Brf Isprinsessan 3
Informationsmöte om ombyggnad lokaler till lägenheter

2026-01-21

Välkomna till informationsmöte!

Styrelsen hälsar medlemmarna välkomna till kvällens informationsmöte!

Johan Sellin (ordförande)

Cecilia Carreon (ledamot)

Viktor Gustafsson (ledamot)

Nina Petrescu (ledamot)

Per Björklund (ledamot)

Riksbyggen
Rum för hela livet

Kvällens agenda

- Presentation Riksbyggen
- Bakgrund
- Bygglov och planlösning
- Utredning och projektering
- Ekonomi
- Beslutsprocessen
- Preliminär projekttidsplan
- Informationshantering
- Frågestund

Riksbyggen
Rum för hela livet

Riksbyggen

- **Vilka är vi?**

Projektledare: Linnea Ryderstedt och Sanne Holgersson

Arbetar på avdelningen Ombyggnad Stockholm.

- **Vad gör Riksbyggen?**

Förvaltning, Ombyggnad, Nyproduktion

- **Varför är vi här?**

På uppdrag av styrelsen informerar vi om de kommande renoveringarna, hur långt vi har kommit med projekten och vad nästa steg är.

Riksbyggen
Rum för hela livet

Bakgrund

- Stort ombyggnadsprojekt pågår – fasader, tak balkongräcken, fönster mm – stor kostnad för brf:en
- En idé uppstod – göra om allmänna utrymmen, förråd mm till nya lägenheter i markplan
- Bygglov finns beviljat för 7 st nya lägenheter
- Nu ska vi snart rösta om detta på extrastämma

Riksbyggen
Rum för hela livet

Utredning och Projektering

Utredning klar - det är möjligt och det lönar sig att bygga om utrymmen till nya lägenheter.

I utredningsskedet har VVS-konsult, arkitekt och konstruktör varit inblandade.

Nästa steg; projektering

- Tekniska rambeskrivningar på brand, el, vvs, konstruktion och landskap
- Arkitekt kommer att ta fram ett inredningskoncept.
- Upphandling av Totalentreprenad enligt ABT 06 (lika fasadprojktet).
- Mäklare kommer att kontaktas för att ge synpunkter.
- Riksbyggen hjälper till med att räkna om medlemstalen.

Riksbyggen
Rum för hela livet

Bygglov och planlösning

Bygglov klart: max 7 nya lägenheter i markplan

2 förslag på planlösningar finns framtagna – det ena med 7 nya lägenheter och det andra med 5 nya lägenheter

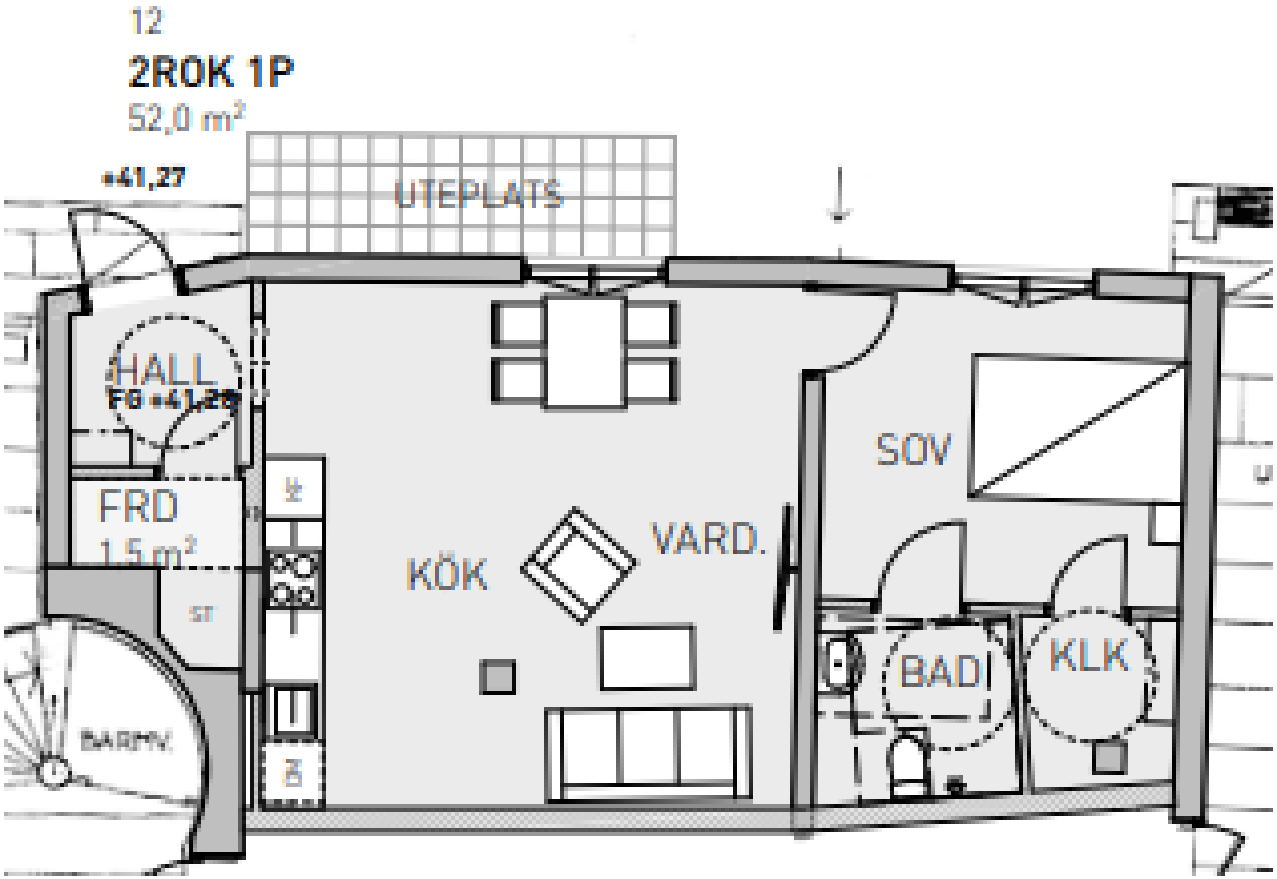
Båda förslagen innebär:

- Matkällare tas bort från alla medlemmar. Medlemmarna kommer dock fortfarande att ha kvar ett förråd.
- Förråd som hyrts ut externt tas bort
- Cykelrum minskas ner invändigt, fler utvändiga cykelplatser under tak.
- Tvättstuga flyttas

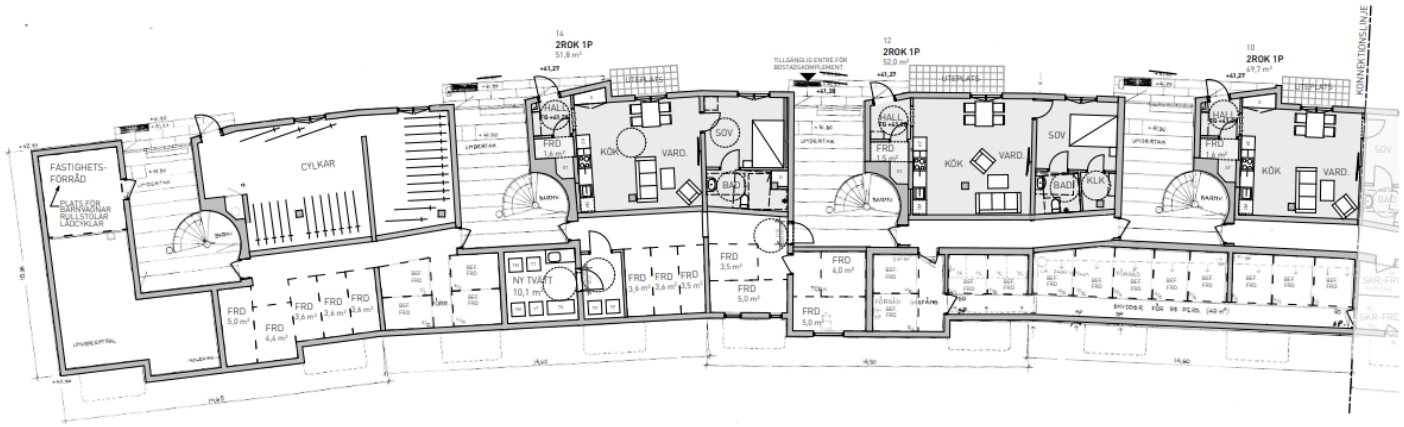
Riksbyggen
Rum för hela livet

Planlösning före ombyggnad

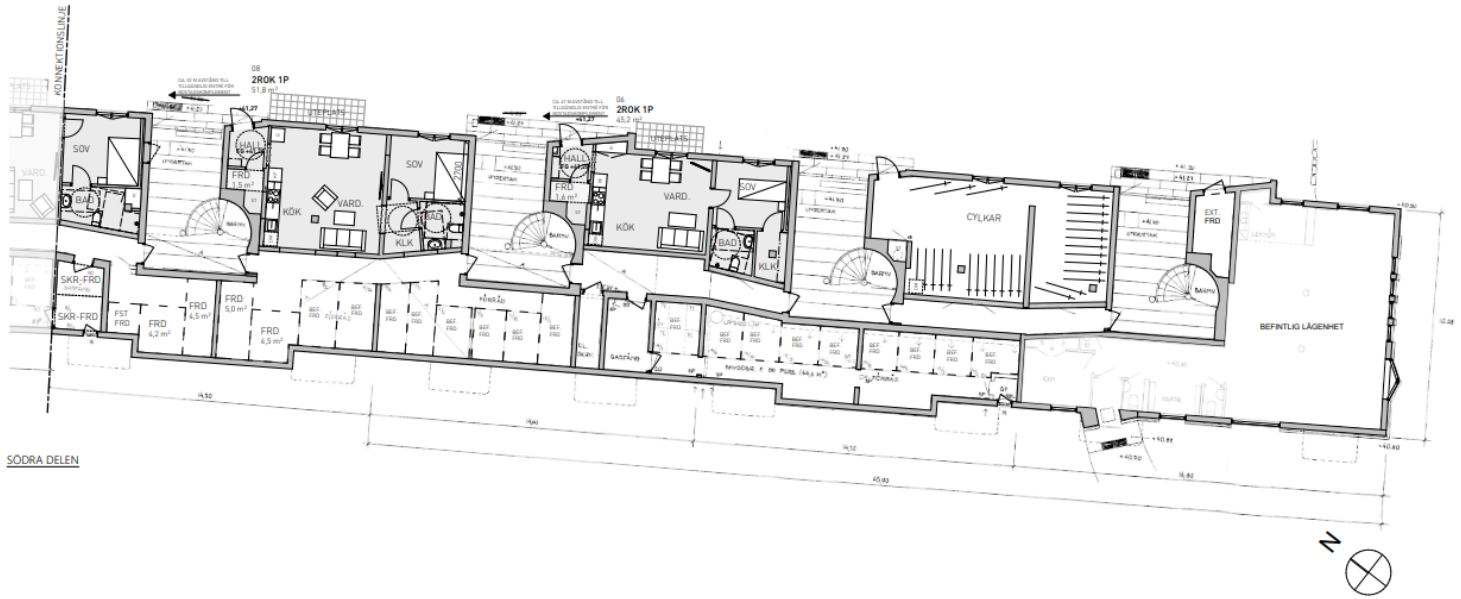
Exempellägenhet



Förslag Planlösning 5 lägenheter



NORRA DELEN



SÖDRA DELEN

METER 1:100

FÖRKLARINGAR

MÅTT ANGES I MM
HÖJDER ANGES I METER ÖVER NOLLPLANET (RH 00)

RITNINGEN BYGGER PÅ ETT INSCANNAT ORGINAL.

DISPOSITIONEN INNEHÅLLER FEM NYA LÄGENHETER DE LÄGENHETER SOM UTGÅR I FÖRHÅLLANDE TILL BYGGLOVET INNEHÅLLER ISTÄLLET CYKELRUM OCH VISSA AV DE DELAR SOM VAR AVSEDDA FÖR CYKELRUM I BYGGLOVET KAN DISTRIBUERAS SOM LÄGENHETSFÖRRÅD, EXTRA TVÄTTUTRYMME OCH PLATS FÖR RULLSTOLAR OCH BARNVAGNAR. MÅNGDEN CYKELSTÄLL I TVÅ PLAN MINSKAS TILL FÖRMÅN FÖR BÄTTRE ÅKOMLIGHET.

VISSA LÄGENHETSFÖRRÅD BLIR BÄTTRE UTFORMADE. ANTALET ÄR FORTFARANDE ETT PER LÄGENHET PLUS ETT EXTRA SOM NÅS UTIFRÅN INTILL TRAPPHUS 02 (LÄNGST IN PÅ GÅRDSGATAN)

HÄNVISNING

BET	ÄND	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

ALTERNATIV SKISS

ISPRINSESSAN 3

Brunnberg & Forshed

Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB
LINNÉGATAN 89, 115 23 Stockholm, Växel +46 - 8 - 617 61 00

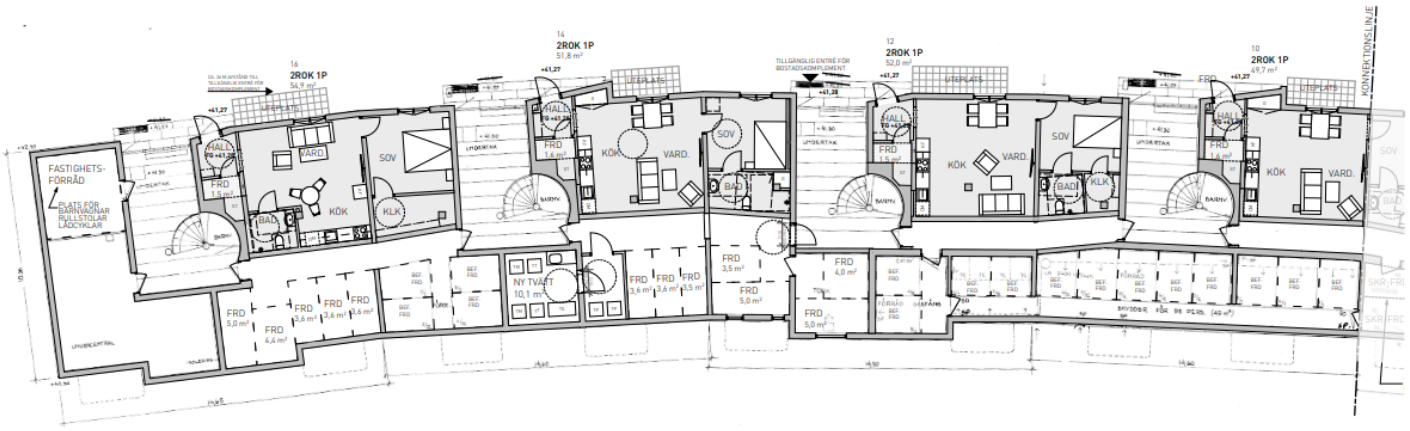
UPPDRAG NR	UPPDRAGSANSV	HANDLÄGGARE
14453387	PT	P. TREUTIGER

DATUM	RITAD/GD
2024-01-15	P. TREUTIGER

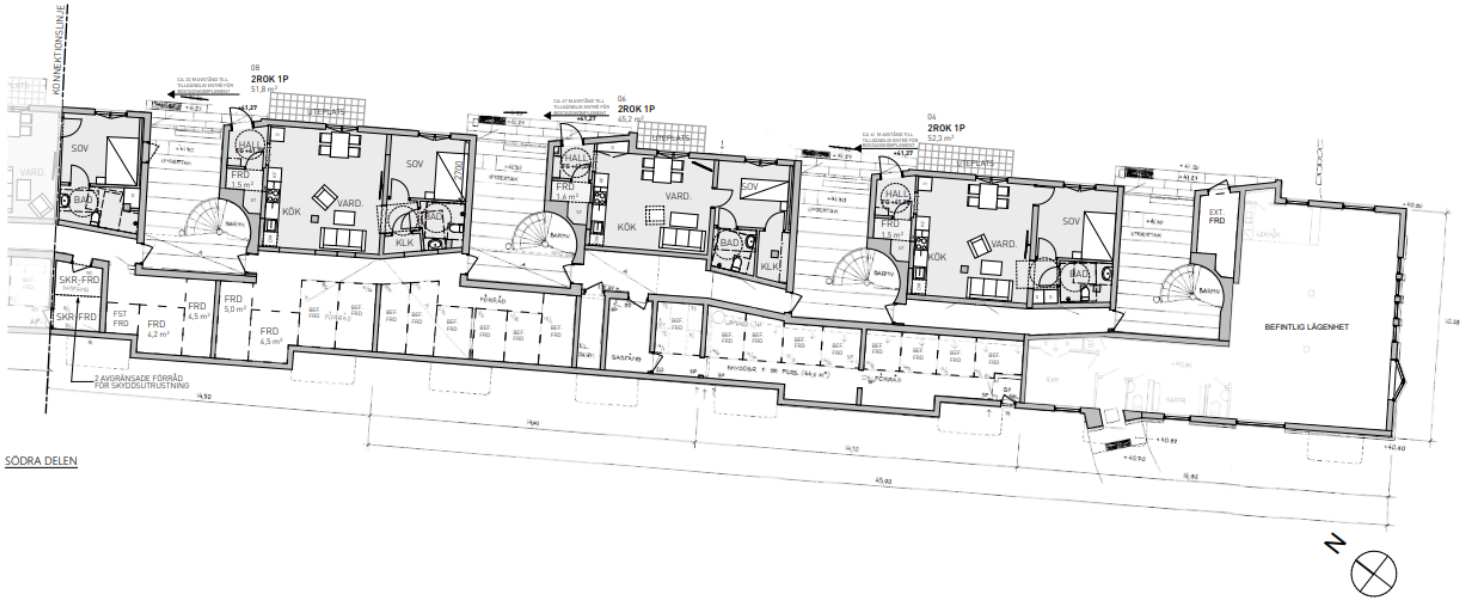
PLAN 1 ENTRÉ (5 LGH)

SKALA	NUMMER	BET
1:100	A-40 1-XXX5	

Förslag Planlösning 7 lägenheter



NORRA DELEN



SÖDRA DELEN

METER 1:100

FÖRKLARINGAR

MÅTT ANGES I MM
HÖJDER ANGES I METER ÖVER NOLLPLANET (RH 00)

RITNINGEN BYGGER PÅ ETT INSCANNAT ORGINAL

NYA LÄGENHETER

BEFINTLIG VÄGG MED BEFINTLIG DÖRR

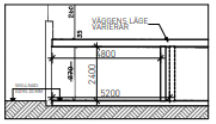
NY VÄGGMED NY DÖRR

VISSA FÖRRÅD FÖR DE BOENDE TAS I ANSPRÅK. FÖR NÄRVARANDE FINNS TVÅ FÖRRÅD PER LÄGENHET OCH FÖRSLAGET INNEBÄR ATT SAMTLIGA LÄGENHETER I FÖRENINGEN FRAMÖVER FÅR ETT FÖRRÅD VARDERA SOM MOTSVARAR MINST EN KVADRATMETER PER ANTALET BOENDE SOM LÄGENHETERNA ÄR AVSEDDA FÖR.

ANTAL LGH:		KVM FRÅ/TYP	
2 RoK 1p	**7**	**1kvm**	**7**
2 RoK 2p	24	2kvm	48
3 RoK	21	3kvm	63
4 RoK	4	4kvm	16
Totalt behov	56	Totalt behov	134

UTFALLET ENLIGT DENNA RITNING ÄR 56 ST FÖRRÅD MED EN TOTALT AREA OM 134 KVM FÖRDELADE ENLIG TABEL OVAN. SEDAN TIDIGARE FINNS 56 FÖRRÅD OCH "MATKÄLLARE" FÖRDELADE PÅ 14 LÄGENHETER.
DE FÖRSLAGNA LÄNGORNA SOM 28 NYA LÄGENHETERNA MATKÄLLARE OCH ANNAT VARIT. DE NYA LÄGENHETERNA FÅ SINA FÖRRÅD BEFINTLIG BOSTADSYTA.

PLATS FÖR CYKLAR IORNINGSTÄLLS UNDER TAK PÅ GÅRDSMARK.



PRINCIPSEKTION
1:100

BOAREA (M²)		AVSTÅND TILL BOKOMP. / AVFALL (M)
04	52,5	61/100
06	45,0	47/86
08	52,0	32/71
10	49,5	18/56
12	52,0	3/40
14	52,0	12/26
16	55,0	27/10
TOTALT	**358,0 m²**	

HÄNVISNING

FASAD MOT ÖSTER A-40.1-0300

BET	ÄNT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

FÖRSLAGSHANDLING

ISPRINSESSAN 3

Brunnberg & Forshed

Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB
LINNÉGATAN 89, B, 115 23 Stockholm, Växel +46 - 8 - 617 61 00

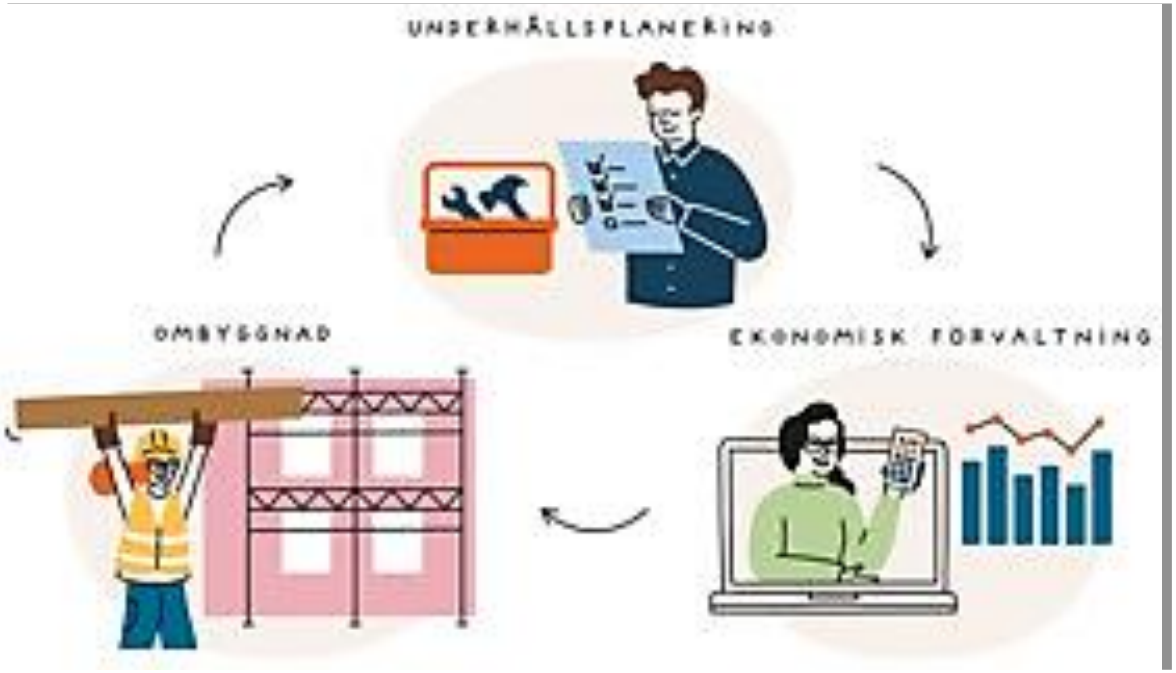
UPPDRAG NR	BET/HANDLÄGGARE INI	HANDLÄGGARE
14453387	PT	P. TREUTIGER
DATUM	RITAD/GRANSKAD AV	
2024-01-15	P. TREUTIGER	

PLAN 1 ENTRÉ (7 LGH)

SKALA	NUMMER	BET
1:100	A-40.1-XXX7	

Ekonomi - räkneexempel

- Preliminära siffror baserade på erfarenhet
- Skarpa priser efter projektering och anbud från entreprenörer (lika fasadprojektet)
- 5-årsbudget och underhållsplan



Riksbyggen
Rum för hela livet

Ekonomi - räkneexempel

- <u>Antaganden i räkneexempel:</u>
  - Ränta 3%
  - 1 lägenhet är 52 kvm
  - Kostnad ombyggnad:40 000 kr/kvm
  - Intäkt vid försäljning: 55 000 kr/kvm
  - Ytterligare underhåll enligt underhållsplan finns närmaste åren; t. ex. ombyggnad fastighetsel och passersystem.

- <u>Om 0 lägenheter byggs:</u>
  - Ytterligare lån om 2,85 mkr de närmaste åren

Riksbyggen
Rum för hela livet

Ekonomi - räkneexempel

- <u>Om 5 lägenheter byggs:</u>

- Högre intäkter från avgifter (nya/fler medlemmar): 277 tkr/år
  Motsvarar avgiftshöjning om ca 8,5 % per år
- Beräknad vinst; 3,9 mkr
- Amortering av lån ca 1,85 mkr
- Lägre räntekostnader de närmaste åren på ca 310 tkr/år

Riksbyggen
Rum för hela livet

Ekonomi - räkneexempel

- <u>Om 7 lägenheter byggs</u>
- Högre intäkter från avgifter (nya/fler medlemmar): 388 tkr/år
  Motsvarar avgiftshöjning om ca 12 % per år
- Beräknad vinst; 5,46 mkr
- Amortering av lån ca 3,65 mkr
- Lägre räntekostnader de närmaste åren på ca 429 tkr/år

Riksbyggen
Rum för hela livet

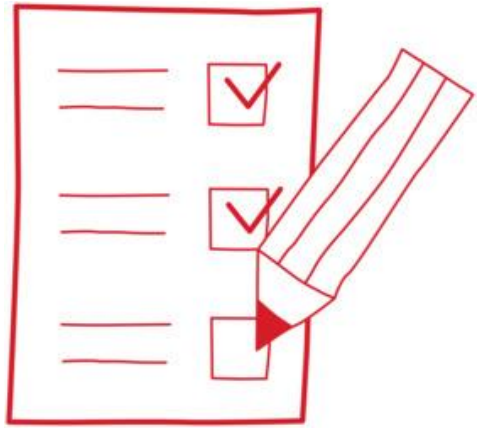
Sammanställning räkneexempel

Beräknade siffror!	0 lgh	5 lgh	7 lgh
Vinst	0	3 900 000	5 460 000
Ökad intäkt avgift/år	0	277 000	388 000
Minskad räntekostnad/år	0	310 000	429 000

Riksbyggen
Rum för hela livet

Beslutsprocess - Extrastämma

- Medlemmarna kommer att kallas till en extrastämma den 11 februari.
- Fråga 1: vill föreningen ha nya lägenheter eller inte?
- Fråga 2: om ja på ovanstående - vill föreningen ha 5 eller 7 nya lägenheter?
- Vid extrastämman ges alla närvarande medlemmar tillfälle att rösta om åtgärdsförslagen som kräver stämmobeslut.



Riksbyggen
Rum för hela livet

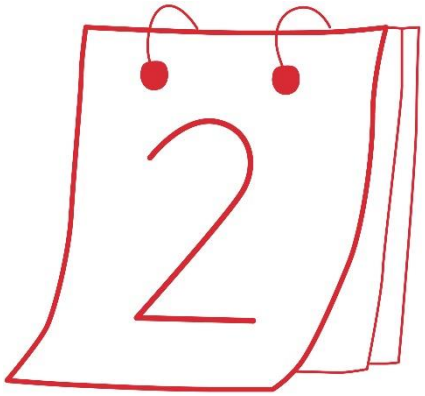
Beslutsprocess - Extrastämma

- För att förslaget ska realiseras krävs 2/3 majoritet samt att de som sagt nej eller inte närvarat på stämman accepterar stämmans beslut.
- Om inte alla accepterar stämmans beslut tas frågan vidare till hyresnämnden.
- De som röstar nej eller inte accepterar stämmans beslut blir motpart i hyresnämnden.
- Det är viktigt att närvara på extrastämman för att kunna göra er röst hörd. Kom och rösta!

Riksbyggen
Rum för hela livet

Preliminär projekttidsplan

- Infomöte: 2026-01-21 (idag)
- Extrastämma: 2026-02-11
- Projektering av entreprenad efter beslut - våren 2026
- Upphandling av entreprenad efter beslut- våren/sommaren 2026
- Projektstart beror på ovanstående samt beslutsprocessen, beräknas till hösten 2026



Riksbyggen
Rum för hela livet

Informationshantering

- Uppdatera medlemmarna fortlöpande om projektet via brf Isprinsessan 3:s hemsida.
- Flik på hemsidan för ombyggnationerna – här kommer all information att läggas upp:

www.isprinsessan3.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Frågor och svar från informationsmötet 21/1

- **Hur stora blir dom nya förråden?**

Dom nya förråden kommer vara större än vad normkraven anger, enligt normen ska nya förråd vara en kvm per boende som en bostad anses vara ämnad för. I detta fall kommer de nya förråden vara mellan 3,5- 5 kvm. Dom befintliga förråden som kommer vara kvar är mellan 2,8- 4,9 kvm. I dom nya lägenheterna kommer förrådet vara i lägenheten.

- **Vad händer om dom nya lägenheterna inte blir sålda?**

Om dom nya lägenheterna mot all förmodan inte skulle bli sålda kan man se över prissättningen. Om det finns en intressent som är villig att köpa en lägenhet kan man erbjuda personen att göra tillval om lägenheten skulle bli mer intressant då. Tillval i form av kulör på väggar, köksluckor etc. Föreningen skulle också kunna hyra ut lägenheten för att täcka räntekostnaderna.

- **Vad blir driftkostnaderna på nya lägenheterna?**

Riksbyggen har inte räknat på någon sådan kalkyl. Men precis som befintliga lägenheter ingår det i månadsavgiften. Det blir därför ingen extra belastning kostnadsmässigt för föreningen med nya lägenheter.

Frågor och svar från informationsmötet 21/1

- **Hur kommer den nya tvättstugan se ut?**

Den nya tvättstugan kommer ha kvar samma maskiner som den har idag. Den största skillnaden är att tvättstugan kommer ha torkskåp, torkrummen kommer tas bort.

- **Får dom som hyr lägenhet i föreningen rösta på extrastämman?**

Nej, dom får inte rösta på extrastämman.

- **Kan det hända att banken säger nej till att låna pengar till nya lägenheterna?**

Föreningen har trots ombyggnationen bra ekonomi. Banken borde se det nya ombyggnadsprojektet som en bra investering som stärker föreningens ekonomi ytterligare.

- **Vad händer om man inte kan närvara på extrastämman?**

Om man inte kan närvara på extrastämman behöver man lämna en fullmakt till sin granne som närvarar. Varje bostadsinnehavare får maximalt ha en fullmakt. På fullmakten behöver det framgå om man röstar ja/nej till förslaget, samt om man röstar för 5 st eller 7 st nya lägenheter.

Frågor och svar från informationsmötet 21/1

- **Vad gör man om man röstar nej till förslaget på extrastämman?**

Om man röstar nej till förslaget om nya lägenheter på extrastämman behöver man skriva upp sig på den listan Riksbyggen har med sig. Då står man fast vid sitt svar och blir motpart i hyresnämnden.

- **Kostar det föreningen något om ärendet behöver tas upp i nämnden?**

Nej, det kostar inte föreningen något.

- **Är det Riksbyggen som kommer hålla i projektet**?

Ja, Riksbyggen kommer driva projektet från start till mål, precis som det stora ombyggnadsprojektet som pågår i föreningens fastighet just nu. Tanken är att styrelsen inte ska behöva lägga ned någon avsevärd tid på kommande lägenhetsprojektet.

Frågor och svar från informationsmötet 21/1

- **Vad blir lånen per kvm-yta vid byggnation av 0, 5 eller 7 st lägenheter?**

Lån per kvm vid byggnation av 0 st lägenheter:

	Utfall	Budget	Prognos	Budget				
Nyckeltal	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Skuldsättning kr/kvm	1 610	-	5 367	8 934	8 806	9 012	8 881	9 282

Lån per kvm vid byggnation av 5 st lägenheter:

	Utfall	Budget	Prognos	Budget				
Nyckeltal	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Skuldsättning kr/kvm	1 610	-	5 367	12 109	8 806	7 821	7 693	7 854

Lån per kvm vid byggnation av 7 st lägenheter:

Nyckeltal och beslut

	Utfall	Budget	Prognos	Budget				
Nyckeltal	2024	2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Skuldsättning kr/kvm	1 610	-	5 367	13 379	8 806	7 362	7 234	7 304

Frågor och svar från informationsmötet 21/1

- **Hur kommer flerårsbudgeten se ut vid byggnation av 0 st lägenheter?**

Likviditetsbudget 5 år (kr)

Bolag BRF Isprinsessan 3

Benämning	Prognos 2025	2026	5-Årsbudget 2027	2028	2029	2030
Årsavgifter och hyror	3 171 173	3 455 333	3 545 429	3 613 452	3 682 835	3 753 606
Hyres- och avgiftsbortfall	-18 100	-14 950	-14 950	-14 950	-14 950	-14 950
Övriga avgifter	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600
Övriga förvaltningsintäkter	184 550	0	0	0	0	0
Summa inkomster	3 348 223	3 450 983	3 541 079	3 609 102	3 678 485	3 749 256
Reparationer	-31 000	-81 500	-82 886	-84 543	-86 234	-87 959
Underhåll	0	-37 000	0	-2 062 000	-186 000	-2 067 000
Fastighetsskatt	-88 100	-90 300	-92 558	-94 871	-97 243	-99 674
Driftskostnader	-1 656 150	-1 662 444	-1 595 586	-1 604 436	-1 637 992	-1 679 738
Övriga kostnader	-226 950	-178 350	-183 155	-188 203	-193 396	-198 737
Personalkostnader	-154 550	-156 500	-159 161	-162 344	-165 591	-168 902
Summa utgifter	-2 156 750	-2 206 094	-2 113 345	-4 196 397	-2 366 455	-4 302 010
Ränteintäkter	564	0	0	0	0	0
Ränteutgifter	-262 197	-771 919	-808 319	-814 676	-809 516	-833 648
Övriga finansiella poster	0	-133 000	0	0	0	0
Summa finansiella poster	-261 633	-904 919	-808 319	-814 676	-809 516	-833 648
Resultat	**929 840**	**339 970**	**619 415**	**-1 401 972**	**502 514**	**-1 386 402**
Löpande amortering	-189 065	-392 340	-417 340	-425 590	-428 340	-441 465
Punktamortering	0	0	0	0	0	0
Nyupplåning	12 463 000	12 045 000	0	1 100 000	0	1 750 000
Försäljning lägenheter	0	0	0	0	0	0
Investeringar	-9 950 000	-14 558 000	0	0	0	0
Momskorrigering	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde	**3 253 775**	**-2 565 370**	**202 075**	**-727 562**	**74 174**	**-77 867**
Ingående likviditet	**933 696**	**4 187 470**	**1 622 100**	**1 824 175**	**1 096 614**	**1 170 788**
Utgående likviditet	**4 187 470**	**1 622 100**	**1 824 175**	**1 096 614**	**1 170 788**	**1 092 921**

Frågor och svar från informationsmötet 21/1

- **Hur kommer flerårsbudgeten se ut vid byggnation av 5 st lägenheter?**

Likviditetsbudget 5 år (kr)

Bolag BRF Isprinsessan 3

Benämning	Prognos 2025	5-Årsbudget 2026	2027	2028	2029	2030
Årsavgifter och hyror	3 171 173	3 455 333	3 545 429	3 890 352	3 965 273	4 041 693
Hyres- och avgiftsbortfall	-18 100	-14 950	-14 950	-14 950	-14 950	-14 950
Övriga avgifter	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600
Övriga förvaltningsintäkter	184 550	0	0	0	0	0
Summa inkomster	3 348 223	3 450 983	3 541 079	3 886 002	3 960 923	4 037 343
Reparationer	-31 000	-81 500	-82 886	-84 543	-86 234	-87 959
Underhåll	0	-37 000	0	-2 062 000	-186 000	-2 067 000
Fastighetsskatt	-88 100	-90 300	-92 558	-94 871	-97 243	-99 674
Driftskostnader	-1 656 150	-1 662 444	-1 595 586	-1 604 436	-1 637 992	-1 679 738
Övriga kostnader	-226 950	-178 350	-183 155	-188 203	-193 396	-198 737
Personalkostnader	-154 550	-156 500	-159 161	-162 344	-165 591	-168 902
Summa utgifter	-2 156 750	-2 206 094	-2 113 345	-4 196 397	-2 366 455	-4 302 010
Ränteintäkter	564	0	0	0	0	0
Ränteutgifter	-262 197	-819 099	-1 021 747	-734 295	-702 606	-710 582
Övriga finansiella poster	0	-341 000	0	0	0	0
Summa finansiella poster	-261 633	-1 160 099	-1 021 747	-734 295	-702 606	-710 582
Resultat	**929 840**	**84 790**	**405 988**	**-1 044 691**	**891 862**	**-975 249**
Löpande amortering	-189 065	-418 340	-495 340	-417 340	-417 340	-424 465
Punktamortering	0	0	-10 296 000	-2 800 000	0	0
Nyupplåning	12 463 000	22 445 000	0	0	0	950 000
Försäljning lägenheter	0	0	14 300 000	0	0	0
Investeringar	-9 950 000	-24 958 000		0	0	0
Momskorrigering	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde	**3 253 775**	**-2 846 550**	**3 914 648**	**-4 262 031**	**474 522**	**-449 714**
Ingående likviditet	**933 696**	**4 187 470**	**1 340 920**	**5 255 568**	**993 537**	**1 468 059**
Utgående likviditet	**4 187 470**	**1 340 920**	**5 255 568**	**993 537**	**1 468 059**	**1 018 345**

Frågor och svar från informationsmötet 21/1

- **Hur kommer flerårsbudgeten se ut vid byggnation av 7 st lägenheter?**

Likviditetsbudget 5 år (kr)

Bolag BRF Isprinsessan 3

Benämning	Prognos 2025	5-Årsbudget 2026	2027	2028	2029	2030
Årsavgifter och hyror	3 171 173	3 455 333	3 545 429	4 001 112	4 078 248	4 156 928
Hyres- och avgiftsbortfall	-18 100	-14 950	-14 950	-14 950	-14 950	-14 950
Övriga avgifter	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600	10 600
Övriga förvaltningsintäkter	184 550	0	0	0	0	0
Summa inkomster	3 348 223	3 450 983	3 541 079	3 996 762	4 073 898	4 152 578
Reparationer	-31 000	-81 500	-82 886	-84 543	-86 234	-87 959
Underhåll	0	-37 000	0	-2 062 000	-186 000	-2 067 000
Fastighetsskatt	-88 100	-90 300	-92 558	-94 871	-97 243	-99 674
Driftskostnader	-1 656 150	-1 662 444	-1 595 586	-1 604 436	-1 637 992	-1 679 738
Övriga kostnader	-226 950	-178 350	-183 155	-188 203	-193 396	-198 737
Personalkostnader	-154 550	-156 500	-159 161	-162 344	-165 591	-168 902
Summa utgifter	-2 156 750	-2 206 094	-2 113 345	-4 196 397	-2 366 455	-4 302 010
Ränteintäkter	564	0	0	0	0	0
Ränteutgifter	-262 197	-837 971	-1 107 118	-703 358	-661 356	-663 160
Övriga finansiella poster	0	-424 200	0	0	0	0
Summa finansiella poster	-261 633	-1 262 171	-1 107 118	-703 358	-661 356	-663 160
Resultat	**929 840**	**-17 282**	**320 617**	**-902 993**	**1 046 087**	**-812 593**
Löpande amortering	-189 065	-428 740	-526 540	-417 340	-417 340	-422 215
Punktamortering	0	0	-14 414 400	-4 300 000	0	0
Nyupplåning	12 463 000	26 605 000	0	0	0	650 000
Försäljning lägenheter	0	0	20 020 000	0	0	0
Investeringar	-9 950 000	-29 118 000	0	0	0	0
Momskorrigering	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde	**3 253 775**	**-2 959 022**	**5 399 677**	**-5 620 333**	**628 747**	**-584 808**
Ingående likviditet	**933 696**	**4 187 470**	**1 228 448**	**6 628 125**	**1 007 791**	**1 636 539**
Utgående likviditet	**4 187 470**	**1 228 448**	**6 628 125**	**1 007 791**	**1 636 539**	**1 051 731**

Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar rummen som du bor och arbetar i.

Kontaktuppgifter
Linnea Ryderstedt
Projektledare Ombyggnad
Hammarbybacken 27, 120 30 Stockholm
073-087 01 34
Linnea.ryderstedt@riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet