

Upprättad 2019-09-11

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Majtalaren 6
Organisationsnr. 769635-9525

Kommun: Stockholm

NYCKELTAL

Köpeskilling	72169 kr/m ² Area
Förvärvskostnad	74685 kr/m ² Area
Insatser (genomsnitt)	68546 kr/m ² Boarea
Föreningslån enl. ekonomisk plan	11757 kr/m ² Area
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1 %)	717 kr/m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	590 kr/m ² Boarea
Hysesintäkter per kvadratmeter uthyrd area	1549 kr/m ² Area
Amortering	95 kr/m ² Boarea
Avsättning till underhållsfond och amortering	126 kr/m ² Boarea
Driftskostnader	326 kr/m ² Area
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	1,55 %

Upprättad av styrelsen i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
Nyckeltal	1
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	6
TAXERINGSVÄRDE	7
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	7
FINANSIERINGSPLAN	8
Medlemmars insats	8
Lån i föreningen	8
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	9
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	10
Avskrivningar	10
Avsättning Fond yttre underhåll	10
Årsavgifter	10
Föreningens lån	10
Fastighetsförsäkring	10
Hushållens kostnader	10
LÄGENHETSFÖRTECKNING	11
LOKALFÖRTECKNING	11
EKONOMISK PROGNOZ OCH KÄNSLIGHETSANALYS	12
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	13
INTYG EKONOMISK PLAN	14

Kontaktuppgifter

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Kungsgatan 26
111 35 Stockholm
Tel. 08 - 402 10 00

Bilagor
Teknisk besiktning
Fastighetsutdrag

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Majtalaren 6, org. nr. 769635-9525, i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-02-06

Fastighetsägaren till fastigheten Majtalaren 6 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Ängskärsgatan 4 i Stockholm nedan kallad fastigheten.

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

Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har erbjudits ett hembud. Fastigheten kommer att förvärvas genom fastighetsförsäljning.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Upplåtelse och tillträde planeras till november 2019.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Bostadsbyggnad bestående av entréplan/suterräng med lokaler, förråd och driftsutrymmen. sju våningar med bostäder samt inredningsbar vind.

Typkod 321 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Fastighetsbeteckning	Majtalaren 6
Adress	Ängskärsgatan 4
Ägandeform	Äganderätt
Markareal	1 118 m ²
Byggnadsår	1935
Värdeår	1935
Antal bostadslägenheter	48 st
Lägenhetsarea	2 517 m ²
Antal lokaler	2 st
Lokalarea	185 m ²
Total area	2 702 m²

Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

För mer information kring fastigheten och lägenheterna se bilagorna.

Gällande planer

Plannamn	Plantyp	Beslutsdatum	Akt
Stadsplan: Ladugårdsgärdet del av (kv servisen, Artilleriberget m	Stadsplan	1932-09-02	0180-1159 0180E43/1932
Ändring detaljplan: Gärdesbebyggelsen, Skydd av träd	Detaljplan	2014-07-22	0180K-P2013-03476

Rättigheter

Rättsförhållande	Beskrivning	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Förmån	Gårdsplan mm	Avtalsservitut	01-IM2-34/2970.1
Förmån	Gemensam gård	Avtalsservitut	01-IM2-34/3383.1
Förmån	Gårdsplan mm	Avtalsservitut	01-IM2-34/3389.1
Förmån	Gårdsplan mm	Avtalsservitut	01-IM2-35/18.1
Last	Gårdsutrymme mm	Avtalsservitut	01-IM2-35/30.1
Förmån	Gårdsplan mm	Avtalsservitut	01-IM2-35/36.1
Förmån	Gårdsplan mm	Avtalsservitut	01-IM2-35/94.1

Naturvårdsbestämmelser

Samrådsområde: Kungliga nationalstadsparken	2016-02-08	0180K-P2016-17263 01LST511-15839-2015
---	------------	--

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning/värmedistribution	Anslutet till fjärrvärme.
Undercentral	Utbytt 2012
Ventilation	Mekanisk frånluft, fläktar från 1997.
Sophantering	Sophus vid gatan.
Elinstallationer	Elinstallationer är till övervägande del från 1994.
Tomt/mark	I huvudsak gräsytor och hårdgjorda stenytor.
Tvättstugor	Storhusmaskin från 2016 samt torktumlare och torkskåp från 2018.
Hiss	1 hiss för 4 personer, från källarplan till våning 7.
OVK	Fastigheten överlåtes med godkänd OVK.
Energideklaration	Utförd.
Radon	Radonmätningar med utfall under godkända gränsvärden har utförts.

2019101606408

TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 321 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Taxeringsvärde

Bostäder	30 000 000 kr
Bostäder mark	46 000 000 kr
Lokaler	1 436 000 kr
Lokaler mark	0 kr
Totalt	77 436 000 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2018

Antal lägenheter	48 st	1 377 kr per lägenhet		66 096 kr
Taxeringsvärde, lokaler		1 436 000 kr	1%	14 360 kr
Summa				80 456 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	195 000 000 kr
Lagfart	3 000 000 kr
Pantbrevskostnader ¹⁾	1 300 000 kr
Ombildning ²⁾	2 500 000 kr
Summa total och slutligt känd kostnad	201 800 000 kr
Kända underhålls- och investeringsbehov ³⁾	2 450 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa fonder och kassa	2 500 000 kr
Summa anskaffningskostnader, fonder och kassa	204 300 000 kr

1) Pantbrevskostnader är beräknade på ett maximalt uttagande av pantbrev om 63 851 000 kr.

2) Ombildning innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsvigning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

3) Underhålls- och investeringsbehov är en uppskattning av kostnaderna för renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att 100% (48 st, 2 517 kvm) av antalet lägenheter, förvärvas såsom bostadsrätt samt att 0% (0 st, 0 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Medlemmars insats

Medlemmars insats	172 531 408 kr
Summa insatser	172 531 408 kr

Lån i föreningen

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Ny belåning i kreditinstitut, föreningslån	1,55%	492 413 kr	31 768 592 kr
Summa lån		492 413 kr	31 768 592 kr
Summa finansiering			204 300 000 kr

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader/tomträttsavgäld		492 413 kr
Räntekostnad		
Kostnad för lån per 3 år	1 477 240 kr	
Summa kapitalkostnader		492 413 kr
Driftkostnader		
Administration		100 000 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark		100 000 kr
Löpande underhåll och reparationer		45 000 kr
Fastighetsförsäkring		30 000 kr
Energianvändning, fjärrvärme		360 000 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		60 000 kr
Vattenförbrukning		70 000 kr
Sophantering, exkl grovsopor		65 000 kr
Städning, gemensamma utrymmen		40 000 kr
Kabel-TV		12 000 kr
Summa driftkostnader		882 000 kr
Skatter/avgifter		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		80 456 kr
Summa skatter/avgifter		80 456 kr
Avskrivningar/Amorteringar		
Avskrivningar/Amorteringar		240 250 kr
Avskrivning ej täckt av avgift	486 117 kr	
Fond yttre underhåll, 0,1 % av taxeringsvärdet		77 436 kr
Summa avskrivningar/amorteringar		317 686 kr
Summa kostnader		1 772 555 kr
Intäkter		
Hysesintäkter, lokaler		286 488 kr
Summa hyresintäkter		286 488 kr
Årsavgift från medlemmar		1 486 067 kr
Summa intäkter		1 772 555 kr

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1% av taxeringsvärdet (ca 803 803 kr). Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10).

Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

Avsättning Fond yttre underhåll

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen gör avsättningar med 0,10 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering, del av avskrivning och avsättning till yttre fond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Årsavgiften är beräknad på att den nuvarande vakanta lokalen hyrs ut mot en årshyra enligt lokalförteckningen, sida 9.

Föreningens lån

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 48 kr/mån för en lägenhet på 53 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta, 1,55 %. Föreningen har erbjudits en snittränta om 0,65 %. Kredittid överstiger bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Ytterligare amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond

Fastighetsförsäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Lägenheterna

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs 100 %. Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Hushållens kostnader

Alla boende ska utöver avgiften betala hushållsel, kabel-tv (förutom grundutbud), internetanslutning samt ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring och hushållsel för en lägenhet om 71 kvm är ca 3 250 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör 1 150 kr/år och hushållsel 2 100 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning och avtal.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift, år 1
1	47 m ²	Ängskärsg. 4	3 044 402 kr	1,7645%	1,8673%	27 749 kr
2	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 598 990 kr	2,6656%	2,8208%	41 919 kr
3	33 m ²	Ängskärsg. 4	2 159 150 kr	1,2515%	1,3111%	19 484 kr
4	35 m ²	Ängskärsg. 4	2 228 800 kr	1,2918%	1,3905%	20 664 kr
5	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 598 990 kr	2,6656%	2,8208%	41 919 kr
6	48 m ²	Ängskärsg. 4	3 161 414 kr	1,8324%	1,9070%	28 340 kr
7	53 m ²	Ängskärsg. 4	3 572 349 kr	2,0705%	2,1057%	31 292 kr
8	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 668 640 kr	2,7060%	2,8208%	41 919 kr
9	34 m ²	Ängskärsg. 4	2 418 248 kr	1,4016%	1,3508%	20 074 kr
10	34 m ²	Ängskärsg. 4	2 418 248 kr	1,4016%	1,3508%	20 074 kr
11	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 668 640 kr	2,7060%	2,8208%	41 919 kr
12	53 m ²	Ängskärsg. 4	3 624 586 kr	2,1008%	2,1057%	31 292 kr
13	53 m ²	Ängskärsg. 4	3 572 349 kr	2,0705%	2,1057%	31 292 kr
14	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 668 640 kr	2,7060%	2,8208%	41 919 kr
15	34 m ²	Ängskärsg. 4	2 418 248 kr	1,4016%	1,3508%	20 074 kr
16	34 m ²	Ängskärsg. 4	2 418 248 kr	1,4016%	1,3508%	20 074 kr
17	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 668 640 kr	2,7060%	2,8208%	41 919 kr
18	53 m ²	Ängskärsg. 4	3 624 586 kr	2,1008%	2,1057%	31 292 kr
19	53 m ²	Ängskärsg. 4	3 572 349 kr	2,0705%	2,1057%	31 292 kr
20	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 668 640 kr	2,7060%	2,8208%	41 919 kr
21	34 m ²	Ängskärsg. 4	2 418 248 kr	1,4016%	1,3508%	20 074 kr
22	34 m ²	Ängskärsg. 4	2 418 248 kr	1,4016%	1,3508%	20 074 kr
23	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 668 640 kr	2,7060%	2,8208%	41 919 kr
24	53 m ²	Ängskärsg. 4	3 624 586 kr	2,1008%	2,1057%	31 292 kr
25	53 m ²	Ängskärsg. 4	3 641 999 kr	2,1109%	2,1057%	31 292 kr
26	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 773 115 kr	2,7665%	2,8208%	41 919 kr
27	34 m ²	Ängskärsg. 4	2 487 898 kr	1,4420%	1,3508%	20 074 kr
28	34 m ²	Ängskärsg. 4	2 487 898 kr	1,4420%	1,3508%	20 074 kr
29	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 773 115 kr	2,7665%	2,8208%	41 919 kr
30	53 m ²	Ängskärsg. 4	3 694 236 kr	2,1412%	2,1057%	31 292 kr
31	53 m ²	Ängskärsg. 4	3 641 999 kr	2,1109%	2,1057%	31 292 kr
32	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 773 115 kr	2,7665%	2,8208%	41 919 kr
33	34 m ²	Ängskärsg. 4	2 487 898 kr	1,4420%	1,3508%	20 074 kr
34	34 m ²	Ängskärsg. 4	2 487 898 kr	1,4420%	1,3508%	20 074 kr
35	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 773 115 kr	2,7665%	2,8208%	41 919 kr
36	53 m ²	Ängskärsg. 4	3 694 236 kr	2,1412%	2,1057%	31 292 kr
37	53 m ²	Ängskärsg. 4	3 711 649 kr	2,1513%	2,1057%	31 292 kr
38	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 842 765 kr	2,8069%	2,8208%	41 919 kr
39	34 m ²	Ängskärsg. 4	2 557 548 kr	1,4824%	1,3508%	20 074 kr
40	34 m ²	Ängskärsg. 4	2 557 548 kr	1,4824%	1,3508%	20 074 kr
41	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 842 765 kr	2,8069%	2,8208%	41 919 kr
42	53 m ²	Ängskärsg. 4	3 763 886 kr	2,1816%	2,1057%	31 292 kr
43	53 m ²	Ängskärsg. 4	3 798 711 kr	2,2018%	2,1057%	31 292 kr
44	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 912 415 kr	2,8473%	2,8208%	41 919 kr
45	34 m ²	Ängskärsg. 4	2 620 233 kr	1,5187%	1,3508%	20 074 kr
46	34 m ²	Ängskärsg. 4	2 592 373 kr	1,5026%	1,3508%	20 074 kr
47	71 m ²	Ängskärsg. 4	4 912 415 kr	2,8473%	2,8208%	41 919 kr
48	53 m ²	Ängskärsg. 4	3 798 711 kr	2,2018%	2,1057%	31 292 kr
	2 517 m²		172 531 408 kr	100,00%	100,00%	1 486 067 kr

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Arshyra
1	Kontor	110 m ²	178 488 kr
2	Kontor (Vakant)	75 m ²	108 000 kr
2		185 m²	286 488 kr

EKONOMISK PROGNOSEN

Fastlgheten förvärras under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår.

I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.

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

	Ar 1 2019	Ar 2 2019	Ar 3 2020	Ar 4 2021	Ar 5 2022	Ar 6 2023	Ar 7 2024	Ar 11 2028
Taxeringsvärde	77 436 000 kr	78 984 720 kr	80 564 414 kr	82 175 703 kr	83 819 217 kr	85 495 601 kr	87 205 513 kr	94 394 052 kr
Föreningslån	31 768 592 kr	31 528 342 kr	31 288 092 kr	31 047 842 kr	30 807 592 kr	30 567 342 kr	30 327 092 kr	29 366 093 kr
Kassaflödesanalys								
Räntekostnad	- 492 413 kr	- 486 689 kr	- 484 965 kr	- 481 242 kr	- 477 518 kr	- 473 794 kr	- 470 070 kr	- 455 174 kr
Amortering	- 240 250 kr	- 240 250 kr	- 240 250 kr	- 240 250 kr	- 240 250 kr	- 240 250 kr	- 240 250 kr	- 240 250 kr
Kommunal fastlghetsavgift och fastlghetsskatt	- 80 456 kr	- 82 065 kr	- 83 706 kr	- 85 381 kr	- 87 088 kr	- 88 830 kr	- 90 607 kr	- 98 075 kr
Driftskostnad	- 882 000 kr	- 899 640 kr	- 917 633 kr	- 935 985 kr	- 954 705 kr	- 973 799 kr	- 993 275 kr	- 1 075 153 kr
Hyrer	286 488 kr	292 218 kr	298 062 kr	304 023 kr	310 104 kr	316 306 kr	322 632 kr	349 227 kr
Erforderlig årsavgift	1 408 631 kr	1 418 427 kr	1 428 492 kr	1 438 834 kr	1 449 457 kr	1 460 367 kr	1 471 570 kr	1 519 426 kr
Förenings årliga intäkter								
Hyresintäkter, lokaler	286 488 kr	292 218 kr	298 062 kr	304 023 kr	310 104 kr	316 306 kr	322 632 kr	349 227 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	1 408 631 kr	1 418 427 kr	1 428 492 kr	1 438 834 kr	1 449 457 kr	1 460 367 kr	1 471 570 kr	1 519 426 kr
Summa intäkter	1 695 119 kr	1 710 644 kr	1 728 555 kr	1 742 857 kr	1 759 561 kr	1 776 673 kr	1 794 202 kr	1 868 653 kr
Förenings årliga kostnader								
Räntekostnad	- 492 413 kr	- 486 689 kr	- 484 965 kr	- 481 242 kr	- 477 518 kr	- 473 794 kr	- 470 070 kr	- 455 174 kr
Kommunal fastlghetsavgift och fastlghetsskatt	- 80 456 kr	- 82 065 kr	- 83 706 kr	- 85 381 kr	- 87 088 kr	- 88 830 kr	- 90 607 kr	- 98 075 kr
Avskrivning	- 803 803 kr	- 803 803 kr	- 803 803 kr	- 803 803 kr	- 803 803 kr	- 803 803 kr	- 803 803 kr	- 803 803 kr
Fond yttre underhåll, 0,1% av tax.värde	- 77 436 kr	- 78 985 kr	- 80 564 kr	- 82 176 kr	- 83 819 kr	- 85 496 kr	- 87 206 kr	- 94 394 kr
Driftskostnad	- 882 000 kr	- 899 640 kr	- 917 633 kr	- 935 985 kr	- 954 705 kr	- 973 799 kr	- 993 275 kr	- 1 075 153 kr
Summa kostnader	- 2 336 108 kr	- 2 353 182 kr	- 2 370 672 kr	- 2 388 586 kr	- 2 406 933 kr	- 2 425 721 kr	- 2 444 980 kr	- 2 526 600 kr
Resultat	- 640 989 kr	- 642 538 kr	- 644 117 kr	- 645 729 kr	- 647 372 kr	- 649 049 kr	- 650 758 kr	- 657 947 kr
Balanserat underskott	- 640 989 kr	- 1 283 527 kr	- 1 927 644 kr	- 2 573 373 kr	- 3 220 745 kr	- 3 869 793 kr	- 4 520 552 kr	- 7 141 379 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	590 kr/m²	595 kr/m²	600 kr/m²	604 kr/m²	609 kr/m²	614 kr/m²	619 kr/m²	641 kr/m²
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	814 kr/m²	819 kr/m²	823 kr/m²	828 kr/m²	833 kr/m²	838 kr/m²	843 kr/m²	865 kr/m²
Bostadsrättsyta	2 517,0 m²	2 517,0 m²	2 517,0 m²	2 517,0 m²	2 517,0 m²	2 517,0 m²	2 517,0 m²	2 517,0 m²

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Anlagen genomsnittsränta enl ekon plan	1,55%
Inflationsanlagande	2,0% gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader
Hyresutveckling	2,0%

KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationskontakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter.

Ingen hänsyn har tagits till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	590 kr/m²	595 kr/m²	600 kr/m²	604 kr/m²	609 kr/m²	614 kr/m²	619 kr/m²	641 kr/m²
Årsavgifter om:								
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå +1%	717 kr/m²	720 kr/m²	724 kr/m²	728 kr/m²	732 kr/m²	736 kr/m²	740 kr/m²	758 kr/m²
dagens genomsnittsräntenivå +2%	843 kr/m²	845 kr/m²	848 kr/m²	851 kr/m²	854 kr/m²	857 kr/m²	860 kr/m²	875 kr/m²
dagens genomsnittsräntenivå - 1%	464 kr/m²	470 kr/m²	475 kr/m²	481 kr/m²	487 kr/m²	493 kr/m²	499 kr/m²	524 kr/m²
Dagens räntenivå och dagens inflationsnivå +1%	590 kr/m²	598 kr/m²	606 kr/m²	614 kr/m²	622 kr/m²	631 kr/m²	640 kr/m²	679 kr/m²
dagens inflationsnivå -1%	590 kr/m²	592 kr/m²	593 kr/m²	595 kr/m²	597 kr/m²	598 kr/m²	600 kr/m²	607 kr/m²

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen.

Denna ekonomiska plan utgår från 100 % anslutningsgrad.

Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Ej likviditetspåv.kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och dagens anslutningsgrad -10%	49 021 733 kr	24%	-1 329 383 kr	443 172 kr
dagens anslutningsgrad -5%	40 395 162 kr	20%	-1 304 763 kr	467 793 kr

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

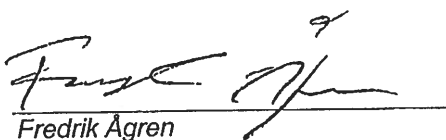
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel m.m.

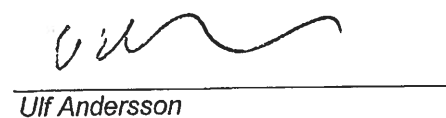
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

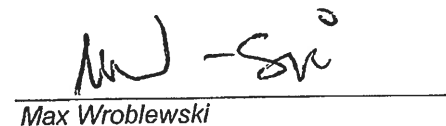
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Majtalaren 6

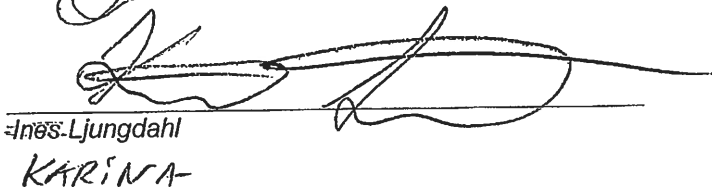
Stockholm den 11 september 2019


Fredrik Ågren


Ulf Andersson


Max Wroblewski


Louise Hagström


Ines-Ljungdahl
KARINA

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Majtälaren 6*, organisationsnummer 769635-9525, daterad 2019-09-11 och lämnar följande intyg

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

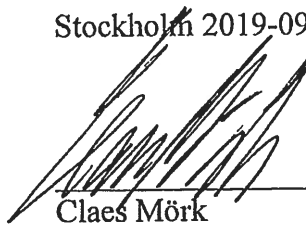
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

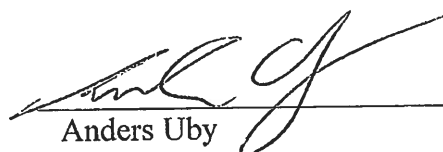
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-09-27


Claes Mörk
Jur.kand.


Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

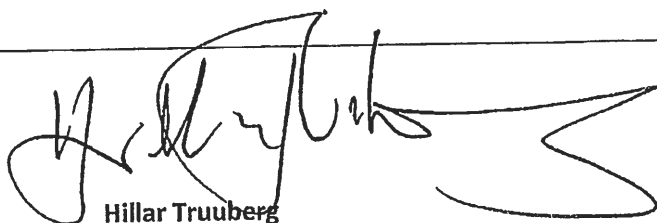
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Hembud, 2019-06-11
Beslut om förlängning, Hyresnämnden i Stockholm, 2019-08-26
Besiktningsprotokoll Projektledarhuset, 2019-09-11
Bankoffert SEB, 2019-09-10
Lägenhetsförteckning
Lokalhyresavtal
Köpeavtal, utkast
Försäljningsprospekt

**PROJEKTLEDAR
HUSET**

Stockholm Majtalaren 6

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



Hillar Truuberg

2019-09-11

Stockholm Majtalaren 6 - Besiktningsutlåtande

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 över tiden. I nedanstående utlåtande har i huvudsak beaktats sådana åtgärder som Bostadsrättföreningen har underhållsansvar för enligt stadgarna.

2. Uppdragsgivare

Brf Majtalaren 6 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 9 september 2019 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom ritningsstudier samt information från Försäljningspromemoria upprättad av Cushman & Wakefield samt övrig tillhandahållen skriftlig information.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter, den vakanta hyreslokalen samt i huvuddelen av byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Hissmaskinrummet var inte tillgängligt. Vid besiktningstidpunkten var det mulet och ca + 15 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Sven-Olof Johansson, Cushman & Wakefield
- Jessica Plånborg, Erik Olsson Fastighetsbyrå
- Carl Dutina, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Majtalaren 6		
Adress:	Ängskärsgatan 4		
Kommun:	Stockholm		
Ägandeform:	Äganderätt		
Markareal:	1 118 m ²		
Byggnad:	Hyreshus med källare / suterräng, 8 våningar och vind med bostäder och lokaler, typkod 321.		
Byggnadsår:	1935		
Areor:	Bostäder	2 517 m ²	
	Lokaler	185 m ²	
	Totalt	2 702 m ²	
Lägenheter:	48 st; 1-2 rok		
Lokaler:	2 st hyreskontrakt		
Byggnadsbeskrivning:			
Källare / suterräng:	Driftsutrymmen, förråd, lokaler		
Våningsplan:	Bostäder		
Vind:	Förråd, tvättstuga, hissmaskinrum, övernattningslägenhet.		
Undergrund:	Lera, friktionsmark, berg		
Grundläggning:	Grundmurar av betong till fast underlag		
Stomme:	Betong och tegel		
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme.		
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong		
Yttertak:	Shingel samt smärre delar med falsad plåt. Takaltan.		

Takaltan:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, tätskikt överbetong. Nytt tätskikt är enligt uppgift från 2000.
Fasad:	Stenbeklädd sockel. Puts i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, galvaniserat räcke, plåtskärm.
Fönster / fönsterdörrar:	2-glas träfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Takfönster med trädklarglas.
Gemensamma utrymmen:	
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målat tak. Smidesräcke. Handledare av trä.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, tvättbänk. Tvättmaskiner från 2008, torktumlaren från 2018. Klinkergolv, målade väggar och målat tak.
Installationsutrymmen:	Målat golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Målade väggar, målat golv och målat tak. Hönsnättsväggar runt förråden.
Sophantering:	Utvändiga behållare i separat byggnad
Entréparti:	Lackat trä med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av trä till lokalerna. Källardörr på gård av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Parkett i vardagsrum Natursten i hallar Parkett i de flesta övriga rum Avvikelse förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt (i de flesta), kyl- och frys, skåpinredning och köksutrustning ut-

	bytta, men vid olika tidpunkter. Vissa äldre skåp- enheter förekommer.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg (till något varie- rande höjd), målad vägg däröver, målade tak, wc- stol, tvättställ, duschplats. Förberett för TM i de flesta. Elhanddukstork. Alla badrum är enligt uppgift ombyggda, men vid lite varierande tid- punkter mellan 2001 och 2008 (enligt de uppgift- er som erhållits).
Separata wc:ar:	Klinkergolv och klinkersockel, målade väggar och målade tak. WC-stol och tvättställ.
Lokaler:	
Inv. väggar:	Målade väggar.
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Plastmatta eller målad betong.
WC:ar:	Klinker på golv, målade väggar och tak, wc-stol, tvättställ.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Installationer från 2000- tal. Expansionskärl från ca 2012
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar från bygg- nadsåret (enstaka undantag kan finnas). Värme- stråk från byggnadsåret. Radiatorventiler i all huvudsak från 1992. Stamregleringsventiler för värme i stor omfatt- ning från byggnadsåret.
Ventilation:	Lägenheter: Mekanisk frånluft med fläkt placerad på vinden frånluftskanaler anslutna till kontrollventiler i kök, badrum och separata wc:ar. Tilluft genom spaltventiler i fönstren. Lokal Hunddagis: Separat mekanisk till- och frånluftsfläkt.

VA-installationer:

Avlopp av ma-rör, plast och smärre delar av gjutjärn. Kallvatteninstallationer av koppar och galvaniserat stål, varmvatteninstallationer av koppar.

Källarstråk för kall- och varmvatten i huvudsak från byggnadsåret.

Elinstallationer:

Fastighetens servis och serviscentral är från byggnadsåret. Huvudledningar till lägenheter, installationer i allmänna och gemensamma utrymmen samt installationer inom lägenheterna är utbytta.

1-fas elinstallationer till lägenheterna. Blandat jordade och ojordade installationer inne i lägenheterna.

Gasinstallationer:

Inga gasinstallationer finns kvar i byggnaden.

Hiss:

Linhiss för 4 personer, 320 kg. Hissmaskinrummet var inte tillgängligt vid platsbesöket. Baserat på erhållet bildmaterial bedöms hissmaskin etc vara utbytta ca 2000. Vid besiktningstidpunkten pågick arbeten med hissen. Bl a har hissdörrarna bytts ut.

Övrigt:

Tomt / mark:

Hårdgjorda ytor till entréer. I övrigt gräsmatta, planteringar och några träd.

Allmänt:

Byggnad ursprungligen uppförd 1935. Under byggnadens livslängd har taket lagts om, fasader putsats om, balkongerna reparerats, flertalet va-installationer bytts ut, badrum renoverats, elinstallationer bytts ut, hissen moderniserats, installationer i värmeundercentral bytts ut, ny tvättstuga anordnats samt i övrigt i löpande underhåll utförts.

Nära föreståendeunderhållsbehov finns avseende fönstren, vissa värmeventiler, några återstående äldre vatteninstallationer i källarplanet, gammal elservis. Vidare finns det slitna ytskikt i källarlocalerna.

OVK-status:

OVK är godkänd för alla system. Godkännandet löper till april 2025 för bostäderna och till april 2022 för Hunddagiset.

Energideklaration:	Energideklaration utfördes senast 2009. Ny behö- ver utföras under 2019.
Radon:	Radonmätningar med utfall väsentligt under gäll- ande gränsvärden utfördes 2009. Enligt uppgift är förnyade mätningar under genomförande.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen inte någon annanstans. Inga prov- tagningar utfördes i samband med besiktningen.
PCB:	Finns med stor sannolikhet inte i byggnaden.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg / fast underlag. Grundläggningen kan delvis vara pålad.

Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytternas väggar och inte heller någon fuktdoft. Det är okänt om någon omdränering genomförts under byggnadens livslängd. Det är inte bedömningsbart när eller ens om kompletterande dränering kommer behöva utföras.

3 utvändiga källartrappor i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Finplanering i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Bärande väggar av betong och tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning.

Mycket begränsad och fullt normal sprickbildning noterades i avsynade bärande konstruktioner.

Viss, mycket begränsad och helt normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i allmänna utrymmen.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Stensockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen som enligt erhållna uppgifter senast renoverades 1994, vilket överensstämmer med utförda okulära iakttagelser. Därefter har också putsen på våning 7 och 8 på gårdssidan åter renoverats. I burspråken på gatusidan finns marginell sprickbildning i övrigt är den putsade fasaden i gott skick.

Under kommande 11 årsperiod kan någon marginell punktåtgärd komma att behöva utföras, men generellt har fasaden mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Träpanelsfasad på sophus i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning / takaltan

Yttertak belagt med shingel samt smärre kompletterande delar belagda med falsad plåt. Yttertaget är omlagt 2009 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takaltan:

Takaltan där tätskiktet enligt uppgift lagts om 2000, vilket bedöms rimligt utifrån okulära iakttagelser. Bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Gesimsränna i anslutning till takaltanen är omlagd 2013.

Utvändig takavvattning i bedömt gott skick. Kommande åtgärd utförs parallellt med nästa fasadåtgärd, dvs om mer än 10 år.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta, galvaniserade räcken och plåtskärmar.

Balkongplattorna är omgjutna 1994 enligt erhållna uppgifter. Detta stämmer med de okulära iakttagelser som gjordes.

På några balkongplattor finns marginella färgsläpp på undersidorna, men betongen är i generellt gott skick.

Inget åtgärdsbehov inom kommande 11-årsperiod.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glas träfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Senaste ommålning utfördes enligt uppgift 2004 på gatusidan och 2006 på gårdssidan. Fönstren är i slitet skick och i nära förestående behov av ommålning och erforderlig renovering.

Takfönstren bedöms vara i tillfredsställande skick.

5.1g Gemensamma utrymmen**Trapphus:**

Naturstensgolv, målade väggar och målat tak i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Handledare och räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréparti:

Entréparti av trä med glas. Kodlås. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga dörrar:

Trädörrar till källare på gatusidan i slitet skick. Utvändig ytskiktsbehandling rekommenderas samtidigt med kommande fönsterrenovering.

Källardörr på gårdssidan i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Aluminiumdörr till takaltanen i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

2 TM, 1 TT, 1 TS och 1 mangel. Tvättmaskinerna är från 2008, torkskåpet och torktummlaren från 2018. Normal teknisk livslängd för maskiner är ca 15 år (längre för torkskåp), vilket innebär ett statistiskt utbytesbehov av tvättmaskinerna om ca 5 år.

Mangeln är från bedömningsvis ca 2002. Statistiskt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Ytskikt i tvättstugan i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

Förråd med hönsnättsväggar på vinden i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Övrigt:

Installationsutrymmen i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Gemensamma källarutrymmen i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Behållare i sophus med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

3 lägenheter besöktes i samband med platsbesöket.

Enligt erhållen skriftlig dokumentation har alla badrum renoverats. Entreprenaderna har genomförts stamvis mellan 2001 och 2008. Separata wc:ar har också renoverats.

Elinstallationerna i lägenheterna är utbytta. Enligt tillgänglig dokumentation har utbytet utförts 1994 / 1995.

Alla lägenheter har fått nya säkerhetsdörrar.

I 24 lägenheter finns öppna spisar. Enligt uppgift är det bara en av spisarna som har eldningstillstånd.

I övrigt var besökta lägenheter i likartat skick.

Efter ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret till respektive Bostadsrättshavare.

På vindsplanet finns en "övernattningslägenhet". Det är oklart om det finns ett Byggnadslov för "lägenheten".

5.1i Lokaler

I källarplanet finns 2 lokaler. Den ena är tomställd och är ytskiktsmässigt i slitet skick.

Hunddagiset besöktes inte i samband med platsbesöket. Enligt uppgift är också den lokalen ytskiktsmässigt i förhållandevis slitet skick, men har eget inre underhållsansvar enligt hyresavtalet.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentralen är utbytt under 2000-tal och med mer än 10 års återstående statistisk teknisk livslängd.

Inget åtgärdsbehov.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar i stor utsträckning från byggnadsåret. Vissa radiatorer har bytts ut. De värmestammar som selektivt betjänade badrum har tagits bort i samband med att VA-stambyten utförts. Uppvärmning i badrummen sker med elansluten handdukstork.

Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer. Över 100 år är inte ovanligt.

Radiatorventilerna är i all huvudsak från ca slutet 1980-tal och rekommenderas bytas ut inom några år.

Stamregleringsventilerna i källarplanet är från byggnadsåret och rekommenderas bytas ut inom några år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avloppen, bortsett några marginella delar i källarplanet och vissa avloppsluftningar är utbytta. Bytena har genomförts mellan 1998 och 2015 / -16 (bottenavlopp).

Det är okänt när senaste spolning / rensning av avlopp utfördes. Ny rensning bedöms behöva utföras om något år och därefter med ca 10 års intervall.

Vatten:

Vatteninstallationerna är utbytta i ungefär samma utsträckning som avloppen med skillnaden att kall- och varmvattenstråken i källarplanet är från byggnadsåret.

Dessa rekommenderas bytas ut inom några år.

5.2d Ventilation

Frånluft:

Mekanisk frånluft med en frånluftsfläkt som har bytts ut 1997. Fläktenheten bedöms ha minst 10 års återstående teknisk livslängd, men det är sannolikt att frånluftskanalerna är i nära förestående behov av rensning.

Tilluft:

Via spaltventiler i fönstren.

OVK utfördes senast i april 2019 med godkänt utfall. Godkännandet löper till april 2025.

Hunddagiset:

Mekanisk till- och frånluftsventilation installerad 2009. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

OVK är godkänd till april 2022.

5.2e Gasinstallationer

I byggnaden finns inga gasinstallationer kvar som är i drift.

5.3 El-installation

Fastighetens elinstallationer är i all huvudsak utbytta 1994 / -95.

Däremot är inkommande servis från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom några år.

Nya huvudledningar har installerats till alla lägenheter. Lägenheterna är anslutna till 1-fas.

Inne i lägenheterna finns både jordade och ojordade installationer. Installationerna är dock alltid utbytta och i tillfredsställande skick.

Inget åtgärdsbehov.

5.4 Hissinstallationer

1 linhiss för 4 personer, 320 kg.

Hissmaskinrummet var inte tillgängligt vid platsbesöket och underhålls- och renoveringsarbeten utfördes på hissen.

Baserat på erhållet bildmaterial är hissmaskin, styr- och reglerutrustning mm utbytt och rimligen i gott skick.

Vidare har alla hissdörrar bytts ut på våningsplanen.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge augusti 2019) (angivna kostnader avser entreprenad, byggherrekostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad
Smärre punktåtgärder på puts, ca 2025 bedömt 50 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar
Renovering av samtliga fönster och fönsterdörrar, ca 2020 ca 1 200 kkr
(totalt ca 290 båggar)

6.1g Gemensamma utrymmen
Utbyte 2 TM, ca 2024 ca 120 kkr
Underhåll källardörrar (utvändiga), ca 2020 ingår 6.1f ovan

6.1i Lokaler
Ytskiktsunderhåll vakant hyreslokal
(har inte kalkylerats, omfattning beror på kommande utnyttjande)

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution
Utbyte radiatorventiler, ca 2020 ca 180 kkr
Utbyte stamregleringsventiler, ca 2020 ca 150 kkr
Injustering värmesystem, ca 2020 ingår ovan

6.2c Avlopp / vatten / sanitet
Utbyte äldre vatteninstallationer i källaren, ca 2020 ca 300 kkr
Spolning / rensning avlopp, bedömt 2022 ca 100 kkr

6.2d Ventilation
Rensning frånluftskanaler, bedömt 2022 ca 100 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte servis och serviscentral, ca 2022 ca 250 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1935. Under byggnadens livstid har i princip alla bygg- och installationsdelar bytts ut eller renoverats vid något tillfälle.

Nära förestående underhållsbehov finns framförallt avseende fönstren och vissa installationer.

Byggnaden är i generellt tillfredsställande skick. De brister som finns i sammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 2 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:

ca 1 830 000:-

Mellan 4 och 11 år:

ca 620 000:-

Totalt:

ca 2 450 000:-



2019101606430

Fastighet

Beteckning
Stockholm Majtalaren 6

**Senaste ändringen i
allmänna delen**
1994-11-10

**Senaste ändringen i
inskrivningsdelen**
2019-09-05

**Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen**
2019-09-11

Nyckel:
010100498

UUID:
909a6a41-d771-90ec-e040-ed8f66444c3f

Distrikt
Stockholms Oscar

Distriktskod
215027

Adress

Adress
Ängskärsgatan 4
115 29 Stockholm

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
6582313.6

E (SWEREF 99 TM)
676095.7

Areal

Område	Totalareal
Totalt	1 118 kvm

Därav landareal
1 118 kvm

Därav vattenareal

2019101606431

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
521215-1194	14/25	1982-11-24	66380

Carlsson, Anders Gerhard
Brahegatan 38 Lgh 1501
114 37 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Carlsson, Anders

Gåva: 1982-11-15
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Övriga fång 09/14101 beviljad andel 1/25 , 99/25912 andel 2/5

830820-0131	7/50	1988-01-07	421
-------------	------	------------	-----

Gille, Joakim Carl Erhard
Ängskärsgatan 4 Lgh 1702
115 29 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Gille, Joakim

Gåva: 1987-12-01
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Övriga fång 99/44062 beviljad andel 2/75

850223-0116	7/50	1988-01-07	422
-------------	------	------------	-----

Gille, Niklas Gustaf Lennart
Fagerdalstigen 7
139 56 Värmdö

Inskrivet ägarnamn: Gille, Niklas

Gåva: 1987-12-01
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Övriga fång 99/44063 beviljad andel 2/75

900924-0749	4/25	1999-11-23	44064
-------------	------	------------	-------

Gille, Emelie Maria Elisabeth
Tureholmsvägen 131
179 75 Skå

Inskrivet ägarnamn: Gille, Emelie

Gåva: 1999-10-09
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Beviljad 00/5693

Anteckningar**Innehåll**

Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt

Inskrivningsdag Akt

1986-07-03 44642

Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt 769635-9525 brf majtalaren 6

2019-04-04 2019-00170801:1

Hembud hembud 2019-05-31

2019-06-12 2019-00268125:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 6.149.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	600.000 SEK	1999-10-05	36757
3	400.000 SEK	1999-10-05	36758
4	1.600.000 SEK	1999-11-01	40724
5	3.000.000 SEK	2005-04-25	10568
6	549.000 SEK	2014-11-07	2014-00458130:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut gårdsutrymme mm	1935-01-02	30

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Gårdsplan mm	Avtalsservitut	01-IM2-34/2970.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Gemensam gård mm	Avtalsservitut	01-IM2-34/3383.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Gårdsplan mm	Avtalsservitut	01-IM2-34/3389.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Gårdsplan mm	Avtalsservitut	01-IM2-35/18.1
Se beskrivning	Last Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Gårdsutrymme mm	Avtalsservitut	01-IM2-35/30.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Gårdsplan mm	Avtalsservitut	01-IM2-35/36.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Gårdsplan mm	Avtalsservitut	01-IM2-35/94.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Ladugårdsgärdet del av(kv servisen, Artilleriberget m.fl.)	1932-09-02	0180-1159 0180 E43/1932
Ändring av detaljplan: Gärdesbebyggelsen, Skydd av träd	2014-07-22 Laga kraft: 2014-07-22 Genomf. start: 2014-07-23 Genomf. slut: 2019-07-22	0180K-P2013-03476
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Samrådsområde: Kungliga nationalstadsparken	2016-02-08 Laga kraft: 2016-05-31	0180K-P2016-17263 01LS 511-15839-2015 Objektnummer: 4026708

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

283706-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2016	77.436.000 SEK	31.436.000 SEK	46.000.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
521215-1194 Carlsson, Anders Gerhard Brahegatan 38 Lgh 1501 114 37 Stockholm	14/25	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
830820-0131 Gille, Joakim Ängskärsgatan 4 Lgh 1702 115 29 Stockholm	7/50	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
850223-0116 Gille, Niklas Fagerdalastigen 7 139 56 Värmdö	7/50	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
900924-0749 Gille, Emelie Tureholmsvägen 131 179 75 Skå	4/25	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Metria FastighetSök - Stockholm Majtalaren 6

**Värderingsenhet bostadsmark
045790042.****Taxeringsvärde**
46.000.000 SEK**Riktvärdeområde**
0180140**Byggrätt ovan mark**
3 140 kvm**Riktvärde byggrätt**
14.800 SEK/kvm**Värderingsenhet bostäder 045788042.****Taxeringsvärde**
30.000.000 SEK**Bostadsyta**
2 517 kvm**Artal för hyresnivå****Hyra**
3.568.000 SEK/år**Under byggnad**
Nej**Nybyggnadsår**
1935**Tillbyggnadsår**
2008**Värdeår**
1935**Värderingsenhet lokaler 045789042.****Taxeringsvärde**
1.436.000 SEK**Lokalyta**
185 kvm**Artal för hyresnivå****Hyra**
277.000 SEK/år**Under byggnad**
Nej**Nybyggnadsår**
1935**Tillbyggnadsår**
2008**Värdeår**
1935**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Tomtmätning

1934-08-01

0180-A403/1934

Införd i tomtboken

1934-09-21

Ursprung

Stockholm Norra Djurgården 1:1

Tidigare Beteckning**Beteckning****Omregistreringsdatum****Akt**

A-Stockholm Majtalaren 6

1980-04-01

0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet