

2016102803115



Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPENATEN 1

Sockenvägen 381-389 • Enskede • Stockholms kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Spenaten 1 med biträde av Ombildningskonsulten under tredje kvartalet 2016

Registrerad av Bolagsverket 2016-11-01

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
Förvärv av fast egendom	3
Försäkring	3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	3
Taxeringsvärde	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Tomt och läge	4
Fakta om fastigheten	4
Gemensamma utrymmen och anordningar.....	4
Kortfattad byggnadsbeskrivning	5
Kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	5
Övrigt	5
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	6
Övriga upplysningar om underhållsbehovet	6
4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	7
Förvärvskostnad	7
Finansieringsplan	7
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan.....	7
5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSEN	8
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen	8
Amorteringar och extra avsättningar.....	9
Eventuell ökad belåning	9
Tomträttsavgäld	9
Avskrivningar	9
6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I.....	10
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II.....	10
8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	10
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	11
Lokaler och parkeringsplatser	11
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12
Exempel. Intyg – Ekonomisk plan	13

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

Brf Spenaten 1

org: nr 769632-5021

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Spenaten 1 (org: nr 769632-5021) som registrerades 2016-06-23 i Stockholms kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsfägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av en fastighet innehållandes 30 lägenheter samt lager/förråd och parkering. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 23 juni 2016. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att förvärva fastigheten under andra halvan av 2016 genom en så kallad rak affär där föreningen blir direktägare av fastigheten.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen blivit ägare till fastigheten. Detta beräknas att bli under fjärde kvartalet 2016.

**Planens offentlighet:
BRL 3 kap. §5**

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 21 680 000 kr, varav byggnadsvärde 14 680 000 kr och mark 7 000 000 kr.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus med fem portuppgångar i tre våningar med 30 lägenheter. I källarplan finns driftsutrymmen, tvättstuga och förråd.

Tomt och läge

Fastigheten är belägen i Enskede strax söder om Stockholm. Omkringliggande bebyggelse består till största delen av liknande bostadshus.

Den mesta servicen finns i närområdet samt i närliggande Globenområdet liksom skolor och idrottsföreningar mm. Kommunikationsläget är mycket gott med buss och tunnelbana några få minuters promenad från fastigheten. Pendlingsavståndet till Stockholms centralstation är ca 15 minuter.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Spenaten 1
Adress	Sockenvägen 381-389, 122 63 Enskede
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Stadsplan: 1934-02-09, akt 0180-1299
Tomtareal	1 792 kvm
Area:	Bostäder: 1 290 kvm, lokaler/lager: 164 kvm
Lägenheter	30 st
Byggnadsutförning	Lamellhus med källare och tre våningsplan
Byggnadsår	1939
Typkod	320

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt, stambytt ner till bottenavlopp 1993
Uppvärmning	Bergvärme med fjärrvärme som komplement, vattenradiatorer.
El	Gemensam el-central
Ventilation	Mekanisk frånluft
Sophantering	Utvändiga behållare

Hiss	Nej
Tvättstuga	2 TM, 1 TS, 1 TT, renoverad 2013/14
Utvändig mark	Gräsmatta och planteringar. Hårdgjord yta vid parkeringen

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålade grundmurar av betong till fast underlag.
Stomme och ytterväggar	Betong och lättbetong
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak	Betongtakpannor, smärre delar med plåt
Fasad	Putsad betongsockel, putsad fasad (delvis tilläggsisolerad)
Balkonger	Finns ej
Trapphus	Betongmosaikgolv, målade väggar, målade tak, handledare och räcken
Fönster	2-glas träfönster (med invändig tilläggsruta mot gatusidan) med utvändig plåtbeklädnad
Dörrar	Säkerhetsdörrar till lägenheter. Aluminiumdörrar, trädörrar och ståldörrar till entréer och källare.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade/tapetserade.
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i vardagsrum, mestadels plastmatta i övriga rum.
Köksinredning	Skåpsinredning i varierande åldrar. Grundutförande inkluderar diskbänk, elspis, fläkt, kyl/frys. Egeninstallerade diskmaskiner i vissa lägenheter.
Badrum & wc	Plastmatta på golv. Kakel på vägg. badkar, wc, tvättställ, handdukstork
Övrigt	
OVK	Pågående. Ska vara godkänd vid föreningens tillträde
Energideklaration	Utförd
Radon	Nej

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-3	År 4-10
Entrétrappor	Anpassning till gata	60 000 kr	
Tak	Målning plåttak	75 000 kr	
Avlopp	Stamspolning	60 000 kr	
Fönster ¹⁾	Renovering		ca 450 000 kr
Värmedistribution	Renovering		100 000 kr
Summa:		195 000 kr	550 000 kr

1) Uppåtegen renoveringsåtgärd innefattar renovering av de befintliga fönstren. Som ett, främst estetiskt, alternativ anger besiktningsmannen utbyte av fönster mot gatusida vilket enligt besiktningsmannens uppekattning kostar ytterligare ca 400 000 kr om föreningen vill välja den lösningen.

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25 %) och entreprenadkostnader

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 750 000 kr till fond för yttre underhåll.

Föreningen gör även löpande avsättningar för framtida underhåll om ca 110 000 kr per år samt amorterar (sparar) ca 100 000 kr per år. Sammantaget under prognostiden uppgår avsättningar och amorteringar till ca 2,5 mkr.

På längre sikt ska föreningens styrelse upprätta en underhållsplan för att säkerställa skötseln av föreningens hus.

2016102803120

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 82.0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av lån och/eller genom att en revers upprättas med säljaren av fastigheten.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Köpeskilling fastighet	62,500,000 kr
Lagfart	950,000 kr
Pantbrev ¹⁾	30,000 kr
Yttre reparationsfond	750,000 kr
Kassa/dispositionsfond	50,000 kr
Initialkostnader ²⁾	712,500 kr
Slutlig kostnad:	64,992,500 kr

¹⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om fr 18,750,000 kr

²⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätter.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (3-mån)	3,290,925 kr	1.50%	49,364 kr	49,364 kr
Banklån 2 (2 år)	3,290,925 kr	1.75%	57,591 kr	49,364 kr
Banklån 3 (4 år)	3,390,650 kr	2.00%	67,813 kr	50,860 kr
Banklån utestående insatser	9,895,070 kr	2.00%	197,901 kr	-
Summa banklån	19,867,570 kr		372,669 kr	149,588 kr
Medlemsinsatser	45,124,930 kr			
Summa finansiering	64,992,500 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 4 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 1,118,008 kr. Löptidfast stibor ränta max 2 år, fast ränta i max 10 år. Kredittiden är lika med löptiden.

5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
ÅRLIGA KOSTNADER	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Föreningslån	9 972 500	9 822 913	9 673 325	9 523 738	9 374 150	9 224 563	9 074 975
Lån utestående insatser	9 895 070	9 895 070	9 895 070	9 895 070	9 895 070	9 895 070	9 895 070
Totalt lånebelopp	19 867 570	19 717 982	19 568 395	19 418 807	19 269 220	19 119 632	18 970 045
Kapitalkostnader							
Räntekost. föreningslån	174 768	172 147	169 525	166 903	164 282	161 660	159 039
Räntekost. utestående insatser	197 901	197 901	197 901	197 901	197 901	197 901	197 901
Amortering	149 588	149 588	149 588	149 588	149 588	149 588	149 588
Avskrivning	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000
Summa kap.-kost.	872 257	869 635	867 014	864 392	861 771	859 149	856 528
Driftskostnader							
Administration	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570
Försäkring	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	39 416
Värme*	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046
Festighets-el*	110 000	112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	123 878
V/A*	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046
Skötsel & underhåll	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	84 462
Reparationer	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308
Renhållning*	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523
Städning	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570
Övrigt	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	28 154
Summa driftskost.	515 000	525 300	535 806	546 522	557 453	568 602	579 974
Övriga kostnader							
Tomträttsavgäld	73 600	73 600	73 600	73 600	110 400	128 064	147 274
Fastighetsavgift/skatt	42 840	43 697	44 571	45 462	46 371	47 299	48 245
Avsättning yttre underhåll	110 040	112 241	114 486	116 775	119 111	121 493	123 923
Summa övr. kost.	226 480	229 538	232 656	235 837	275 882	296 856	319 441
Återföring ej likviditetspåverkande post	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
TOT. KOSTNADER	1 263 737	1 274 473	1 285 476	1 296 752	1 345 106	1 374 607	1 405 943
ÅRLIGA INTÄKTER							
Hyreslägenheter	349 422	356 410	363 538	370 809	378 225	385 790	393 506
Lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Förråd	135 769	138 485	141 254	144 079	146 961	149 900	152 898
Parkering	39 600	40 392	41 200	42 024	42 864	43 722	44 596
Delsumma intäkter	524 791	535 287	545 993	556 913	568 051	579 412	591 000
Nettoavgifter bostadsrätter	738 946	739 186	739 484	739 839	777 055	795 195	814 943
TOT. NETTOINTÄKTER	1 263 737	1 274 473	1 285 476	1 296 752	1 345 106	1 374 607	1 405 943
Nettoårsavgift kr/kvm/år	698	699	699	699	734	752	770

Taxebundna kostnader (*) baserar sig på säljarens historiska uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilderna för jämförbara fastigheter.

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen viktad genomsnittsränta 1.75% enligt bankkoffert. Inflationsantagande: 2%.
Antagen hyresutveckling: 2%. Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.
Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

2016102803123

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Extra amorteringar görs i samband med upplåtelse av ytterligare bostadsrätter.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 55 kr/mån för genomsnittslägenheten på 43 kvm.

Tomträttsavgäld

Fastigheten är upplåten med tomträtt med tioåriga avgäldsperioder. Nästkommande avgäldsperiod påbörjas 2020-01-01. Stockholms exploateringskontor har aviserat en höjning av avgälderna under kommande period men kan vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande inte ge några besked om vilken ny avgift som kommer att gälla. Höjningar införs stegvis där det utgår en rabatt om 50% på höjningen år ett och 25% år två för att sedan gälla fullt ut från år tre. En fördubbling av avgälden (vilket får ses som ett aggressivt antagande) skulle innebära att avgiften för en genomsnittslägenhet om 43 kvm kan behöva justeras med ca 250 kr/mån från år 2022. Se även prognosen.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig redovisningsmässig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Exempel på hur avskrivningen kan se ut visas nedan. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat, men ha en balanserad likviditet.

Bokfört värde fastighet, ca	Avskrivning 1%, ca		Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år				
35 000 000 kr	350 000 kr		287 kr				
Avskrivningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ack. redovisningsmässigt underskott	-350000	-700000	-1050000	-1400000	-1750000	-2100000	-3850000

6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Beräknad nivå på nettoavgift	738 946	739 186	739 484	739 839	777 055	795 195	814 943
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta							
+1%	937 622	936 366	935 168	934 028	969 747	986 391	1 004 643
+2%	1 136 297	1 133 546	1 130 851	1 128 216	1 162 439	1 177 588	1 194 344
-1%	540 270	542 006	543 800	545 651	584 363	603 999	625 242
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation							
1%	745 625	745 998	746 432	746 927	784 284	802 569	822 464
2%	752 303	752 811	753 381	754 015	791 514	809 943	829 986
-1%	732 267	732 374	732 535	732 752	769 826	787 821	807 421

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 82% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 70% förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Föreningens:			Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettoavgift
	Skulder år 1	Skuldaättning	Kostnader år 1		
100,0%	9 972 500 kr	16%	1 065 836 kr	175 369 kr	+ 10 320 kr
90,0%	15 605 000 kr	24%	1 175 876 kr	369 660 kr	+ 4 644 kr
82,0%	19 867 570 kr	30%	1 263 737 kr	524 791 kr	+/-0 kr
70,0%	26 478 500 kr	40%	1 395 956 kr	758 241 kr	- 7 224 kr

8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

	Totalt	Per kvm total yta
Genomsnittslägenhet 43 kvm		
Föreningens grundbelåning	9,972,500 kr	6,859
Föreningens belåning utestående insatser	9,895,070 kr	6,805
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	14,616,000	10,052
Föreningens Driftskostnad år 1	515,000 kr	399 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	738,946 kr	698 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	45,124,930 kr	42,651 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Insatser och årsavgifter fastställs av styrelsen. Årsavgiften ska täcka föreningens utgifter, amorteringar samt avsättningar till fonder. Alla boende ska, utöver avgiften, betala hushållsel samt ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

ID	Lgh	Typ	Yta	Insats	82% Andelstal	100 % Andelstal	BR 2016 män.avgift	HR 2016 män.hyra
1	2	rok	51,0 m ²	2 050 000 kr	4,821%	3,953%	2 968 kr	6 188 kr
2	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
3	2	rok	51,0 m ²	2 050 000 kr	4,821%	3,953%	2 968 kr	6 188 kr
4	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
5	2	rok	51,0 m ²	2 050 000 kr	4,821%	3,953%	2 968 kr	6 188 kr
6	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 296 kr
7	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
8	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
9	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
10	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
11	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
12	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
13	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
14	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
15	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
16	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
17	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
18	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
19	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
20	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
21	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
22	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
23	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
24	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
25	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
26	2	rok	51,0 m ²	2 050 000 kr	4,821%	3,953%	2 968 kr	6 188 kr
27	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
28	2	rok	51,0 m ²	2 050 000 kr	4,821%	3,953%	2 968 kr	6 188 kr
29	2	rok	41,0 m ²	1 780 000 kr	3,876%	3,178%	2 386 kr	5 195 kr
30	2	rok	51,0 m ²	2 050 000 kr	4,821%	3,953%	2 968 kr	6 188 kr
Summa			1 290,0 m²	51 190 000 kr	121,951%	100,000%	75 082 kr	161 910 kr

Lokaler och parkeringsplatser

Lokalslag	Hysesgäst	Yta/antal	Årshyra	Uppskattat hyresvärde
Mobilmast	HIG Access	1 st	45 076 kr	-
Lager/Lokal	Hölmans måleri & Bygg	52 m ²	52 000 kr	-
Lager/Lokal	C. Holmgrens måleri & fastighetservice	50 m ²	34 897 kr	-
Lager/Lokal	Vakant	27 m ²		21 600 kr
Lager/Lokal	Vakant	20 m ²		16 000 kr
Lager/Lokal	Vakant	15 m ²		12 000 kr
Parkering	-	10 st	39 600 kr	-
Summa	-	164 m²	171 573 kr	49 600 kr


2016102803126

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

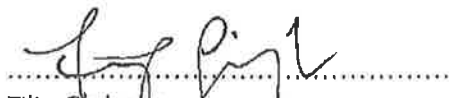
- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift ska medlemmarna betala hushållsel och i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- Bostadsrättshavaren ska ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Stockholm den: 27 / 9 - 2016

Brf Spenaten 1


Mathias Damm


Ida Hallgren


Filip Sgholm


Linda Ydemar

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Spenaten 1, org. nr 769632-5021, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

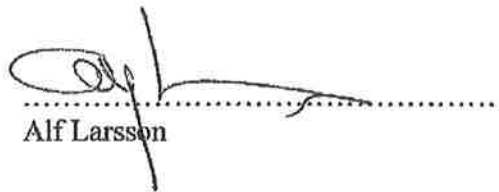
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2016-09-30



Ole Lien



Alf Larsson

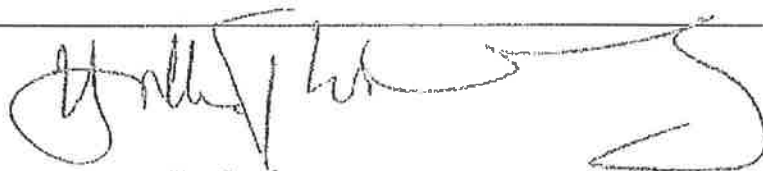
(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan, dat 2016-09-27
Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Köpekontrakt i koncept
Bekräftelse pris 2016-08-10
Bankoffert, SEB 2016-08-26
Teknisk besiktning Projektledarhuset 2016-06-23
Lokalhyreskontrakt
Försäljningspromemoria innehållande bl.a. historiska driftskostnader hyrsgästlista och ritningar

Stockholm Spenaten 1

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan



Hållar Truuberg

2016-06-23

Stockholm Spenaten 1 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Spenaten 1 genom Ombildningskonsulten KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 16 juni 2016 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende, från Restate samt genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det regnigt och ca + 13 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Ida Hallgren, boende
- Filip Sigholm, boende
- Linnea Bjärtun, Restate
- Johan Spångberg, Restate
- Hannes Persson, Ombildningskonsulten
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Spenaten 1	
Adress:	Sockenvägen 381-389	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande tomträttshavare:	Torbjörn Johansson och Bengt Bruzell	
Ägandeform:	Tomträtt	
Markareal:	1 792 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Lamellhus med källare och 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1939	
Ombyggnadsår:	1993	
Areor:	Bostäder	1 290 m ²
	Lokaler	129 m ²
	Totalt	1 419 m ²
Lägenheter:	30 st; 1,5-2,5 rok.	
Lokaler:	2 hyreskontrakt	
Parkering:	10 utvändiga platser	
Standard:	Modern	
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga, lokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	-----	
Undergrund:	Lera	
Grundläggning:	Pålade grundmurar av betong till fast underlag.	
Stomme:	Betong.	

Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak:	Betongtakpannor. Smärre delar belagda med plåt.
Fasad:	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen (delvis tilläggsisolerad).
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar med utvändig plåtbeklädnad. På gatusidan finns dessutom invändig tilläggsruta för bättre ljudisolering.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Räcke och handledare.
Entréportar:	Aluminiumpartier med glas. Kodlös.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål eller trä Lgh-dörrar av säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum Plastmatta i de flesta kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl- och frys, skåpsinredning från ombyggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv (klinker i någon), kaklade väggar, målade tak, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. VVC-handdukstork. Sanitetsartiklar från stambytesåret. Elgolvvärme i någon.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Maskinpark utbytt 2013 / -14. Klinker på golv, målade väggar och målat tak
Värmeproduktion:	Bergvärme som huvudvärmekälla. Fjärrvärme för komplement för toppbelastningar. Värmepump från 2012.



Värmedistribution:	Värme­stammar och vatten­radiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Radiator­ventiler av blandad ålder. Stam­reglerings­ventiler utbyta.
Vatten och avlopp:	Avlopp av gjutjärn, ma-rör och plast. Vattenin­stallationer av koppar. Alla installationer utom vissa bottenavlopp utbyta, ca 1993.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktheter på tak / vind i anslutning till respektive trapphus. Väg­gventiler i anslutning till fönster för tilluft. En spiskåpa som möjliggör forcering av frånluften finns i varje kök.
Elinstallationer:	Scrvis, serviscentral och fastighetscentral mm ut­byta 1993. Huvudledningar till samt installationer inne i lägenheter likaledes utbyta. 1-fas el i lägenheterna.
Hiss:	Finns ej.
Sop­hantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	I huvudsak gräsmatta. Det finns också planteringar både på gatusida och på gårdssidan. Hårdgjorda ytor med belagda med grus på parkeringar. Marksättningar, framförallt på gatusidan, men även i viss mån på gårdssidan. Omdrängningar har utförts, men tidpunkt avseende detta är okänt.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1939. En omfattande renovering utfördes 1993 vad avser utbyte VA-stammar, renovering badrum, ytskikt, inredning och utrustning i lägenheterna, utbyte yttertak, fasaden, fönstren samt elinstallationerna. Utrustning i värmeundercentral är utbytt likväld som maskinpark i tvättstugan.
OVK-status:	OVK blev underkänd för några system vid senaste besiktning. Ny besiktning kommer att utföras och nuvarande ägare har gjort en utfästelse att alla anmärkningar ska åtgärdas.
Energideklaration:	Utförd.

Radon:

Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats. Det finns sannolikt inga radonavgivande material i byggnaden.

Asbest:

Asbest finns i vissa värmerörisoleringar i källarplanet, men knappast någon annanstans.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med pålade grundmurar av betong direkt mot fast underlag.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning i tillgängliga delar av källarytterväggar eller några antydningar till sättningar under källargolvet noterades.

Utvändig mark har sättningar, främst på gatusidan. Markanpassningar samt erforderliga renoveringar av de flesta entrétrappor på gatusidan behöver utföras inom nära framtid.

Källartrappor av betong i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Smidesräcken till dessa i normalt skick.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick utan annat åtgärdsbehov än normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i normal och mycket begränsad omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar av murad lättbetong eller plåtreolar och gips. Normal och begränsad sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Putsad betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsad fasad, partiellt tilläggsisolerad och senast åtgärdad ca 1993, i normalt skick. Minst 10 år till kommande åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor samt smärre delar med beklädda med plåt. Yttertaket är enligt uppgift omlagt 1993 och i gott skick. Plåtdetaljer på taket i behov av ommålning inom nära framtid.

Takstegar, taksäkerhet, takavvattning mm likaledes utbytt och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Taktillgänglighet från trapphusen uppfyller inte arbetsmiljökraven. Fasta stegar behöver monteras i anslutning till minst en av takluckorna.

5.1e Fönster

2-glas träfönster på kopplade bågar med utvändig plåtbeklädnad. På gatusidan är fönstren kompletterade med invändig tilläggsruta.

Ytterbågarna på gatusidan är speciellt vad avser fönstrens bågbottnen påtagligt slitna under beklädnaden medan fönstren på gårdssidan i huvudsak är i normalt skick.

Inget akut åtgärdsbehov, men om bedömningsvis 7-8 år rekommenderas fönstren på gatusidan bytas ut. Denna åtgärd kostar drygt dubbelt så mycket som en renovering, men den energibesparing som kan inräknas medför att denna investering, åtminstone vid nuvarande ränteläge ger en tydlig positiv nuvärdeskalkyl.

5.1f Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov. Handledare / räcken i likaledes gott skick.

Entrépartier:

Aluminiumpartier i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Källardörrar:

Dörrar i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga etc:

Maskinpark från 2013 / -14 i gott skick. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner är ca 15 år.

Installationsutrymmen:

Byggmässigt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Förråd etc:

Träväggförråd i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

4 lägenheter besöktes för att göra en allmän bedömning. Lägenheterna har genomgående renoverats 1993 och har en likartad standard.

Badrummens yt- och tätskikt är från 1993, dvs ca 23 år gamla. Normal teknisk livslängd för tätskikten i badrum med aktuellt utförande ligger mellan 25 och 30 år. renovering rekommenderas därför inom ca 5 år.

Enligt föreningens stadgar åligger underhållsansvaret för badrummens yt- och tätskikt respektive bostadsrättshavare. Kostnad för yt- och tätskiktsrenovering av ett

badrum beräknas till ca 120 000:- / enhet (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), målning av snickerier och tak, nytt sanitetsporسلin och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer (vid behov) samt utbyte golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar fram till stående stam.

Idag uppvärms badrummen i huvudsak enbart med en vvc-ansluten handdukstork. Eftersom badrummen har fönster är tillförd effekt otillräcklig för att erforderligt värma upp badrummen vintertid. Någon kompletterande värmekälla rekommenderas därför installeras vid badrumsrenoveringarna. Det enklaste är att installera elgolvvärme. Kostnad för detta finns inräknat i ovanstående beräknat badrumsrenoveringsbelopp.

Elinstallationer inom lägenheterna i gott skick. Installationerna är av 1-fas typ.

Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Efter ett förvärv åligger inre underhållsansvar på bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns ett par mindre källarlokalerna. Lokalerna var inte tillgängliga vid besiktningstidpunkten. Enligt hyreskontraktet har lokalerna eget inre underhållsansvar.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till bergvärme. Vid behov av topp effekt tillgodoses detta med fjärrvärme. Bergvärmerna är installerad 2012. Utrustningen i fjärrvärmecentralen bedöms vara i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiatorer i stor utsträckning från byggnadsåret.

Stamreglerings- och radiatorventilerna bedöms genomgående vara utbytta ca 1993. Radiatorventilerna har ungefär 5-6 år till rekommenderat utbyte.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Genomgående utbytta (bortsett vissa bottenavlopp) 1993 och i gott skick. Stamspolning, som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll, rekommenderas om något år och därefter med ca 10 års intervall.



Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer liksom utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Frånluft:

Mekanisk frånluft med totalt 5 fläktar på vind / tak. Kanaler på vinden anslutna till badrum och kök i respektive lägenhet.

Tilluft: Vägghentiler i anslutning till fönster.

OVK är för närvarande inte godkänd. Nuvarande fastighetsägare har gjort en utfästelse att ordna godkänd OVK inför ett förvärv.

5.3 El-installationer

Alla elinstallationer i byggnaden är utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge maj 2016)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Anpassning entrétrappor mm, ca 2016 bedömt 60 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Målning plåtdelar på taket, ca 2017 ca 60 kkr

Anordnande acceptabel taktillgänglighet, snarast ca 15 kkr

Målning plåtskärmtak över entréer, ca 2017 ingår målning plåt ovan

6.1e Fönster

Utbyte fönster entrésida, ca 2023 ca 850 kkr

(70 fönster, de flesta med dubbla bågar)

Utbyte tätningslister mm övriga, ca 2020 ca 50 kkr

6.1g Lägenheter

Badrumsrenoveringar, ca 2021

(bekostas av respektive bostadsrättshavare)

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2021 ca 100 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stamspolning, ca 2017 ca 60 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1939 och förhållandevis omfattande ombyggd 1993 i normalt till gott skick.

Åtgärder upptagna i sammanställningen ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 195 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 1 000 000:-
Totalt (avrundat):	ca 1 200 000:-

Kostnader för renovering av badrum är inte upptagna ovan då underhållsansvaret enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare.

Istället för att byta fönstren på gatusidan kan renovering av bågar och karmar under beklädnaden vara ett alternativ. Kostnad för detta ligger något under hälften av utbyteskostnaden, men i gengäld erhålls inte någon energibesparing med den åtgärden.