Registrerades av Bolagsverket
2026-05-12 11:40
R267875/26

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Briljanten i Majorna

Organisationsnummer: 769643-5028



Följande huvudrubriker ingår:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga utgifter
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Kostnader utöver årsavgift
9. Nyckeltal
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden

Bilagor:

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
B. Besiktningsprotokoll
C. Underhållsplan
D. Avskrivningsunderlag

Signerat 2026-04-14 09:05:04 UTC

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Briljanten i Majorna, org.nr. 769643-5028, registrerades hos Bolagsverket 2025-12-17 och har sitt säte i Göteborg. Enligt stadgar registrerade 2025-12-17 har föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten Göteborg Majorna 325:4 belägen i Göteborgs kommun.

Fastigheten omfattar per dagen för denna ekonomiska plans upprättande 12 bostadslägenheter. Bygglov har beviljats av Göteborgs kommun den 27 mars 2026 för inredning och uppförande av tre vindslägenheter. Fastigheten kommer efter färdigställd byggnation bestå av 15 lägenheter där inflyttning i vissa av lägenheterna redan skett. Upplåtelse och tillträde av bostadsrättslägenheterna beräknas ske med start från och med april 2026.

Föreningen avser att upplåta berörd råvindsyta med bostadsrätt för inrättande av nämnda vindslägenheter. Säljaren garanterar att upplåtelse av råvindsyta sker med bostadsrätt samt att samtliga byggnadsarbeten hänförliga till uppförandet av vindslägenheterna färdigställs i sin helhet och utan kostnad eller ekonomiskt åtagande för föreningen.

Förvärvet av fastigheten sker genom köp av samtliga aktier i Rio Tapajos AB, org.nr 559530-8841. Säljare av aktierna är Tapajos Invest Holding AB, org.nr 559435-1065. Köpeskillingen för aktierna uppgår till summan av fastigheternas överenskomna marknadsvärde med avdrag för dels det bokförda värdet på fastigheterna och dels de beräknade projektomkostnaderna samt med tillägg för bolagets egna kapital. Fastigheterna kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastigheternas skattemässiga restvärde i bolaget. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheterna kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell framtida försäljning av fastighet beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens skattemässiga restvärde och framtida försäljningspris. Det slutliga skattemässiga restvärdet beräknas uppgå till cirka 21 500 000 kronor inklusive projekt- och ombildningskostnader. Den latenta skatteskulden beräknas uppgå till cirka 1 790 000 kronor.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar samt innefatta styrelseansvarsförsäkring. Brf-tillägg bekostas individuellt av medlem.

Signerat 2026-04-14 09:05:04 UTC Oneflow ID 14224875 Sida 2 / 28

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Besiktning av fastigheten har utförts av Johan Lundborg Projektledning AB som även tagit fram en 50-årig underhållsplan för föreningen. Besiktningsprotokoll och underhållsplan återfinns som bilagor till denna ekonomiska plan.

Anskaffningsvärdet för föreningens fastighet är slutligt fastställt då säljaren har åtagit sig att i samband med fastighetsförvärvet genomföra och bekosta projekt- och ombildningsåtgärder Säljaren har åtagit sig att i samband med fastighetsombildningen genomföra bland annat:

-Måla träfasad och puts
-Måla fönster
-Se över tegelfogar
-Taktvätt
-Uppdatering av gemensam social yta/grillplats
-Trädgårdsöversyn, växter, häck
-Uppfräschning av tvättstuga samt nya maskiner
-Nytt låssystem
-Bygga gallerförråd i källare
-Ommålning och nya mattor i trapphus
-Nya belysningsarmaturer i trapphus
-Underhållsspolning av stammar
-Elmätare uppgraderas till trefas samt stam till lägenheter byts
-Översyn av fjärrvärmecentral
-Nya säkerhetsdörrar till lägenheter installeras

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan baseras på de förhållanden och den information som var kända vid tidpunkten för planens upprättande. Alla belopp anges i svenska kronor.

✔ Signerat 2026-04-14 09:05:04 UTC

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Majorna 325:4
Adress	Klareborgsgatan 16A-B, 414 61 Göteborg
Fastighetens areal m^2	1 113
Bostadsarea ca m^2	644
Lokalarea ca m^2	-
Total area ca m^2	644
Husets utformning	Ett flerbostadshus i tre våningar samt vind- och källarplan.
Byggnadsår	1933
Värdeår	1976

Taxeringsvärde

Bostäder:	12 400 000 kr		
Lokaler:	- kr		
Totalt:	12 400 000 kr	*Varav byggnad:*	*6 600 000 kr*

Taxeringsvärde åsatt 2025 och väntas uppdateras 2027 genom särskild fastighetstaxering efter nybyggda vindslägenheter.

Typkod fastighet	320, hyreshusenhet bostäder
Servitut/GA	Ej aktuellt
Planbestämmelser	Stadsplan 1480K-II-1423. Tomtindelning 1480K-III-1457
Skyddsrum	Ej aktuellt
Energideklaration	Energiklass D. Utförd 2023-10-09, giltig till och med 2033-10-09
OVK	Utförd 2021-12-15, nästa gång 2027-12-15

Gemensamma utrymmen

Gård	Framsida gräsbelagd samt asfalterad yta för parkeringsplatser. Baksida gräsbelagd, asfalterade gångar, växtlighet och grillplats.
Källare	Källarvåning innehållande förråd, tvättstuga, fjärrvärmecentral, elcentral samt cykel- och barnvagnsförvaring.
Avfallsstation	Avfallsstation för rest-, mat- och sorterat avfall finns utanför port B.
Parkering	Åtta parkeringsplatser på asfalterad yta på framsida.
Tvätt	Tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare, mangel och torkskåp.

Signerat 2026-04-14 09:05:04 UTC Oneflow ID 14224875 Sida 4 / 28

Kortfattad byggnadsbeskrivning efter genomförda ombildningsåtgärder

Grundläggning	Betongplatta på mark/källare
Stomme	Betong/trä
Fasader	Trä med betongsockel
Yttertak	Betongtakpannor
Dörrar	Säkerhetsdörrar
Fönster	Treglas i träram
Trapphus	Trapplöp och vilplan stenbelagda upp till våning 2, därefter trä. Målade väggar och tak.
Balkonger/terrasser	Inga balkonger. Terrasser på nya vindslägenheter.
Hiss	Finns ej
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Självdrag. Nya vindslägenheter antingen mekanisk frånluft eller FTX.
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- och VA-nät
TV/bredband	Fiber indraget till fastighet och koax till lägenheter. Koaxnätet kommer ersättas med ethernetkablar och Telias öppna fibernät.
Porttelefon	Portkod med knappsats

Kortfattad rumsbeskrivning befintliga lägenheter

Lägenheternas skick och utformning varierar. Nedan anges de vanligast förekommande.

Rum	Golv	Väggar
Rum	Furuplank/plastmatta/laminat	Målat
Kök	Furuplank/plastmatta/laminat	Målat
Badrum	Klinker/våtrumsmatta	Kakel/våtrumstapet

Utrustning i kök	Skåpsinredning, spis och kyl/frys. Varierande standard och skick lägenheterna emellan.
Utrustning i badrum	Badrummen har dusch, tvättställ, wc-stol och i vissa fall badkar. Varierande standard och skick lägenheterna emellan.
Förråd	Lägenhetsförråd i källare ingår för respektive lägenhet.

Signerat 2026-04-14 09:05:04 UTC Oneflow ID 14224875 Sida 5 / 28

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Briljanten i Majorna förvärvar fastigheten inklusive projekt för en summa om 30 188 500 kronor. Den totala kostnaden för föreningens fastighetsförvärv är slutligt känd men omfördelning kan komma att ske mellan posterna nedan. Den totala anskaffningskostnaden garanteras av säljaren.

Köpeskilling fastighet och aktier	27 006 973 kr
Stämpelskatt fastighetsförvärv*	278 325 kr
Stämpelskatt pantbrev	- kr
Projektkostnader	2 903 202 kr
Kassa	100 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	**30 288 500 kr**

*Stämpelskatt om 1,5% (+825 kr adm. avgift) är beräknad på ett skattemässigt restvärde om 18 500 000 kronor.

4. Finansieringsplan

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella. Fram till dess att föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning säkerställs finansiering av säljare där föreningen erlägger ränta enligt ekonomisk plan till säljare.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Nuvarande pantbrev uttagna på fastigheten uppgår till 13 025 000 kronor.

	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	6 500 000 kr	3,00%	195 000 kr	65 000 kr	Rörlig 3 mån
Summa lån	**6 500 000 kr**				
Insatser	19 292 700 kr				
Upplåtelseavgifter	4 495 800 kr				
Summa	**23 788 500 kr**				
Totalt	**30 288 500 kr**		**195 000 kr**	**65 000 kr**	

*Amortering om 1% avseende år 1. Den totala amorteringstiden överstiger inte byggnadskomponenternas bedömda genomsnittliga livslängd.

Sammanställning år 1-3	Lån	Ränta	Amortering	Avskrivning
År 1	6 500 000 kr	195 000 kr	65 000 kr	260 000 kr
År 2	6 435 000 kr	193 050 kr	65 650 kr	260 000 kr
År 3	6 369 350 kr	191 081 kr	66 307 kr	260 000 kr

Signerat 2026-04-14 09:05:04 UTC

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Driftkostnader
Föreningens driftkostnader uppskattas utifrån uppgifter från säljare, inkomna offerter samt efter jämförelse med andra fastigheter och föreningars driftkostnader. Fastighetsavgift uppgår till 1 784 kronor per lägenhet årligen (2026). Fastighetsskatt utgår med 1% av lokaltaxeringsvärde.

Fondavsättning, avskrivningar och likviditet
Årliga avsättningar till fond för yttre underhåll ska ske enligt antagen underhållsplan alternativt med belopp motsvarande minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde.

Beräkning av årliga utgifter utgår från föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och avsättning till underhållsfond kan detta komma att leda till ett högre bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnad		**kr**	**kr/kvm***
Kapitalkostnader enligt punkt 4		260 000 kr	404 kr
Driftkostnader			
Löpande reparationer		18 000 kr	28 kr
Ekonomisk förvaltning		34 000 kr	53 kr
Revisor		20 000 kr	31 kr
Fastighetsskötsel		33 000 kr	51 kr
Städ		16 000 kr	25 kr
Försäkring		19 000 kr	30 kr
Avfallshantering		20 000 kr	31 kr
Fastighetsel	*Cirka 7 000 kWh/år*	18 000 kr	28 kr
Vatten och avlopp	*Cirka 1 000 kbm/år*	58 000 kr	90 kr
Uppvärmning	*Cirka 70 000 kWh/år*	80 000 kr	124 kr
Tv/bredband**		- kr	- kr
Fastighetsavgift/fastighetsskatt***		27 000 kr	42 kr
Övrigt		8 000 kr	12 kr
Summa		**351 000 kr**	**545 kr**
Underhållsfond			
Avsättning underhållsfond		30 000 kr	47 kr
Totalt		**641 000 kr**	**995 kr**

*Beräknad på total area.
**Idag via Tele2 t.o.m. 2028-03-31 där säljaren bekostar kvarvarande avtalsperiod. Kommer ersättas med Telia öppen fiber där grundutbud av tv-kanaler ingår.
***Beräknad utifrån 15 lägenheter även om 2026 års utfall kommer baseras på 12 lägenheter.

Signerat 2026-04-14 09:05:04 UTC Oneflow ID 14224875 Sida 7 / 28

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgift	541 000 kr
Intäkt parkeringsplatser*	100 000 kr
Totalt	**641 000 kr**

* Avtal med Apcoa Parking Sverige AB avseende uthyrning av samtliga åtta parkeringsplatser som löper t.o.m. 2028-05-31. Avtalet garanterar intäkter om 63 000 kr årligen men prognos utifrån tidigare utfall visar cirka 100 000 kr årligen.

Signerat 2026-04-14 09:05:04 UTC Oneflow ID 14224875 Sida 8 / 28

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 15 stycken till antalet där lägenheterna på vinden som upplåts som råvindsyta utgör lägenheterna numrerade 7, 14 och 15. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Upp-gång	Lgh nr SKV	Vån plan	Antal rum	Terrass [4]	Boarea ca (m^2) [1]	Extra golvyta ca (m^2) [1]	Extra yta terrass ca (m^2) [1]	Total area ca (m^2) [1]	Andelstal (%)	Insats (kr)	Upplåtelse-avgift (kr)	Insats- och upplåtelseavgift (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift (kr/mån)	Brutto-kostnad (kr/mån) [2]	Varav 2% amortering (kr/mån)	Netto-kostnad (kr/mån) [3]	Nuv hyra (kr/mån)
1	A	1101	1	1 rok		37			37	5,93%	1 295 000	555 000	1 850 000	32 079	2 673	10 382	3 083	5 911	4 539
2	A	1102	1	2 rok		47			47	7,17%	1 680 000	720 000	2 400 000	38 800	3 233	13 233	4 000	7 433	5 506
3	A	1201	2	2 rok		58			58	8,54%	1 837 500	-	1 837 500	46 192	3 849	11 506	3 063	7 065	6 287
4	A	1202	2	2 rok		57			57	8,41%	1 820 000	-	1 820 000	45 520	3 793	11 377	3 033	6 978	6 154
5	A	1301	3	1 rok		36			36	5,81%	1 295 000	555 000	1 850 000	31 407	2 617	10 326	3 083	5 855	4 473
6	A	1302	3	3 rok		76			76	10,77%	2 520 000	-	2 520 000	58 289	4 857	15 357	4 200	9 267	7 652
7	A	1401	4	1 rok	T	35	6	3	44	5,68%	294 000	126 000	420 000	30 735	2 561	4 311	700	3 296	6 635
8	B	1101	1	1 rok		35			35	5,68%	1 225 000	-	1 225 000	30 735	2 561	7 665	2 042	4 705	4 409
9	B	1102	1	1 rok		35			35	5,68%	1 295 000	555 000	1 850 000	30 735	2 561	10 270	3 083	5 799	4 409
10	B	1201	2	1 rok		40			40	6,30%	1 330 000	570 000	1 900 000	34 095	2 841	10 758	3 167	6 166	4 733
11	B	1202	2	1 rok		40			40	6,30%	1 330 000	570 000	1 900 000	34 095	2 841	10 758	3 167	6 166	4 913
12	B	1301	3	1 rok		40			40	6,30%	1 400 000	600 000	2 000 000	34 095	2 841	11 175	3 333	6 341	4 733
13	B	1302	3	1 rok		40			40	6,30%	1 400 000	-	1 400 000	34 095	2 841	8 675	2 333	5 291	4 733
14	B	1401	4	1 rok	T	33	6	3	42	5,43%	277 200	118 800	396 000	29 391	2 449	4 099	660	3 142	6 256
15	B	1402	4	1 rok	T	35	4	3	42	5,68%	294 000	126 000	420 000	30 735	2 561	4 311	700	3 296	6 635
Totalt						**644**	**16**	**9**	**669**	**100%**	**19 292 700**	**4 495 800**	**23 788 500**	**541 000**	**45 083**				**82 067**

[1] Areauppgifter enligt lägenhetsförteckning från fastighetsägaren. Extra golvyta samt extra yta för terrass avser golvyta som inte klassificeras som BOA enligt konventionell uppmätning.

[2] Bruttokostnad är beräknad på insats och upplåtelseavgift multiplicerat med snittränta om 3% och 2% amortering samt årsavgiften.

[3] Bruttokostnad enligt ovan med avdrag för amortering samt justering för 30% ränteavdrag.

[4] T = Terrass ingår i upplåtelse.

✔ Signerat 2026-04-14 09:05:04 UTC

8. Kostnader utöver årsavgift

Fastigheten är idag ansluten till Tele2 där basutbud av tv-kanaler ingår vilket kommer ersättas med Telia öppen fiber där basutbud av tv-kanaler ingår. Medlemmarna kan utöver basutbud av tv-kanaler välja att bekosta önskad hastighet på bredband samt önskat tv-kanalpaket.

Varje medlem ska teckna abonnemang för hushållsel. Kostnaden för hushållsel beror på flera variabler så som personer i hushållet samt konsumtionsmönster. Uppskattningsvis uppgår detta till cirka 150-350 kr/månad.

Varje medlem ska även teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Kostnaden beror på flera variabler men uppskattas till cirka 100-200 kr/månad.

9. Nyckeltal

Nyckeltalen avser år 1 och är baserade på bostadsarea.

	kr/m^2
Anskaffningsvärde	46 877
Insatser och upplåtelseavgifter	36 939
Årsavgifter	840
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84
Skuldsättning	10 093
Sparande	148
Energikostnad (el, vatten & värme)	242
Driftkostnader	545
Hyresintäkter	155
Kassaflöde	47

✔ Signerat 2026-04-14 09:05:04 UTC

10. Ekonomisk prognos

Likviditetsprognos (kr)								
År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Bedömd snittränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgift	541 000	551 820	562 856	574 114	585 596	597 308	646 545	788 135
Övriga intäkter	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	119 509	145 681
Summa	**641 000**	**653 820**	**666 896**	**680 234**	**693 839**	**707 716**	**766 054**	**933 816**
Driftkostnader								
Löpande reparationer	- 18 000	- 18 360	- 18 727	- 19 102	- 19 484	- 19 873	- 21 512	- 26 223
Driftkostnader	- 306 000	- 312 120	- 318 362	- 324 730	- 331 224	- 337 849	- 365 698	- 445 784
Fastighetsavgift/skatt	- 27 000	- 27 540	- 28 091	- 28 653	- 29 226	- 29 810	- 32 267	- 39 334
Summa	**- 351 000**	**- 358 020**	**- 365 180**	**- 372 484**	**- 379 934**	**- 387 532**	**- 419 477**	**- 511 341**
Finansiella poster								
Ränteintäkter	-	1 300	1 500	1 959	2 495	2 917	5 520	13 022
Räntekostnader	- 195 000	- 193 050	- 191 081	- 189 091	- 187 082	- 185 053	- 176 731	- 172 419
Amorteringar*	- 65 000	- 65 650	- 66 307	- 66 970	- 67 639	- 68 316	- 71 090	- 78 527
Summa	**- 260 000**	**- 257 400**	**- 255 887**	**- 254 102**	**- 252 226**	**- 250 452**	**- 242 301**	**- 237 923**
Kassaflöde								
Ingående kassa	100 000	130 000	150 040	195 869	249 518	291 713	551 992	1 302 240
Kassaflöde	30 000	38 400	45 829	53 648	61 679	69 732	104 276	184 552
Investering/underhåll**	-	- 18 360	-	-	- 19 484	- 19 873	- 252 662	- 1 268 177
Lån	-	-	-	-	-	-	-	-
Utgående kassa	**130 000**	**150 040**	**195 869**	**249 518**	**291 713**	**341 571**	**403 606**	**218 614**
Ackumulerat kassaflöde	30 000	68 400	114 229	167 878	229 557	299 288	663 378	2 163 830

* Amortering sker progressivt med uppräkningsfaktor på 1% år 1-20 och 2% därefter. Den totala amorteringstiden överstiger inte byggnadskomponenternas bedömda genomsnittliga livslängd.

** Återinvesteringar och planerat underhåll år för år utifrån 50-årig underhållsplan, uppräknade 2% årligen.

Resultatprognos (kr)								
Rörelseintäkter	641 000	653 820	666 896	680 234	693 839	707 716	766 054	933 816
Rörelsekostnader	- 351 000	- 358 020	- 365 180	- 372 484	- 379 934	- 387 532	- 419 477	- 511 341
Avskrivningar	- 260 000	- 260 000	- 260 000	- 260 000	- 260 000	- 260 000	- 260 000	- 260 000
Finansiella poster	- 195 000	- 191 750	- 189 580	- 187 133	- 184 587	- 182 136	- 171 211	- 159 396
Resultat	**- 165 000**	**- 155 950**	**- 147 864**	**- 139 382**	**- 130 682**	**- 121 952**	**- 84 635**	**3 079**

Förutsättningar för likviditets- och resultatprognos:
- Intäkter och kostnader indexeras enligt bedömd inflation om inget annat anges.
- Räntekostnader beräknas på bedömd snittränta 3% år 1-20.
- Ränteintäkter beräknas på årets ingående kassa och till bedömd snittränta minus 2% med start år 2.
- Avskrivningar enligt komponentavskrivning K3, beräknad till cirka 1,6% årligen.

✔ Signerat 2026-04-14 09:05:04 UTC Oneflow ID 14224875 Sida 11 / 28

11. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 840 kr/kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvadratmeter om räntekostnaderna för de totala lånen skulle höjas med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvadratmeter om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvadratmeter om kostnaderna för el, värme och vatten/avlopp skulle höjas med 25%.

Känslighetsanalys	kr/m^2	Ökning
Dagens avgiftsnivå	840 kr	
Ränta +2%	202 kr	24,03%
Hyresintäkter -30%	47 kr	5,55%
El, värme & VA + 25%	61 kr	7,21%

Tabellen nedan visar förändring av föreningens lån och räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% innebär att 90% upplåts osv. Räntekostnader är beräknade utifrån genomsnittsräntan om 3%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade andelen av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyrorna för 15 lägenheter uppgår till 984 808 kronor årligen där hyresvärdet för de nybyggda vindslägenheterna beräknats till 2275 kr/kvm.

Kostnadsförändringen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet som erhålls i skillnaden mellan hyror och årsavgifter.

Anslutnings-grad	Föreningens skulder	Skuldsättning	Räntekostnad	Skillnad hyror/avgifter	Kostnads-förändring	Kostnadsökning (kr/kvm)
100%	6 500 000 kr	22%	195 000 kr	- kr	- kr	- kr
90%	8 878 850 kr	29%	266 366 kr	44 381 kr	26 985 kr	42 kr
85%	10 068 275 kr	33%	302 048 kr	66 571 kr	40 477 kr	63 kr
80%	11 257 700 kr	37%	337 731 kr	88 762 kr	53 969 kr	84 kr

Signerat 2026-04-14 09:05:04 UTC Oneflow ID 14224875 Sida 12 / 28

Känslighetsanalys, fortsättning

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader samt hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20 vid en inflationstakt på 3% respektive 4%.

Känslighetsanalys inflation (kr/m²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Inflation +1%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Driftkostnader & avsättning fond	592	609	628	646	666	686	772	1 037
Finansiella poster	404	400	397	395	392	389	376	369
Övriga intäkter	155	160	165	170	175	180	203	272
Årsavgift	840	849	860	871	883	895	946	1 135

Känslighetsanalys inflation (kr/m²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Inflation +2%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Driftkostnader & avsättning fond	592	615	640	665	692	720	842	1 246
Finansiella utgifter	404	400	397	395	392	389	376	369
Övriga intäkter	155	161	168	175	182	189	221	327
Årsavgift	840	853	869	885	902	920	997	1 289

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20 vid en ökad ränta på 1% respektive 2%.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Låneränta +1%	3,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Driftkostnader & avsättning fond	592	603	616	628	640	653	707	862
Finansiella poster	404	500	496	492	488	485	468	459
Övriga intäkter	155	158	162	165	168	171	186	226
Årsavgift	840	945	950	955	961	966	989	1 094

Känslighetsanalys låneränta (kr/m²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Låneränta +2%	3,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Driftkostnader & avsättning fond	592	603	616	628	640	653	707	862
Finansiella poster	404	600	595	590	585	580	559	548
Övriga intäkter	155	158	162	165	168	171	186	226
Årsavgift	840	1 045	1 049	1 053	1 058	1 062	1 081	1 184

✔ Signerat 2026-04-14 09:05:04 UTC

12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavaranas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavarna ska inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal för årsavgift.

2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter samt befintliga hyresavtal är baserade på av säljaren angiven information.

5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna elnäts- och elhandelsabonnemang för hushållsel.

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

8. Säljaren åtar sig att å föreningens vägnar genomföra markerade åtgärder som framgår enligt bifogat fastighetsbesiktningsprotokoll samt angivna projekt- och ombildningsåtgärder där säljaren garanterar kostnader för dess genomförande.

Ekonomisk plan har undertecknats med sådan avancerad elektronisk signatur som avses i EU-förordningen 910/2014 artikel 3. Datum för undertecknande framgår av signeringscertifikatet.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Briljanten i Majorna

Camilla Darholm | Linda Ögren | Magnus Hellberg

✔ Signerat 2026-04-14 09:05:04 UTC Oneflow ID 14224875 Sida 14 / 28

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Briljanten i Majorna med organisationsnummer 769643-5028. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 15 bostadsrätter. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen, då det inte bedömts nödvändigt för granskningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

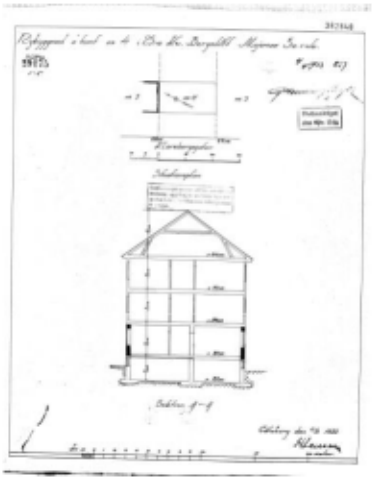
Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:
- Ekonomisk plan för Brf Briljanten i Majorna, enligt digital signering.
- Stadgar för Brf Briljanten i Majorna, daterade 2025-12-17.
- Registreringsbevis för Brf Briljanten i Majorna, daterat 2025-12-17.
- FDS-utdrag för Göteborg Majorna 325:4, daterat 2025-11-20.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2026-01-16.
- Protokoll från teknisk besiktning, daterat 2025-11-24.
- Underhållsplan 50 år, daterad 2025-11-24.
- Avsiktsförklaring från Tapajos Invest Holding AB, daterad 2026-04-07.
- Utkast aktieöverlåtelseavtal mellan Tapajos Invest Holding AB och Brf Briljanten i Majorna avseende Rio Tapajos AB, odaterat.
- Köpeavtal fastighet mellan KB Klareborgsfloden 16 och Rio Tapajos AB avseende Göteborg Majorna 325:4, daterat 2026-01-12.
- Utkast köpeavtal fastighet mellan Rio Tapajos AB och Brf Briljanten i Majorna avseende Göteborg Majorna 325:4, odaterat.
- Offert finansiering SEB, daterad 2026-02-27.
- Offert försäkring, daterad 2026-02-03.
- Offert ekonomisk förvaltning, daterad 2026-01-15.
- Avtal yttre skötsel, daterat 2026-02-03.
- Avtal inre städning, daterat 2026-02-03.
- Avtal parkering, daterat 2022-12-22.
- Energideklaration för Göteborg Majorna 325:4, daterad 2023-10-09.
- Protokoll från Obligatorisk ventilationskontroll, daterat 2021-12-15.
- Bygglov gällande vindslägenheter från Göteborgs kommun, daterat 2026-03-27.
- Objektslista, odaterad.
- Värdering lägenheter, daterad 2026-03-25.
- Avskrivningsunderlag, odaterat.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Göteborgs kommun, daterad 2026-04-09.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf	Daniel Karlsson

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

BESIKTNINGSRAPPORT TILL UNDERHÅLLSPLAN



2026-2075

BRF Briljanten i Majorna
Klareborgsgatan 16
414 67 Göteborg

Adress	Telefon	Org nr	E-post
Monsungatan 22	031-229150 0708136908	556889-8091	info@jlprojektledning.se

INNEHÅLL:

1 OBJEKT

2 SYFTE OCH OMFATTNING

3 UNDERLAG

4 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

5 SAMMANFATTNING AV UNDERHÅLLSBEHOV OCH AVSÄTTNING

5.1 GEMENSAMMA UTRYMMEN/LOKALER
5.2 YTTERTAK
5.3 FASADER
5.4 FÖNSTER,DÖRRAR
5.5 UTEMILJÖER/DRÄNERING
5.6 VENTILATION
5.7 VATTEN OCH AVLOPP
5.8 ELANLÄGGNING
5.9 VÅTRUM
5.10 VÄRMESYSTEM
5.11 ENERGIDEKLARATION/RADON

BILAGA 1 TEKNISKA LIVSLÄNGDER

Adress
Monsungatan 22

Telefon
031-229150
0708136908

Org nr
556889-8091

E-post
info@jlprojektledning.se

1 Objekt

Brf Briljanten i Majorna
Klareborgsgatan 16 ,414 67 Göteborg
Belägen i Göteborgs kommun
Föreningen består av 12 befintliga lägenheter och 3 tillkommande vindslägenheter
Föreningens bostadsrättsyta är 541 m^2 befintliga ytor samt 101m^2 tillkommande, totalt 642 m^2
Byggnadsåret är 1933
Fastighetsbeteckning: Göteborg Majorna 325:4

2 Syfte och omfattning

Underhållsplanen utgör underlag för vilka underhållsåtgärder och utgifter för detta som kan bli aktuella för Brf Briljanten i Majorna. Genom att årligen avsätta pengar för dessa åtgärder skapar föreningen förutsättningar för att kunna genomföra renoveringar utan att behöva höja månadsavgifterna för förutsedda utgifter.
Driftskostnader ingår inte i denna plan.
Aktuell underhållsperiod är för de kommande 50 åren, men även underhållsbehov längre fram i tiden kan ha uppskattats.

Besiktningen innehåller uppgifter om byggnadernas yttre delar, (yttertak, utvändiga fasader inkl. fönster och markplanering) samt bedömning av skicket på våtutrymmen inne i lägenheterna. Dessutom bedöms ventilations-, rör- och elanläggningarna samt trapphus.
Endast underhållsåtgärder som erfordras för att bibehålla byggnadernas standard och beständighet har noterats. Energisparåtgärder eller ev. andra standardhöjande åtgärder förutsätts genomföras i samband med behov av underhållsåtgärder. Samtliga angivna uppskattningar av tider är ca tider.

3 Underlag

Byggnaden är byggd år 1933, år 1976 utfördes en större ROT renovering.
Genomgång av fastigheten har gjorts i november 2025 med noteringar enligt nedan.
Bedömning av behov av underhåll har utgått från besiktning och nyckeltal i *REPABs Fakta Underhållskostnader.*
Vidare underlag är ritningar och energideklaration.
De i underhållsplanen redovisade investeringskostnaderna måste ses som riktvärden inklusive moms, då det är svårt att exakt bedöma vad kostnaderna blir då arbetena skall utföras.
Konjunkturläget kan påverka kostnaderna avsevärt både positivt och negativt.

4 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark/källare
Stomme	Betong/trä
Fasad	Trä med betongsockel
Fönster fönsterdörrar	Isolerglasrutor
Yttertak	Betongtakpannor
Hängrännor m.m	Plåt
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
Vatten och avlopp	Kommunalt

5 Sammanfattning av underhållsbehov och avsättning

5.1 GEMENSAM UTRYMMEN/LOKALER

Gemensamma utrymmen finns i källaren med bla förråd, tvättstuga, pannrum.
Det finns 2 st trapphus.
Trapphusen och källardelen är nyrenoverade.
Dom behöver underhålla/målas var 10:e år.
Nästa gång förslagsvis år 2036.
Maskiner i tvättstugan är nya, den tekniska livslängden för dessa är 15 år, de behöver bytas nästa gång år 2041.
I källaren finns en längsgående spricka.




5.2 YTTERTAK

Yttertaket består av betongtakpannor.
Taket byttes år 2005.
Tekniska livslängden för denna typ av tak är 45 år.
Nästa gång taket byts är år 2050.
Plåtdetaljer och taket har setts över och kompletterats år 2025.
Taket ses över var 10:e år då man byter skadade delar och tvättar taket mm.
Yta betongtakpannor 308 m².




5.3 FASADER

Fasader består av trä med en sockel av tegel och betong.
Träfasaderna lagas/målas/tvättas år 2026.
Träfasaderna och sockel behöver en översyn, lagas/målas/tvättas var 10:e år.
Yta träfasad är 252 m² och sockel i tegel 126 m².
Den tekniska livslängden för träfasaden är 45 år, för tegelfasad och sockel är den tekniska livslängden + 100 år.
Nästa byte år 2045.



5.4 FÖNSTER, DÖRRAR

Det finns:53 st fönster, 2 st entrédörrar.
Invändigt finns det 15 st lägenhetsdörrar och 6 st ytterligare dörrar.
Totalt 77 st enheter som behöver justeras, oljas, ses över var 10:e år.
Samtliga fönster och utvändiga dörrar förutom plan 4 byts år 2040.
Lägenhetsdörrar har bytts till nya säkerhetsdörrar år 2026.
Den tekniska livslängden för utvändiga fönster är 45-55 år.
Den tekniska livslängden för de invändiga dörrarna är + 70 år.



5.5 UTEMILJÖER/DRÄNERING

Föreningen har utemiljö i form av gräsmatta och gångar och en nyanlagd grillplats.
Vidare förfogar man över 8 st p-platser.
Vid besiktningstillfället noterades inga förhöjda fuktvärden i källaren vilket indikerar att dräneringen fungerar tillfredsställande.
Dräneringen har en teknisk livslängd om +50 år.
Eventuella växter, häckplantor mm byts succesivt, kostnad för detta ingår inte i underhållet utan i driften.
P-platser och utemiljön renoveras var 50:e år, nästa gång är 2055.

5.6 VENTILATION

Husen har självdrag.
Avsättning rengöring av kanaler görs var 6:e år i samband med OVK.
OVK gjordes senast år 2021 och nästa gång i år 2027.

5.7 VATTEN OCH AVLOPP

KV- och VV- ledningarna och avloppsstammar bedöms ha en livslängd om ca 70 år.
Stammar bedöms ha bytts i samband med ROT renovering år 1976, avlopp spolas år 2026.
Nästa byte av KV och VV ledningar och relining av avlopp bedöms ske år 2046 upp till plan 4.
Avsättning för spolning av ledningar görs i underhållsplanen och skall göras var 5:e till var 10:e år.
Avloppstammar har filmats under år 2026.

5.8 ELANLÄGGNING

En elanläggning har en beräknad teknisk livslängd om ca 60 år.
Ny el installerades i huset år 1976 då den stora renoveringen gjordes.
Elstammar utanför lägenheterna byts år 2026.

5.9 VÅTRUM

Besiktning av dessa bör göras löpande för kontroll av tätt ytskikt, läckande golvbrunnar, blandare etc.
Åtgärder t.o.m tätskikt finansieras av respektive lägenhetsinnehavare, synliga rör inne i lägenheterna finansieras av bostadsrättshavarna.
Vi byte av badrum är det lämpligt att även byta/se över vatten och avloppsrör.

5.10 VÄRMESYSTEM

Värmesystemet är vattenburen fjärrvärme.
Den tekniska livslängden för fjärrvärmecentralen är 35 år.
Fjärrvärmecentralen byttes år 2015.
Värmestammar har en teknisk livslängd om +60 år.
Byte av värmestammar och radiatorer för 12 st lägenheter år 2048.
Värmestammar och radiatorer för lägenheter på plan 3 byts år 2086.
Termostatventiler motioneras/byts var 10:e år med start i år 2036.



5.11 ENERGIDEKLARATION/RADON

Energideklaration skall göras var 10:e år.
Energideklarationen är från år 2023
Radonmätning är inte gjord.

Majorna 2025-11-24

Johan Lundborg

Johan Lundborg
JL Projektledning

JL PROJEKTLEDNING

BILAGA 1

UNGEFÄRLIGA TEKNISKA LIVSLÄNGDER FÖR OLIKA BYGGNADSDELAR

	År
Fasader	
Träpanel (utbyte)	40
Träpanel (intervallmålning)	10
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30
Fönster/dörrar	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25
Byte fönster	40
Byte dörrar (inne/ute)	35
Målning fönster/dörrar	10
Dränering/ utvändigt fuktskydd	
Dräneringsledning och utvändig fuktisolering.	30
Dagvattenledning utanför fastighet	50
Vitvaror	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.	10
Övriga installationer	
Avloppsledningar	50
Avloppstank	30
Värmeledningar kall Varmvattenledningar	50
Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl	20
Våtrum samt tvätt	
Förväntad livslängd för pvc mattor samt underliggande rollat tätskikt under kakel och klinkers. Kvalitetsdokument skall överlämnas av entreprenör som är certifierad av branschorganisationerna, efter avslutat arbete. Våtrum kan även utföras i egen regi och i de fallen är det av vikt att man som köpare före förvärvet förhör sig om hur utrymmet är utfört.	20-30

	År
Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor	
Tätskikt (asfalts baserade tätskikt)	35
Plåt	35
Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
Yttertakskonstruktioner	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Takpapp under takpannor av betong, tegel	35
Takpannor av betong/tegel	40
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp. Böjprov på plåten kan alltid beställas	35
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
Hängrännor/stuprör	25
Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning rökkanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	40
Uppvärmningskällor	
Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpar	20-
Bergvärmepump Oljepanna	30
Sanitetsgods, wc, badkar	30
Badkar bubbel	10
Värmegolv	
Elvärmeslingor i våtutrymme	30
Elvärmeslingor i golv	25
Vattenburna slingor i golv	30

Signerat 2026-04-14 09:05:04 UTC
Oneflow ID 14224875 Sida 24 / 28

Förening:	Brf Briljanten i Majorna				
Fastighetens storlek (BOA) i kvm:	642				
Datum för besiktning/UH-plan	2025-11-24	**UH-åtgärd**	**Mängd (st, kvm, lpm)**	Ommålning etc	**Enhet= st/m2**
Besiktning utförd av:	Johan Lundborg	Renovering	Skriv antal st, kvm, lpm etc.	Injustering	Skriv om du anger kvm, lpm, st, osv

			Åtgärdsår									Mängder och kostnader				
AFF-kod	**Objekt**	**0**	**År 1-5**	**År 6-10**	**År 11-15**	**År 16-20**	**År 21-30**	**År 31-40**	**År 41-50**	**Intervall**	**Mängd (st, kvm, lpm)**	**Enhet st/m2**	**Á-pris kr**	**Kostnad i kr**	**Avsättning per år**	**Avsättning per år och m2**
SC2.1	**Yttertak**															
SC2.11	Yttertak och plåtdetaljer	Översyn/laga/måla plåtdetaljer/tvätta	X		X			X	X	10 år	308	m2	102 kr	31 416 kr	3 142 kr	5 kr
SC2.11	Yttertak betongtakpannor och plåtdetaljer	Byte					X			45 år	308	m2	1 850 kr	569 800 kr	12 662 kr	20 kr
SC2.2	**Fasader, fönster, FD,portar, entrédörrar**															
	Fasad	Tvätt/komplettering/målning		X			X	X	X	10 år	252	m2	350 kr	88 200 kr	8 820 kr	14 kr
	Fasad/trä	Byte/totalrenovering				X				45 år	252	m2	1 550 kr	390 600 kr	8 680 kr	14 kr
	Fasad tegel/betrong	Tvätt/komplettering/fogning		X		X	X	X	X	10 år	126	m2	400 kr	50 400 kr	5 040 kr	8 kr
	Fönster dörrar fönsterdörrar	Underhåll/justering/oljning mm			X	X	X	X	X	10 år	77	st	150 kr	11 550 kr	1 155 kr	2 kr
	Fönster	Byte				X				50 år	45	st	7 500 kr	337 500 kr	6 750 kr	11 kr
	Portar och entrédörrar	Byte				X				50 år	2	st	11 500 kr	23 000 kr	460 kr	1 kr
	Fönster plan 4	Byte							X	50 år	8	st	7 502 kr	60 016 kr	1 200 kr	2 kr
SC3	**Byggnad övrigt**															
	Trapphus och källardel	Målning lagning			X		X	X	X	10 år	3	st	35 000 kr	105 000 kr	10 500 kr	16 kr
	Maskiner i tvättstugan	Byte				X		X	X	15 år	1	enh	75 000 kr	75 000 kr	5 000 kr	8 kr
	Utemiljö/murar/gångar/uteplats	Renovering					X			50 år	200	m2	210 kr	42 000 kr	840 kr	1 kr
SC4	**VA-, VVS-,VENT,EL**															
	Ventilation	OVK rengöring kanaler	X	X	X	X	X	X	X	6 år	15	lgh	1 200 kr	18 000 kr	3 000 kr	5 kr
	Stigarledningar el	Byte								60 år	15	lgh	3 850 kr	57 750 kr	963 kr	1 kr
SC4.11	Elsystemet	Uppgradering	X		X		X	X	X	10 år	15	lgh	1 200 kr	18 000 kr	1 800 kr	3 kr
	Avloppsledningar	Spolning		X		X	X	X	X	10 år	15	lgh	1 200 kr	18 000 kr	1 800 kr	3 kr
	Avloppsledningar	Relining				X				70 år	15	lgh	11 000 kr	165 000 kr	2 357 kr	4 kr
	KV VV ledningar	Byte				X				70 år	15	lgh	16 500 kr	247 500 kr	3 536 kr	6 kr
SC5																
	Energideklaration	Deklarera		X		X	X	X	X	10 år	1	st	7 500 kr	7 500 kr	750 kr	1 kr
	Värmesystemet															
	Fjärrvärmecentral	Översyn		X		X	X	X	X	10 år	1	st	4 000 kr	4 000 kr	400 kr	1 kr
	Fjärrvärmecentral	Byte						X		35 år	1	st	78 000 kr	78 000 kr	2 229 kr	3 kr
	Termostatventiler	Byte motionering/byte		X		X	X	X	X	10 år	15	lgh	1 400 kr	21 000 kr	2 100 kr	3 kr
	Värmeledningar och radiatorer	Byte					X			60 år	12	lgh	19 000 kr	228 000 kr	3 800 kr	6 kr
	Radiatorer plan 4	Byte								60 år	3	lgh	19 000 kr	57 000 kr	950 kr	1 kr
	Summa													2 704 232 kr	87 933 kr	137 kr

Avskrivningsunderlag Brf Briljanten i Majorna

Förutsättningar:		
Byggår	1933	
Värdeår eller större ombyggnadsår	1976	
Nuvarande år	2026	
Fastighetsförvärv (kr)		30 188 500 kr
-varav mark		14 120 427 kr
-varav byggnader m.m.		16 068 073 kr

Taxering:	
Taxeringsvärde fastighet	12 400 000 kr
-varav byggnad	6 600 000 kr
-varav mark	5 800 000 kr

Komponent	Andel av byggnad	Teoretiskt fördelat anskaffningsvärde	Total nyttjandeperiod, år	Bedömd kvarstående nyttjandeperiod, år	Teoretisk ackumulerad avskrivning	Teoretiskt restvärde	Andel av anskaffningsvärde	Nytt fördelat anskaffningsvärde	Avskrivningstid år	Årlig avskrivning
Stomme och grund	66%	10 549 745 kr	100	100	- kr	10 549 745 kr	79%	12 731 711 kr	100	127 317 kr
Yttertak	4%	649 215 kr	40	24	- 259 686 kr	389 529 kr	3%	470 094 kr	24	19 587 kr
Fasader	5%	811 519 kr	60	19	- 554 538 kr	256 981 kr	2%	310 131 kr	19	16 323 kr
Fönster	4%	649 215 kr	40	14	- 421 990 kr	227 225 kr	2%	274 221 kr	14	19 587 kr
Stamledningar VA	6%	973 823 kr	50	12	- 740 105 kr	233 717 kr	2%	282 056 kr	12	23 505 kr
Stamledningar värme	6%	973 823 kr	80	22	- 706 021 kr	267 801 kr	2%	323 190 kr	22	14 690 kr
El	8%	1 298 430 kr	50	50	- kr	1 298 430 kr	10%	1 566 980 kr	50	31 340 kr
Styrning & övervakning	1%	162 304 kr	25	14	- 71 414 kr	90 890 kr	1%	109 689 kr	14	7 835 kr
Summa	**100%**	**16 068 073 kr**			**- 2 753 754 kr**	**13 314 319 kr**	**100%**	**16 068 073 kr**		**260 184 kr**
									Avskrivning, %	*1,62%*

Deltagare

TAPAJOS AB 559426–8038 Sverige

LINDA ÖGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 11:44:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA ÖGREN

Linda Ögren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.177.242.191

CAMILLA DARHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 13:26:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAMILLA DARHOLM

Camilla Darholm

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.177.242.191

MAGNUS HELLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 11:48:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS HELLBERG

Magnus Hellberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.177.242.191

FREDRIK WIRF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 13:29:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK WIRF

Fredrik Wirf

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.103.247.33

DANIEL KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-14 09:05:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL KARLSSON

Daniel Karlsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.22.29.190

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2026-01-16	3.5.3.4	57/2026

Joakim Gustaf Addén
joakim@tapajos.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Briljanten i Majorna, organisationsnummer 769643-5028.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Briljanten i Majorna har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Fredrik Wirf 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.

Fastställd: dat 30/09/2024

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Fredrik Wirf 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 Briljanten i Majorna om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare