

EKONOMISK PLAN

för

Brf Duvgränd 5

**Duvgränd 5 A, 5 B samt Starrbäcksgatan 10
i Sundbyberg**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna/sammanställning av statusbesiktning
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Sammanställning upplåtelse- och årsavgifter
- H. Särskilda bestämmelser
- I. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11
- J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Planen har upprättats med biträde av
Bo Wergedahl, Rosengren & Co
Linnégatan 76 - 115 23 Stockholm
Telefon 08-545 66 292

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Duvgränd 5 som ansökt om registrering och registrerats hos Bolagsverket 2017-02-16 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningens organisationsnummer är 769633-9618.

Föreningen har erbjudits att genom ett bolagsförvärv fastigheten Kolonisten 5 (nedan kallad Fastigheten) i Sundbybergs kommun, enligt överlåtelseavtal för ett överenskommet fastighetsvärde om 53 000 000 kronor. Därefter säljs fastigheten vidare från bolagen till föreningen för skattemässigt värde. Överlåtelsen sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Efter överlåtelsen av fastigheten till bostadsrättsföreningen likvideras bolagen. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Det aktuella fastighetsvärdet har överenskommit mellan köpare och säljare. Det kan konstateras att fastighetsvärdet överstiger aktuellt taxeringsvärde men det noteras att det överenskomna fastighetsvärdet ligger i nivå med aktuellt marknadsvärde för motsvarande bostadsfastigheter i Sundbyberg. Det noteras även att aktuella insatser för respektive bostadsrättslägenhet motsvarar ca 65 % av marknadsvärdet för bostadsrättslägenheter med motsvarande läge i Sundbyberg.

Som underlag för denna plan har använts befintliga handlingar från bostadsrättsföreningen, säljaren och från myndigheter. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende Fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på, vid tiden för planens upprättande, kända förhållande och fakta. Föreningen avser att tillträda fastigheten den 2017-04-30, dock senast den 2016-07-30 varvid föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt. Konstateras att inflyttning redan har skett. Beräkningsgrund i planen avser kalenderåret 2017.

Av samtliga 18 st bostadslägenheter och 2 lokaler bedöms 18 bostadslägenheter och en lokal komma att upplåtas med bostadsrätt vid föreningens förvärv.

Föreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra Fastigheten vid tillträde.

Uppgifter om ytor och hyror har erhållits från säljaren. Någon uppmätning av ytor har ej skett. Byggnadens tekniska standard har konstaterats vid statusbesiktning den 2017-02-24 utförd av Hillar Truuberg, Projektledarhuset.

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Förvärvet avser fastigheten Kolonisten 5. Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Brf Duvgränd 5 är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Redovisade kostnader för förvärvet, enligt pkt C, avser slutliga kostnader i samband med förvärvet.

Reparationsfonden och den årliga fondavsättningen täcker det renoveringsbehov som konstaterats vid teknisk besiktning av fastigheten.

Taxeringsvärdet **Kolonisten 5** (2016) uppgår till 21 759 000 kr varav byggnadsvärde 11 874 000 kr och markvärde 9 885 000 kr. Kommunal fastighetsavgift för bostäder beräknas utgå med 24 985 kr och fastighetsskatt för lokaler beräknas uppgå till 7 590 kr.

Hysesintäkter från bostäder och lokal samt P-platser avser aktuella hyror (2017-03-01). Det bör dock påpekas att intäkter från nämnda lägenheter och lokal samt P-Platser kan förändras vid framtida omförhandlingar av kontrakt.

Driftkostnaderna grundas på kända förhållanden och fakta.

Bostadsrättsföreningen redovisar enligt god redovisningssed. Avskrivningar sker enligt gällande regelverk. Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999-1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning.

Avsättning till underhållsfond sker med minst 0,1 % på taxeringsvärde. Dock har föreningen valt att avsätta 0,2 % på taxeringsvärdet enligt rekommendation i besiktningsprotokoll.

Amortering sker enligt 50-årig serieplan där de första fem åren är amorteringsfria.

Andelstal beräknas utifrån faktorer såsom yta, rum, läge samt kvaliteter såsom balkong, eldstad etc. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

Föreningens redovisade utgifter fördelas på årsavgifterna.

Tillkommer kostnad för av bostadsrättshavaren vald service såsom exempelvis hushållsel, TV-Avgift, boendeparkering etc.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------------------|---------------|
| Fastighetsbeteckning | Kolonisten 5 Duvgränd 5A, 5B, Starrbäcksgatan 10 i Sundbyberg. | | |
| Taxeringsvärde | Typkod 321, hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder. Taxeringsvärde (2016) för fastigheten är 21 759 000 kr varav mark bostäder 9 600 000 kr, byggnad bostäder 11 400 000 kr. Mark lokaler 285 000 kr och byggnad lokaler 474 000 kr. | | |
| Tomtens areal | 884 m ² | | |
| Läge | Fastighetens läge bedöms som attraktivt. Ett utbud av kommersiell service finns på promenadavstånd. Omkringliggande bebyggelse består huvudsakligen av bostäder. | | |
| Kommunikationer | Buss, T-bana och pendeltåg finns inom gångavstånd. | | |
| Åtgärder | Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Aktbeteckning |
| | Tomtmätning Införd i tomtboken | 1926-12-03 1927-01-24 | 0183k-G10 |
| Planer -och bestämmelser | Planer | Datum | Aktbeteckning |
| | Tomtindelning Kolonisten Stadsplan Sundbybergs stad | 1910-12-07 1942-04-30 | 0183K-F2 |
| | Befintlig bebyggelse bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan. | | |
| Vatten/avlopp | Ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät. | | |

Brf Duvgränd 5

BYGGNAD

Fastigheten är bebyggd med flerfamiljshus bestående av 1 huskropp med källare samt 3 våningar och delvis inredd vind med i huvudsak bostäder. Typkod 321

| | | |
|--------------------|----------|----------------------|
| Uthyrningsbar area | Bostäder | 1 277 m ² |
| | Bokal | 42 m ² |
| | Lokaler | 78 m ² |
| | Totalt | 1 397 m ² |

Byggnadsår 1929

Bostadslägenheter 18

Bokal 1

Lokaler 1

P-Platser 7

Se vidare bilagd sammanställning av statusbesiktning.

Sundbyberg Kolonisten 5

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska Plan**



Hillar Truuberg

2017-02-24

Sundbyberg Kolonisten 5 - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Duvgränd 5 genom Rosengren & Co

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 13 februari 2017 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter och en bokal samt i huvuddelen av fastighetens gemensamma och allmänna utrymmen samt driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 1 grad C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom information från fastighets- ägarrepresentanter. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Rolf Gustafsson, boende och fastighetsägare
- Klas Ahlin, fastighetsägare
- Anton, fastighetsägare
- Bo Wergedahl, Rosengren & Co
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman



4. Objektet

| | |
|-----------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Sundbyberg Kolonisten 5 |
| Adresser: | Duvgränd 5 A-B, Starrbäcksgatan 10 |
| Kommun: | Sundbyberg |
| Ägandeform: | Äganderätt |
| Nuvarande ägare: | Fastighetsförvaltning Kolonisten 5 AB (1/2) Fastighetsinvest & Förvaltning Skyttorp AB (1/2) |
| Byggnad: | Byggnad med källare samt 3 våningar och delvis inredd vind med i huvudsak bostäder. Typkod 320. |
| Byggnadsår: | 1929 |
| Tomtarea: | 884 m ² |
| Areor: | Bostäder 1 277 m ² Bokal 42 m ² Lokaler 78 m ² Totalt 1 397 m ² |
| Lägenheter: | 18 st; 1-5 rok; 1 bokal 2 rok |
| Parkering: | Utvändiga platser på gård |
| Standard: | Modern |
| Källare: | Driftsutrymmen, vissa förråd, tvättstuga, bostad |
| Våningsplan: | Bostäder |
| Vindsplan: | Bostäder samt vissa förråd |
| Undergrund: | Berg |
| Grundläggning: | Grundmurar av betong till berg. |
| Stomme: | Konstruktionsbetong och tegel |
| Ytterväggar: | Sannolikt murad lättbetong som putsbärare. |

| | |
|--------------------|---|
| Bjälklag: | Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong, ytskikt. |
| Yttertak: | Enkelfalsad plåt. Takstegar,nockräcke etc saknas. |
| Takterrass: | Ej tillgänglig. Sannolikt konstruktionsbetong, isolering, tätskikt, ytskikt. |
| Fasader: | Putsade betongsocklar. Puts i våningsplanen. Naturstensomfattning vid entréer. |
| Balkonger: | Betongplatta upplagd på stålbalksram, smidesräcken. |
| Fönster: | 2- eller 3-glas träfönster med kopplade bågar. Vissa båg- och karmbottnar är plåtbeklädda. |
| Trapphus: | Betongmosaikgolv. Målade väggar och tak. Handledare och räcke. |
| Entrépartier: | Aluminiumportar med glas. Kodlås. |
| Övriga dörrar: | Dörrar till källare och vindar av blandat utförande. Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp. |
| Lägenheter: | |
| Inv. väggar: | Målade / tapetserade |
| Inv. tak: | Målade tak eller undertak |
| Golv: | Parkett i de flesta vardagsrum Blandat golvutförande i övriga rum Variation förekommer mellan lägenheterna |
| Köksinredning: | Diskbänk, elspis, kyl- och frys. Kolfilterfläktar i vissa (kanalansluten fläkt i några). Egeninstallerad DM i några. Snickerier av blandad ålder. Vitvaror av blandad ålder. |
| Badrum / duschrum: | Klinkergolv (i de flesta). Kakel på vägg (i de flesta). Målade tak eller undertak. Duschplats eller badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator som värmekälla i de flesta. PAX-fläktar i några. Variation i utförande och ålder på inredning / utrustning förekommer. TM / TT i några. |



| | |
|-----------------------------|---|
| Separata WC:ar: | Plastmatta eller klinker på golv, kaklade väggar och målat tak eller undertak. WC-stol och tvättstall. |
| Fastighetsgemensamma areor: | |
| Tvättstuga: | 2 TM (små), 1 TT, 1 mangel. Klinkergolv och sockel, kaklade och målade väggar och målat tak. |
| Källare i övrigt: | Ytbehandlad betong på golv, målade väggar och målat tak. |
| Sophantering: | Utvändiga behållare. |
| Förråd: | Hönsnätsväggar. |
| Installationer: | |
| Värmeproduktion: | Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 1993. |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer och värmestammar i stor omfattning från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak utbytta, men bedömningsvis på 1980-tal. Nya re installationer finns i några lägenheter. Stamregleringsventiler och källarstråk för värme i huvudsak från byggnadsåret. |
| Ventilation: | Generellt självdrag, men mekaniska fläktar finns i köken i några lägenheter, likväl som det finns PAX-fläktar anslutna till självdragskanalerna i några badrum. Frånluftskanal saknas till köket i boken. Tilluft i huvudsak via spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönstren eller i vissa fall ingen organiserad tilluft. |
| VA-installationer: | Avlopp av gjutjärn / ma-rör och plast, varm- och kallvatten av i huvudsak av koppar. Huvuddelen av installationerna är utbytta, men vid olika tidpunkter då olika material används. Bottenavlopp i huvudsak av gjutjärn från byggnadsåret och synliga avloppsluftningar från |

| | |
|--------------------|---|
| | byggnadsåret. Enligt uppgift finns det också gamla VA-installationer i några lägenheter. |
| | Delar av varmvattenstråken i källarplanet är gamla. |
| Elinstallationer: | Servis från byggnadsåret. Fastighetscentral bedömningsvis från ca 1980-tal. Elinstallationer till de flesta lägenheterna utbytta, men vid varierande tidpunkter. |
| | Elinstallationer inne i lägenheterna av varierande ålder och utförande. |
| Hiss: | Finns inte. |
| Övrigt: | |
| Tomt / mark: | Huvuddelen av tomten består av hårdgjorda ytor. Murar och räcken mot grannfastighet och gata. Berg i dagen på del av tomten. |
| Allmänt: | Byggnad ursprungligen uppförd 1929. Delar av vinden har inretts ca 1985 respektive ca 2005. Installationer har bytts ut vid varierande tidpunkter och några lägenheter har renoverats. |
| | Byggnaden kan anses vara i normalt till lite slitet skick. Nära förestående åtgärdsbehov finns avseende kvarvarande byggnadsårsinstallationer, några badrum, flertalet fönster, huvuddelen av yttertaket, fasaden (inom några år), balkongerna, maskiner i tvättstugan samt justering av muren mot gatan. |
| | Inne i några lägenheter finns äldre elinstallationer. Vidare behöver källare och vindar renas ut samt tillgänglighet till yttertaket anordnas. |
| OVK-status: | OVK är inte godkänd. |
| Energideklaration: | Energideklaration är inte utförd. |
| Radon: | Enligt uppgift har radonmätningar med godkända mätresultat utförts. Protokoll från mätningarna har inte redovisats. |
| Asbest: | Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet. |

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av betong direkt mot berg. Inga sättningar noterades utvändigt i anslutning till byggnaden eller under källarplattan. Inget åtgärdsbehov.

Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fuktdoft. På gårdssidan har fuktisoleringen längs källarytterväggen bytts ut.

Hårdgjorda ytor till entréer i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Muren mot gatan lutar utåt. Inget akut åtgärdsbehov, men på några års sikt kommer riktning / stabilisering av muren behöva utföras. Mur mot grannfastighet i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Socklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen med förhållandevis frekventa färgsläpp och en del smärre skador. Senaste fasadåtgärd bedöms vara utförd på 1980-tal. Uppkommen sprickbildning antyder att putsen målats med en plastfärg som är lite för tät.

Inget akut åtgärdsbehov, men inom några år bedöms en bortblästring av färgen inklusive erforderlig putslagning och ny avfärgning genomföras. Hur stor del av befintlig puts som då behöver nedknackas är svårbedömt.

Då balkongerna kommer att behöva renoveras inom nära framtid. Rekommenderas där näraliggande fasaddelar åtgärdas parallellt med balkongreparationerna.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak i huvudsak belagt med enkelfalsad plåt. Delar över vindslägenheterna är utbytta senare.

Yttertaket var inte tillgängligt (vettig invändig taktillgänglighet saknas), men de plåtdelar som ändå kunde avsynas okulärt uppvisar mycket ytrost och att takstegar och stor del av annan taksäkerhet saknas.

Ca 70% av yttertakets rekommenderas bytas ut inom några år, dvs samtidigt med kommande rekommenderad fasadrenovering. Då det sannolikt finns en pågående fuktskada i taket i ett av trapphusen behöver en punktåtgärd utföras snarast.

Parallellt med plåttutbytet monteras erforderlig taksäkerhet och anordnas taktillgänglighet.

Takterrassen besöktes ej, men är enligt uppgift från 1980-tal och bedöms ha lång återstående teknisk livslängd.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta upplagd på stålbalkestram och smidesräcke. Balkongerna är i nära förestående behov av reparation.

Smidesräcken i behov av rostskyddsmålning.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2- eller 3-glas träfönster på kopplade bågar. På de flesta fönstren är karm- och bågbottnen beklädda med plåt. Fönstren är i huvudsak från 1984 och är i nära förestående behov av ommålning / renovering vad avser utvändiga trädetaljer inklusive foder på utsidan.

Fönsterdörrar till balkongerna i likaledes nära förestående behov av utvändigt renovering.

2-glas källarfönster av trä med ytterbåge i nära förestående behov av utvändigt ommålning och erforderlig renovering.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Entrépartier av aluminium i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Trapphus och trapplöp med golv av betongmosaik i normalt skick. Väggar och tak i trapphusen i likaledes normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov utöver i taket i vindstrapplöpet där en fuktskada finns.

Källargångar, källare i övrigt:

I ytskiktsmässigt slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov, men en rensning av utrymmena behöver utföras snarast. Belysning i undermåligt skick.

Dörrar i övrigt:

Dörrar till källare och vindar i normalt till slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

I slitet skick. Vindsutrymmen i behov av rensning / tömning på skräp. Undermålig belysning.

Installationsutrymmen:

I genomgående slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Ytskikt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov. Maskinpark i nära förestående behov av utbyte.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter / bokal

3 lägenheter samt bokalen besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Besökta lägenheter (bortsett en) är sannolikt inte representativa för genomsnittslägenheten som är i varierande skick vad avser inredning, utrustning och ytskiktsstandard.

Några badrums yt- och tätskikt är gamla och tekniskt uttjänta och i nära förestående behov av renovering. Till dessa har inte heller VA-stambyten genomförts.

Elinstallationer inom lägenheterna har också varierande ålder och standard.

Nedan har antagits att 6 lägenheter har badrum och elinstallationer som är i behov av utbyte.

Vissa lägenhetsdörrar har bristande ljud- och inbrottsmotstånd. Det finns dock inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

I bokalen saknas anslutning till frånluftskanal i köket.

Efter ett förvärv går ansvaret för inre underhåll över till respektive bostadsrätts-havare.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentralen är i huvudsak från 1993 med ca 5 års återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar både från byggnadsåret och senare utbytta, t ex i vindslägenheterna. Vissa nyare enheter finns också i badrummen.

Radiatorventiler bedöms vara utbytta ungefär i mitten av 1980-tal börjar närma sig sin tekniska livslängd och rekommenderas bytas ut parallellt med att utrustningen i värmeundercentralen byts ut.

Stamregleringsventiler i källarplanet är av blandad ålder. Äldre enheter byts samtidigt med övriga värmeåtgärder.

I samband med utbytena utförs också en injustering av värmesystemet.

I några badrum sker uppvärmning med elgolvvärme.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

VA-installationerna är till huvuddelen utbytta, men inte vid något samlat tillfälle utan bitvis i taget och i huvudsak bedömningsvis under 1980-talet. Parallellt med utbytena har också berörda badrum renoverats. Det noterades avlopp av varierande utföranden.

I några lägenheter finns äldre va-installationer med nära förestående behov till utbyte. Parallellt kommer också berörda badrum behöva renoveras. Exakt omfattning av uttjänta installationer har inte kunnat säkerställas, men nedan har förutsatts att sex lägenheter berörs.

Bottenavloppen, bortsett de delar som berör källarlägenheten, är stor omfattning utbytta. Dessa rensas och filmas. Det är dock inte troligt att ett utbyte behöver genomföras.

Avloppsluftningarna på vinden är åtminstone till synliga delar utbytta. Hur långt under vindsbjälklaget anslutningspunkten är går inte att fastställa. Det förutsätts att installationer inne i vindslägenheterna är utbytta.

Alla avlopp som inte byts ut rekommenderas spolas / rensas i samband med att kvarvarande äldre enheter byts ut.

I källarplanet finns några äldre varmvatteninstallationer. Dessa rekommenderas bytas ut i samband med övriga åtgärder på va-systemet.

5.2d Ventilation

Generellt självdagsfrånluft, men i vissa av lägenheterna finns kanalanslutna köksfläktar. I vissa badrum finns också PAX-fläktar som förstärker frånluftsfunktionen.

I bokalen i källarplanet saknades frånluftskanal i köket / pentryt.

Tilluft sker genom spaltventiler i fönstren eller väggventiler.

OVK är inte godkänd och behöver uppdateras snarast.

Bedömning av kommande underhållsbehov klarnar förmodligen när OVK utförts. Det är dock sannolikt att alla frånluftskanaler kommer att behöva rensas för att kunna erhålla godkänd OVK..

5.3 El-installationer

Servis från byggnadsåret med rekommendation till utbyte inom några år. Fastighetscentral och de flesta huvudledningar till lägenheterna är utbytta vid lite varierande tidpunkter, men några bedöms vara gamla och i behov av utbyte inom nära framtid.

Elinstallationer inom allmänna utrymmen likaledes av mycket blandad ålder. Alla äldre enheter rekommenderas bytas inom nära framtid.

Exakt omfattning av detta är svårbedömd och besiktningen försvårades ytterligare av att många allmänna och gemensamma ytor inte hade fungerande belysning.

Elinstallationer inom lägenheterna är också av blandad ålder. Information om i vilken omfattning utbyten skett har inte erhållits, men i rapporten har inräknats att 6 lägenheter har så gamla installationer att dessa behöver bytas ut.

HTG

6. Kostnader för tekniska åtgärder (kostnadsläge januari 2017)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Stabilisering av mur mot gata, ca 2020 bedömt 60 kkr

6.1c Fasad

Renblästring, avfärgning mm, ca 2020 ca 900 kkr
(ca 750 m²)

Lagning puts i ytor vid balkonger, ca 2017 ingå balkonger nedan

6.1d Tak / takavvattning

Utbyte plåt (ca 70% av yta), ca 2020 ca 800 kkr

Anordnande erforderlig taksäkerhet, ca 2020 ingår ovan
(inkl anordnande taktillgänglighet)

Ommålning nyare delar av plåt, ca 2020 ingår ovan

6.1e Balkonger

Reparation balkonger, ca 2017 ca 300 kkr
(inkl åtgärder på puts i balkongpartier)

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommåln / erforderlig renov, ca 2017 ca 250 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM, 1 TT, 1 TS, ca 2017 ca 180 kkr

Allmän uppfräschning gemensamma ytor, ca 2017 bedömt 150 kkr
(bedömd kostnad som beror på vilken åtgärd som utförs)

6.1h Lägenheter

Badrumsrenoveringar i 6 lgh, ca 2017 / -18 ca 700 kkr
(bedömt antal)

Utbyte el i 6 lägenheter, ca 2017 / -18 ca 150 kkr
(bedömt antal)

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2022 ca 250 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiator- och stamregleringsventiler, ca 2022 ca 250 kkr
(inkl injustering värmesystem)

6.2c Avlopp / vatten

Partiellt VA-stambyte, ca 2017 / -18
(bedömd omfattning)

ca 600 kkr

Rensning övriga avlopp, ca 2017 / -18

ca 40 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, 2017

ca 50 kkr

OVK-besiktning, 2017

ca 25 kkr

Övriga åtgärder för godkänd OVK, 2017
(bedömd omfattning)

ca 50 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte servis och vissa övriga fastighetsinst., ca 2017 / 18
(bedömd omfattning)

ca 350 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1929 där löpande underhåll utförts utan att något sammanfattande grepp tagits.

Nära förestående åtgärdsbehov finns främst avseende fönstren, balkongerna, utrustning i tvättstugan, några VA-stammar och badrum, vissa elinstallationer samt på några års sikt fasader och yttertak.

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

Beräknat underhållsbehov:

| | |
|--------------------|--------------|
| År 1-3: | ca 2 845 kkr |
| År 3-10: | ca 2 260 kkr |
| Totalt (avrundat): | ca 5 100 kkr |

Vad avser VA-stammar, badrum och elinstallationer har åtgärdernas omfattning bedömts då tillräcklig information över vad som utförts och när, inte erhållits från fastighetsägaren och då dessutom tillgängliga utrymmen i samband med besiktningen var begränsat. I flera allmänna utrymmen saknades belysning, vilket påtagligt försvårade möjligheten till att bedöma status på installationer.

Nödvändiga avsättningar för kommande fastighetsrelaterat underhåll kan därför vara både högre och något lägre än vad som angivits ovan.

Utöver vad som finns upptaget ovan är det rimligt att avsätta ungefär 40 000:- / år för småreparationer och oförutsett underhållsbehov för sådana åtgärder som inte ingår i normala fastighetsskötselavtal.

C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

| | | |
|--|------------|-------------------|
| Förvärv | 53 000 000 | 53 000 000 |
| Övriga kostnader | | |
| Lagfartskostnader | 326 385 | |
| Pantbrevskostnader | 81 165 | |
| Reparationsfond | 5 100 000 | |
| Övrigt | 100 000 | |
| | | 5 607 550 |
| Totala avsättningar för förvärv | | 58 607 550 |

D. FINANSIERINGSPLAN

| | | | |
|--|--|-------|-------------------|
| Befintliga lån | | Inga | |
| Nya lån | | | |
| | Rörlig | 2,00% | 3 223 415 |
| | Rörlig | 2,50% | 3 223 415 |
| | Rörlig | 3,00% | 3 223 415 |
| | | | 0 |
| | <i>Tillkommer finansiering hyresrätter</i> | 2,50% | 0 |
| | | | 9 670 246 |
| Summa insatser | | | 48 937 304 |
| <i>Avgår hyresrätter</i> | | | 0 |
| | | | 48 937 304 |
| Totala skulder och eget kapital | | | 58 607 550 |

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
OCH UTBETALNINGAR**

2017 Helår

| | | |
|--|---------|----------------|
| Finansieringsnetto | | 242 000 |
| Avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar | | 43 518 |
| Driftkostnader | | |
| Förvaltningskostnader | 30 000 | |
| Fastighetsskötsel & reparationer | 30 000 | |
| El | 40 000 | |
| Vatten och avlopp | 60 000 | |
| Värme | 200 000 | |
| Sotning | 10 000 | |
| Sophämtning | 20 000 | |
| Städning | 30 000 | |
| Försäkring | 20 000 | |
| Övrigt | 10 000 | |
| | | 450 000 |
| Fastighetsskatt utgår med | | 32 575 |
| Summa kostnader och utbetalningar | | 768 093 |

F. FÖRENINGENS INTÄKTER

| | | |
|--------------------------|---------|----------------|
| Balans övervärden | | 0 |
| Avgift vind/omb, lokaler | | 0 |
| Hyror | | |
| lägenheter hyresrätter | 0 | |
| lokaler | 132 600 | |
| | | 132 600 |
| Årsavgifter | | |
| lägenheter | 635 493 | |
| Summa intäkter | | 768 093 |

Finansiella intäkter och kostnader samt amorteringar (kkkr)

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2021 |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ränteintäkter | | | | | |
| Räntebidrag | | | | | |
| Räntekostnader | -242 | -242 | -242 | -242 | -242 |
| Amortering | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Red. lösta lån | | | | | |
| | -242 | -242 | -242 | -242 | -242 |

Möjliga händelser av större betydelse under kommande år**Påverkan på soliditet**

| | Skulder | 9 670 | 9 670 | 9 670 | 9 670 | 9 670 |
|---------------------------------|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Insatser och upplåtelseavgifter | | 48 937 | 48 937 | 48 937 | 48 937 | 48 937 |
| Värde hyresrätter | | | | | | |
| Summa Ek+Hr | | 48 937 | 48 937 | 48 937 | 48 937 | 48 937 |

Påverkan på likviditet

| | 5 100 | 3 809 | 2 362 | 2 406 | 689 |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| Ingående kassa | 5 100 | 3 809 | 2 362 | 2 406 | 689 |
| Försäljning och lån | | | | | |
| Försäljning råvind | | | | | |
| Avsatt för reparationer | 44 | 44 | 44 | 44 | 44 |
| Nya lån | | | | | |
| Reparationer | | | | | |
| VA-stammar | | -1 340 | | | |
| Ventilation | -125 | | | | |
| Fönster & Fasad | -250 | | | -1 700 | |
| Tak | | | | | |
| Trapphus | | | | | |
| El, hiss mm | -350 | -150 | | | |
| Övrigt | -610 | | | -60 | -500 |
| Utgående kassa | 3 809 | 2 362 | 2 406 | 689 | 233 |

SAMMANSTÄLLNING LOKALER OCH HYROR

Hysesintäkter 132 600

| kontrakts nr | Hyresgäst | Lokaltyp | Area (m ²) | Löptid | Bashyra (kr) |
|-----------------|-------------|----------|---------------------------|------------|-----------------|
| 1 | Restaurang | Lokal | 78 | 1900-01-00 | 94 800 |
| 2 | P-platserx7 | P-plats | | 1900-01-00 | 37 800 |
| SUMMA | | | 78 | | 132 600 |

G. SAMMANSTÄLLNING INSATS- OCH MÅNADSavgIFTER

Kolonisten 5
 Duvgränd 5 A, B
 Sundbyberg
 Insatser 48 937 304
 Årsavgifter 635 493

Hyresintäkter 132 600

| Lgh nr | Plan | Lgh yta (m ²) | Lägenhetstyp | Andelstal Årsavgift (%) | Insats | | Avgift (kr/mån) | Deltager ej (*) | Andelstal Insats (%) |
|--------------|------|---------------------------|------------------|-------------------------|-------------------|----------------|-----------------|-------------------|----------------------|
| | | | | | (kr) | (kr/kvm) | | | |
| 1 | bv | 71 | 3 rum kök bad&wc | 5,304 | 2 623 744 | 36 954 | 33 707 | 2 808 | 5,361 |
| 2 | bv | 72 | 3 rum kök bad&wc | 5,373 | 2 657 819 | 36 914 | 34 145 | 2 845 | 5,431 |
| 3 | bv | 75 | 3 rum kök bad&wc | 5,580 | 2 760 043 | 36 801 | 35 458 | 2 954 | 5,640 |
| 4 | bv | 71 | 3 rum kök bad&wc | 5,304 | 2 623 744 | 36 954 | 33 707 | 2 808 | 5,361 |
| 5 | 1 | 71 | 3 rum kök bad&wc | 5,356 | 2 649 218 | 37 313 | 34 034 | 2 836 | 5,413 |
| 6 | 1 | 35 | 1 rum kök bad&wc | 2,666 | 1 318 875 | 37 682 | 16 943 | 1 411 | 2,695 |
| 7 | 1 | 37 | 1 rum kök bad&wc | 2,805 | 1 387 685 | 37 505 | 17 827 | 1 485 | 2,836 |
| 8 | 1 | 75 | 3 rum kök bad&wc | 5,634 | 2 786 839 | 37 158 | 35 802 | 2 983 | 5,695 |
| 9 | 1 | 36 | 1 rum kök bad&wc | 2,736 | 1 353 280 | 37 591 | 17 385 | 1 448 | 2,765 |
| 10 | 1 | 35 | 1 rum kök bad&wc | 2,666 | 1 318 875 | 37 682 | 16 943 | 1 411 | 2,695 |
| 11 | 2 | 71 | 3 rum kök bad&wc | 5,407 | 2 674 691 | 37 672 | 34 362 | 2 863 | 5,466 |
| 12 | 2 | 35 | 1 rum kök bad&wc | 2,666 | 1 318 875 | 37 682 | 16 943 | 1 411 | 2,695 |
| 13 | 2 | 37 | 1 rum kök bad&wc | 2,832 | 1 401 029 | 37 866 | 17 999 | 1 499 | 2,863 |
| 14 | 2 | 147 | 5 rum kök bad&wc | 11,139 | 5 510 271 | 37 485 | 70 790 | 5 899 | 11,260 |
| 15 | 3 | 136 | 3 rum kök bad&wc | 10,446 | 5 167 430 | 37 996 | 66 385 | 5 532 | 10,559 |
| 16 | 3 | 72 | 3 rum kök bad&wc | 5,529 | 2 735 231 | 37 989 | 35 139 | 2 928 | 5,589 |
| 17 | 3 | 75 | 3 rum kök bad&wc | 5,742 | 2 840 432 | 37 872 | 36 491 | 3 040 | 5,804 |
| 18 | 3 | 126 | 4 rum kök bad&wc | 9,630 | 4 763 828 | 37 808 | 61 200 | 5 100 | 9,735 |
| 19 | -1 | 42 | 2 rum kök bad&wc | 3,183 | 1 045 396 | 24 890 | 20 230 | 1 685 | 2,136 |
| SUMMA | | | | 100,000 | 48 937 304 | 635 493 | 100,000 | 100,000 | 100,000 |

H. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- 2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Sundbyberg den 24 mars 2017


.....
Rolf Gustafsson


.....
Anders Lejon


.....
Anton Lejon

Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11

Ekonomisk prognos år 1-11

| Föreningens årliga kostnader | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kapitalkostnader | | | | | | | | | | | |
| Låneåtag | 9 670 246 | 9 670 246 | 9 670 246 | 9 670 246 | 9 670 246 | 9 573 544 | 9 468 235 | 9 354 616 | 9 233 006 | 9 103 744 | 8 967 188 |
| Räntor | 242 000 | 241 437 | 241 437 | 241 437 | 241 437 | 239 339 | 236 706 | 233 865 | 230 825 | 227 594 | 224 180 |
| Amortering | 0 | 0 | 0 | 0 | 96 702 | 105 309 | 113 619 | 121 610 | 129 262 | 136 556 | 143 475 |
| Driftkostnader | 450 000 | 459 000 | 468 180 | 477 544 | 487 094 | 496 836 | 506 773 | 516 909 | 527 247 | 537 792 | 548 547 |
| Fastighetsskatt kommunal fastighetsavgift | 32 575 | 33 227 | 33 891 | 34 569 | 35 260 | 35 965 | 36 685 | 37 418 | 38 167 | 38 930 | 39 709 |
| Tomträttsavgäld | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa kostnader | 724 575 | 733 664 | 743 508 | 753 550 | 860 494 | 877 449 | 893 783 | 909 802 | 925 501 | 940 872 | 955 911 |
| Avskrivning | 219 919 | 219 919 | 219 919 | 219 919 | 219 919 | 219 919 | 219 919 | 219 919 | 219 919 | 219 919 | 219 919 |
| Avsättning underhåll | 43 518 | 44 388 | 45 276 | 46 182 | 47 105 | 48 047 | 49 008 | 49 989 | 50 988 | 52 008 | 53 048 |
| Summa utgifter och avsättningar | 988 012 | 997 971 | 1 008 703 | 1 019 650 | 1 127 519 | 1 145 416 | 1 162 710 | 1 179 710 | 1 196 408 | 1 212 799 | 1 228 878 |
| Årliga kostnader | 988 012 | 997 971 | 1 008 703 | 1 019 650 | 1 127 519 | 1 145 416 | 1 162 710 | 1 179 710 | 1 196 408 | 1 212 799 | 1 228 878 |
| Föreningens årliga intäkter | | | | | | | | | | | |
| Hyror hyreslägenheter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hyror lokaler | 94 800 | 94 800 | 94 800 | 96 696 | 96 696 | 96 696 | 98 630 | 98 630 | 98 630 | 100 603 | 100 603 |
| Hyror parkering | 37 800 | 37 800 | 37 800 | 39 690 | 39 690 | 39 690 | 41 675 | 41 675 | 41 675 | 43 758 | 43 758 |
| Ränteläntäkter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgift vind | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifter medlemmar | 635 493 | 645 452 | 656 184 | 663 345 | 771 214 | 789 111 | 802 486 | 819 486 | 836 185 | 848 519 | 864 598 |
| Summa årliga intäkter | 768 093 | 778 052 | 788 784 | 799 731 | 907 600 | 925 497 | 942 791 | 959 791 | 976 489 | 992 880 | 1 008 959 |
| Resultat efter avskrivningar | -219 919 | -219 919 | -219 919 | -219 919 | -219 919 | -219 919 | -219 919 | -219 919 | -219 919 | -219 919 | -219 919 |
| Ränteanlagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan | | | | 2,50% | | | | | | | |
| Inflationsanlagande | | | | 2,00% | | | | | | | |
| Hysesförhandlingar bostadslägenheter | | | | 1,50% | | | | | | | |

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

I prognosen har inte ränteläntäkter upptagits. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva att ske, kostar varje 1000 Kkr i dagens ränteläge 18,95 kr/kvm i ökade årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån.

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

Känslighetsanalys I

| År | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå med | 635 493 | 645 452 | 656 184 | 663 345 | 771 214 | 789 111 | 802 486 | 819 486 | 836 185 | 848 519 | 864 598 |
| Årsavgifter om: | | | | | | | | | | | |
| Dagens inflationsnivå och | | | | | | | | | | | |
| 1. Dagens genomsnittsräntenivå +1 % | 731 952 | 742 473 | 753 206 | 760 367 | 868 235 | 884 846 | 897 169 | 913 033 | 928 515 | 939 556 | 954 270 |
| 2. Dagens genomsnittsräntenivå -1 % | 538 547 | 549 069 | 559 801 | 566 982 | 674 830 | 694 826 | 707 804 | 725 940 | 743 855 | 757 481 | 774 927 |
| Dagens räntenivå och | | | | | | | | | | | |
| 1. Dagens inflationsnivå +1 % | 649 970 | 660 219 | 671 246 | 678 709 | 786 884 | 805 095 | 818 790 | 836 116 | 853 147 | 865 820 | 882 246 |
| 2. Dagens inflationsnivå -1 % | 621 016 | 630 685 | 641 122 | 647 982 | 755 543 | 773 127 | 786 183 | 802 857 | 819 222 | 831 217 | 846 951 |
| Dagens genomsnittsräntenivå | | | | 2,50% | | | | | | | |
| Dagens inflationsnivå | | | | 2,00% | | | | | | | |