvm

Investering- och avsättningar	Belopp	Nyckeltal
Dispositionskassa	100 000 kr	
Avsättning till yttre underhållsfond	3 000 000 kr	
Summa kassa vid tillträde	3 100 000 kr	2 641 kr / kvm

Finanseringsplan	Belopp	Nyckeltal
Medlemsinsatser	58 356 350 kr	49 707 kr / kvm
Bottenbelåning	9 356 975 kr	7 970 kr / kvm
Summa finansiering	67 713 325 kr	57 677 kr / kvm

4.1 Föreningens belåningsplan

Bostadsrättsföreningens finansiering baseras på offert från SEB per 2026-04-13. Den kalkylerade räntan i ekonomiska planen baseras på att bostadsrättsföreningen delar upp sitt lån i tre lika delar på 3 månader, 3 år och 5 år med påslag om ytterligare 0.16%. Föreningen kan dock vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider och dela upp lånebeloppet i fler lån vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i fastigheten.

Föreningen avser amortera 1% under år 1-20. Föreningens totala amorteringsplan beräknas uppgå till 70 år och justeringar i amorteringsplan ska ske i samråd med finansierande kreditinstitut ("bank") vid tidpunkten. Befintliga inteckningar uppgår till 19 130 200 kr.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering (1%)
Bottenfinansiering	9 356 975 kr	3.50%	327 494 kr	93 570 kr
Summa	421 064 kr			

Om kalkylräntan

Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från ovanstående bank som lämnats i samband med planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 17.

5. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet. Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1,43%, av byggnadens del av anskaffningsvärdet.

Avskrivningsperioden är beräknad på 70 år. Föreningen avser inte ta ut avgifter för att täcka avskrivningar.

Beräkning av avskrivning

Taxeringsvärde byggnad	20 966 000 kr
Taxeringsvärde mark	14 429 000 kr
Summa taxeringsvärde	35 395 000 kr
Varav byggnadens andel	59.23%
Anskaffningskostnad	64 613 325 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	38 273 286 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	547 308 kr

Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 9 "ekonomisk prognos".

6. Föreningens beräknade in- och utbetalningar samt avsättningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Intäkter	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 071 512 kr	
Hysesintäkter lokaler	168 018 kr	
Totalt årliga intäkter	1 239 530 kr	1 056 kr / kvm
Driftkostnader		
Fjärrvärme	250 000 kr	
Vatten och avlopp	90 000 kr	
Gemensamhetsel	75 000 kr	
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr	
Teknisk förvaltning	100 000 kr	
Sophantering	58 000 kr	
Revision	15 000 kr	
Kabel-TV / Bredband	25 000 kr	
Fastighetsförsäkring	40 000 kr	
Fastighetsavgift	56 766 kr	
Reserv	10 000 kr	
Summa årliga driftkostnader	759 766 kr	599 kr / kvm
Kapitalkostnader		
Ränta	327 494 kr	
Amortering (1%)	93 570 kr	
Summa årliga kapitalkostnader	421 064 kr	359 kr / kvm
Avsättningar		
Avsättning till yttre underhållsfond år 1	58 700 kr	
Summa årliga avsättningar	58 700 kr	50 kr / kvm
Total summa		
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	1 239 530 kr	1 056 kr / kvm

7. Nyckeltal

Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad per BTA	44 030 kr / kvm
Anskaffningskostnad per upplåten kvm (BOA)	55 037 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	49 707 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	7 970 kr / kvm
Sparande per upplåten kvm (BOA)	130 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	599 kr / kvm
Energikostnad per upplåten kvm (BOA)	277 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	516 kr / kvm
Hysesintäkt per upplåten kvm (BOA)	143 kr / kvm
Årsavgifternas andel av totala intäkter	86.45%
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	913 kr / kvm
Enskild årlig förbrukningsavgift per upplåten kvm	368 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	50 kr / kvm

Intäkter och kostnader

Bostadsrättsföreningen kommer att erhålla månadsavgifter från innehavarna som sin primära intäkt. Det är styrelsen som beslutar vad månadsavgiften ska vara.

Föreningens drift kan variera från år-till-år och där kostnaden kan bli högre med ökade månadsavgifter till följd. Det åligger sittande styrelse att noggrant följa föreningens kostnadsutveckling under året och vidta nödvändiga åtgärder för att garantera föreningens långsiktiga ekonomi

Nyckeltalen bedöms ligga i linje med likvärdiga föreningar enligt REPAB. Intäkterna och kostnaderna kan komma att variera från år till år och det åligger styrelsen att löpande följa föreningens ekonomi i syfte att vidta eventuella åtgärder om väsentliga avvikelser skulle uppstå i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

En framtida styrelse kan också välja att teckna andra leverantörer och/eller tjänster som kan komma att minska respektive öka kostnaderna för bostadsrättsföreningen.

Amortering

Bostadsrättsföreningen kommer att amortera motsvarande 1% på sitt lånebelopp årligen. Amortering innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämnar utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

Ränta

Räntan i denna ekonomiska plan är beräknad till ett snitt på 3.50% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

Avsättningar

Föreningen ska i enlighet med framtida underhållsplan avsätta respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Under år 1 kommer bostadsrättsföreningen att avsätta 50 kronor per kvadratmeter till yttre underhållsfond.

Därutöver avsätter man 3 000 000 kronor för att finansiera det underhållsbehov som konstaterats vid besiktning av fastigheten inför ombildningen. Den yttre underhållsfonden syftar till att avsätta kapital för framtida underhåll på fastigheten.

Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas efter beslut av styrelsen.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

Kassa

Bostadsrättsföreningen kommer att avsätta 100 000 kronor till dispositionskassa ("startkassa") vilket innebär att bostadsrättsföreningen har täckning för eventuella oförutsedda händelser från start.

Lokaler

Bostadsrättsföreningen har ett tecknat lokalkontrakt avseende lokalen. Hyreskontraktet löper om 1 år i taget med 3 månaders uppsägningstid. Hyresavgiften höjs årligen med 3 % enligt avtal.

8. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för hushållsel, tv/bredband och hemförsäkring där estimerade kostnader framgår av punkt 8.2.

EKONOMISK PLAN

Objektnummer	Lgh. nr	Adress	Yta	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
001	1001	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,589,539	50,199	4,183
002	1002	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,589,539	50,199	4,183
003	1003	Rosengatan 10	20 m ²	1 RoK	1.70%	1,000,000	18,254	1,521
004	1004	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,512,239	50,199	4,183
005	1005	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,512,239	50,199	4,183
006	1006	Rosengatan 10	40 m ²	1 RoK	3.41%	1,932,492	36,508	3,042
007	1101	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,628,189	50,199	4,183
008	1102	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,628,189	50,199	4,183
009	1103	Rosengatan 10	38 m ²	1 RoK	3.24%	2,009,790	34,683	2,890
010	1104	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,628,189	50,199	4,183
011	1105	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,628,189	50,199	4,183
012	1106	Rosengatan 10	40 m ²	1 RoK	3.41%	2,087,090	36,508	3,042
013	1201	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,705,488	50,199	4,183
014	1202	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,705,488	50,199	4,183
015	1203	Rosengatan 10	38 m ²	1 RoK	3.24%	2,087,090	34,683	2,890
016	1204	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,705,488	50,199	4,183
017	1205	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,705,488	50,199	4,183
018	1206	Rosengatan 10	40 m ²	1 RoK	3.41%	2,164,391	36,508	3,042
019	1301	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,782,788	50,199	4,183
020	1302	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,782,788	50,199	4,183
021	1303	Rosengatan 10	38 m ²	1 RoK	3.24%	2,164,391	34,683	2,890
022	1304	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,782,788	50,199	4,183
023	1305	Rosengatan 10	55 m ²	2 RoK	4.68%	2,782,788	50,199	4,183
024	1306	Rosengatan 10	40 m ²	1 RoK	3.41%	2,241,690	36,508	3,042
Totalt			1,174 m²		100.00%	58,356,350	1,071,512	89,293

8.2 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning, förbrukningsmönster och val av leverantörer och abonnemang.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/24-del) över samtliga medlemmar.

Hushållsel:	500 kr +/- 200 kr per månad
Hemförsäkring:	500 kr +/- 100 kr per månad
TV/Bredband:	500 kr +/- 200 kr per månad

9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10 och år 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta, 3.50%.

EKONOMISK PLAN

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter bostäder	1,071,512	1,092,942	1,114,801	1,137,097	1,159,839	1,183,036	1,280,556	1,560,991
Hysesintäkter lokaler	168,018	171,378	174,806	178,302	181,868	185,505	200,797	244,770
Summa intäkter	1,239,530	1,264,320	1,289,607	1,315,399	1,341,707	1,368,541	1,481,353	1,805,761
Driftkostnader	703,000	717,060	731,401	746,029	760,950	776,169	840,150	1,024,138
Fastighetsavgift	56,766	57,901	59,059	60,241	61,445	62,674	67,841	82,697
Avskrivningar	547,308	547,308	547,308	547,308	547,308	547,308	547,308	547,308
Ränta	327,494	324,219	320,944	317,669	314,394	311,119	298,020	265,270
Summa Kostnader	1,634,568	1,646,488	1,658,713	1,671,247	1,684,098	1,697,270	1,753,318	1,919,414
Årets resultat	-395,038	-382,168	-369,106	-355,848	-342,391	-328,730	-271,966	-113,653
Avsättning underhåll	58,700	58,700	58,700	58,700	58,700	58,700	58,700	58,700
Kassaflöde								
Summa intäkter	1,239,530	1,264,320	1,289,607	1,315,399	1,341,707	1,368,541	1,481,353	1,805,761
Summa kostnader	1,634,568	1,646,488	1,658,713	1,671,247	1,684,098	1,697,270	1,753,318	1,919,414
Återföring avskrivningar	547,308	547,308	547,308	547,308	547,308	547,308	547,308	547,308
Kassaflöde löpande drift	152,270	165,140	178,202	191,460	204,917	218,578	275,342	433,655
Amorteringar	93,570	93,570	93,570	93,570	93,570	93,570	93,570	93,570
Summa kassaflöde	58,700	71,570	84,632	97,890	111,348	125,009	181,773	340,085
Ingående kassa	100,000							
Ackumulerat kassaflöde	158,700	230,270	314,902	412,792	524,140	649,148	1,290,012	3,957,958

10. Känslighetsanalys 1

Nedan tabell redovisar hur avgiften per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Känslighetsanalysen tar ej hänsyn till individuell förbrukning. Känslighetsanalysen förutsätter att Föreningens kassalikviditet ska bibehållas i nivå med Föreningens grundprognos under punkt 8.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	913	931	950	969	988	1,008	1,091	1,330
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	992	1,013	1,035	1,057	1,079	1,101	1,196	1,462
Antagen räntenivå +2%	1,072	1,093	1,115	1,136	1,158	1,181	1,275	1,542
Antagen räntenivå -1%	833	854	875	897	919	942	1,036	1,303
Årsavgift om antagen räntenivå och:								
Antagen inflationsnivå +2%	913	949	987	1,027	1,068	1,110	1,155	1,709
Antagen inflationsnivå +1%	913	940	968	997	1,027	1,058	1,090	1,465
Antagen inflationsnivå -1%	913	922	931	940	950	959	969	1,070

11. Känslighetsanalys 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga upplåts med bostadsrätt, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsarea upplåts med bostadsrätt, och så vidare.

Nedan tabell redogör för hur bostadsrättsföreningen påverkas om hyresrätterna i sin helhet skulle finansieras genom bankfinansiering. Hyresintäkterna är baserade på en genomsnittlig hyresintäkt på 2 015 kronor per kvadratmeter och år, vilket är aktuell hyresnivå för år (2026)

Anslutningsgrad	Föreningens skulder	Ökade hyresintäkter	Minskade årsavgifter	Ökad ränta	Diff
100%	9 356 975				
90 %	15 192 610	236 540	107 151	204 247	-74 858
80 %	21 028 245	473 081	214 302	408 494	-149 716
70 %	26 863 880	709 621	321 454	612 742	-224 574
60 %	32 699 515	946 162	428 605	816 989	-299 432

12. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrning och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för hushållsel, hemförsäkring eller TV-abonnemang ingår ej i årsavgiften.
4. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader.
5. Lägenheternas area är enligt uppgift från Säljaren, varför vissa mindre avvikelser av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Bostadsrättsföreningen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

- DATUM ENLIGT SIGNATUR -

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅSEN 7

Anton Nolerstedt

Lennart Agö

Carl Backman



TEKNISK UTREDNING

Sundbyberg Gåsen 7



Prästgårdsgatan 24 och Rosengatan 10

Centrala Sundbyberg

CompoCIT på Gotland, Knägränd 5, 621 57 Visby
CompoCIT i Stockholm, Pilgatan 23, 112 23 Stockholm
Styrelsens säte: Gotland. Org. Nr. 559319-0563
Innehar F-skattsedel Bankgiro 845-2831
www.compocit.se info@compocit.se



Stockholm 2025-12-28
LW 25 450

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

avseende fastigheten Sundbyberg Gåsen 7

Uppdrag

Av Brf Gåsen 7 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas för ekonomisk planering och underhållsplanering av fastigheten. Enskilda lägenheters lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

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 är utelämnade.

Några åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet och / eller enskilda lägenheters behov av renovering, finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kommande underhåll av ytskikt, tätskikt, badrum, kökssnickerier, vitvaror, elektriska
För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-11-26 med start klockan 9.30
Vädret var mulet med uppehåll och temperaturen ca -1°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara utom hissmaskinrummet.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:
1001, 1003, 1005, 1102, 1104, 1105, 1201, 1203, 1206, 1301, 1305 och 1306.



Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en fristående byggnadskropp med bostadslägenheter och lokal/garage. Byggnaden är uppförd med källare i suterräng, bottenplan med en lokal samt lägenheter och tre ytterligare våningsplan med lägenheter. Byggnaden har även ett vindsutrymme med förråds möjligheter. I byggnaden finns ett trapphus med en hiss. Hissen löper från ½ trappa upp till översta våningsplanet med bostäder.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: Ca 1945

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

1. Dränering och isolering grundmur utfört 2022
2. Yttertaket renoverat ca 2017
3. Fönster och balkongdörrar utbyta till nya 2013
4. Säkerhetsdörrar monterade till lägenheterna, 2011
5. Undercentral för fjärrvärme bytt till ny 2010
6. Stambyte av kökens vatten och avlopp 2010
7. Köken renoverade 2005-2007.
8. Stambyte av vatten och avloppsrör samt renovering av våtutrymmen utfört ca 1995.
9. Fasaderna renoverades 1991 och bättrades efter fönsterbytet 2013
10. Enligt uppgift är elektriska installationer delvis moderniserade 1985.

Antal lägenheter: Totalt finns 24 lägenheter

Antal lokaler: Totalt finns en lokal och två garage.

Grundläggning: Murar till berg

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Betong och tegel

Bjälklag: Betong

Yttertak: Valmat sadeltak klätt med betongpannor.

Fasader: Fasaderna är putsade

Fönster: Fönster är isolerglasfönster med bågar och karmar i plast.



Balkonger:	Gjutna betongplattor med räcken i smide och skärmar i lättmetall.
Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2010
Vatten och avloppsrör:	Vattenrör och avloppsrör är bytta från källarplanet till vindsbjälklaget vid stambytet ca 1995. Kökens stammar byttes enligt uppgift 2010. Lokalens vatten och avloppsrör, vattenrör i källare och avloppsrör under källargolv är endast delvis utbytta.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer bedöms vara äldre. En del är utbytta 1985 och lägenheternas installationer är moderniserade 2010 i samband med stambytet i köken.
Hissen:	Det finns en linhiss från byggnadsåret. Hissen är avsedd för 3 personer. Hissen saknar innerdörr eller fotoceller. Hissen är besiktigad till maj 2026.
Ventilation:	Ventilationen är mekanisk frånluftsventilation med två gemensamma frånluftsfläktar placerade på vinden. Tilluft fås från spaltventiler.
OVK:	OVK är utförd och godkänd till 2031-09-04. OVK måste utföras med 6 års intervall för en byggnad med mekanisk frånluftsventilation.
Tvättstuga:	Tvättstugan och torkrum med mangel finns i källaren.
Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner (-17 och -20), en torktumlare (-23) samt ett torkskåp och en mangel.
Skyddsrum:	Det finns ett skyddsrum avsett för 50 personer. Skyddsrummet besiktigades 2019 och fick ett antal anmärkningar vilka åtgärdats och godkänts 2020-06-24
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren, dock inte till alla lägenheter. Vindsförråden är till stor del tomställda.

Sophantering:	Separat sopskåp mot gatan. Dels för matavfall/restavfall men även tidningar
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2028-10-01. Energiprestandan är 174 kWh/m ² och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Det finns inga uppgifter om utförda mätningar av radongashalten i byggnaden.
Gård, gårdsutrustning:	Mot baksidan och ena gaveln finns en natur/trädgårdstomt. Mot andra gaveln finns en smal remsa mark utanför garagen.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Klinker/ parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett/linoleum/laminat
	V	Målade
	T	Målat
Kök	G	Parkett
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk spis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Normal inredning från ca 1995 med dusch eller badkar, WC och tvättställ.

Kommande underhåll under de kommande 10 åren

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

- | | | |
|----|---------------------|---|
| 1. | Bygghet: | Hissen |
| | Noteringar: | Hissen är från bygghetsåret och inga större ombygghationer eller kompletteringar är utförda. Hisskorgen saknar innerdörr eller fotoceller vilket ökar risken för personskador. Min bedömning är att hissen kan hålla många år till men att risken finns att kostsamma reparationer och långa stilleståndstider uppkommer. |
| | Planerat underhåll: | En ny fastighetsägare måste ha utrymme ekonomiskt för att ersätta hissen med en ny. Så länge hissen fungerar och stillastående tiderna inte stör kan den nyttjas. Min bedömning är dock att man måste kalkylera med att den behöver renoveras inom 1-3 år. |
| | Mängd: | Ny motor, styrning, korg, linor, knappar, lås, innerdörrar mm. |
| | Aktualitet: | Inom 1-3 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 900 000 kr |

- | | | |
|----|---------------------|--|
| 2. | Bygghet: | Vattenrör i källaren |
| | Noteringar: | Kallvattenrören i källaren är delvis inte bytta utan är galvaniserade järnrör från bygghetsåret. Rören rostar inifrån vilket ökar risken för läckage samt risken för lågt vattentryck. |
| | Planerat underhåll: | Byt ut alla galvaniserade kallvattenrör i källaren mot kopparrör. Montera ny värmeisolering. Observera att asbest kan finnas i den gamla värmeisoleringen. |
| | Aktualitet: | Inom 4-6 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 150 000 kr |

- | | | |
|----|---------------------|---|
| 3. | Bygghet: | Stigarventiler/kranar i källaren |
| | Noteringar: | Stigarventiler på radiatorstigare är gamla och kommer troligen att börja läcka om man försöker justera eller stänga av ventilerna. |
| | Planerat underhåll: | Byt ut ventilerna mot nya självjusterande ventiler för att kunna justera värmen i byggnaden bättre och för att minska risken för läckage. |
| | Mängd: | Ca 8 par ventiler |
| | Aktualitet: | Inom 4-6 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 100 000 kr |

4. Bygghet: Avloppsrör under källargolven
Noteringar: Det noteras att avloppsrören från lokalen ner i källaren är gamla, dessa byts då lokalen renoveras. Det finns även en del gamla rör kvar under källargolven ut till kommunal anslutningspunkt. Exakta omfattningen går först att avgöra då man spolat och filmat avloppssystemet.
Planerat underhåll: Spola och filma avloppen. De som inte är bytta och som går att relina relinas med strumpmetoden.
Mängd: Exakt mängd går först att bedöma efter filmning.
Aktualitet: Inom 1-3 år
Bedömd kostnad: Ca. 400 000 kr (grovt bedömd kostnad)
5. Bygghet: Tvättstugan och mangelrummet
Noteringar: Ytskikten är klinker på golv och målade väggar. Min bedömning är att ytskikten är från ca 1995 och att de bör kalkyleras med en renovering inom 10 år. Maskinerna är från 2017-2023 och i god kvalitet.
Planerat underhåll: Renovera ytskikten på golv och väggar. Förbättra ventilationen. Renovera maskinerna med nya pumpar och lager.
Mängd: En tvättstuga med mangelrum. Två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp.
Aktualitet: Inom 7-10 år
Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr
6. Bygghet: Vatten-, radiator- och avloppsrör
Noteringar: Vatten- och avloppsrör är från 1995, dvs 30 år gamla. Installationerna är typiska 1990-tals installationer som är utförda innan regler och rekommendationer upprättades för att bygga fuktsäkert. Vid kommande renoveringar av enskilda våtutrymmen måste installationerna anpassas till de regler som gäller i dag. Då måste även golvbrunnen bytas och vattenrören in i våtutrymme justeras.
Planerat underhåll: När de enskilda lägenheterna renoverar kök eller våtutrymmen anpassas installationerna så att dagens krav uppfylls. Föreningen ersätter då den enskilde lägenhetsinnehavaren för tillkommande arbeten. Observera att det görs i samband med att lägenhetsinnehavaren renoverar och bekostar yt- och tätskikt.
Mängd: Min bedömning är att alla lägenheter kommer att vilja renovera sina badrum inom 10 år.
Aktualitet: Inom 4-6 år (jämnt fördelat mellan år 1 och 10)
Bedömd kostnad: Ca. 30 000 kr/lägenhet = 750 000 kr

7. Byggdel: Entréporten inkl sido- och överglas.
 Noteringar: Porten mot gatan är i original vilken ger ett dåligt skalskydd och sämre värmeisolering/ljudisolering.
 Planerat underhåll: Renovera porten och sidopartier. På sikt kommer port och sidopartier behöva bytas ut mot nya.
 Mängd: En entréport med sidopartier
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca. 40 000 kr
8. Byggdel: Elektriska installationer
 Noteringar: Elektriska installationer tycks till stor del vara utbytta i mitten på 1980 talet. Det finns dock enbart enfas in till lägenheterna och många lägenheter har ojordade uttag och saknar jordfelsbrytare. Installationerna bedöms vara av en äldre generation.
 Planerat underhåll: Installationer inne i lägenheterna är den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar så som ej jordade uttag och att det inte finns jordfelsbrytare. Installationer i allmänna utrymmen bör gås igenom och kompletteras med märkning, byte gamla gruppcentraler i källaren mm.
 Om ett större effektbehov önskas till lägenheterna måste trefas dras fram till lägenheterna och eventuellt måste elservisen bytas. Min bedömning är att det ur byggnadsteknisk syn först behöver göras om 20 år.
 Mängd: Alla installationer i allmänna utrymmen samt gruppcentralerna.
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca. 200 000 kr

Sammanställning. Kostnader 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, 4 och 7	Ca 1 340 000 kr
Inom 4-6 år	2, 3, 6 och 8	Ca 1 200 000 kr
Inom 7-10 år	5	Ca 300 000 kr
Totalt		Ca 2 840 000 kr

Lägenhets reparationer är ej inräknat.

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



Sammanställning underhållskostnader år 11 till år 50

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

Tak

Yttertaket är bräder med underlagspapp samt belagt med betongpannor. Taket är renoverat ca 2017 och teknisk livslängd bedöms vara 60 år förutsatt att det underhålls. Min bedömning är att taket har en mer än 50 årig kvarvarande livslängd.

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: 3 000 000 kr
År: 2055

Fönster

Fönster är utbytta till isolerglasfönster med karmar och bågar utvändigt i plast. Man bedömer i dag att PVC fönster har en teknisk livslängd på mellan 40-60 år beroende på kvalitet, skötsel och hur utsatt läget är. Min bedömning är att man kan räkna med ca 50 års teknisk livslängd innan de byts mot nya.

Kostnad: 1 400 000 kr
År: 2063

Entrédörr från gatan

Dörren är original men kommer att renoveras inom 1-3 år (se ovanstående underhåll). Dörren är dock i behov av utbyte vilket man bör kalkylera med inom 15 år.

Kostnad: 150 000 kr
År: 2040



Balkonger

Balkongerna är armerade betongplattor. Enligt uppgift har räcken höjts och en enklare renovering utförts ca 2016. Det är oklart i vilken omfattning betongplattorna åtgärdades. Vid besiktningen noterades inga större skador på undersidan av balkongerna men viss sprickbildning i överbetongen på balkongerna. Räcken som höjts har lite rost i nedre delarna. Min bedömning är att man bör kalkylera med en renovering om 15 år då plattorna gjuts om och räcken byts. För att vara säker på exakt när i tiden det behövs måste provborrning och karbonatisering av betongen mätas.

Kostnad: 1 500 000 kr
År: 2040

Trapphuset och källargång

Trapphuset och källare bedöms vara i relativt gott skick. Underhållsmålning och polering av golven bedöms göras inom 15 år och därefter med 25 års intervall.

Kostnad: 200 000 kr
År: 2040 och 2065

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt kommer att renoveras ca 2035. Då kommer även maskinerna att renoveras. Kostnaden är medtagen i ovanstående sammanställning. Därefter bedöms ytskikten behöva renoveras med 25 års intervall och maskinerna byts med 20 års intervall. Nya maskiner bedöms kosta 140 000 kr och renovering ytskikt 250 000 kr.

Kostnad: 120 000 kr för maskiner och 250 000 kr för ytskikt
År: 2055 och 2075 för maskiner och 2060 för ytskikten

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2010 och rörsystem samt radiatorer är från byggnadsåret. Själva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 30 år. Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 110 årig livslängd.

Kostnad: 350 000 kr för en komplett undercentral
2 500 000 kr för rörsystem och radiatorer
År: 2040 för undercentral och 2050 rör/radiatorer



Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör är bytta då renoveringar av badrummen utförts 1993. Normal teknisk livslängd är 50 år för rörsystem. Delar av rören kommer troligen att bytas partiellt då lägenhetsinnehavare utför renoveringar. Avloppsrören bör dock relinas inom 20 år. Vattenrören bedöms ha en kvarvarande livslängd som är mer än 50 år.

Kostnad: 1 500 000 kr
År: 2045

Elektriska installationer

Elektriska installationer är till stor del utbytta och kommer att gå igenom/moderniseras inom 4-6 år, enligt ovanstående sammanställning. I dag är effektuttaget begränsat eftersom det är enfas. Större delen av installationerna är från 1985 och har en bedömd livslängd på ca 60 år. Installationerna bedöms ersättas med nya då de uppnått teknisk livslängd, år 2045. De enskilda lägenheternas installationer är dock lägenhetsinnehavarens ansvar.

Kostnad: 1 200 000 kr
År: 2045

Hissen

En renovering av hissen är kalkylerad till år 2027 enligt ovanstående sammanställning. Därefter bedömer man att en hiss i dag har en 30 årig livslängd innan den på nytt renoveras.

Kostnad: 900 000 kr
År: 2057

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års intervall men bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Frånluftsfläktar och styrningen bedöms dock ha en 20 årig livslängd innan de byts.

Kostnad: 40 000 kr per
År: 2045 och 2065

Utemiljö/dränering

Dränering och fuktisolering på grundmuren är utförd 2022. Normal teknisk livslängd för dräneringen är 30 år, därefter görs den om med ny dränering och ny isolering.

Kostnad: 700 000 kr
År: 2052



Noteringar och upplysningar.

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

1. Skyddsrummet besiktigades 2019 och blev efter ett antal åtgärder godkänt 2020. Det är fastighetsägarens, Bostadsrättsföreningens, ansvar att skyddsrummet är i godkänt skick och att all skyddsrumsutrustning finns. Eftersom det var relativt nyligen som besiktning utfördes är risken mindre för att det finns brister i rummet eller utrustningen. Om man vill vara helt säker måste det dock kontrolleras av sakkunnig rekommenderad av MSB.
2. Handdukstorkarna i duschrummen är monterade på vvc slingan vilket är något man gjorde på 1990 talet men som man i dag vet ökar risken för att legionella bakterier kan uppkomma i vattnet. Handdukstorkarna bör kopplas förbi för att minska risken för legionella.
3. Installationer av vatten och avloppsrör uppfyller inte de krav/standard som man i dag ställer på installationer. Det finns synliga brunnsmanschetter under klämringarna i golvbrunnarna, det finns rör genomförningar i golven, det finns rör genomförningar i väggarna i duschzonerna, det finns skadade klinkerplattor i duschzon, det finns ej fixerade eller tätade rör genomförningar i köken. Det är den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar att yt- och tätskikten i duschrummen och kök är i gott skick. Vid en vattenskada så är det dock föreningens ansvar för skador i angränsande byggnadsdelar. Det kan även vara föreningens ansvar vid läckage på trycksatta vattenledningar.
4. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Det finns ingen dokumenterad kontroll av rökgasluckan i trapphuset. 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.

The logo for COMPOCIT, featuring a stylized 'C' made of horizontal bars followed by the word 'COMPOCIT' in a sans-serif font.

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

The logo for COMPOCIT, featuring a stylized 'C' made of horizontal bars followed by the word 'COMPOCIT' in a sans-serif font.



Yttertak renoverat med nya pannor



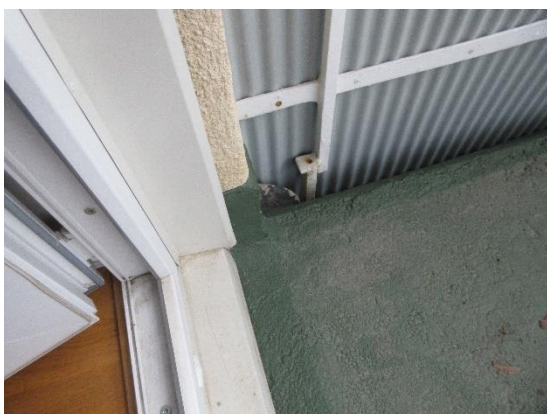
Yttertakens plåtbeslagning moderniserad



Undersida av balkongplatta



Ovansida i sämre skick, spricka och äldre ytskikt



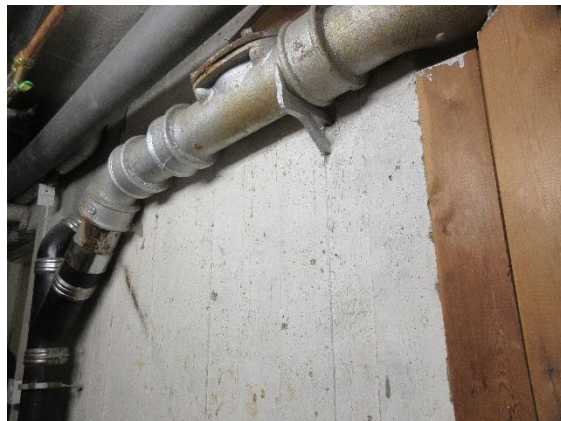
Höjda balkongräcken påsvetsad på gamla fästen



Tvättstugan i källaren



Delvis gamla galvaniserade kallvattenrör



Delvis gamla avloppsrör i källaren



Undercentralen för värme och tappvarmvatten



Hissen med gammal styrning och knappar



Elektriska installationer som är gamla



Säkringar från byggnadsåret.

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST
FASTIGHET ☐

SUNDBYBERG GÅSEN 7
Aktualitet fastighetsregistret:

1983-01-17 00:00:00

Objektidentitet:

909a6a45-5321-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län:

01, Stockholm

Kommun:

83, SUNDBYBERG

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 47700, 117 94 STOCKHOLM Kontor: AL49 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING
Beteckning:

A-SUNDBYBERG GÅSEN:7

Omregistreringsdatum:

1982-10-01

Akt:

0183-82/2

A-SUNDBYBERG STG:546

1941-11-05

0183K-F69

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ☐
Fastighetsnyckel (fnr):

10336756

Distrikt:

215016,Sundbyberg

ADRESS

Adress:

 Prästgårdsgatan 24
 Rosengatan 10

Postnr:

172 70

Postort:

Sundbyberg

Kommundel:

 Sundbyberg
 Sundbyberg

AREAL ☐

Totalareal:

 1 009 kvm
 0,10 ha

Varav land:

 1 009 kvm
 0,10 ha

Varav vatten:

 0 kvm
 0 ha

LÄGE, KARTA ☐

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6584261,08

E:

668959,26

X:(RT90)

6584495,3

Y:

1623261,61

ÅTGÄRDER ☐

Fastighetsrättsliga:
Datum:

1924-12-08

Akt:

0183K-B17

Fastighetsrättsliga:

Tomtmätning

Datum:

1945-03-26

Akt:

0183K-G430

 Beslut om
 fastighetsindelning

Avsöndring

1888-06-21

ANDEL I SAMFÄLLIGHET


Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING


Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ☐

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2025-10-29

Senaste ändring för fastigheten:

2025-10-07

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Norrtälje

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE ☐

I79/2392, I82/5925, I82/413, I83/4064, I46/697D, I82/8512, I47/1335, I47/6462, I78/6192, I86/13794, I46/697E, I82/8513, I47/1335, I47/6462, I86/13795, I75/1924, I82/8514, I86/13796, I75/1925, I82/8515, I86/13797, I75/1926, I82/8516, I86/13798, I75/1927, I82/8517, I86/13799, I75/1928, I82/8518, I86/13800, I78/6193A, I82/8519, I82/409, I86/13801, I78/6193B, I82/414, I82/410, I86/13802, I78/6193C, I82/415, I82/411, I86/13803, I78/6193D, I82/416, I82/412, I86/13804, I82/417, I86/13805, I82/418, I86/13806, I82/419, I86/13807, I83/3805, I83/4063, I86/13808, I83/3806, I85/9989, I86/13809, I46/697C, I82/8210, I47/1335, I47/6462, I78/6191, I86/14600, I86/13810, I86/13811, I86/14601, I86/13812, I86/13813, I86/14602, I86/13814, I86/13815, I86/14603, I86/14609, I93/170, I35/3814A, I35/3815A, I35/3816A, I35/3817A, I35/3818A, I47/1305, I47/1306, I47/1307, I47/2260, I47/2255, I86/14605, Ö96/1421, I86/14607, C92/383, Ö97/2963, I98/504, Ö01/758, L82/599

LAGFART



Fastighetsbolaget Gåshuset AB

Organisationsnummer: 559542-5728
Adress: c/o LILJEROTH FASTIGHETS AB
POLHEMSGATAN 20 A
112 36 STOCKHOLM
Akt: D-2025-00327773:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2025-09-15, Andel: 1/1

Fång: Köp 2025-09-11 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2025-00327773:1 Beviljad
Köpeskilling: 33 572 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR ☐

Antal inteckningar: 19 st, Summa: 19 130 200

Datapantbrev: Företrädesordning 1
Belopp: SEK 5 000
Akt: 03/306 Beviljad
Inskrivningsdag: 1903-04-30

Datapantbrev: Företrädesordning 2
Belopp: SEK 5 000
Akt: 03/307 Beviljad
Inskrivningsdag: 1903-04-30

Datapantbrev: Företrädesordning 3
Belopp: SEK 1 000
Akt: 03/309 Beviljad
Inskrivningsdag: 1903-04-30

Datapantbrev: Företrädesordning 4
Belopp: SEK 5 000
Akt: 03/308 Beviljad
Inskrivningsdag: 1903-04-30
Händelse: Nedsättning
Akt: 39/4754 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 1 000
Akt: 03/310 Beviljad
Inskrivningsdag: 1903-04-30

Datapantbrev: Företrädesordning 6
Belopp: SEK 10 500
Akt: 39/4696 Beviljad
Inskrivningsdag: 1939-10-04

Datapantbrev: Företrädesordning 7
Belopp: SEK 1 200
Akt: 40/1801 Beviljad
Inskrivningsdag: 1940-05-03

Datapantbrev: Företrädesordning 8
Belopp: SEK 89 000
Akt: 45/3971 Beviljad
Inskrivningsdag: 1945-07-25

Datapantbrev: Företrädesordning 9
Belopp: SEK 152 300
Akt: 46/697A Beviljad
Inskrivningsdag: 1946-02-13
Händelse: Utbyte
Akt: 47/1335 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 10
Belopp: SEK 67 500
Akt: 46/697B Beviljad
Inskrivningsdag: 1946-02-13
Händelse: Utbyte
Akt: 47/1335 Beviljad

Datapantbrev: Företrädesordning 11
Belopp: SEK 755 800
Akt: 86/14604 Beviljad
Inskrivningsdag: 1986-12-09

Datapantbrev: Företrädesordning 12
Belopp: SEK 39 900
Akt: 86/14606 Beviljad
Inskrivningsdag: 1986-12-09

Datapantbrev: Företrädesordning 13
Belopp: SEK 100 000
Akt: 86/14608 Beviljad
Inskrivningsdag: 1986-12-09

Datapantbrev: Företrädesordning 14
Belopp: SEK 12 500
Akt: 86/14610 Beviljad
Inskrivningsdag: 1986-12-09

Datapantbrev: Företrädesordning 15
Belopp: SEK 487 500
Akt: 90/9601 Beviljad
Inskrivningsdag: 1990-12-28

Datapantbrev: Företrädesordning 16
Belopp: SEK 2 400 000
Akt: 98/503 Beviljad
Inskrivningsdag: 1998-02-12

Datapantbrev: Företrädesordning 17
Belopp: SEK 6 997 000
Akt: 05/22228 Beviljad
Inskrivningsdag: 2005-05-31

Datapantbrev: Företrädesordning 18
Belopp: SEK 3 000 000
Akt: 13/11415 Beviljad
Inskrivningsdag: 2013-04-19

Datapantbrev: Företrädesordning 19
Belopp: SEK 5 000 000
Akt: D-2015-00306698:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2015-07-10

ANTECKNINGAR ☐

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2004-10-25	INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (BRF GÅSEN 7 769611-4714)	04/45335	Beviljad
Anteckning	2025-10-06	Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt, 769611-4714, Bostadsrättsföreningen Gåsen 7.	D-2025-00357661:1	Avslag

TIDIGARE ÄGARE



Sten Gösta Carl Johan Flink

Personnummer: 19410901-0837
Adress: TYRA LUNDGRENS VÄG 7 LGH 1201
134 46 GUSTAVSBERG
Akt: 82/599 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1982-02-05 Andel: 1/1
Akt: 82/599 Beviljad
Överläten andel: 1/1

LILJEROTH FASTIGHETS AB

Organisationsnummer: 556544-9831
Adress: POLHEMSGATAN 20 A
112 36 STOCKHOLM
Akt: D-2018-00419609:1 Beviljad
Inskrivningsdag: 2018-08-24

Fång: Köp 2018-08-15 Andel: 1/1
Fångeskod: 11
Akt: D-2018-00419609:1 Beviljad
Köpeskilling: 45 000 000 SEK
Avser hela fastigheten
Överläten andel: 1/1

AB Flink & Partners

Namn på lagfart: AB JOHAN FLINK FASTIGHETER
Organisationsnummer: 556579-5191
Adress: TYRA LUNDGRENS VÄG 7
134 40 GUSTAVSBERG
Akt: 03/9829 Beviljad
Inskrivningsdag: 2003-03-12
Nytt beslut: 2003-04-29 03/16127

Fång: Gåva 2002-12-16 Andel: 1/1
Akt: 03/9829 Beviljad
Nytt beslut: 2003-04-29 03/16127
Överläten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER ☐



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ☐



Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
GÅSEN (Tomtindelning)	0183K-F69	2022-10-15	Sundbyberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1941-11-05

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
CENTRALA SUNDBYBERG (Stadsplan)	0183K-C174	2024-08-21	Sundbyberg
Status:	Gällande	Beslutsdatum:	1967-03-13

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 24 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ☐



Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår ☐: 2025
Taxeringsid: 274553-4
Taxeringsvärde kr: 35 395 000
Tax.enhet avser: SUNDBYBERG GÅSEN 7

Taxerade ägare

556544-9831

LILJEROTH FASTIGHETS AB
POLHEMSGATAN 20 A
112 36 STOCKHOLM

Andel: 1/1
Juridisk form: Aktiebolag

Värderingsenheter

Hyreshus lokal
Skatteverkets id: 229770422025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 966 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 966 000
Riktvärdeområde: 183087
Värdeår: 1945
Årshyra kr: 203 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 3000089142025
Nybyggnadsår: 1945
Om eller nybyggnadsår: 2015
Tillhör byggnad: 1
Area total (kvm): 119

Hyreshus lokalmark
Skatteverkets id: 3000089142025
Värderingsenhetsnummer: 2
Tax.värde kr: 429 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 429 000
Riktvärdeområde: 183087
Byggrätt i kvm: 143
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostad
Skatteverkets id: 229760422025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 20 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 20 000 000
Riktvärdeområde: 183087
Värdeår: 1945
Årshyra kr: 1 993 000
Under uppförande: Nej
Ligger på tomt: 229780422025
Nybyggnadsår: 1945
Om eller nybyggnadsår: 2015
Area kvm: 1 154
Tillhör byggnad: 1

Hyreshus bostadsmark
Skatteverkets id: 229780422025
Värderingsenhetsnummer: 1
Tax.värde kr: 14 000 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) 14 000 000
Riktvärdeområde: 183087
Byggrätt i kvm: 1 442
Tillhör byggnad: 1

Rapporten hämtades 2025-10-29 17:00:56
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

Alex Sebastian Kenneth Liljebloom
alex@interesta.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bengt Jansson, Ampellen konsult AB, och Peter Wipp, BostFast AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Gåsen 7, organisationsnummer 769611-4714.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Gåsen 7 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bengt Jansson och Peter Wipp som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Bengt Jansson och Peter Wipp 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 Gåsen 7 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Gåsen 7, med org.nr 769611-4714, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar, baserade på kända såväl som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Anskaffningskostnaden för föreningen är den slutliga.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Av underlaget framgår att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Vid granskningen har handlingarna enligt nedan varit tillgängliga.

Enligt digital signering

Bengt Jansson

Ampellen konsult AB

Peter Wipp

BostFast AB

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

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Beslut rörande föreningens val av intygsgivare	2026-04-10
Ekonomisk plan	Digital signering
Registreringsbevis Brf Gåsen 7	2026-04-07
Registrerade stadgar Brf Gåsen 7	2026-04-02
Aktieöverlåtelseavtal, utkast	2026-05-31
Aktiebok Fastighetsbolaget Gåshuset AB	Odaterad
Hysesavtal Rosenius Invest AB	2019-10-22
Utlåtande statusbesiktning Compocit	2025-11-26
Fastighetsutdrag	2025-10-29
Offert slutfinansiering SEB	2026-04-13
Offert fastighetsförsäkring Trygg Hansa	2026-04-16
Offert ekonomisk förvaltning Wetterum	Odaterad
Sammanställning historiska driftskostnader	Odaterad
Förhandlingsprotokoll Hyresgästföreningen	2025-11-20
Värdeutlåtande BOSTHLM	Odaterat
Energideklaration	2018-10-01
Hissbesiktning	2025-03-26
OVK	2025-09-04
Radontillsyn	2020-10-06
Skyddsrumssintyg	2020-07-07

This document contains 46 pages before this page

Dokumentet inneholder 46 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 46 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 46 sider før denne side

Detta dokument innehåller 46 sidor före denna sida

Nils Lennart Agö 197211110155

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf gåsen

c2a308af-f708-471a-9b0a-0d776f4bf127 - 2026-05-12 20:16:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f8bef3d2-81c5-489d-9768-adc967a35c17 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

CARL BACKMAN 194302178597

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Gåsen 7 - Styrelsen

ceb465fa-f545-4c0d-bedb-06806707d521 - 2026-05-12 20:19:07 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 490c1fe8-649d-44ee-82ad-7caaf43ab306 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Sten Johan Anton Nolerstedt 198902180473

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Gåsen7

d31f52cc-bb29-480b-b15d-e6afa6a17b8e - 2026-05-12 20:20:09 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c12e7255-1dbe-4ea3-b981-384b049f6685 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

BENGT JANSSON 196104042798

e66ef4ef-356c-4009-8655-e9f40d4fe356 - 2026-05-12 21:04:33 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 55caab42-87d5-489c-98fa-64911cd82fc2 - SE

PETER WIPP 196205180034

218fc404-0b1a-48ad-84a0-2fabfe02368d - 2026-05-12 21:11:28 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 6b3b8680-8c9e-43d7-9470-6484639e4cc9 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende