

Upprättad 2021-06-24

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Mätpinnen 1
Organisationsnr. 769637-1579

Kommun: Stockholm

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Gällande planer, inskrivningar m.m.	4
Gemensamma utrymmen och anordningar	4
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
FASTIGHETENS SKICK	7
Fastighetens underhållsbehov	7
TAXERINGSVÄRDE/FASTIGHETSSKATT	7
Taxeringsvärde	7
Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	7
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	8
FINANSIERINGSPLAN	8
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	9
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER	10
Avskrivningar och avsättning fond yttre underhåll	10
Årsavgifter	10
Föreningens lån	10
Ränteöverskott	10
Kvarvarande hyresrätter	10
Vakanser	11
Försäkring	11
Nyckeltal	11
LÄGENHETSFÖRTECKNING	12
LOKALFÖRTECKNING	13
EKONOMISK PROGNOZ	14
KÄNSLIGHETSANALYS	14
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	15
INTYG EKONOMISK PLAN	16
BILAGOR	
Teknisk besiktning	

Kontaktuppgifter

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

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mätpinnen 1, organisationsnummer 769637-1579, i Stockholms kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-01-28.

Fastighetsägaren till fastigheten Mätpinnen 1 i Stockholms kommun har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress Skrakgränd 1 och 3 i Farsta, nedan kallad fastigheten.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

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 långsiktigt 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.

Byggnadernas skick och reparationsbehov har fastställts 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.

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

Upplåtelse och tillträde planeras till andra halvåret 2021.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset, 2020-05-28. Besiktningensprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Mätpinnen 1
Adress:	Skrakgränd 1 och 3
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	4 744 m ²
Byggnadsår:	1961
Värdeår:	1961
Antal bostadslägenheter:	60 st
Lägenhetsarea:	4 869 m ²
Antal lokaler:	4 st
Lokalarea:	82 m ²
Total area:	4 951 m ²
Antal p-platser:	27 st
Antal garage:	16 st

Areorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader: Två hyreshus med källare, bottenvåning, sju våningar och vind med bostäder och lokaler. Typkod 321. En enplans komplementbyggnad för sophantering.

Gällande planer, inskrivningar m.m.

Plannamn	Plantyp	Beslutsdatum	Akt
Del av stadsdelen Fagersjö	Stadsplan	1960-06-17	0180-5273A
Mätpinnen T 1-2	Tomtindelning	1960-09-17	0180-B133/1960
Mätpinnen 1 och 2 (förslag)	Detaljplan	2015-10-15	0180K-P2015-15974

Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
Avtalsservitut fjärrvärmeledningar (last)	2003-03-17	3/8212
Avtalsservitut tillfart (last)	2020-07-01	D-2020-00269507:1

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp: Anslutet till kommunens nät.

Uppvärmning/värmedistribution: Anslutet till fjärrvärme.

Undercentral:	Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 2002 vad avser värmeväxlare, styr- och reglerutrustning och de flesta pumpar. Något styrdon utbytt senare. Expansionskärnen är ca 5 år gamla. Inget åtgärdsbehov på mer än 10 år.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeväxling och luftbehandlingsaggregat installerade 2011 respektive 2013. Frånluftskanaler anslutna till kontrollventiler i kök, badrum, separata WC:ar och klädkammare. Tilluftsdon finns i sovrum och vardagsrum. I övrigt finns också frånluftsfläktar som betjänar tvättstugorna samt vissa övriga ytor.
Sophantering:	Utvändiga behållare samt miljöstuga.
Elinstallationer:	Fastighetens servis och serviscentral är från byggnadsåret. Huvudledningar fram till mätarblock från byggnadsåret, anslutningar från mätarblock till lägenhetscentralerna utbytta.
Skyddsrum:	I byggnaden finns ett aktivt skyddsrum. Det är inte känt när senaste skyddsrumsbesiktning genomfördes.
Tomt/mark:	Hårdgjorda ytor till entréer, till garagen och på parkeringsplatser m.m. I övrigt gräsmatta, planteringar samt viss naturmark.
Tvättstugor:	Två tvättstugor med totalt fem tvättmaskiner, två torktumlare, två torksskåp och två manglar. Maskinpark i huvudsak från 2013. Klinkergolv, målade väggar och undertak.
Kabel-TV/bredband:	Finns installerat.
OVK:	OVK är godkänd för alla system (besiktningsdatum 2020-09-09). Godkännanden löper till april 2023.
Energideklaration:	Energideklarationen utfördes senast 2020 med löptid till juni 2030.
Radon:	Radonmätningar utfördes senast maj 2014 med utfall väsentligt under godkända gränsvärden.
PCB:	PCB finns med tanke på att fönster och entrépartier bytts ut samt fasader och balkonger renoverats med stor sannolikhet inte i byggnaderna.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen inte på någon annan plats. Provtagningar har inte utförts i samband med besiktningen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning (se även bilaga, Teknisk besiktning)

Källare:	Driftsutrymmen och förråd.
Vind:	Hissmaskinrum, fläktrum, förråd och övre del av bostäder i etage.
Antal våningar:	Källare, bottenvåning, sju våningar och vind.
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Betong. Trästomme på komplementbyggnaden.
Fasadbehandling:	Betongsockel. Tilläggsisolerad puts i våningsplanen.
Yttertak:	Asfaltpapp. Invändig takavvattning. Skärmtak över entréer. Betongtakplattor på miljöbyggnaden.
Balkonger:	Balkongplatta, aluminiumräcke och skärm.
Fönster:	3-glas fönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Innerbåge med isolerglas (träbåge) samt separat ytterbåge av aluminium.
Portar/dörrar:	Lackat trä med glas. Kodlås, Aptus.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Smideshandledare. Naturstengolv i vilplan.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning (avvikelser förekommer)

Inv. väggar:	Målade och tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak.
Golv:	Parkett i vardagsrum. Plastmatta i de flesta övriga rum. Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl- och frys. Skåpinredning och köksutrustning av varierande ålder. Egeninstallerade diskmaskiner i vissa.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, WC-stol, tvättställ, duschplats, duschväggar eller badkar. Förberett för tvättmaskin. Egeninstallerad tvättmaskin i vissa. Vattenradiatorer. Alla badrum är ombyggda/renoverade.
Förvaring:	Klädkammare eller förråd.

FASTIGHETENS SKICK

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1961. Under senare år har VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomförts, elinstallationer i lägenheterna bytts ut, fasad och balkonger renoverats, yttertaken renoverats, fönster och fönsterdörrar bytts ut, ventilationssystemen bytts ut, hissarna moderniserats, maskinpark i tvättstugor bytts ut samt i övrigt löpande underhåll genomförts. Byggnaderna är i generell tillfredställande skick. De brister som finns i sammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Inom nära framtid är underhållsbehovet påtagligt begränsat. Den största posten är utbyte av elservis, centraler och huvudledningar.

Fastighetens underhållsbehov (se även bilaga, Teknisk besiktning)

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättade av ekonomiska planer ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos för de kommande 10 åren. I prognosen ska fastighetens tekniska skuld fastställas.

Sammanställning:

Inom 3 år	580 000 kr
Mellan 4-11 år	2 420 000 kr
Totalt (ca)	3 000 000 kr¹

¹ Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.

Den tekniska besiktning som tagits fram inför beslut om köp av fastigheten för ombildning till bostadsrätt omfattar ett åtgärdsbehov motsvarande ca 3 000 000 kr. Bedömd kostnad för anordnande av nytt låssystem har lagts in i kostnadssammanställningen ovan.

Föreningen tar utöver detta ut årsavgift för avskrivning samt avsättning till yttre underhåll motsvarande ca 460 000 kr per år.

På längre sikt kan styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

TAXERINGSVÄRDE/FASTIGHETSSKATT

Typkod: 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Taxeringsvärde

	Totalt	Bostad	Lokal
Mark	32 145 000 kr	32 000 000 kr	145 000 kr
Byggnad	39 275 000 kr	39 000 000 kr	275 000 kr
Summa	71 420 000 kr	71 000 000 kr	420 000 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Antal lägenheter	60 st	1 459 kr per lägenhet, 2021	87 540 kr
Taxeringsvärde, lokaler		420 000 kr (beskattas 1 % fastighetsskatt)	4 200 kr
Summa			91 740 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV

Köpeskilling	139 000 000 kr
Lagfarts- och juristkostnader ¹	2 100 000 kr
Pantbrevskostnader ²	1 740 000 kr
Ombildningskostnad ³	4 780 000 kr
Uppläggningsavgift	870 000 kr
Separationskostnad låssystem	100 000 kr
Ersättning fiberinstallation/fastighetsnät	41 000 kr
Ersättning vakanser till säljare ⁴	312 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	148 943 000 kr
Renoveringsfond ⁵	3 000 000 kr
Kassa	200 000 kr
Summa fonder och kassa	3 200 000 kr
Summa anskaffningskostnad, fonder och kassa	152 143 000 kr

¹ Lagfartskostnad utgår med 1,5 % av köpeskillingen på tomträtten. Expeditionsavgift tillkommer.

² Då köparen ersätter säljaren för existerande pantbrev med 2 %, så tas pantbrevskostnad för hela föreningslånet upp.

³ Ombildningskostnader innefattar bl.a. teknisk besiktning, intygsgivning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

⁴ I det fall det finns vakanta/upsagda lägenheter på tillträdesdagen kommer säljaren att kompensera sig för den vinst föreningen gör med 1 969 kr/m² lägenhetsyta. Vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen fanns två vakanser om totalt 158 m², för vilka föreningen skall erlägga sådan ersättning på tillträdesdagen.

⁵ Renoveringsfonden täcker det av besiktningsmannen bedömda renoveringsbehovet de kommande 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

	Ränta (%)	Ränta (SEK)	Belopp (SEK)
Ny belåning i kreditinstitut	2,00%	1 178 060 kr	58 903 000 kr
Uteblivna insatser	2,00%	558 600 kr	27 930 000 kr
Summa lån		1 736 660 kr	86 833 000 kr
Medlemmars insatser			65 310 000 kr
Summa insatser			65 310 000 kr
Summa finansiering			152 143 000 kr

Finansieringen är baserad på att cirka 70 % (41 st, 3 406 m²) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 30 % (19 st, 1 463 m²) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Föreningen ska ersätta säljaren för uttagna pantbrev med 2 % av dess belopp, varvid pantbrevskostnad tagits upp för hela lånebeloppet. Inskrivningsmyndigheten kan komma att bedöma pantbreven såsom s.k. rättsligt fastighetstillbehör till fastigheten och stämpelskatt kan komma att utgå på ersättningen för uttagna pantbrev, varvid utrymme för sådan eventuell merkostnad reserverats inom posten lagfartskostnad. Vid tidpunkten för denna ekonomiska plans upprättande fanns pantbrev om 13,3 miljoner kronor uttagna.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2,0 %, vilket överstiger räntenivån för av långivare offererad bindningstid). Kredittid är 5 år.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader	
Räntekostnader	1 736 660 kr
Summa kapitalkostnader	1 736 660 kr
Driftskostnader	
Administration	100 000 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark	280 000 kr
Löpande underhåll och reparationer	160 000 kr
Fastighetsförsäkring	78 000 kr
Energianvändning, fjärrvärme	680 000 kr
Elförbrukning, exkl. hushållsel	150 000 kr
Vattenförbrukning	180 000 kr
Sophantering	80 000 kr
Städning, gemensamma utrymmen	80 000 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster	57 000 kr
Styrelsearvode	15 000 kr
Övrigt	20 000 kr
Summa driftskostnader	1 880 000 kr
Skatter/avgifter	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	91 740 kr
Summa skatter/avgifter	91 740 kr
Avskrivningar/amorteringar	
Avskrivning	387 966 kr
Fond yttre underhåll (0,10 % taxv)	71 420 kr
Summa avskrivningar/amorteringar	459 386 kr
Summa kostnader	4 167 786 kr
Intäkter	
Hyresintäkter, lokaler	46 628 kr
Hyresintäkter, bostäder	1 591 380 kr
Hyresintäkter, p-platser	99 660 kr
Hyresintäkter, garage	158 052 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler	1 895 720 kr
Årsavgifter medlemmar	2 272 066 kr
Summa intäkter	4 167 786 kr
Kostnad för lån per 3 år	5 209 980 kr

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar och avsättning fond yttre underhåll

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 att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka dessa avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5 % av byggnadsvärdet (ca 388 000 kr/år), då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10).

Till fonden för yttre underhåll ska föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet, vilket minskas med avsättning i form av avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivningar och avsättning yttre fond motsvarande ca 0,64 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, avskrivningar samt avsättning till renoveringsfond.

Föreningens lån

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 44 kr/månad för en lägenhet på 76 m² vid oförändrad anslutning.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivning samt avsättning till yttre underhåll motsvarande ca 460 000 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Ytterligare amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Ränteöverskott

Föreningen har erbjudits bankräntor under vad som antagits i planen. Av långivare offererad genomsnittlig ränta är ca 1,76 % istället för budgeterade 2,00 %.

Föreningens ränteöverskott år 1 beräknas därmed bli ca 212 000 kr, med vilket föreningen kan amortera på föreningens lån utöver redan planerad amortering eller använda som avsättning till framtida underhåll.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 19 hyresrätter (ca 1 463 m²). Hyresrätterna utgör en dold tillgång i föreningen vars samlade värde uppskattas till ca 40 miljoner kronor.

Om anslutning blir enligt ekonomisk plan och föreningen succesivt tillgodogör sig samt amorterar med dessa 40 miljoner kronor så skulle föreningens belåning uppgå till ca 9 459 kr/m².

Vakanser

I det fall det finns vakanta/uppsagda lägenheter på tillträdesdagen kommer säljaren att kompensera sig för en del av den vinst föreningen gör i form av en särskild köpeskilling om 1 969 kr/m² lägenhetsyta enligt hyresavtal. Stämpelskatt kan komma att utgå för den särskilda köpeskillingen för vakanta lägenheter. Kvarvarande del av upplåtelseavgiften, vilken tillfaller föreningen, bedöms täcka eventuella tillkommande kostnader för stämpelskatt, pantbrev m.m.

Försäkring

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

Nyckeltal

Anskaffningskostnad (BOA+LOA)	30 083 kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive fonder och kassa (BOA+LOA)	30 730 kr/m ²
Total insats/upplåtelseavgift (BOA)	19 150 kr/m ²
Belåning år 1 (BOA+LOA)	17 538 kr/m ²
Årsavgift år 1 (BOA)	667 kr/m ²
Driftskostnader år 1 (BOA+LOA)	380 kr/m ²
Kassaflöde kronor per kvadratmeter total lägenhetsarea år 1 (BOA+LOA)	0 kr/m ²
Avsättning till underhållsfond samt avskrivningar år 1 (BOA+LOA)	93 kr/m ²

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift
1	53 m ²	Skrakgränd 1	1 190 000 kr	1,2763%	1,0885%	35 355 kr
2	79 m ²	Skrakgränd 1	1 400 000 kr	1,5015%	1,6226%	52 699 kr
3	76 m ²	Skrakgränd 1	1 417 500 kr	1,5203%	1,5609%	50 698 kr
4	75 m ²	Skrakgränd 1	1 417 500 kr	1,5203%	1,5404%	50 031 kr
5	75 m ²	Skrakgränd 1	1 417 500 kr	1,5203%	1,5404%	50 031 kr
6	76 m ²	Skrakgränd 1	1 417 500 kr	1,5203%	1,5609%	50 698 kr
7	76 m ²	Skrakgränd 1	1 435 000 kr	1,5390%	1,5609%	50 698 kr
8	75 m ²	Skrakgränd 1	1 435 000 kr	1,5390%	1,5404%	50 031 kr
9	75 m ²	Skrakgränd 1	1 435 000 kr	1,5390%	1,5404%	50 031 kr
10	76 m ²	Skrakgränd 1	1 435 000 kr	1,5390%	1,5609%	50 698 kr
11	76 m ²	Skrakgränd 1	1 452 500 kr	1,5578%	1,5609%	50 698 kr
12	75 m ²	Skrakgränd 1	1 452 500 kr	1,5578%	1,5404%	50 031 kr
13	75 m ²	Skrakgränd 1	1 452 500 kr	1,5578%	1,5404%	50 031 kr
14	76 m ²	Skrakgränd 1	1 452 500 kr	1,5578%	1,5609%	50 698 kr
15	76 m ²	Skrakgränd 1	1 470 000 kr	1,5766%	1,5609%	50 698 kr
16	75 m ²	Skrakgränd 1	1 470 000 kr	1,5766%	1,5404%	50 031 kr
17	75 m ²	Skrakgränd 1	1 470 000 kr	1,5766%	1,5404%	50 031 kr
18	76 m ²	Skrakgränd 1	1 470 000 kr	1,5766%	1,5609%	50 698 kr
19	76 m ²	Skrakgränd 1	1 487 500 kr	1,5953%	1,5609%	50 698 kr
20	75 m ²	Skrakgränd 1	1 487 500 kr	1,5953%	1,5404%	50 031 kr
21	75 m ²	Skrakgränd 1	1 487 500 kr	1,5953%	1,5404%	50 031 kr
22	76 m ²	Skrakgränd 1	1 487 500 kr	1,5953%	1,5609%	50 698 kr
23	76 m ²	Skrakgränd 1	1 505 000 kr	1,6141%	1,5609%	50 698 kr
24	75 m ²	Skrakgränd 1	1 505 000 kr	1,6141%	1,5404%	50 031 kr
25	75 m ²	Skrakgränd 1	1 505 000 kr	1,6141%	1,5404%	50 031 kr
26	76 m ²	Skrakgränd 1	1 505 000 kr	1,6141%	1,5609%	50 698 kr
27	121 m ²	Skrakgränd 1	2 240 000 kr	2,4024%	2,4851%	80 716 kr
28	123 m ²	Skrakgränd 1	2 240 000 kr	2,4024%	2,5262%	82 051 kr
29	123 m ²	Skrakgränd 1	2 240 000 kr	2,4024%	2,5262%	82 051 kr
30	122 m ²	Skrakgränd 1	2 240 000 kr	2,4024%	2,5056%	81 383 kr
31	82 m ²	Skrakgränd 3	1 400 000 kr	1,5015%	1,6841%	54 700 kr
32	53 m ²	Skrakgränd 3	1 190 000 kr	1,2763%	1,0885%	35 355 kr
33	76 m ²	Skrakgränd 3	1 417 500 kr	1,5203%	1,5609%	50 698 kr
34	75 m ²	Skrakgränd 3	1 417 500 kr	1,5203%	1,5404%	50 031 kr
35	75 m ²	Skrakgränd 3	1 417 500 kr	1,5203%	1,5404%	50 031 kr
36	76 m ²	Skrakgränd 3	1 417 500 kr	1,5203%	1,5609%	50 698 kr
37	76 m ²	Skrakgränd 3	1 435 000 kr	1,5390%	1,5609%	50 698 kr
38	75 m ²	Skrakgränd 3	1 435 000 kr	1,5390%	1,5404%	50 031 kr
39	75 m ²	Skrakgränd 3	1 435 000 kr	1,5390%	1,5404%	50 031 kr
40	76 m ²	Skrakgränd 3	1 435 000 kr	1,5390%	1,5609%	50 698 kr
41	76 m ²	Skrakgränd 3	1 452 500 kr	1,5578%	1,5609%	50 698 kr
42	75 m ²	Skrakgränd 3	1 452 500 kr	1,5578%	1,5404%	50 031 kr
43	75 m ²	Skrakgränd 3	1 452 500 kr	1,5578%	1,5404%	50 031 kr
44	76 m ²	Skrakgränd 3	1 452 500 kr	1,5578%	1,5609%	50 698 kr
45	76 m ²	Skrakgränd 3	1 470 000 kr	1,5766%	1,5609%	50 698 kr
46	75 m ²	Skrakgränd 3	1 470 000 kr	1,5766%	1,5404%	50 031 kr
47	75 m ²	Skrakgränd 3	1 470 000 kr	1,5766%	1,5404%	50 031 kr
48	76 m ²	Skrakgränd 3	1 470 000 kr	1,5766%	1,5609%	50 698 kr
49	76 m ²	Skrakgränd 3	1 487 500 kr	1,5953%	1,5609%	50 698 kr
50	75 m ²	Skrakgränd 3	1 487 500 kr	1,5953%	1,5404%	50 031 kr
51	75 m ²	Skrakgränd 3	1 487 500 kr	1,5953%	1,5404%	50 031 kr
52	76 m ²	Skrakgränd 3	1 487 500 kr	1,5953%	1,5609%	50 698 kr
53	76 m ²	Skrakgränd 3	1 505 000 kr	1,6141%	1,5609%	50 698 kr

Ekonomisk plan - Bostadsrättsföreningen Mätpinnen 1

54	75 m ²	Skrakgränd 3	1 505 000 kr	1,6141%	1,5404%	50 031 kr
55	75 m ²	Skrakgränd 3	1 505 000 kr	1,6141%	1,5404%	50 031 kr
56	76 m ²	Skrakgränd 3	1 505 000 kr	1,6141%	1,5609%	50 698 kr
57	121 m ²	Skrakgränd 3	2 240 000 kr	2,4024%	2,4851%	80 716 kr
58	123 m ²	Skrakgränd 3	2 240 000 kr	2,4024%	2,5262%	82 051 kr
59	123 m ²	Skrakgränd 3	2 240 000 kr	2,4024%	2,5262%	82 051 kr
60	122 m ²	Skrakgränd 3	2 240 000 kr	2,4024%	2,5056%	81 383 kr
	4 869 m ²		93 240 000 kr	100,00%	100,00%	3 248 000 kr

När lägenheterna köps med bostadsrätt får de ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden tills alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, dvs. 100 %.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade. Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring med bostadsrättsförsäkring, kabel-TV, internetanslutning, garage/p-plats m.m.

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Yta	Årshyra
1	Förråd	4 m ²	3 216 kr
2	Förråd	4 m ²	2 592 kr
3	Förråd	19 m ²	13 596 kr
4	Lokal	55 m ²	27 224 kr
		82 m ²	46 628 kr

Föreningen avser att hyra ut de outhyrda lokalerna då efterfrågan bedöms som stor. Intäkter för dessa finns med i kalkylen och en buffert för vakans har lagts in i anskaffningskostnaden som del av kassan.

EKONOMISK PROGNOS

	Ar-1	Ar-2	Ar-3	Ar-4	Ar-5	Ar-6	Ar-7	Ar-8	Ar-9	Ar-10	Ar-11
Kassaflödesanalys	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Räntekostnader	1 739 660 kr	1 727 472 kr	1 718 295 kr	1 709 097 kr	1 699 909 kr	1 690 721 kr	1 681 534 kr	1 672 346 kr	1 663 158 kr	1 653 971 kr	1 644 783 kr
Driftkostnader	1 860 000 kr	1 917 600 kr	1 955 952 kr	1 995 071 kr	2 034 973 kr	2 075 672 kr	2 117 166 kr	2 159 629 kr	2 202 726 kr	2 246 774 kr	2 291 710 kr
Kommunal fastlöhnesavgift och skatt	91 740 kr	93 575 kr	95 446 kr	97 355 kr	99 302 kr	101 288 kr	103 314 kr	105 380 kr	107 488 kr	109 638 kr	111 831 kr
Kommunal fastlöhnesavgift och skatt	459 386 kr	469 386 kr	459 386 kr	459 386 kr	459 386 kr	459 386 kr	459 386 kr	459 386 kr	459 386 kr	459 386 kr	459 386 kr
Avskrivning	1 895 720 kr	1 933 634 kr	1 972 307 kr	2 011 753 kr	2 051 988 kr	2 093 028 kr	2 134 889 kr	2 177 593 kr	2 221 138 kr	2 265 561 kr	2 310 872 kr
Erforderlig årsavgift	2 272 066 kr	2 264 399 kr	2 256 762 kr	2 249 156 kr	2 241 582 kr	2 234 040 kr	2 226 531 kr	2 219 053 kr	2 211 614 kr	2 204 208 kr	2 196 837 kr

Föreningens årliga intäkter

Hyrningslösa lokaler	46 828 kr	47 551 kr	48 512 kr	49 482 kr	50 472 kr	51 481 kr	52 511 kr	53 561 kr	54 632 kr	55 725 kr	56 839 kr
Hyrningslösa bostäder	1 891 380 kr	1 823 208 kr	1 656 672 kr	1 688 785 kr	1 722 361 kr	1 757 012 kr	1 792 152 kr	1 827 895 kr	1 864 255 kr	1 901 246 kr	1 939 883 kr
Hyrningslösa p-platser	99 680 kr	101 653 kr	103 685 kr	105 700 kr	107 675 kr	110 039 kr	112 283 kr	114 478 kr	116 768 kr	119 103 kr	121 485 kr
Hyrningslösa garage	158 082 kr	161 213 kr	164 487 kr	167 726 kr	171 081 kr	174 502 kr	177 982 kr	181 552 kr	185 183 kr	188 897 kr	192 665 kr
Ansvarigt enligt kostnadsanalys	2 272 066 kr	2 264 399 kr	2 256 762 kr	2 249 156 kr	2 241 582 kr	2 234 040 kr	2 226 531 kr	2 219 053 kr	2 211 614 kr	2 204 208 kr	2 196 837 kr
Summa intäkter	4 167 796 kr	4 199 003 kr	4 229 069 kr	4 260 909 kr	4 293 570 kr	4 327 088 kr	4 361 419 kr	4 395 642 kr	4 429 752 kr	4 463 768 kr	4 507 709 kr

Föreningens årliga kostnader

Räntekostnader	1 739 660 kr	1 727 472 kr	1 718 295 kr	1 709 097 kr	1 699 909 kr	1 690 721 kr	1 681 534 kr	1 672 346 kr	1 663 158 kr	1 653 971 kr	1 644 783 kr
Driftkostnader	1 860 000 kr	1 917 600 kr	1 955 952 kr	1 995 071 kr	2 034 973 kr	2 075 672 kr	2 117 166 kr	2 159 629 kr	2 202 726 kr	2 246 774 kr	2 291 710 kr
Kommunal fastlöhnesavgift och fastlöhnesskatt	91 740 kr	93 575 kr	95 446 kr	97 355 kr	99 302 kr	101 288 kr	103 314 kr	105 380 kr	107 488 kr	109 638 kr	111 831 kr
Avskrivningar	387 555 kr	397 966 kr	387 966 kr	387 966 kr	387 966 kr	387 966 kr	387 966 kr	387 966 kr	387 966 kr	387 966 kr	387 966 kr
Fond för utredning	71 420 kr	72 848 kr	74 305 kr	75 781 kr	77 307 kr	78 883 kr	80 451 kr	82 039 kr	83 680 kr	85 354 kr	87 061 kr
Summa kostnader	4 167 786 kr	4 199 462 kr	4 231 954 kr	4 265 281 kr	4 299 457 kr	4 334 501 kr	4 370 430 kr	4 407 261 kr	4 445 012 kr	4 483 702 kr	4 523 350 kr

Resultat

Balanserat resultat	- kr	1 428 kr	2 885 kr	4 371 kr	5 897 kr	7 433 kr	9 011 kr	10 619 kr	12 265 kr	13 934 kr	15 641 kr
---------------------	------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Kassaflöde

Åtkomster från kassaflöde	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
---------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Taxeringsarbete

Föreningslån	71 420 000 kr	72 848 400 kr	74 305 368 kr	75 781 475 kr	77 307 305 kr	78 853 451 kr	80 430 520 kr	82 039 130 kr	83 679 813 kr	85 351 911 kr	87 068 581 kr
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Erforderlig årsavgift för driftkostnader

Erforderlig årsavgift för kostnadsbörskning	667 kr/m ²	665 kr/m ²	663 kr/m ²	660 kr/m ²	658 kr/m ²	656 kr/m ²	654 kr/m ²	652 kr/m ²	650 kr/m ²	648 kr/m ²	646 kr/m ²
---	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Beslutsfästlösa

Beslutsfästlösa	3 406,0 m ²	3 406,0 m ²	3 406,0 m ²	3 406,0 m ²	3 406,0 m ²	3 406,0 m ²	3 406,0 m ²	3 406,0 m ²	3 406,0 m ²	3 406,0 m ²	3 406,0 m ²
-----------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Ansvarigt enligt evenyandande prognos

Ansvarigt enligt evenyandande prognos	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 3fdca49cb891e1f58c9d275e4591a76d028baa26eb9bc7c78d30d407779e2f151eb703b14fd7aa31b1630135569166c1b12548d4b2651e61803352b401f9f7

	Ar-1	Ar-2	Ar-3	Ar-4	Ar-5	Ar-6	Ar-7	Ar-8	Ar-9	Ar-10	Ar-11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsinlön	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
Dagens inflationsnivå +1%	922 kr/m ²	918 kr/m ²	915 kr/m ²	911 kr/m ²	909 kr/m ²	904 kr/m ²	901 kr/m ²	897 kr/m ²	893 kr/m ²	890 kr/m ²	886 kr/m ²
Dagens genomsnittsinlön +1%	1 177 kr/m ²	1 172 kr/m ²	1 167 kr/m ²	1 162 kr/m ²	1 157 kr/m ²	1 152 kr/m ²	1 147 kr/m ²	1 143 kr/m ²	1 138 kr/m ²	1 133 kr/m ²	1 128 kr/m ²
Dagens genomsnittsinlön +2%	412 kr/m ²	411 kr/m ²	410 kr/m ²	409 kr/m ²	408 kr/m ²	408 kr/m ²	407 kr/m ²	406 kr/m ²	405 kr/m ²	404 kr/m ²	404 kr/m ²
Dagens genomsnittsinlön -1%	667 kr/m ²	665 kr/m ²	663 kr/m ²	660 kr/m ²	658 kr/m ²	656 kr/m ²	654 kr/m ²	652 kr/m ²	650 kr/m ²	648 kr/m ²	646 kr/m ²
Dagens inflationsnivå +1%	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	676 kr/m ²	674 kr/m ²	672 kr/m ²	670 kr/m ²	668 kr/m ²	666 kr/m ²
Dagens inflationsnivå -1%	667 kr/m ²	665 kr/m ²	663 kr/m ²	660 kr/m ²	658 kr/m ²	656 kr/m ²	654 kr/m ²	652 kr/m ²	650 kr/m ²	648 kr/m ²	646 kr/m ²

	Ar-1	Ar-2	Ar-3	Ar-4	Ar-5	Ar-6	Ar-7	Ar-8	Ar-9	Ar-10	Ar-11
Dagens räntelåstvå och dagens genomsnittsinlön	687 kr/m ²	685 kr/m ²	683 kr/m ²	680 kr/m ²	678 kr/m ²	67					

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 upprättande kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna 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. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring och hushållsel för en lägenhet om 76 m² är ca 8 000 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör ca 3 000 kr/år och hushållsel ca 5 000 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på egen förbrukning.

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

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Mätpinnen 1

Ort och datum enligt digital signering

Ziwar Ibrahim

Abdulmir al Genaby

Danijel Kljakic

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Mätpinnen 1 med organisationsnummer 769637-1579. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 60 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de uppgifter som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar. Vårt intyg bygger på en köpeskilling för fastigheten på 139 000 000 kr.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Mätpinnen 1, daterad 2021-06-24.
- Stadgar för Brf Mätpinnen 1, registrerade hos Bolagsverket 2019-01-28.
- Registreringsbevis för Brf Mätpinnen 1, daterat 2019-01-28.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Stockholm Mätpinnen 1, daterat 2021-05-27.
- Värdeutlåtande för Stockholm Mätpinnen 1, daterat 2020-05-18.
- Utkast köpeavtal, odaterat.
- Protokoll från teknisk statusbesiktning, daterad 2020-05-28.
- Offert finansiering, daterad 2021-06-14.
- Hyresgästlista, odaterad.
- Situationsplan och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2021-06-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Ekonomisk plan_Brf Mätpinnen 1_769637-1579_20210624_INTYG.pdf

Unikt dokument-id:

e1f74b04-69d3-4850-96fa-557b38dad542

Dokumentets fingeravtryck:

**3fdc4f9cb891e1f58c9d275e4591a7dc028baa26eb9c8cc78d30d407779af21511
ab703b14fd7aa431b16301355a9fa6c1b12548d4b263fe618d3252b401faf7**

Undertecknare



Danijel Kljatic

Bostadsrättsföreningen Mätpinnen 1

E-post: danijel.kljatic@gmail.com

Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 213.80.105.145

IP Plats: Tumba, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Danijel
Ronald Kljatic (199310047833)

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-24 13:02:41 UTC



Ziwar Ibrahim

Bostadsrättsföreningen Mätpinnen 1

E-post: ziwar2@hotmail.com

Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.6 AP iPhone (smartmobil)

IP nummer: 83.185.38.117

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Ziwar
Taher Ibrahim (197407035059)

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-24 14:41:42 UTC



Abdulamir al Genaby

Bostadsrättsföreningen Mätpinnen 1

E-post: algenaby@yahoo.com

Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.6 AP iPhone (smartmobil)

IP nummer: 188.149.102.133

IP Plats: Varsta, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID :
ABDULAMIR AL GENABY
(196204207234)

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-25 10:34:05 UTC



Daniel Karlsson

E-post: Daniel.Karlsson@hsb.se

Enhet: Mobile Safari 13.0 on iOS 13.2 AP iPhone (smartmobil)

IP nummer: 217.213.96.22

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : DANIEL
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-26 08:06:19 UTC



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com

Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.6 AP iPhone (smartmobil)

IP nummer: 88.129.162.112

IP Plats: Norrköping, Östergötland County, Sweden

Undertecknad med BankID :
FREDRIK WIRF (197703231956)

Betrodd tidsstämpel:
2021-06-26 08:44:35 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-06-26 08:44:35 UTC

2021080304313



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Stockholm Mätpinnen 1

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



Hillar Truuberg

2020-09-11

Stockholm Mätpinnen 1 - Besiktning utlåtande

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

2. Uppdragsgivare

Brf Mätpinnen 1 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 28 maj 2020 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 viss tillhandahållen skriftlig information.

Platsbesök utfördes i 2 lägenheter samt i huvuddelen av byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Hissmaskinrummen var inte tillgängliga och inte heller något av garagen. Vid besiktningstidpunkten var det soligt och ca + 15 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Ziwar Ibrahim, boende (del av tid)
- Abdulmir Al Genaby, boende
- Ulf Gustavsson, Familjebostäder AB
- Jonny Öhlander, Restate
- Åsa Strömstedt, Projektledarhuset AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Mätpinnen 1	
Adresser:	Skrakgränd 1 & 3	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	6 509 m ²	
Byggnader:	2 st Hyreshus med källare, bottenvåning, 7 våningar och vind med bostäder och lokaler, typkod 321. 1 enplans komplementbyggnad för sophantering.	
Byggnadsår:	1961	
Areor:	Bostäder	4 869 m ²
	Lokaler (exkl garage)	82 m ²
	Totalt	4 951 m ²
Lägenheter:	60 st; Flertalet är 3 rok	
Lokaler:	1 hyreskontrakt	
Garage:	16 st	
Utvändig parkering:	ca 40 platser	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Driftsutrymmen, förråd	
Bottenvåning:	Garage, vissa förråd, bostäder	
Våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Hissmaskinrum, fläktrum, förråd, övre del av bostäder.	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong. Trästomme på komplementbyggnaden.	

Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som bärande stomme för fasadputsens.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Asfaltpapp. Invändig takavvattning. Skärmtak över entréer. Betongtakpannor på miljöbyggnaden.
Fasad:	Betongsockel. Tilläggsisolerad puts i våningsplanen. Puts på komplementbyggnaden.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, skärm.
Fönster / fönsterdörrar:	3-glas fönster och fönsterdörrar med kopplade båg. Innerbåge med isolerglas (träbåge) samt separat ytterbåge av aluminium.
Gemensamma utrymmen:	
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målat tak. Smideshandledare. Naturstengolv i vilplan. Målade väggar och målat tak.
Entréer:	Naturstengolv. Målade väggar och tegelväggar samt målat tak.
Tvättstugor (2 st):	Totalt 5 TM, 2 TT, 2 TS, 2 manglar. Maskinpark i huvudsak från 2013. Klinkergolv, målade väggar, undertak.
Installationsutrymmen:	Målat golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Målade väggar, målat golv och målat tak. Gallerväggar runt förråden.
Sophantering:	Utvändiga behållare samt miljöstuga. Betonggolv i miljöstugan samt skivväggar.
Entréparti:	Lackat trä med glas. Kodlås. Aptus.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Ståldörrar till installationsutrymmen. Lgh-dörrar av säkerhetstyp. Garagedörrar av plåt.

Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum. Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl- och frys, skåpinredning och köksutrustning av varierande ålder. Egeninstallerad DM i vissa.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, wc-stol, tvättställ, duschplats, duschväggar eller badkar. Förberett för TM. Egeninstallerad TM i vissa. Vattenradiator. Alla badrum är ombyggda / renoverade.
Separata wc:ar:	Klinkergolv och klinkersockel, målade väggar och målade tak. WC-stol och tvättställ.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentraler från 2002 vad avser värmeväxlare, styr- och reglerutrustning, pumpar, ställdon mm. Expansionskärlen utbytta för ca 4-5 år sedan.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar i huvudsak från byggnadsåret, men värmestammar och radiatorer i badrummen är utbytta. 2-rörssystem på värmekretsen. Värmestråk från byggnadsåret. Radiatorventilerna är generellt utbytta. Stamregleringsventiler för värme är generellt utbytta.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeväxling med luftbehandlingsaggregat placerade i källarplanen. Frånluftskanaler anslutna till kontroll-

- ventiler i kök, badrum, separata wc:ar och klädkammare.
- Tilluftsdon finns i sovrum och vardagsrum.
- I övrigt finns också frånluftsfläktar som betjänar tvättstugorna samt vissa övriga ytor.
- VA-installationer: Avlopp i huvudsak av plast. Ma-rör och till viss del även av gjutjärn. Kall- och varmvatteninstallationer av plast och koppar (flertalet synliga delar). Vissa enheter i källarplanen är outbytta.
- Elinstallationer: Fastighetens servis och serviscentral är från byggnadsåret. Huvudledningar fram till mätarblock (finns på varje våningsplan) från byggnadsåret, anslutningar från mätarblocken till lägenhetscentralerna utbytta.
- Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen av blandade åldrar.
- Installation mellan huskropparna är utbytt.
- 1-fas elinstallationer till lägenheterna. Utbytta jordade installationer inne i lägenheterna.
- Hiss: 2 linhissar för 5 personer, 400 kg. Hissmaskinrummen var inte tillgängliga vid platsbesöket, men enligt tillgänglig dokumentation är hissarna ombyggda 2010. Besiktigade till mars 2021.
- Övrigt:
- Tomt / mark: Hårdgjorda ytor till entréer, till garagen och på parkeringsplatser mm. I övrigt gräsmatta, planteringar och viss naturmark.
- Allmänt: Byggnader ursprungligen uppförda 1961.
- Under byggnadernas livslängd har fasaderna putsats om och tilläggsisolerats, balkongerna renoverats, fönster och fönsterdörrar bytts ut, VA-installationer bytts ut, badrum och wc:ar renoverats, elinstallationer i lägenheter och vissa allmänna utrymmen bytts ut, nya luftbehandlingssystem skapats, hissarna moderniserats, yttertakens papp bytts ut, tvättstugor renoverats och maskinpark

bytts ut, värmeinstallationer bytts ut, entrépartier bytts ut samt i övrigt löpande underhåll utförts.

Kvarvarande underhållsbehov är i nuläget förhållandevis begränsat, men uppstår inom några år avseende återstående äldre el-installationer samt vissa betong- och träkarmsskador i anslutning till garagedörrarna.

- OVK-status:** OVK's löptid gick ut april 2020. Det förutsätts att nuvarande fastighetsägare utför nya besiktningar och överlämnar fastigheten med godkänd OVK: OVK-periodiciteten är 3 år.
- Energideklaration:** Energideklaration utfördes senast 2020 med löptid till juni 2030.
- Radon:** Radonmätningar med utfall väsentligt under godkända gränsvärden utfördes senast maj 2014.
- Asbest:** Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen inte någon annanstans. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.
- PCB:** Finns med tanke på att fönster bytts ut, entrépartier bytts ut, fasader och balkonger renoverats med stor sannolikhet inte i byggnaden.
- Övrig miljöpåverkan:** Bedöms som påtagligt låg.
- Skyddsrum:** I byggnaden finns ett aktivt skyddsrum. Det är inte känt när senaste skyddsrumsbesiktning genomfördes.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg. Komplementbyggnaden är grundlagd med betongplatta på mark.

Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fuktluft. Det är inte känt om någon omdränning utförts och inte heller bedömningsbart om när eller ens om det behöver utföras. Inget åtgärdsbehov.

Inga sättningar noterades under källargolv och inte heller i omkringliggande mark.

Hårdgjorda ytor i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källartrappor av betong i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Finplanering i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt underhåll.

5.1b Stomme

Bärande väggar och bjälklag av betong.

I praktiken obefintlig sprickbildning noterades i avsynade bärande konstruktioner.

Likaledes förekommer mycket begränsad och helt normal sprickbildning i icke bärande väggar både i lägenheter och i allmänna utrymmen.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Sockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov. I anslutning till garagen finns betongpelare som har karbonatiseringsskador. Bör renoveras / repareras inom några år.

Puts i våningsplanen som renoverats och tilläggsisolerats för mindre än 10 år sedan (troligen 2013). Generellt gott skick, men det förekommer ett antal mekaniska skador i putsen i markplan.

Putsad fasad på komplementbyggnaden i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med asfaltpapp. Invändig takavvattning. Pappen är omlagd för mindre än 10 år sedan. Troligen parallellt med att fasadrenoveringarna utfördes. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på väsentligt mer än 10 år.

Takavvattning i bedömt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Plåtbeklädda skärmtak över entréerna i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Komplementbyggnadens tak är belagd med betongtakpannor. Yttertaket är från komplementbyggnadens byggnadsår som bedöms till ca 1990. Yttertaket är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e **Balkonger**

Balkonger med betongplatta och aluminiumräcke. Balkongerna har reparerats i anslutning till fasadrenoveringen och är i gott skick.

Nedersta balkong i varje vertikal balkongrad är konstruktionsmässigt en terrass (underbyggd med bruksarea; totalt 8 st). Ingen sådan enhet besöktes, men det får förutsättas att tätskiktet i dessa renoverades vid de generella balkongreparationerna. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f **Fönster / fönsterdörrar**

3-glas trä- / aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Fönstren är utbytta 2013 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g **Gemensamma utrymmen**

Entréer och vilplan:

Naturstengolv, målade väggar och målat tak. Tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Betongmosaikgolv, målade väggar och målat tak i normalt skick. Inget åtgärdsbehov. Handledare / räcke i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av lackat trä med glas som är utbytta troligen samtidigt med fasadrenoveringen i gott skick. Aptus-system. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Övriga dörrar:

Utvändiga dörrar till källare etc i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Garagedörrar av plåt i normalt skick. Träkarmar till garagedörrarna i nära förestående behov av renovering. I samband med karmrenoveringarna genomförs också eventuell erforderlig justering av garageportarna.

Med erfarenhet från andra objekt är det troligt att byggnaderna kommer kopplas bort ur Aptus-systemet i samband med ett förvärv. Därigenom kommer utbyten av låssystemen behöva utföras.

Tvättstugor:

En i respektive byggnad. Totalt 5 TM (varav en stor), 2 TT, 2 TS och 2 manglar. Maskinparken är i all huvudsak från 2013. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ca eller lite drygt 15 år. Torkskåp och manglar har normalt längre livslängder. Ett utbyte av maskiner kan således förväntas behöva påbörjas om knappt 10 år.

Ytskikt i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:

Förråd i källare och på översta våningsplan i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Övrigt:

Installationsutrymmen i normalt till gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Gemensamma källarutrymmen i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Utvändig sophantering med Moloker med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Grovsopshantering i miljöstugan i normalt skick och med bedömt god funktion. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

2 lägenheter besöktes i samband med platsbesöket.

Samtliga badrum / wc-rum har renoverats. Exakt tidpunkt för när entreprenaderna utfördes är inte känd, men bedömningsvis för ca 5-6 år sedan. Gott skick.

Elinstallationerna inne i lägenheterna är utbytta. Arbetena har sannolikt utförts samtidigt med va-stambytet. Gott skick. Inget åtgärdsbehov. 1-fas el till lägenheterna.

Alla lägenheter har fått nya säkerhetsdörrar.

Ytskikt, inredning och utrustning inne i lägenheterna i varierande skick. Inre underhållsansvaret för detta åligger respektive Bostadsrättsinnehavare.

5.1i Lokaler

Enligt tillgängliga handlingar finns en mindre hyreslokal i byggnaderna. Lokalen har inte besökts i samband med platsbesöket.

Garage:

16 garage. Inget av dessa besöktes. Utöver vad som ovan sagts om portarna ovan finns sannolikt inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentralerna såsom växlare, styr- och reglerutrustningar och de flesta pumpar från 2002. Något styrdon är utbytt senare. Expansionskärlen är ca 5 år gamla. Normal teknisk livslängd ligger på ca 30 år för utrustningarna. Inget åtgärdsbehov på mer än 10 år.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar i stor utsträckning från byggnadsåret. Enheter som betjänar badrummen har bytts ut.

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

Radiatorventilerna bedöms generellt ha bytts ut. Utbytena har bedömningsvis utförts parallellt med VA-stambytena. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Stamregleringsventilerna i källarplanet har likaledes bytts ut. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avloppen, bortsett bottenavlopp och delar av dagvattenavloppen är utbytta. Byten har utförts ca 2015 (bedömd tidpunkt). Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Bottenavloppen har rimligtvis mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Spolning / rensning av spillvattenavloppen rekommenderas utföras om 5-6 år som ett led i normalt fastighetsunderhåll.

Dagvattenavloppen rekommenderas re-linjas i samband med nästa takpappsutbyte, dvs om mer än 10 år.

Vatten:

Vatteninstallationerna är utbytta i samma utsträckning som avloppen.

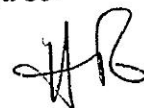
Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Mekanisk till- och frånluft med värmeväxling med aggregat installerade 2011 respektive 2013. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

I besökta lägenheter bedömdes funktionen / luftomsättningen vara god.

Löptiden för godkännande av de senaste redovisade OVK-besiktningarna har passerats. Det förutsätts att nuvarande fastighetsägare utför och bekostar nya besiktningar med godkänt utfall.



5.3 El-installation

Inkommande servis, serviscentral, fastighetscentraler samt flertalet huvudledning-
ar är från byggnadsåret. Utbyten rekommenderas inom högst 4-5 år. Däremot är
kabeln mellan huskropparna utbytt.

Mätarblock för lägenheterna finns på varje våningsplan. Huvudledningar fram till
mätarblocken är gamla, medan ledningarna från mätarblocken in till lägenheterna
inklusive lägenhetscentralerna har bytts ut. 1-fas till lägenheterna.

Huvudledningarna fram till mätarblocken likväl som övrig kvarvarande äldre fas-
tighetsel rekommenderas bytas ut inom högst 5 år.

Inne i lägenheterna har installationerna genomgående bytts ut. Utbytet utfördes ca
2015. Generellt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Boende framförde synpunkter på att enskilda grupper i lägenheterna ofta blir över-
belastade. Respektive grupp är idag uppsäkrade till 10 A, vilket innebär en möjlig
maxbelastning av ca 2,3 kW.

5.4 Hissinstallationer

2 linhissar för 5 personer, 400 kg.

Hissmaskinrummen var inte tillgängliga vid platsbesöket, men baserat på erhållen
dokumentation framgår att hissarna moderniserats 2010. Inget generellt åtgärdsbe-
hov på mer än 10 år.

Hissarna är besiktigade och godkända till mars 2021.



Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1961.

Under senare år har VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomförts, elinstallationer i lägenheterna bytts ut, fasad och balkonger renoverats, yttertaken renoverats, fönster och fönsterdörrar bytts ut, ventilationssystemen bytts ut, hissarna moderniserats, maskinpark i tvättstugor bytts ut samt i övrigt löpande underhåll genomförts.

Inom nära framtid är underhållsbehovet påtagligt begränsat.

Byggnaderna 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 2-3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 580 000:-
Mellan 4 och 11 år:	ca 2 420 000:-
Totalt:	ca 3 000 000:-

I summeringen ovan har kostnaden för de 3 kommande OVK-besiktningarna inräknats.

Byggnaderna är i nuläget anslutna till Familjebostäders Aptus-system. Det är sannolikt att ett nytt låssystem kommer behöva monteras i samband med ett förvärv. En bedömd kostnad för anordnande av nytt låssystem har lagts in i kostnadssammanställningen ovan.

Protokoll från senast utförda skyddsrumsbesiktningar har inte varit tillgängliga. Det är rimligt att en besiktning genomförs av sakkunnig innan ett förvärv.