

Ekonomisk plan

för

Brf Nya Skålen 20

org. nr: 769635-8741

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna
- C. Förvärv av tomträtt vid ombildning / finansieringsplan
- D. Flöden / beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader år 1
- E. Redovisning av lägenheter och lokaler
- F. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- G. Känslighetsanalys
- H. Nyckeltal
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Protokoll från teknisk besiktning.
- Intyg från behöriga intygsgivare.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Nya Skålen 20 org. nr: 769635-8741 som registrerats hos Bolagsverket den 17 januari 2018 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler för medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken används som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen avser förvärva tomträtten Stockholm Skålen 20 för att ombilda till bostadsrätt. Denna ekonomiska plan är upprättad med utgångspunkt att Brf Nya Skålen 20 är ett äkta bostadsföretag eller en sk äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Tomträttsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vars enda tillgång utöver det egna kapitalet (aktiekapital) är tomträtten Skålen 20. Direkt efter det att bostadsrättsföreningen förvärvat aktierna kommer tomträtten att föras över i Bostadsrättsföreningen Nya Skålen 20 från aktiebolaget via transportköp, varefter aktiebolaget kommer att likvideras genom säljarens försorg och på säljarens bekostnad.

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar tomträttens överenskomna värde minus tomträttens bokförda värde (utan avdrag för latent skatteskuld) plus bolagets egna kapital (initial kassa om 50.000 kronor). Efter föreningens förvärv av aktierna kommer tomträtten, genom underprisöverlåtelse, transporteras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande tomträttens, i aktiebolaget, bokförda värde. Efter att Bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till tomträtten kommer aktiebolaget avyttrats för likvidation. Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att tomträtten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i tomträtten med samma belopp.

För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av tomträttens värde. Vid eventuell försäljning av tomträtten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av tomträttens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till tomträtten på samma sätt som om tomträtten hade förvärvats direkt från Fastighets AB Lergodset, dock med ett lägre skattemässigt anskaffningsvärde. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är beräknat till 40 422 000 kr.

Vid en eventuell framtida försäljning av tomträtten så uppstår en skattepliktig vinst på skillnaden mellan priset för tomträtten och tomträttens skattemässiga värde.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen har upphandlat lån genom offertförfarande.

Styrelsens bedömning av anslutningsgraden är att 71,2 % av bostadsytan upplåtes med bostadsrätt.

Föreningen ska göra bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens byggnader i de årsredovisningar som föreningen ska upprätta i framtiden. I denna ekonomiska plan antas att föreningen i framtiden kommer att tillämpa rak avskrivning om 1 procent av byggnadernas och tomträttens bokförda värde. Avskrivningsunderlaget uppgår till 465 000 000 kr varvid den årliga avskrivningen uppgår till 4 650 000 kr.

Tomträttsavtalet löper till 2019-10-01. Avgäldsperioderna är 10 år.
Nuvarande tomträttsavgäld är 1 183 600 kr.

Tomträttsavgälden kommer stegvis att höjas enligt nedan;

<u>Avgäldsperiod</u>	<u>Årlig avgäld</u>
2019-10-01 - 2020-09-30	1 808 000 kr/år
2020-10-01 - 2021-09-30	1 988 000 kr/år
2021-10-01 - 2022-09-30	2 168 000 kr/år
2022-10-01 - 2023-09-30	2 348 000 kr/år
2023-10-01 - 2029-09-30	2 529 000 kr/år

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda tomträtten senast under det första kvartalet 2019 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser tomträtten Stockholm Skålen 20. På tomträtten är 3 bostadshus uppförda 1979/80, 1935 och 1898. De äldre huskropparna har renoverats 1993/94. Totalt inrymmer tomträtten Skålen 20, 113 st bostadslägenheter, 5 st kommersiella hyreslokaler samt ett garage med plats för 50 personbilar.

Bygglov finns för inredning av vindar för 13 lägenheter. Råvindarna (Norrbäckagatan 21-23, 25 A,B,C och Karlbergsvägen 70A) kommer att upplåtas med bostadsrätt och säljas till vindsexploator på tillträdesdagen. Årsavgifterna för vindslägenheterna kommer att debiteras f.r.o.m. att lägenheterna är färdigställda (12 månader f.r.o.m. föreningens tillträde). Årsavgifter fördelas i relation till lägenheternas andelstal. Andelstalen är beräknade utifrån lägenheternas ytor där lägenheter om 0-49 m² tilldelas årsavgift om 589 kr/m², lägenheter om 50-65 m² tilldelas årsavgift om 539 kr/m² och lägenheter om 66-120 m² tilldelas årsavgift om 489 kr/m². Nyproducerade vindslägenheter med altan erhåller ett tillägg på ovanstående årsavgifter med 152 kr/m².

I samband med bostadsrättsupplåtelsen av råvindarna kommer lägenhetsförråden att flyttas. Nya förråd kommer att uppföras i garaget. Efter att förråd uppförts i garaget kommer det att finnas 50 garageparkeringsplatser. Månadshyran som idag är 2 000 kr/garageplats kommer att höjas till 2 500 kr/månad.

I tomträtten Skålen 20, är 11 st bostadslägenheter vakanta (nr 26, 27, 40, 57, 64, 68, 73, 81, 91, 94, 101). Dessa lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt och säljas på tillträdesdagen. Försäljningsvinsten är i planen upptagen som upplåtelseavgift.

De tre kommersiella hyreslokalerna är butik/lager, daghem/kontor och restaurang. Inom fastigheten finns även två mindre lagerlokaler.

Tomträtten är registrerad för frivillig mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Nuvarande förvaltning nyttjar en momsgrad om ca 13 %. För föreningen innebär detta möjlighet att återta motsvarande del av driftmoms. I den ekonomiska planens avsnitt D beräknas den återlagda momsen till 65 000 kr/år.

Tomträtten omfattas av en allframtida brandförsäkring med ett totalt försäkringsbelopp om 2 345 000 kr fördelat på två serier. Det totala utdelningsberättigade beloppet uppgår idag till hela försäkringsbeloppet om 2 345 000 kr och utbetalningen för år 2017 var ca 19 000 kr. I den ekonomiska planens avsnitt D beräknas utdelningen till 15 000 kr/år.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Skålen 20	
Adress:	Norrbackagatan 21-23, 25A-C Karlbergsvägen 70A-B	
Fastighetens areal:	3 634 kvm innehas med tomträtt.	
Area bostäder enligt hyreskontrakt:	7224 m ²	(112 lgh)
Area vindslägenheter enligt bygglov:	664 m ²	(13 lgh)
Area lokaler hyresavtal:	1208 m ²	(5 lokaler)
Garage 50 platser		
	9 096 m ²	

Ytorna är hämtade ur hyreslistor och hyreskontrakt. Ytorna är ej uppmätta.

Byggnad

På tomträtten Stockholm Skålen 20 är 3 bostadshus uppförda 1979/80, 1935, 1898. De äldre huskropparna har renoverats 1993/94. Byggnaderna inrymmer källarplan 4-6 våningar samt vind som partiellt är inredd med bostäder. Totalt inrymmer tomträtten skålen 20 idag 112 st bostadslägenheter och 3 st hyreslokaler och 2 st förrådslokaler samt ett garage med plats för 50 st bilar. Bygglov finns för ytterligare 13 vindslägenheter.

Byggnadsbeskrivning

Allmänt: Norrbackagatan 21-23. Byggnaden ursprungligen uppförd 1979/80. Löpande underhållen.

Norrbackagatan 25 A-C. Byggnaden ursprungligen uppförd 1935. 1993/94 utfördes bl a VA-stambyten, badrumsrenoveringar, utbyte elinstallationer, sannolikt omputsning av fasader samt vissa övriga underhållsåtgärder.

Karlbergsvägen 70 A-B. Byggnader ursprungligen uppförda 1898, moderniserade på 1930-talet och förhållandevis omfattande ombyggda ca 1993/94. Då utfördes bl a VA-stambyten, badrumsrenoveringar, utbyte elinstallationer och delvis nya planlösningar i lägenheter. Troligen omputsades fasaderna samt vinden på Karlbergsvägen 70 B inreddes till lägenheter.

Under senare år har terrassbjälklaget över garaget renoverats. I samband med detta har också hela garaget renoverats.

Fortsättning byggnadsbeskrivning

Källare:	Driftsutrymmen, garage, förråd.
Bottenvåning:	Bostadsentréer. Bostäder, lokaler, tvättstuga.
Övriga våningsplan:	Bostäder samt delvis lokaler.
Vind:	Förråd, vissa driftsutrymmen, bostäder i en huskropp,.
Undergrund:	Berg och friktionsmark.
Grundläggning:	Grundmurar av betong / natursten till berg.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, träbalkar, armerad betong.
Ytterväggar:	Tegel, lättbetong och regler som bärande stomme.
Bjälklag:	Trä och stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv. Armerad betong i en byggnadskropp.
Terrassbjälklag:	Över garage: Stålbalkstomme, armerad betong eller valvkonstruktion, värmeisolering, yt- och tätskikt. Över förskola: Armerad betong, värmeisolering, yt- och tätskikt.
Kungsaltaner:	Konstruktionsbetong, isolering, överbetong, tätskikt / ytskikt.
Balkonger:	Armerad betong, galvaniserade räcken, plåtskärmar.
Piskbalkonger:	Betongplatta, gjutasfalt, smidesräcken.
Takterrass:	Betong, värmeisolering, ut och tätskikt.
Yttertak:	Enkelfalsad galvaniserad och målad plåt. Delar av yttertaken saknar underliggande papp. Gesimsränna av rostfri plåt på byggnaden Norrbackagatan 21-23. Papptak på några smärre enplansbyggnader på gården.
Fasad:	Naturstenssockel, puts i våningsplanen på två huskroppar. Betongskivor i sockel samt del av bottenvåningen, fasadtegel i våningsplanen, plåtfasad i burspråkspartier samt på del av vindsöverbyggnad. Träpanelsfasad på ett par smärre fristående enplans gårdsbyggnader.

Fönster:	Norrbackagatan 21-23: 3-glas träfönster med kopplade bågar. Plåtbeklädd bågbotten. Övriga huskroppar: 2-glas träfönster med kopplade bågar. Enstaka fönster med avvikande utförande kan förekomma. Lokaler Norrbackagatan 21-23. I huvudsak aluminiumfönster.
Trapphus:	Naturstensgolv och betongmosaikgolv, målade puts på vägg och målade tak eller akustikplattor i tak. Handledare.
Entréer:	Naturstens- eller betongmosaikgolv, i huvudsak målade väggar målade tak eller akustikplattor i tak.
Entrépartier:	Lackat trä och glas. Kodlås. Aluminiumpartier med glas. Porttelefon
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av trä eller aluminium. Källare och vindsdörrar av i huvudsak stål. Lägenhetsdörrar i huvudsak av trä. Lokalentréer av varierande utförande. De flesta av aluminium. Garageport av aluminium.
<u>Bostäder:</u>	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak (undertak i ett fåtal utrymmen).
Golv:	Parkett eller trägolv i vardagsrum. Plastmatta, parkett eller trägolv i de flesta övriga rum. Varierande golvmaterial i kök. Variationer förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar eller spiskåpor, kyl- och frys skåps-inredning och vitvaror av blandad ålder. Variationer i utförande förekommer. Egeninstallerad diskmaskin i vissa.
Badrum / duschrum:	Plastmatta eller klinker på golv, kakel på vägg (målade på del av vägg), målade tak eller undertak. Badkar, duschväggar eller duschplats, wc-stol i de flesta, tvättställ. Vattenradiatorer, vvc-ansluten handdukstork eller elansluten handdukstork. Egeninstallerad tvättmaskin i vissa. Variationer i utförande förekommer.
WC:ar	Plastmatta på golv eller klinkersgolv, målade väggar och målade tak eller undertak. Wc-stol, tvättställ.

Allmänna utrymmen:

- Tvättstuga: 4 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 2 torkskåp, 1 mangel, 1 centrifug. Plastmatta på golv, Målade väggar och målat tak.
- Källare i övrigt: I huvudsak ytbehandlad betong, målade väggar och tak.
- Förråd: Förråd med väggar av varierande utförande. Med hönsnät-, trä eller gallerväggar.
- Installationsutrymmen: Ytbehandlad betong, målade väggar och målat tak.
- Sophantering: Soprum med behållarsystem och sorteringsmöjlighet finns i anslutning till gården respektive i källarplan. Sopnedkast till sopsäcksväxlare i ett par trapphus.

Installationer:

- Värmeproduktion: Anslutet till fjärrvärme. En värmecentral för samtliga byggnadskroppar.
- Värmedistribution: Vattenradiatorer.
- Ventilation: I byggnaderna finns 10 separata ventilationssystem. I Karlbergsvägen 70 A-B har lägenheterna självdragsfrånluft bortsett från vindslägenheterna som har mekanisk frånluft. Övriga lägenheter, Norrbackagatan 21-25 är anslutna till mekanisk frånluft. Tilluft till bostäderna sker i huvudsak via spaltventiler i fönster, men i vissa badrum finns även s k Stockholmsventilation. Flertalet lokaler är anslutna till aggregat med mekanisk till och frånluft.
- OVK-status: OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll för bostäder är utförd och Godkänd.
- VA-installationer: Norrbackagatan 21-23. Avlopp av gjutjärn från byggnadsåret 1979/80. Kall och varmvatten av koppar från 79/80. Inne i vissa badrum finns utbytta installationer. Norrbackagatan 25 samt Karlbergsvägen 70B: Avlopp plast / MA-rör i våningsplanen och i stor utsträckning av gjutjärn vad avser installationer i källare och under bottenplatta. Vatteninstallationer av koppar (smärre delar av plast)
- Elinstallationer: Elinstallationer i Norrbackagatan 21-23 från 1979/80. Installationer i övriga huskroppar i huvudsak från 1994. 3-fas el till lägenheterna. Inom vissa lokaler finns moderniserade elinstallationer. Hyresgästerna har egna el abonnemang.
- Gasinstallationer: Gas finns till restaurangen men inte i övrigt.

Hiss:	7 st hissar. 5 st för 3 personer, 240 kg och 2 st för 8 personer, 630 kg
Tomt / mark:	I all huvudsak hårdgjorda ytor uppe på terrassbjälklag. Inre gård med i huvudsak hårdgjorda ytor. På gårdarna finns smärre planteringar i lådor. Mot Karlbergsvägen finns förgårdsmark med staket, stödmurar, gräsmatta, vissa planteringar samt hårdgjorda ytor. Smidesgrindar mot Norrbackagatan.
Kabel-TV:	Tomträttshavaren har tecknat distribution- och serviceavtal med Com Hem som ger hyresgäster tillgång till ett grundutbud. Hyresgäster tecknar tillvalskanaler via individuella abonnemang med Com Hem.
Bredband:	Hyresgäster tecknar individuella bredbands abonnemang med Com Hem.

Försäkringar

Tomträtten kommer att fullvärdeförsäkras från och med föreningens tillträde. Försäkringen ska inkludera styrelseansvarsförsäkring.

Servitut, gemensamhetsanläggningar samfälligheter

Tomträtten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning eller samfällighet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Sammanläggning	1979-08-17	0180-A191/1979
----------------	------------	----------------

Planer och bestämmelser

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Skålen t 20	1978-10-25	0180-B41/1978
Stadsplan: Skålen m.m.	1981-04-10	0180-7246
	Genomf. Slut: 1992-06-30	

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset. Besiktningen som utfördes den 25 januari 2018 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Enligt bilagt besiktningsprotokoll daterat 7 februari 2018 uppgår kostnaden för erforderliga renoveringar under kommande 11-års perioden till 30 670 000 kr inklusive moms. Angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt i berörda delar.

Föreningen kommer i samband med tillträdet att sälja de ej inredda råvindarna till vinds-exploatör för bostadsinredning. Vindsentreprenören kommer att åta sig att ombesörja och bekosta omläggning av tak på Norrbackagatan 21-23, 25A-C och Karlbergsvägen 70A och utbyte av hissmaskin/styr- och reglerutrustning avseende 3 hissar på Norrbackagatan 21-23 och 25 B. Kostnaden för dessa åtaganden är enligt besiktningsprotokollet 5 810 000 kr. Föreningen har därmed att budgetera för återstående renoveringar som enligt besiktningsprotokollet uppgår till 24 860 000 kr. Föreningen avsätter i sin reparationsfond ytterligare 500 000 kr dvs totalt 25 360 000 kr.

C. Förvärv av tomträtten Skålen 20 genom ombildning / finansieringsplan

<u>Anskaffningsvärde/kostnader för fastigheten</u>		
Köpeskilling för aktier och lösen av skuld i bolaget	465 000 000 kr	
Lagfart 1,5%	3 459 790 kr *	
Pantbrev 2%	1 046 000 kr **	
Konsultkostnad ombildning	3 750 000 kr	
Kostnad Brf sakkunnig vindsbyggnation samt ev hyreskomp.	1 500 000 kr	
Summa total anskaffnings utgift:	474 755 790 kr	
Kända underhålls och investeringsbehov / Renoveringsfond	25 360 000 kr	
Summa totalt att finansiera:	500 115 790 kr	500 115 790 kr
<u>Finansiering</u>		
<u>Insatser och upplåtelseavgifter</u>		
Privata insatser för lgh vid 71,2 % uppslutning bef. boyta	299 432 290 kr	
Insats råvindar	16 500 000 kr	
Upplåtelseavgifter vakanta lägenheter	8 183 500 kr	
<u>Lån</u>		
Föreningslån vid 71,2 % uppslutning bef. boyta	176 000 000 kr	
Summa Finansiering	500 115 790 kr	500 115 790 kr
Areauppgifter och Nyckeltal se avsnitt H.		
* Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5% av taxeringsvärdet.		
** Befintliga pantbrev om totalt 123 750 000 kr.		

<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift från AFT 2016</u>				
	Taxeringsvärde			
	före vindsbyggnation	Inkl. vindslgh		
Bostäder	87 000 000 kr	125 lgh	1 337 kr/lgh	167 125 kr kommunal fastighetsavgift
Bostäder mark	121 000 000 kr			
Lokaler	17 800 000 kr		1,0%	178 000 kr fastighetsskatt
Lokaler mark	4 793 000 kr		1,0%	47 930 kr fastighetsskatt
Totalt	230 593 000 kr			393 055 kr

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>	
Lån 1	44 000 000 kr	Pantbrev	Rörligt /90-dgr	Rörligt /90-dgr	1,25%	550 000 kr
Lån 2	44 000 000 kr	Pantbrev	3 år	3 år	1,50%	660 000 kr
Lån 3	44 000 000 kr	Pantbrev	5 år	5 år	2,00%	880 000 kr
Lån 4	44 000 000 kr	Pantbrev	8 år	8 år	2,75%	1 210 000 kr
	176 000 000 kr				1,88%	3 300 000 kr

D. Flöden / Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader År 1**Resultatprognos**

<u>Årsavgifter</u>		
Årsavgifter medlemmar (71,2 % av bef. boyta)	2 684 457 kr	*
Årsavgifter medlemmar vinds lgh	- kr	**
<u>Övriga intäkter</u>		
Hysesintäkter hyresrätter (28,8 % av befintliga bostadsytan)	2 931 322 kr	
Hysesintäkter lokaler inkl. fastighetsskatt, värme, index och exkl. moms	2 824 421 kr	
Garageintäkt exkl. moms	1 500 000 kr	***
Återläggning moms	65 000 kr	
Utdelning Allframtid's försäkring	15 000 kr	
Summa intäkter	10 020 200 kr	
<u>Driftskostnader inkl moms i förekommande fall</u>		
Ekonomisk förvaltning inkl. revisorsarvode	300 000 kr	
Fastighetsskötsel, service avtal	400 000 kr	
Elförbrukning inkl. abonnemang	300 000 kr	
VA	220 000 kr	
Uppvärmning	1 200 000 kr	
Sophämtning	325 000 kr	
Trappstädning	175 000 kr	
Försäkring	175 000 kr	
Kabel-tv grundutbud	25 000 kr	
Total Driftskostnad	3 120 000 kr	
Reparationer och underhåll	150 000 kr	****
<u>Övriga externa kostnader</u>		
Kommunal fastighetsavgift	167 125 kr	
Fastighetsskatt lokaler	225 930 kr	
	393 055 kr	
Tomträttsavgäld	1 183 600 kr	*****
Avskrivningar	4 650 000 kr	
Räntenetto, räntekostnad föreningslån	3 300 000 kr	
Summa kostnader	12 796 655 kr	
Årets resultat (inklusive fulla avskrivningar)	- 2 776 455 kr	

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	10 020 200 kr	
Summa kostnader	- 12 796 655 kr	
Återföring avskrivningar	4 650 000 kr	
Kassaflöde från löpande drift	1 873 545 kr	
Amorteringar	- 1 000 000 kr	
Avsättning fond för yttre underhåll (minst 0,1% av tax.värdet)	- 231 000 kr	
Summa kassaflöde	642 545 kr	
Renoveringsfond	25 360 000 kr	*****

*Utöver årsavgift betalar medlemmarna hushållsel samt ev. bredband och utökad tvutbud till resp. leverantör.

**Årsavgift för vinds lgh erläggs f.r.o.m. färdigställande och slutbesiktning d.v.s. f.r.o.m. år 2. Se prognos år 1-11

***Garageintäkterna uppgår till 1 200 tkr (2 tkr/mån) per tillträdesdagen men kommer att höjas till 1 500 tkr (2,5 tkr/mån) under år 1.

****Avser framförallt underhåll i kvarvarande hyreslägenheter.

*****Faktisk tomträttsavgäld t.o.m. 2019-09-30.

*****Avser renoveringsfond, se avsnitt A samt bilaga besiktningsutlåtande för utförligare beskrivning.

E. Redovisning av lägenheter och lokaler									
Nr	Vån		Kvm	Andel (alla)	Total Insats	Upplåtelseavgift	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år
1	2	Azzam Roba	100	1,1636%	5 015 358 kr		50 154 kr	4 072 kr	48 869 kr
2	2	Lund Anna	65,4	0,8389%	3 343 572 kr		51 125 kr	2 936 kr	35 230 kr
3	2	Berge Sture	88,9	1,0345%	4 388 438 kr		49 364 kr	3 620 kr	43 445 kr
4	3	Gustavsson Mat	102,7	1,1950%	5 085 015 kr		49 513 kr	4 182 kr	50 189 kr
5	3	Elin Almestad	65,4	0,8389%	3 395 815 kr		51 924 kr	2 936 kr	35 230 kr
6	3	Berg Åke Erland	88,9	1,0345%	4 458 096 kr		50 147 kr	3 620 kr	43 445 kr
7	4	Fredriksson Mar	102,7	1,1950%	5 154 673 kr		50 192 kr	4 182 kr	50 189 kr
8	4	Berglund Elly	65,4	0,8389%	3 448 058 kr		52 723 kr	2 936 kr	35 230 kr
9	4	Rosén Jonsson A	88,9	1,0345%	4 527 753 kr		50 931 kr	3 620 kr	43 445 kr
10	5	Björkefelt Ann-	102,7	1,1950%	5 224 331 kr		50 870 kr	4 182 kr	50 189 kr
11	5	Ekebrink Jan	65,4	0,8389%	3 500 302 kr		53 521 kr	2 936 kr	35 230 kr
12	5	Rebecca Sonebä	88,9	1,0345%	4 597 411 kr		51 714 kr	3 620 kr	43 445 kr
13	6	Lanner Ulla	102,7	1,1950%	5 293 989 kr		51 548 kr	4 182 kr	50 189 kr
14	6	Stenemark Ann-	65,4	0,8389%	3 552 545 kr		54 320 kr	2 936 kr	35 230 kr
15	6	Broberg Fredrik	88,9	1,0345%	4 667 069 kr		52 498 kr	3 620 kr	43 445 kr
16	1	Granlund Susan	65,4	0,8389%	3 204 256 kr		48 995 kr	2 936 kr	35 230 kr
17	2	Hansen Raske C	85,5	0,9949%	4 388 438 kr		51 327 kr	3 482 kr	41 783 kr
18	2	Olsson Martin	77,7	0,9041%	3 970 492 kr		51 100 kr	3 164 kr	37 971 kr
19	2	Dardai Robin	64,1	0,8222%	3 256 500 kr		50 803 kr	2 878 kr	34 530 kr
20	2	Lauenstein Pär	101	1,1752%	5 015 358 kr		49 657 kr	4 113 kr	49 358 kr
21	3	Toivonen Raimo	85,5	0,9949%	4 458 096 kr		52 141 kr	3 482 kr	41 783 kr
22	3	Fahlström Karl	78,5	0,9134%	4 040 149 kr		51 467 kr	3 197 kr	38 362 kr
23	3	Bäckman Thom	65	0,8337%	3 308 743 kr		50 904 kr	2 918 kr	35 015 kr
24	3	Smedjegården J	103,5	1,2043%	5 085 015 kr		49 131 kr	4 215 kr	50 580 kr
25	4	Dantoft Margard	85,5	0,9949%	4 527 753 kr		52 956 kr	3 482 kr	41 783 kr
26	4	Vakant (Wersäll	78,5	0,9134%	4 109 807 kr	1 777 693 kr	52 354 kr	3 197 kr	38 362 kr
27	4	Vakant (Frida S	65	0,8337%	3 360 986 kr	1 514 014 kr	51 707 kr	2 918 kr	35 015 kr
28	4	Westin Jan	103,5	1,2043%	5 154 673 kr		49 804 kr	4 215 kr	50 580 kr
29	5	Edman Nils	85,5	0,9949%	4 597 411 kr		53 771 kr	3 482 kr	41 783 kr
30	5	Jonstoj Staffan	78,5	0,9134%	4 179 465 kr		53 242 kr	3 197 kr	38 362 kr
31	5	Björklund Hann	65	0,8337%	3 413 230 kr		52 511 kr	2 918 kr	35 015 kr
32	5	Xiaomei Jan An	103,5	1,2043%	5 224 331 kr		50 477 kr	4 215 kr	50 580 kr
33	6	Mattsson Per	85	0,9891%	4 667 069 kr		54 907 kr	3 462 kr	41 539 kr
34	6	Sjöblom Jan-Ch	78,5	0,9134%	4 249 122 kr		54 129 kr	3 197 kr	38 362 kr
35	6	Daniel Larsson S	65	0,8337%	3 465 473 kr		53 315 kr	2 918 kr	35 015 kr
36	6	Kostadinovic M	104	1,2102%	5 293 989 kr		50 904 kr	4 235 kr	50 824 kr
37	Entréplan	Brattström Svär	42	0,5887%	2 089 732 kr		49 756 kr	2 060 kr	24 725 kr
38	Entréplan	Bäckman Danie	43	0,6027%	2 438 021 kr		56 698 kr	2 109 kr	25 314 kr
39	Entréplan	Hedin Jan-Olov	42	0,5887%	2 298 706 kr		54 731 kr	2 060 kr	24 725 kr
40	Entréplan	Vakant (Lucas F	31	0,4345%	1 880 759 kr	444 241 kr	60 670 kr	1 521 kr	18 249 kr
41	1	Ek Stefan	40	0,5607%	2 438 021 kr		60 951 kr	1 962 kr	23 548 kr
42	1	Wieselblad Filip	65	0,8337%	3 622 203 kr		55 726 kr	2 918 kr	35 015 kr
43	1	Esternar-Freder	39	0,5467%	2 507 679 kr		64 299 kr	1 913 kr	22 959 kr
44	1	Lindhagen Thon	90	1,0472%	5 015 358 kr		55 726 kr	3 665 kr	43 982 kr
45	2	Bååth Stefan	40	0,5607%	2 472 850 kr		61 821 kr	1 962 kr	23 548 kr
46	2	Flucht Pia	65	0,8337%	3 674 446 kr		56 530 kr	2 918 kr	35 015 kr
47	2	Alsmo Per	39	0,5467%	2 542 508 kr		65 193 kr	1 913 kr	22 959 kr
48	2	Anello Jessica	90	1,0472%	5 085 015 kr		56 500 kr	3 665 kr	43 982 kr
49	3	Hugosson Pär	40	0,5607%	2 507 679 kr		62 692 kr	1 962 kr	23 548 kr
50	3	Sawarell Bill	65	0,8337%	3 726 689 kr		57 334 kr	2 918 kr	35 015 kr
51	3	Risberg Mikael	39	0,5467%	2 577 337 kr		66 086 kr	1 913 kr	22 959 kr
52	3	Henriksson Mar	90	1,0472%	5 154 673 kr		57 274 kr	3 665 kr	43 982 kr
53	4	Ehrenpil Karolin	29	0,4065%	2 298 706 kr		79 266 kr	1 423 kr	17 072 kr
54	4	Eriksson Anna-J	38	0,5327%	2 925 625 kr		76 990 kr	1 864 kr	22 370 kr
55	4	Olsson Sandgre	34	0,4766%	2 646 994 kr		77 853 kr	1 668 kr	20 016 kr
56	4	Thudin Thomas	84	0,9774%	5 433 304 kr		64 682 kr	3 421 kr	41 050 kr
57	Entréplan	Vakant, renover	44	0,6168%	2 786 310 kr	513 690 kr	63 325 kr	2 159 kr	25 902 kr
58	Entréplan	Sagan Liza	35	0,4906%	2 159 390 kr		61 697 kr	1 717 kr	20 604 kr
59	Entréplan	Zachrisson Mile	34	0,4766%	2 124 561 kr		62 487 kr	1 668 kr	20 016 kr
60	1	Balenq Rozbeh	60	0,7696%	3 691 861 kr		61 531 kr	2 693 kr	32 322 kr
61	1	Palmius Jonas	63	0,8081%	3 761 518 kr		59 707 kr	2 828 kr	33 938 kr
62	2	Åström Joakim	60	0,7696%	3 744 104 kr		62 402 kr	2 693 kr	32 322 kr
63	2	Rask Anna	63	0,8081%	3 813 762 kr		60 536 kr	2 828 kr	33 938 kr
64	3	Vakant	60	0,7696%	3 796 347 kr	703 653 kr	63 272 kr	2 693 kr	32 322 kr
65	3	Mattson Anna	63	0,8081%	3 866 005 kr		61 365 kr	2 828 kr	33 938 kr
66	4	Nilsson Soi	62	0,7953%	4 179 465 kr		67 411 kr	2 783 kr	33 399 kr
67	4	Ralsgård Wiktor	63	0,8081%	4 214 294 kr		66 894 kr	2 828 kr	33 938 kr
68	Entréplan	Vakant (Lindho	35	0,4906%	2 298 706 kr	326 294 kr	65 677 kr	1 717 kr	20 604 kr
69	Entréplan	Hakorinne Katja	42	0,5887%	2 646 994 kr		63 024 kr	2 060 kr	24 725 kr
70	Entréplan	Rudfelt Styrbjör	42	0,5887%	2 438 021 kr		58 048 kr	2 060 kr	24 725 kr
71	1	Ribbing Hampu	40	0,5607%	2 646 994 kr		66 175 kr	1 962 kr	23 548 kr
72	1	Almeida Boris A	30	0,4205%	1 950 417 kr		65 014 kr	1 472 kr	17 661 kr
73	1	Vakant (Othmar	28	0,3925%	1 880 759 kr	219 241 kr	67 170 kr	1 374 kr	16 483 kr
74	1	Lilja Karl Gunn	38	0,5327%	2 507 679 kr		65 992 kr	1 864 kr	22 370 kr
75	2	Lindgren Philip	42	0,5887%	2 681 823 kr		63 853 kr	2 060 kr	24 725 kr
76	2	Mårtensson Pete	30	0,4205%	1 985 246 kr		66 175 kr	1 472 kr	17 661 kr
77	2	Pettersson Mika	28	0,3925%	1 915 588 kr		68 414 kr	1 374 kr	16 483 kr

F. Ekonomisk prognos år 1-11

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<u>Föreningens årliga intäkter</u>											
Årsavgifter medlemmar bef. bost.	2 684 457 kr	2 684 457 kr	2 684 457 kr	2 684 457 kr	2 684 457 kr	2 684 457 kr	2 684 457 kr	2 684 457 kr	2 684 457 kr	2 684 457 kr	2 684 457 kr
Årsavgifter medlemmar vinds lgh.	0 kr	431 600 kr	431 600 kr	431 600 kr	431 600 kr	431 600 kr	431 600 kr	431 600 kr	431 600 kr	431 600 kr	431 600 kr
Hyror hyreslägenheter	2 931 322 kr	2 989 948 kr	3 049 747 kr	3 110 742 kr	3 172 957 kr	3 236 416 kr	3 301 145 kr	3 367 168 kr	3 434 511 kr	3 503 201 kr	3 573 265 kr
Hyror lokaler	2 824 421 kr	2 880 909 kr	2 938 528 kr	2 997 298 kr	3 057 244 kr	3 118 389 kr	3 180 757 kr	3 244 372 kr	3 309 259 kr	3 375 445 kr	3 442 953 kr
Hyror garage	1 200 000 kr	1 500 000 kr	1 530 000 kr	1 560 600 kr	1 591 812 kr	1 623 648 kr	1 656 121 kr	1 689 244 kr	1 723 029 kr	1 757 489 kr	1 792 639 kr
Återläggning moms	65 000 kr	66 300 kr	67 626 kr	68 979 kr	70 358 kr	71 765 kr	73 201 kr	74 665 kr	76 158 kr	77 681 kr	79 235 kr
Utdelning Allframtidförsäkring	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr	15 000 kr
Summa årliga intäkter	9 720 200 kr	10 568 215 kr	10 716 958 kr	10 868 676 kr	11 023 428 kr	11 181 276 kr	11 342 280 kr	11 506 505 kr	11 674 014 kr	11 844 873 kr	12 019 149 kr
Lånebelopp	176 000 000 kr	175 000 000 kr	174 000 000 kr	173 000 000 kr	172 000 000 kr	171 000 000 kr	170 000 000 kr	169 000 000 kr	168 000 000 kr	167 000 000 kr	166 000 000 kr
Räntekostnad	3 300 000 kr	3 208 333 kr	3 190 000 kr	3 171 667 kr	3 153 333 kr	3 135 000 kr	3 116 667 kr	3 098 333 kr	3 080 000 kr	3 061 667 kr	3 043 333 kr
<u>Föreningens årliga kostnader</u>											
Driftkostnader	3 120 000 kr	3 182 400 kr	3 246 048 kr	3 310 969 kr	3 377 188 kr	3 444 732 kr	3 513 627 kr	3 583 899 kr	3 655 577 kr	3 728 689 kr	3 803 263 kr
Reparationer & underhåll	150 000 kr	153 000 kr	156 060 kr	159 181 kr	162 365 kr	165 612 kr	168 924 kr	172 303 kr	175 749 kr	179 264 kr	182 849 kr
<u>Övriga externa kostnader</u>											
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	393 055 kr	400 916 kr	408 934 kr	417 113 kr	425 455 kr	433 964 kr	442 644 kr	451 497 kr	460 527 kr	469 737 kr	479 132 kr
Tomträttsavgäld	1 183 600 kr	1 808 000 kr	1 988 000 kr	2 168 000 kr	2 348 000 kr	2 529 000 kr	2 529 000 kr	2 529 000 kr	2 529 000 kr	2 529 000 kr	2 529 000 kr
Avskrivningar	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr
Räntenetto, räntekostn lån	3 300 000 kr	3 208 333 kr	3 190 000 kr	3 171 667 kr	3 153 333 kr	3 135 000 kr	3 116 667 kr	3 098 333 kr	3 080 000 kr	3 061 667 kr	3 043 333 kr
Summa årliga kostnader	12 796 655 kr	13 402 649 kr	13 639 042 kr	13 876 930 kr	14 116 342 kr	14 358 309 kr	14 420 862 kr	14 485 032 kr	14 550 853 kr	14 618 356 kr	14 687 577 kr
Årets resultat (inkl fulla avskr)	-3 076 455 kr	-2 834 435 kr	-2 922 084 kr	-3 008 254 kr	-3 092 913 kr	-3 177 033 kr	-3 078 581 kr	-2 978 527 kr	-2 876 839 kr	-2 773 484 kr	-2 668 428 kr
<u>Kassaflödesprognos</u>											
Summa intäkter	9 720 200 kr	10 568 215 kr	10 716 958 kr	10 868 676 kr	11 023 428 kr	11 181 276 kr	11 342 280 kr	11 506 505 kr	11 674 014 kr	11 844 873 kr	12 019 149 kr
Summa kostnader	-12 796 655 kr	-13 402 649 kr	-13 639 042 kr	-13 876 930 kr	-14 116 342 kr	-14 358 309 kr	-14 420 862 kr	-14 485 032 kr	-14 550 853 kr	-14 618 356 kr	-14 687 577 kr
Återföring avskrivningar	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr	4 650 000 kr
Kassaflöde för löpande drift	1 573 545 kr	1 815 565 kr	1 727 916 kr	1 641 746 kr	1 557 087 kr	1 472 967 kr	1 571 419 kr	1 671 473 kr	1 773 161 kr	1 876 516 kr	1 981 572 kr
Amorteringar	-1 000 000 kr	-1 000 000 kr	-1 000 000 kr	-1 000 000 kr	-1 000 000 kr	-1 000 000 kr	-1 000 000 kr	-1 000 000 kr	-1 000 000 kr	-1 000 000 kr	-1 000 000 kr
Summa kassaflöde (likv. överskott)	573 545 kr	815 565 kr	727 916 kr	641 746 kr	557 087 kr	472 967 kr	571 419 kr	671 473 kr	773 161 kr	876 516 kr	981 572 kr
Avsättning yttre underhåll	-231 000 kr	-235 620 kr	-240 332 kr	-245 139 kr	-250 042 kr	-255 043 kr	-260 144 kr	-265 346 kr	-270 653 kr	-276 066 kr	-281 588 kr
Ränteantagande snitt:	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%
Inflationsantagande	2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde , fastighetsavgift, fastighetsskatt och fondavsättning.										
Bostadslägenheter, antagen höjning	2,00% Årligen										
Lokaler och parkeringar, antagen höjning	2,00% Årligen										
I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje lån om 10 Mkr i dagens ränteläge ca 31 kr/kvm/år i ökade årsavgifter.											
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.											

G. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Årsavgift enligt ekonomisk prognos ¹	2 684 457 kr	3 116 057 kr	3 116 057 kr	3 116 057 kr	3 116 057 kr	3 116 057 kr	3 116 057 kr	3 116 057 kr	3 116 057 kr	3 116 057 kr	3 116 057 kr
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per m ²	522 kr	536 kr	536 kr	536 kr	536 kr	536 kr	536 kr	536 kr	536 kr	536 kr	536 kr
		Inkl inredd vind med avg. 650 kr/m ²	Inkl inredd vind med avg. 650 kr/m ²	Inkl inredd vind med avg. 650 kr/m ²	Inkl inredd vind med avg. 650 kr/m ²	Inkl inredd vind med avg. 650 kr/m ²	Inkl inredd vind med avg. 650 kr/m ²	Inkl inredd vind med avg. 650 kr/m ²	Inkl inredd vind med avg. 650 kr/m ²	Inkl inredd vind med avg. 650 kr/m ²	Inkl inredd vind med avg. 650 kr/m ²
Prognosens genomsnittsräntenivå	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%	1,83%
Prognosens inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<u>Årsavgifter per m² om:</u>											
Prognosens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	864 kr	948 kr	948 kr	948 kr	948 kr	948 kr	948 kr	948 kr	948 kr	948 kr	948 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå + 2 %	1 206 kr	1 290 kr	1 290 kr	1 290 kr	1 290 kr	1 290 kr	1 290 kr	1 290 kr	1 290 kr	1 290 kr	1 290 kr
3. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	180 kr	264 kr	264 kr	264 kr	264 kr	264 kr	264 kr	264 kr	264 kr	264 kr	264 kr
Prognosens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	522 kr	543 kr	543 kr	543 kr	543 kr	543 kr	543 kr	544 kr	544 kr	544 kr	544 kr
2. Dagens inflationsnivå + 2%	522 kr	549 kr	549 kr	550 kr	550 kr	550 kr	551 kr	551 kr	551 kr	551 kr	552 kr

H. Nyckeltal

Insatser och upplåtelseavgifter kr/m ² upplåten lägenhetsarea ¹ inklusive vinds lgh	55 786 kr/m ²	Anskaffningsvärde föreningens fastighet	500 115 790 kr
Lån kr/m ² total boyta lägenheter (BOA) inklusive vinds lgh	22 315 kr/m ²	Lån:	176 000 000 kr
Lån kr/m ² upplåten lägenhetsarea (yta hyresbostäder, lokaler och garage ingår ej)	30 293 kr/m ²	Yta bef. Brf lägenh. (anslutningsgrad 71,2 %):	5 146 m ²
Lån kr/m ² lägenhetsarea inklusive yta hyresbostäder, lokaler och garage	17 434 kr/m ²	Yta Brf vinds lgh:	664 m ²
		Yta hyresrätter:	2 077 m ²
Åravgift kr/m ² upplåten lägenhetsarea	462 kr/m ²	Yta lokaler:	1 208 m ²
Driftskostnader kr/m ² upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea	343 kr/m ²	Yta garage ca:	<u>1 000 m²</u> 10 095 m ²
		Insatser bef. brf lgh totalt:	299 432 290 kr
Hyresintäkter kr/m ² uthyrd lägenhetsarea	1 752 kr/m ²	Insatser brf vinds lgh totalt:	16 500 000 kr
Kassaflöde kr/m ² total lägenhetsarea	88 kr/m ²	Upplåtelseavgifter totalt:	<u>8 183 500 kr</u>
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, kr/m ² bruttoarea tot lgh area.	537 kr/m ²		324 115 790 kr
		<u>Intäkter</u>	
<u>Anslutningsgradens påverkan på årsavgiften</u>		Årsavgifter bef. Brf lgh:	2 684 457 kr
Vid 100 % anslutning (föreningens lån minskar med ca 121 mkr)	470 kr/m ²	Årsavgifter brf vinds lgh:	- kr
Vid 90 % anslutning (föreningens lån minskar med ca 79 mkr)	486 kr/m ²	Hyreintäkter hyresrätter	2 931 322 kr
		Hyresintäkter lokaler:	2 824 421 kr
		Hyresintäkter garage:	1 500 000 kr
		Återläggning moms och utdelning Allframtidförsäkring:	<u>80 000 kr</u>
			10 020 200 kr
		<u>Kostnader</u>	
		Räntekostnad föreningslån	3 300 000 kr
		Driftskostnader	3 120 000 kr
		Reparationer och underhåll	150 000 kr
		Kommunal bostadsavgift	167 125 kr
		Fastighetsskatt lokaler	225 930 kr
		Tomträttsavgäld	<u>2 257 745 kr</u>
			9 220 800 kr
		Netto kassaflöde	799 400 kr
		Fond för yttre underhåll (0,1 % av taxvärde)	231 000 kr
		Amortering	1 000 000 kr
		Avskrivningar	4 650 000 kr

¹Lägenhetsarea avser BOA och LOA²Avser den genomsnittliga tomträttsavgälden under 11-årsperioden.

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Nya Skålen 20's förvärv av tomträtten Stockholm Skålen 20. Medlemmarna har vid föreningsstämma att ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick.

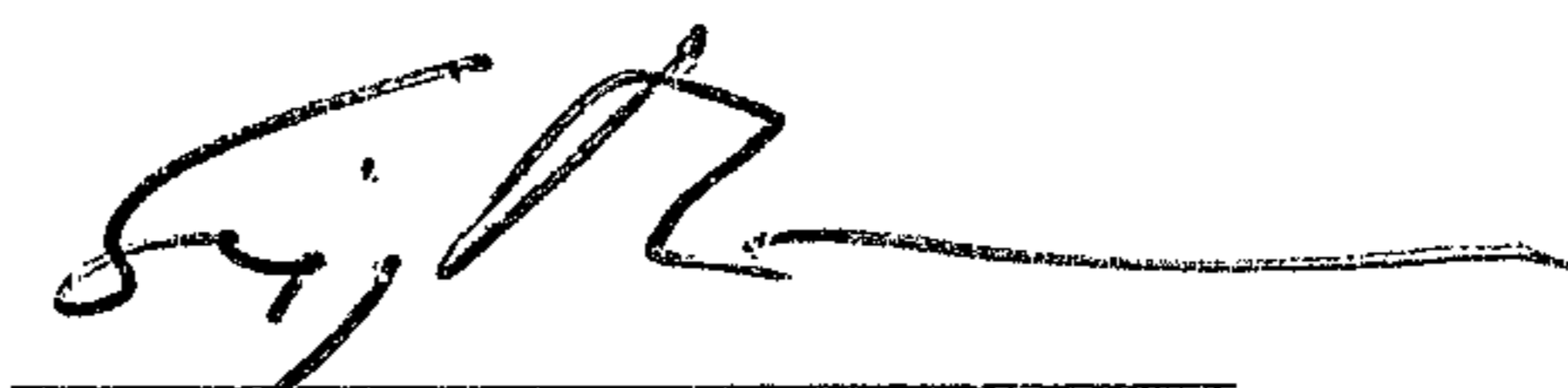
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm den 20 oktober 2018

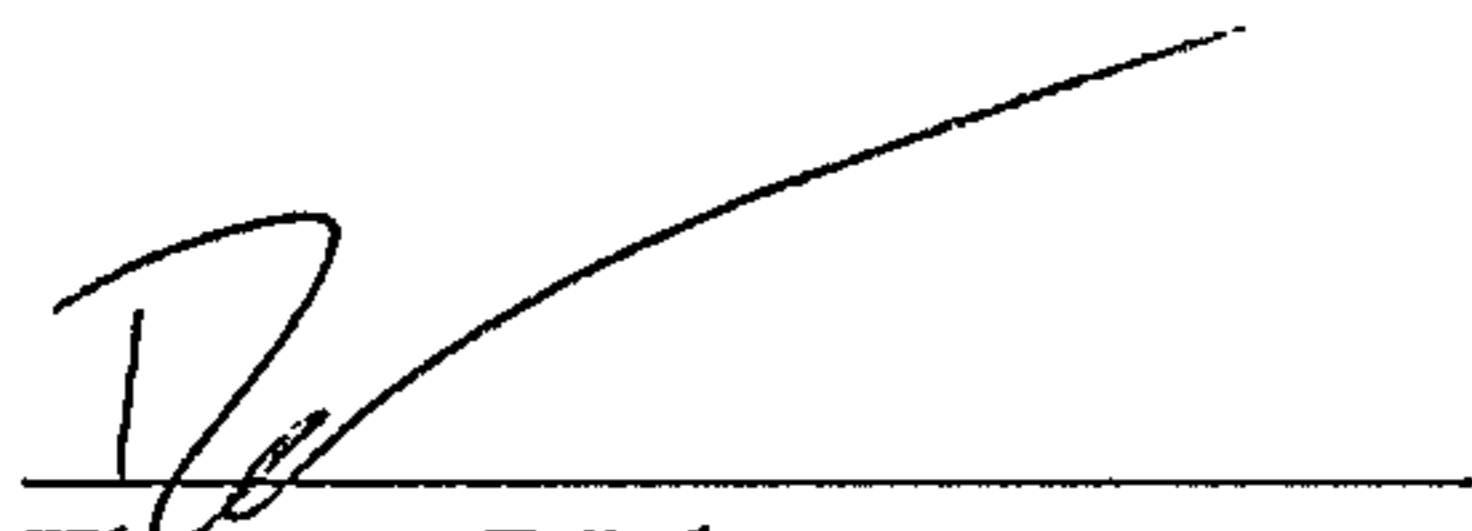
Bostadsrättsföreningen Nya Skålen 20



Erika Mattsson



Stig Öhman



Thomas Bäckman

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Nya Skålen 20, orgnr. 769635-8741, Stockholms kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2018-10-20, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

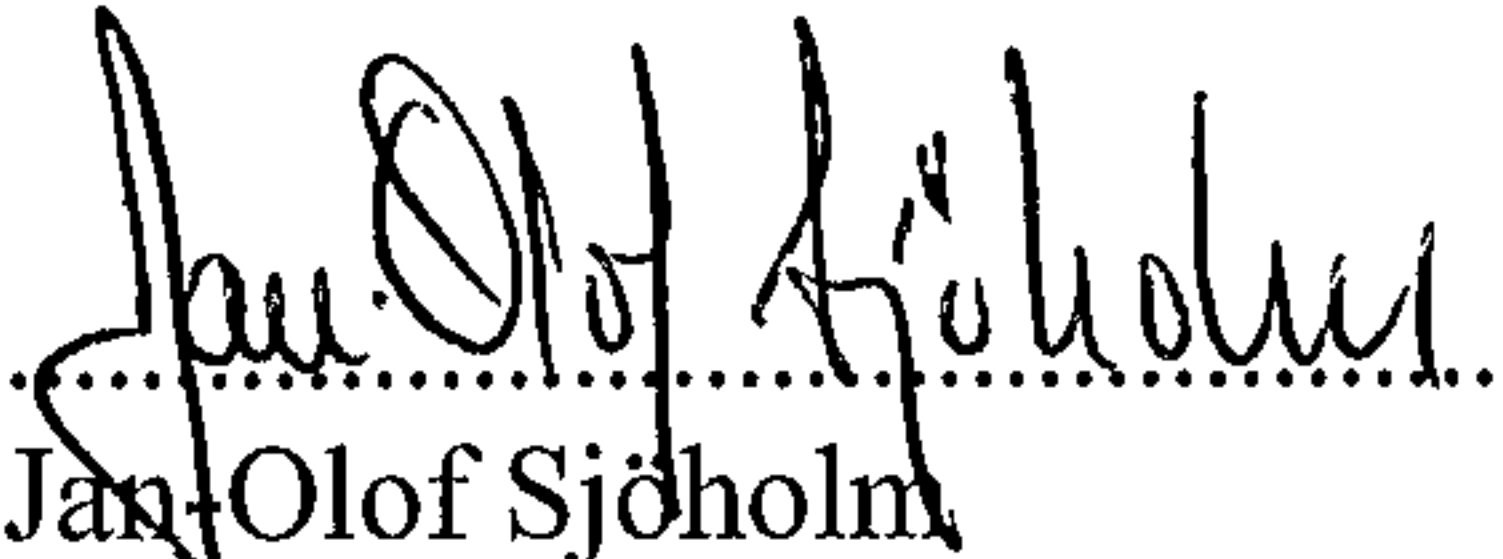
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

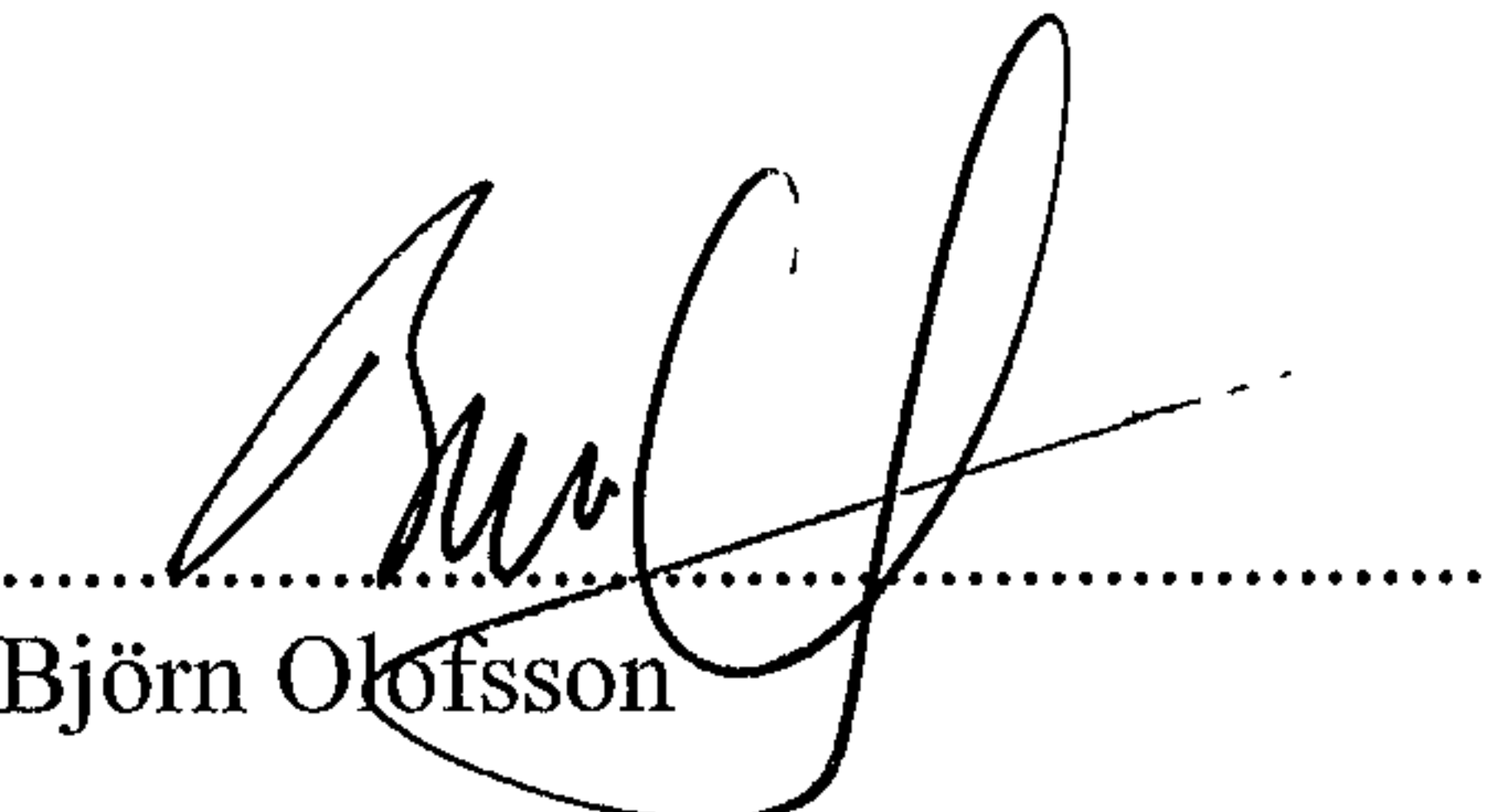
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm den 2 november 2018


.....
Jan Olof Sjöholm


.....
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-11-02 för Brf Nya Skålen 20

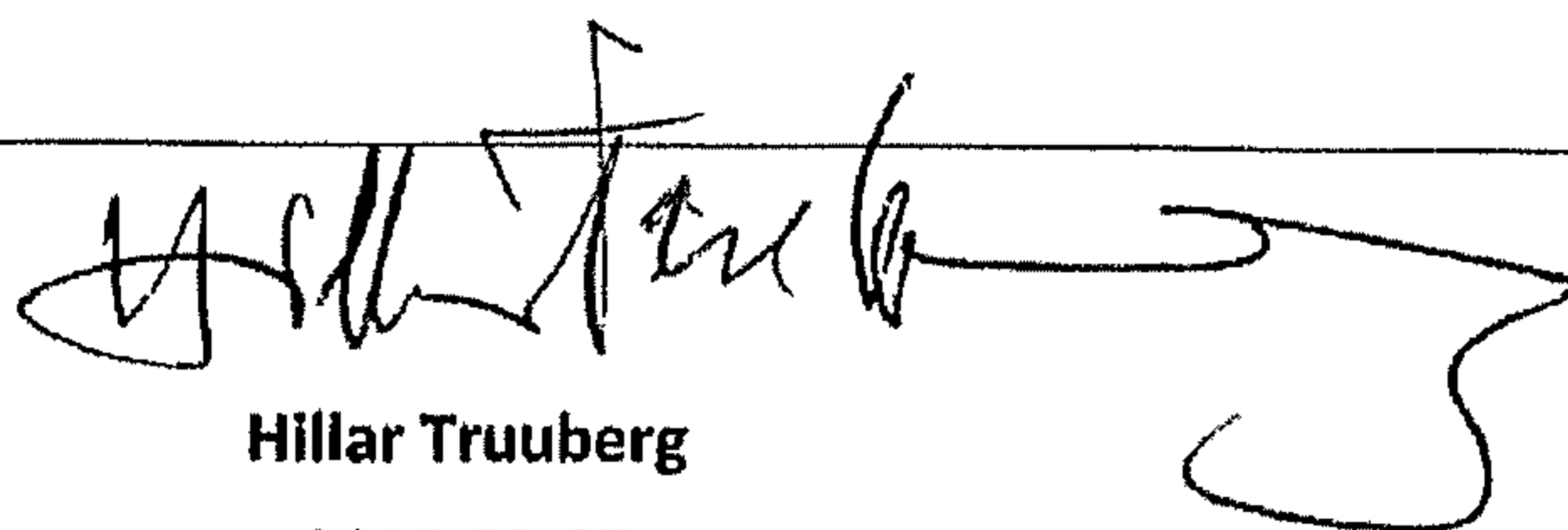
Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2018-10-17
Föreningens Stadgar registrerade 2018-01-17
Fastighetsfakta 2018-10-24
Bankoffert 2018-11-02
Statusbesiktning 2018-02-07
Förslag till Aktieöverlåtelseavtal
Bygglov vind 2018-09-24
Anbud köp av råvind
Anbud köp av tomma lägenheter
Lägenhets- och lokalförteckning
Tilläggsavtal tomträttsavgäld 2018-08-28
Marknadsbedömning av garagehyror 2018-10-15



Stockholm Skålen 20

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska plan



Hillar Truuberg
2018-02-07

Stockholm Skålen 20 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas 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 Nya Skålen 20 genom Albrektson & Fellingner

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 25 januari 2018 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

I samband med besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller utfördes någon förstörande provtagning.

Platsbesök utfördes i 19 lägenheter, 3 hyreslokaler, garaget samt ett urval av tillgängliga gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt / växlande molnighet samt ca 5 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom samtal med boende, information erhållen via JLL, ritningsstudier samt från samtal med Lars Ejbe, tidigare förvaltare av fastigheten. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Stig Öhman, boende
- Erika Mattsson, boende
- Nils Edman, boende
- Jimmy Henriksson, Svenska Mäklarhuset
- Filip Sköldefors, JLL
- Daniel Albrektson, Albrektson & Fellingner
- Peter Fellingner, Albrektson & Fellingner
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Skålen 20	
Adresser:	Karlbergvägen 70 A-B; Norrbackagatan 21-25	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande tomträttshavare:	Folksam Fastigheter	
Ägandeform:	Tomträtt	
Markareal:	3 634 m ²	
Byggnader:	Byggnader från olika byggnadsår med källare, bottenvåning, 4-6 våningar samt vind som partiellt är inredd med bostäder och lokaler / ateljéer, typkod 321	
Byggnadsår:	1898, ca 1935 samt ca 1979 / 1980	
Ombyggnadsår:	De två äldre huskropparna har renoverats 1993 / 1994	
Areor:	Bostäder	7 223 m ²
	Lokaler	1 268 m ²
	Totalt	8 491 m ²
Lägenheter:	112 st; Varierande storlekar från 1 rok till 4 rok	
Lokaler:	9 hyreskontrakt	
Garage:	48 bilplatser, 10 mc-platser	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, garage	
Bottenvåning:	Bostadsentréer, bostäder, lokaler, tvättstuga	
Övr våningsplan:	Bostäder samt delvis lokaler	
Vind:	Förråd, vissa driftsutrymmen, bostäder i en huskropp, ateljéer i en huskropp	
Undergrund:	Berg och friktionsmark.	

Grundläggning:	Grundmurar av betong / natursten till berg.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, träbalkar, armerad betong
Ytterväggar:	Tegel, lättbetong och regler som bärande stomme
Bjälklag:	Trä- och stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv Armerad betong i en byggnadskropp
Terrassbjälklag:	Över garage: Stålbalksstomme, armerad betong eller valvkonstruktion, värmeisolering, yt- och tätskikt. Över förskola: Armerad betong, värmeisolering, yt- och tätskikt.
Kungsaltaner:	Konstruktionsbetong, isolering, överbetong, tätskikt / ytskikt.
Balkonger:	Armerad betong, galvaniserade räcken, plåtskärmar Vissa balkonger på gatusida har smidesräcken.
Piskbalkonger:	Betongplatta, gjutasfalt, smidesräcken
Takterrass:	Betong, värmeisolering, yt- och tätskikt.
Yttertak:	Enkelfalsad galvaniserad och målad plåt. Delar av yttertaken saknar underliggande papp. Gesimsrännarna av rostfri plåt på byggnaden N 21-23. Papptak på några smärre enplansbyggnader på gården.
Fasad:	Naturstenssockel, puts i våningsplanen på två huskroppar. Betongskivor i sockel samt del av bottenvåning, fasadtegel i våningsplanen, plåtfasad i burspråkspartier samt på del av vindsöverbyggnad. Träpanelsfasad på ett par smärre fristående enplans gårdsbyggnader.

Fönster:	Norrbackagatan 21-23: 3-glas träfönster med kopplade bågar. Plåtbeklädd bågbotten.
	Övriga huskroppar: 2-glas träfönster med kopplade bågar. Enstaka fönster med avvikande utförande kan förekomma.
	Lokaler N 21-23: I huvudsak aluminiumfönster.
Trapphus:	Naturstensgolv och betongmosaikgolv, målad puts på vägg och målade tak eller akustikplattor i tak. Handledare.
Entréer:	Naturstens- eller betongmosaikgolv, i huvudsak målade väggar, målade tak eller akustikplattor i tak.
Entrépartier:	Lackat trä och glas. Kodlås.
	Aluminiumpartier med glas. Kodlås. Porttelefon.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av trä eller aluminium. Källar- och vindsdörrar i huvudsak av stål. Lgh-dörrar i huvudsak av trä. Lokalentréer av varierande utförande. De flesta är av aluminium. Garageport av aluminium
Bostäder:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak (undertak i ett fåtal utrymmen).
Golv:	Parkett eller trägolv i vardagsrum Plastmatta, parkett eller trägolv i de flesta övriga rum Varierande golvmaterial i kök Variationer förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar eller spiskåpor, kyl- och frys, skåpinredning och vitvaror av blandad ålder. Variationer i utförande förekommer. Egeninstallerad DM i vissa.

Badrum / duschrum: Plastmatta eller klinker på golv, kakel på vägg (målat på del av vägg), målade tak eller undertak. Badkar, duschväggar eller duschplats, wc-stol (i de flesta), tvättställ. Vattenradiator, vvc-ansluten handdukstork eller elansluten handdukstork.

Egeninstallerad TM i vissa.

Variationer i utförande förekommer.

WC:ar: Plastmatta på golv eller klinkergolv, målade väggar och målade tak eller undertak, wc-stol, tvättställ.

Allmänna utrymmen:

Tvättstuga: 4 TM, 2 TT, 2 TS, 1 mangel, 1 centrifug. 2 TM och mangeln nya. Övriga maskiner från ca 2006, centrifug gammal. Plastmatta på golv. Målade väggar och målat tak.

Källare i övrigt: I huvudsak ytbehandlad betong, målade väggar och tak.

Förråd: Förråd med väggar av varierande utförande. Med hönsnäts-, trä-, eller gallerväggar.

Installationsutrymmen. Ytbehandlad betong, målade väggar och målat tak.

Sopphantering. Soprum med behållarsystem och sorteringsmöjlighet finns i anslutning till gården respektive i källarplan.

Sopnedkast till sopsäcksväxlare i ett par trapphus.

Installationer:

Värmeproduktion: Anslutet till fjärrvärme. Installationer i värmeundercentral av blandade åldrar. 2 värmeväxlare utbytta 2011, 1 VVX är gammal. Expansionskärl utbytt. Pumpar och ventiler av blandade åldrar. Flertalet ganska nya.

Värmeundercentralen betjänar samtliga byggnadskroppar.

Värmedistribution:

Vattenradiatorer och värmestammar av varierande ålder beroende på huskropp. Utbyten av enheter har gjorts inom t ex badrum när dessa har renoverats.

I huskropp K 70 A och K 70 B har värmeinstallationerna bytts i sin helhet. Enligt tillhandahållna relationsritningar utfördes utbytet ca 1994.

Radiatorventiler i N 21-23 i stor utsträckning från byggnadsåret med rekommendation till utbyte inom något år.

Radiatorventiler och stamregleringsventiler i övriga byggnadsdelar är bedömningsvis utbytta ca 1994 och har betydande återstående teknisk livslängd.

Ventilation:

I byggnaderna finns 10 separata ventilationssystem.

I K 70 A-B har lägenheterna självdragsfrånluft bortsett vindslägenheterna som har mekanisk frånluft.

Övriga lägenheter (N 21-25) är anslutna till mekanisk frånluft med totalt 13 frånluftsfläktar.

Tilluft till bostäderna sker i huvudsak via spaltventiler i fönster, men i vissa badrum noterades också s k stockholmventilation.

Flertalet lokaler är anslutna till aggregat med mekanisk till- och frånluft.

Fläktarna / ventilationsaggregaten är av varierande åldrar.

Vid senaste OVK-besiktning blev samtliga ventilationssystem underkända.

VA-installationer:

N 21-23:

Avlopp av gjutjärn från byggnadsåret. Kall- och varmvatten av koppar från byggnadsåret. Inne i vissa badrum finns utbytta installationer.

- N 25 samt K 70:
 Avlopp plast / ma-rör i våningsplanen och i stor uträkning av gjutjärn vad avser installationer i källare och under bottenplatta. Alla avlopp ovan källaren bedöms vara utbytta.
- Vatteninstallationer av koppar (smärre delar plast) som generellt bedöms vara utbytta.
- Utbyten har genomförts ca 1993 / 1994.
- Elinstallationer: Installationer i N 21-23 från 1979 / -80. Installationer i övriga huskroppar i huvudsak från ca 1994. 3-fas el till lägenheterna.
- Servis mm bedöms vara erforderligt uppgraderad.
- Inom vissa lokaler finns det modernare elinstallationer.
- Gasinstallationer: Gas finns till restauranten, men inte i övrigt. Åtgärder med inkommande gasledning har utförts.
- Hiss: 7 hissar. 5 st för 3 personer, 240 kg och 2 st för 8 personer, 630 kg. Alla hissar är besiktigade och godkända till juli 2018. Hissmaskiner, styr- och reglerutrustningar mm av blandade åldrar.
- Garageport mot Norrbackagatan. Senaste besiktningensprotokoll för porten har inte redovisats.
- Övrigt:
- Tomt / mark: I all huvudsak hårdgjorda ytor uppepå terrassbjälklag. Ungefär hälften av arean används som uteplats för förskolan.
- Inre gård med i huvudsak hårdgjorda ytor.
- På gårdarna finns smärre planteringar i lådor.
- Mot Karlbergsvägen finns förgårdsmark med staket, stödmurar, gräsmatta, vissa planteringar samt hårdgjorda ytor.
- Smidesgrindar mot Norrbackagatan.



Allmänt:

Norrbackagatan 21-23: Byggnad ursprungligen uppförd 1979. I byggnaden har utöver löpande underhåll inga mer omfattande åtgärder genomförts.

Norrbackagatan 25 A-C: Byggnad ursprungligen uppförd ca 1935. Ca 1993 / 1994 utfördes bl a va-stambyten, badrumsrenoveringar, utbyte elinstallationer, sannolikt omputsning av fasader samt vissa övriga underhållsåtgärder.

Karlbergsvägen 70 A-B: Byggnader ursprungligen uppförda 1898, moderniserade på 1930-tal och förhållandevis omfattande ombyggda ca 1993 / 1994, då bland annat va-stambyten, utbyte elinstallationer, delvis nya planlösningar i lägenheter och troligen omputsning av fasaderna utfördes samt vinden i K 70 B inreddes till nya lägenheter.

Under senare år har terrassbjälklaget över garaget reparerats. I samband med detta har också hela garaget renoverats.

Därutöver har i huvudsak löpande underhåll utförts i byggnaderna, såsom renovering av några badrum, utbyte maskinpark i tvättstugan, utbyte installationer i värmeundercentralen etc.

Restaurangen har byggts om av lokalhyresgästen.

Tekniska brister som behöver åtgärdas inom några år finns avseende gårdshusets kungsbalkonger, förhållandevis många badrum i huskropp N 21-23, flera hissinstallationer, bristfälligt fungerande ventilation, flertalet fönster, ett par av yttertaken samt i övrigt huvudsakligen löpande underhåll.

OVK-status:

Godkänd OVK saknas för samtliga system.

Energideklaration:

Utförd.

Radon:

Radonmätningar med utfall som ligger inom godkända gränsvärden har överlämnats.

Asbest:

Asbest förekommer med stor sannolikhet inte i byggnaderna, bortsett möjligen i anslutning till någon stamregleringsventiler i källarplanet i de

äldre huskropparna. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.

PCB:

PCB förekommer sannolikt inte i byggnaderna.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters and numbers, possibly 'H76'.

5. Utlåtande

5.0 Allmänt

En ansökan avseende inredning av vindar är under upprättande. Innehållet i statusbesiktningsprotokollet har anpassats till att det projektet kommer att genomföras. I samband med vindsinredningen kommer följdåtgärder behöva utföras på t ex yttertaken, hissarna och ventilationen oavsett om det finns ett nära förestående tekniskt behov för detta. Kostnaderna för åtgärderna har förutsatts inkorporeras i vindsinredningen, men särredovisas också i sammanfattningen i slutet ifall vindsinredningen inte skulle bli genomförd. Nuvarande fastighetsägare har också gjort en utfästelse att fastigheten vid en försäljning kommer att ha godkänd OVK avseende alla ingående system.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av natursten eller betong till fast underlag eller direkt mot berg. Inga fuktgenomslag, bortsett på en marginell plats, noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar.

Inga sättningar noterades på bärande grundkonstruktioner och inte heller noterades några sättningar under källargolven. Inget åtgärdsbehov.

Terrassbjälklaget över garaget har reparerats för ca 4 år sedan. I samband med reparationen byttes eller reparerades också alla bärande balkar och pelare samt utfördes utbyte av gårdsbrunnar inklusive tillhörande dagvattenavlopp. På partier av bjälklaget blir det stående vattensamlingar vid nederbörd. Totalt sett ändå i gott skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Rensning av gårdsbrunnar och sandfång mm rekommenderas utföras om ca 5-6 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Stödmurar, staket samt övrig finplanering mot Karlbergsvägen i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, väggar, trapphusväggar mm.

Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

ONB

5.1c Fasad

Norrbackagatan 21-23:

Betongmosaikskivor i socklar och del av bottenvåning i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tegelfasader i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Plåtfasader i vissa burspråk och på del av vindsplan i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Norrbackagatan 25 A-C:

Putsade fasader som bedömningsvis senast renoverats början / mitten 1990-tal i normalt skick. Viss sprickbildning samt smärre ytsläpp i putsen förekommer. Inom 7-8 år bedöms nästa åtgärd behöva utföras som består av partiell nedknackning, erforderlig omputsning samt avfärgning. I anslutning till kungsaltanen finns vissa putsskador som åtgärdas i samband med reparationen av altanen.

Karlbergsvägen 70 A-B:

Naturstenssocklar i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Putsade i fasader i våningsplanen i skick lika Norrbackagatan 25's. Samma tidshorisont och omfattning för kommande åtgärd.

Träpanelsfasader på de mindre enplansbyggnaderna på gården. Tillfredsställande skick. Kommande ommålning rekommenderas utföras om 7-8 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

5.1d Tak / takavvattning / takterrasser / kungsaltaner

Norrbackagatan 21-23:

Yttertak belagt med falsad plåt från byggnadsåret. Plåten har målats om (osäker tidpunkt) och är i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov utöver viss punkttätning av de bultgenomföringar som finns i anslutning till taksäkerhetsinfästningar.

Om vindsinredning genomförs kommer av naturliga orsaker partiell ombyggnad av taket behöva genomföras. Nödvändiga åtgärder hanteras inom vindsentreprenaden. Gesimsränna av rostfri plåt från byggnadsåret i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattning med bedömt tillfredsställande skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Takstegar och övrig taksäkerhet i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Norrbackagatan 25 A-C:

Yttertak belagd med falsad plåt. Plåten är gammal och saknar underliggande papp bortsett möjligen där ateljén finns. Yttertaket rekommenderas bytas ut inom nära

framtid. Skulle vindsinredning utföras samordnas takutbytet med vindsentreprenaden.

I samband med utbytet av plåten byts också takstegar och övrig taksäkerhet.

Några skorstenar i bedömt normalt skick. Erforderliga åtgärder utförs parallellt med övriga takåtgärder.

Ståndrännor etc byts i samband med takomläggningen. Erforderlig anpassning utförs till underliggande stuprör, vilka byts i samband med omputsning av fasaderna om 7-8 år.

Kungsaltaner till lägenheterna i översta våningsplanet. På åtminstone två platser sker i nuläget läckage till våningen under. Hela konstruktionen kommer att behöva repareras inom nära framtid.

Karlbergsvägen 70 A:

Yttertak belagt med gammal enkelfalsad plåt. Plåten saknar (åtminstone delvis) underliggande papp. Yttertaket rekommenderas bytas ut inom några år. Skulle vindsinredning genomföras samordnas utbytet med den entreprenaden.

Piskaltan med utbytt tätskikt. Tidpunkt för utbytet är okänt, men baserat på okulära iakttagelser har arbetet utförts för drygt 20 år sedan. Om vinden inreds kommer med all säkerhet erforderliga åtgärder utföras på piskaltanen och hanteras i så fall inom det projektet.

Karlbergsvägen 70 B:

Yttertak belagt med plåt som byttes ut i samband med vindsinredningen som enligt erhållen dokumentation utfördes 1994. Tillfredsställande skick. Ommålning av plåten som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om ca 7-8 år.

Komplementbyggnader på gården:

Yttertak i bedömt gott skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Norrbackagatan 21-23:

Balkonger med betongplatta, galvaniserade räcken och plåtskärmar. Plattorna är från byggnadsåret, men tack vare förhållandevis skyddat läge i tillfredsställande skick. Det bedöms inte finnas något tekniskt åtgärdsbehov inom den kommande 10-årsperioden.

Norrbackagatan 25 A-C:

Totalt 8 piskbalkonger med betongplatta och smidesräcken. På plattornas översida har gjutasfalt lagts som tätskikt. Plattorna har sannolikt renoverats i samband med senaste omputsning av fasaden.

Gjutasfaltskiktet (ovanliggande tätskikt) är i tillfredsställande skick och byts lämpligen i samband med kommande fasadarbeten, dvs om ca 7-8 år. Parallellt utförs ommålning och erforderlig rostunderbehandling av smidesräcken.

Karlbergsvägen 70 A-B:

Totalt 4 balkonger på gatusidan. Undersidan av en av balkongerna har belagts med plåt, vilket antyder att balkongplattan har sprickbildning i betongen. Övriga 3 balkongplattor (speciellt den i hushörnet) är i nära behov av reparation. I samband med att detta utförs undersöks också skicket på den 4:e balkongen med idag täckt undersida.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Norrbackagatan 21-23:

Bostäder och förskola:

3-glasfönster på kopplade träbågar (plåtbeklädda bågbottnar). Fönstren är i all huvudsak i nära förestående behov av utvändig ommålning / viss erforderlig renovering / omkittning / justering av öppnings- / stängningsfunktionen. Erforderligt åtgärdsbehov varierar med höjdläge och väderstreck.

Lokaler i gatuplan:

Aluminiumfönster i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Norrbackagatan 25 A-C och Karlbergsvägen 70 A-B:

Bostäder:

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren är i nära förestående behov av ommålning / renovering / erforderlig träskadelagning / omkittning och justering av öppnings- / stängningsfunktioner. Åtgärdspaketets omfattning varierar med väderstreck och höjdläge.

Lokaler:

I huvudsak fönster med träbågar och -karmar som är i något varierande skick, men där huvuddelen är i nära förestående behov av utvändig ommålning och erforderlig renovering.

5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Normalt till gott skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Entrépartier av lackat trä.

Omlackning utförs lämpligen parallellt med fönster-entreprenaden.

Entrépartier av aluminium:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga dörrar i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

4 TM, 2 TT och 2 TS i huvudsak från ca 2006, medan 2 TM bara är ca 1 år gamla. 1 mangel som också är ny. 1 gammal centrifug. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ungefär 15 år, vilket innebär att 2 TM och 2 TT statistiskt bedöms behöva bytas ut om 4-5 år. I tvättstugan finns också en gammal centrifug som inte behöver ersättas när funktion upphör.

Ytskikt i tvättstugan i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget byggtkniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

2 soprum med ingång från gården som betjänar huskropp N 21-23. Behållarsystem med källsorteringsmöjlighet. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

I huskropp N 25 finns sopnedkast till säckväxlare.

Vindar N 25 A-C och K 70 A:

Lgh-förråd i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. En byggnadslovshandling för inredning av vindar till nya bostadslägenheter är under upprättande. Om vindarna inreds kommer av naturliga skäl vindsförråden behöva flyttas till utrymmen i källarplanet.

5.1g Lägenheter

Totalt 19 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning.

N 21-23:

Lägenheterna i stor omfattning i byggnadsårsskick även om vissa badrum har renoverats. Övriga badrum har yt- och tätskikt som är från byggnadsåret med rekommendation till nära förestående renovering. Exakt antal som berörs har inte kunnat fastställas, men nedan har antagits att 30 badrum kommer att omfattas av arbetena.

Elinstallationer i lägenheterna är i all huvudsak från byggnadsåret, med betydande återstående teknisk livslängd. Elinstallationer i badrummen byts ut i samband med renovering av desamma.

N 25 A-C och K 70 A-B:

Lägenheterna har genomgått förhållandevis omfattande underhåll ca 1993 / 1994 då VA-stambyten, badrumsrenoveringar, utbyte elinstallationer samt även nya planlösningar anordnades.

Badrummens tätskikt är snart 25 år gamla och renovering kommer statistiskt behöva utföras om 5-6 år.

I övrigt är lägenheterna i ett skick som motsvaras av ombyggnadstidpunkten.

I några besökta lägenheter bedömdes luftomsättningen vara bristfällig. Detta kan t ex bero på kraftig nedsmutsning i frånluftskanalerna. Bostäderna saknar godkänd OVK. Nuvarande fastighetsägare har gjort en utfästelse att godkänd OVK kommer att uppnås.

Kostnad för yt- och tätskiktsrenovering av ett badrum i standardutförande beräknas till ca 120 000:- / enhet (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporcelain och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar fram till stam etc.

De flesta lägenheters ytskikt kan anses var likvärdiga även om det av naturliga skäl förekommer smärre variationer.

Efter ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

5.1h Lokaler

Av lokalerna besöktes förskolan, restaurangen, gatuplanskontoret och garaget.

För alla lokalerna gäller att lokal innehavarna har eget ansvar för inre underhåll samt verksamhetsanpassade installationer mm.

Installationer fram till lokalerna (huvudledningar el t ex) är utbytta / moderna och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Samtliga lokaler saknar godkänd OVK. Nuvarande fastighetsägare har gjort en utfästelse att tillse att godkänd OVK kommer att erhållas.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral är utbytt 2011, bortsett en av värmeväxlarna som är äldre och rekommenderas bytas ut inom något år. I övrigt lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar av blandade åldrar.

I byggnadskroppen N 21-23 är värmesystemet i praktiken helt från byggnadsåret. De flesta radiatorventilerna är likaledes från byggnadsåret och med rekommenda-

tion till utbyte inom något år. Stamregleringsventiler likaledes från byggnadsåret, men med minst 10 år till kommande utbytesbehov.

I övriga byggnadskroppar finns värmeinstallationer av blandad ålder. En hel del av installationerna (såsom det absoluta flertalet av radiator- och stamregleringsventilerna har bytts ut i samband med ombyggnaden ca 1993). Kommande utbyte av radiatorventiler rekommenderas utföras om ca 10 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

N 21-23:

Byggnadens va-installationer (bortsett några renoverade badrum) är i sin helhet från byggnadsåret. Både vatten- och avloppsinstallationer har statistiskt minst 20 års återstående teknisk livslängd. I samband med ovan rekommenderade badrumsrenoveringar utförs erforderliga utbyten av installationer inne i badrummen.

Spolning / rensning av alla avlopp utförs lämpligen i samband med att badrumsrenoveringarna utförs och därefter med ungefär 10 års intervall som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

N 25 A-C och K 70 A-B:

Vatten- och avloppsinstallationerna, bortsett några bottenavlopp, bedöms i sin helhet ha bytts ut i samband med ombyggnaderna, ca 1993. Vissa bottenavlopp är äldre.

Installationerna är i gott skick. Inget åtgärdsbehov utöver spolning / rensning av avloppen som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

5.2d Ventilation

N 21-23:

Bostäder:

Mekanisk frånluft med gemensam fläktenhet i fläktrum på vinden. Fläktinstallationen och kanalsystemet är från byggnadsåret. I samband med att vinden inreds kommer anpassning av ventilationssystemet behöva utföras (gäller både kanaldragningar och utbyte frånluftsfläkten). Kostnaden för dessa anpassningar förutsetts hanteras inom vindsentreprenaden.

Tilluft via spaltventiler i fönstren.

OVK-besiktning utfördes senast 2016 med icke godkänt utfall. Underkännandet beror av olika orsaker, men främst pga kraftig nedsmutsning av kanalsystemet och bristande frånluftsflöden i vissa frånluftsdon.

Nuvarande fastighetsägare utför erforderliga åtgärder för att erhålla godkänd OVK.

Lokaler:

Både daghemmet och butiken / kontoret har mekanisk till- och frånluft med värmeväxling fördelat på två aggregat. Även (åtminstone delar av) garagets frånluft behandlas via dessa aggregat. OVK är inte godkänd. Aggregaten är av blandad ålder. Ca 1992 har ombyggnader av ventilationssystemen genomförts.

Nuvarande fastighetsägare har ställt ut en utfästelse som utlovar godkänd OVK.

N 25 A-C:**Bostäder och tvättstuga:**

Anslutna till mekanisk frånluft med totalt 12 separata frånluftsfläktar. Konvertering från självdragsventilation till mekanisk frånluft utfördes sannolikt i samband med ombyggnaden ca 1993. Vid senaste OVK-besiktning noterades generellt låga frånluftsflöden. OVK blev underkänd för samtliga system.

Tilluft via spaltventiler i fönster. Med tanke på att det vid senaste OVK-besiktning blev väsentligt bättre flöden med öppet fönster är antingen tilluftsventilernas tvärsnittsarea för liten eller påtagligt nedsmutsad.

I samband med vindsinredningar kommer vissa anpassningar av ventilationssystemen behöva utföras. Dessa hanteras inom vindsentreprenaden.

Nuvarande fastighetsägare har ställt ut en utfästelse som utlovar godkänd OVK:

K 70 A:**Bostäder:**

Självdragsfrånluft. Tilluft via spaltventiler i fönster. Senaste OVK blev inte godkänd. I samband med en vindsinredning kommer viss anpassning av kanalsystem på vinden genomföras. I övrigt bedöms en ganska omfattande rensning av kanalsystemet behöva genomföras.

Restaurangen:

Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Aggregatet är enligt erhållen uppgift utbytt 2003. Enligt senaste (ej godkända) OVK-besiktning förekommer bl a mekaniska skador på kanalsystemet.

K 70 B:**Bostäder i våningsplanen:**

Självdragsfrånluft. Tilluft via spaltventiler i fönstren. OVK ej godkänd. Rensning av frånluftskanalerna bedöms vara en nödvändig åtgärd för erhållande av godkänd OVK.

Vindslägenheter:

Mekanisk frånluft med fläktenhet placerad på krypvind. Fläktenhet från ca 1993. Tilluft via spaltventiler i fönstren. Ojämn luftomsättning i lägenheterna. Godkänd OVK saknas.

Enligt uppgift utför nuvarande fastighetsägare tekniska utredningar för vilka åtgärder som krävs för att erhålla godkänd OVK. Innan utredningen är klar och föreslagna åtgärder genomförda känns det inte meningsfullt att försöka kalkylera kostnader för eventuellt ytterligare kommande åtgärdsbehov.

5.3 El-installationer

Fastigheten:

Inkommande elservis, serviscentral och fastighetscentral är utbytta ca 1993 och i gott skick. Huvudledningar till lägenheter och lokaler i N 25 A-C, K 70 A-B och garaget är också utbytta vid samma tidpunkt.

Huvudledningar till lägenheter och lokaler inom N 21-23 liksom flertalet installationer i allmänna utrymmen är byggnadsåret (ca 1979) och i tillfredsställande skick.

Lägenheter:

I lägenheterna finns sannolikt inga installationer som är äldre än från 1979. Installationerna är i tekniskt tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

I samband med att badrum behöver renoveras utförs lämpligen också utbyte av elinstallationer i desamma.

Underhållsansvar för utbyte av övriga elinstallationer (utöver badrummen) i lägenheterna åligger efter ett förvärv respektive bostadsrättshavare.

Lokaler:

För installationer inom lokalerna begränsas fastighetens ansvar till huvudledning fram till respektive lokal. Underhållsansvaret för installationer inom lokalerna åligger respektive lokalhyresgäst.

5.4 Hissinstallationer

I byggnaderna finns totalt 7 hissar. 2 stycken för 8 personer, 630 kg och 5 st för 3 personer, 240 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till juli 2018, men i flera av dem noterades anmärkningar i senaste besiktningsprotokoll.

I samband med att vindarna ska inredas kommer 6 av hissarna behöva anpassas för detta. Erforderliga ombyggnader förutsätts bekostas inom vindsinredningsprojektet.

Den sjunde hissen (K 70 B) har en gammal hissmaskin, men utbytt styr- och reglerutrustning. Hissen påverkas inte av någon vindsrenovering, men inom ca 5 år är det rimligt att en modernisering ändå behöver genomföras.

5.5 Övriga installationer

Gasinstallation finns till restaurangen. Underhållsansvaret förutsätts hanteras av lokalhyresgästen.

Restaurangen har en fettavskiljare. Utbytes- och underhållsansvar åligger lokalhyresgästen.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2018)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Rensning gårdsbrunnar, ca 2024 ca 20 kkr

6.1c Fasader

Putsrenovering N25 A-C och K70 A-B, ca 2026 ca 4 800 kkr
(ca 3 200 m²)

Ommålning träpanelsfasader, ca 2026 ca 10 kkr
(ca 40 m²)

6.1d Tak / takavvattning / takterrasser / kungsaltaner

Åtgärder som hanteras i vindsprojektet om detta genomförs:

Punkt tätning bultgenomföringar N 21-23, ca 2023 ca 60 kkr

Ommålning plåttak K 70 B, ca 2026 ca 150 kkr

Ommålning plåttak, N 21-23, ca 2026 ca 350 kkr

Utbyte plåttak N 25 A-C o K 70A, ca 2019 ca 2 500 kkr
(ca 900 m²)

Reparation kungsaltaner N 25 A-C, ca 2018 ca 1 100 kkr
(ca 55 löpmeter, ingår ej i vind)

6.1e Balkonger

Piskbalkongers ovansidor o måln räcken, ca 2026 ingår fasadputs ovan

Renovering balkonger K 70, ca 2019 ca 200 kkr

6.1f Fönster

Ommålning / renovering fönster, ca 2018 / -19 ca 3 200 kkr
(ca 950 båggar)

6.1g Gemensamma utrymmen

Målning / lackning några utv trädörrar, ca 2018 / -19 ingår fönster ovan

Nya förråd (ifall vinden inreds)
(kostnaden hamnar i vindsprojektet)

Utbyte 2 TM och 2 TT, ca 2022 ca 200 kkr

6.1h Lägenheter

Renovering badrum N 21-23, ca 2019 ca 3 600 kkr
(inräknat 30 badrum)

Renovering badrum N 25 A-C o K 70 A-B, ca 2024 ca 9 400 kkr
(inräknat 76 badrum)

HS

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte en värmeväxlare, ca 2019

ca 80 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler N 21-23, ca 2019

ca 300 kkr

Utbyte radiatorventiler övriga, ca 2027

ca 600 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Spolning / rensning avloppsstammar, ca 2019

ca 250 kkr

6.2d Ventilation

Åtgärder för godkänd OVK samt ventilationsfunktion, snarast
(förutsätts hanteras av nuvarande fastighetsägare)

6.4 Hissinstallationer

Utbyte hissmaskineri mm K 70 B, ca 2024

ca 550 kkr

Åtgärder som hanteras i vindsinredningen om denna genomförs:

Renovering övriga hissar, ca 2019

ca 3 300 kkr

(hanteras inom vindsinredningen, angiven kostnad avser renov bef hissar)

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1898, ca 1935 respektive 1979. De äldre byggnadskropparna har genomgått minst en renovering under sin livstid medan byggnadskroppen N 21-23 i stor omfattning är i byggnadsårsstandard.

Planering av och ansökningar för vindsinredningar pågår. Om vindsinredningar genomförs påverkar detta befintliga bygg- och installationsdelar (främst yttertak, hissar och ventilation), varav delar, men inte allt, ändå hade behövt utföras inom ganska nära framtid. Flertalet av dessa åtgärder har i sammanställningen nedan förutsatts hanteras inom vindsinredningen (och därigenom inte inräknats i fastighetens kommande underhållsbehov), men finns ändå särredovisade under punkt 6 ovan. De särredovisade beloppen behöver inte vara identiska utföranden som krävs om vinden inreds utan är avser tillräckliga ingrepp för att säkerställa bygg- eller installationsdelens tekniska fortlevnad.

Senaste OVK-besiktning blev underkänd avseende samtliga ingående system. I denna statusrapport har förutsatts att nuvarande fastighetsägare utför och bekostar erforderliga åtgärder för godkänd OVK. Exakt vilken omfattning åtgärden innebär går inte att bedöma utan en väsentligt mer omfattande inventering. Om vindarna inreds kommer ändå ombyggnader av ventilationssystemet / flytt av ventilationskanaler behöva göras.

Underhållsbehov inom nära framtid i byggnaderna finns bl a avseende flertalet fönster, några yttertak, kungsaltanerna på huskropp N 25 A-C, de flesta hissarna, vissa värmeventiler samt ventilationssystemet. Vidare finns ett antal badrum som är i nära förestående behov av tätskiktsrenovering.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 8 730 000:-
Mellan 3-11 år:	ca 15 580 000:-
Totalt:	ca 24 310 000:-

I sammanställningen ovan har sådana arbeten med yttertak och modernisering av hissarna som ändå måste utföras om vindar inreds inräknats.

Om vindarna inte inreds blir det totala underhållsbehovet istället enligt nedan:

Inom 3 år:	ca 14 530 000:-
Mellan 3-11 år:	ca 16 140 000:-
Totalt:	ca 30 670 000:-

2019013004718