



Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Silvret 2

Grimstavägen 36-72 (jämma nummer) • Vällingby

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Silvret 2 med biträde av Ombildningskonsulten under andra kvartalet 2021

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
Förvärv av tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2.....	3
Anslutningsgrad på tillträdesdagen.....	3
Försäkring.....	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
Taxeringsvärde.....	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Tomt och läge	5
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar.....	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	7
Övrigt.....	7
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	9
Övriga upplysningar om underhållsbehovet.....	9
4. FÖRVARVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	10
Förvärvskostnad.....	10
Finansieringsplan	11
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	11
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	12
Amorteringar och extra avsättningar.....	13
Eventuell ökad belåning.....	13
Tomträttsavgäld.....	13
Avskrivningar	13
6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	14
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I.....	14
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II.....	14
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	15
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	18

Bilagor: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning och FDS-utdrag

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Silvret 2 (org: nr 769638-1859) som registrerades 2019-12-09 i Stockholms Län har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, 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 som en medlem har genom upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2, Grimstagatan 36-72 (jämna nummer). Fastigheten innehåller totalt 120 blivande bostadsrätter och uppfördes år 1958.

Nuvarande fastighetsägare, AB Svenska Bostäder, har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda tomträtt till fastigheten med planerat tillträde under andra halvåret av 2021.

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

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2 avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

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

Föreningen utgörs av en tomträttsfastighet innehållandes 120 blivande bostadsrätter varav samtliga är uthyrda. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 23 mars 2021. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2

Föreningen har erbjudits att förvärva tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2 under andra halvåret 2021 genom så kallad rak affär där föreningen blir direktägare av tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2.

Anslutningsgrad på tillträdesdagen

Denna ekonomiska plan utgår från att 70,0% av lägenhetsytan upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2 att vara försäkrad till fullvärde och med styrelseansvarsförsäkring.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under andra halvåret 2021.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 116 624 000 kr, varav byggnadsvärde bostäder 71 000 000 kr och mark bostäder 44 000 000 kr. Lokalernas andel av taxeringsvärdet är 1 624 000 kr, varav byggnadsvärde 990 000 kr och mark 634 000 kr.

Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5

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

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med två byggnader ursprungligen uppförda 1958 med partiell källare, bottenvåning samt 3 våningar. Fastigheten har idag 3 lokaler. Typkod 321.

Tomt och läge

Näromgivningen utgörs av flerbostadshusbebyggelse och Grimstafältet. Alla servicefunktioner finns i Vällingby centrum. Avståndet till Råcksta tunnelbanestation är ca 500 m och restiden till T-centralen är 27min.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Silvret 2
Adress	Grimstagatan 36-72 (jämna nummer)
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Stadsplan: 1957-01-18. Plan: 0180-4563
Servitut	Pågår framtagande av servitutsavtal avseende sophantering
Tomtareal	11 594 kvm
Area:	Bostäder: 8 177 kvm. Lokal: 231 kvm. Förråd: 7 kvm.
Lägenheter:	120 st
Parkering	16 parkeringsplatser
Byggnadsutformning	Två flerfamiljshus partiell källare, bottenvåning samt 3 våningar.
Byggnadsår	1958
Värdeår	1958
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	116 624 000 kr

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Bostäder (i våningsplanen): Mekanisk frånluft med frånluftsfläktar på taken/vindarna. Respektive fläkt betjänar lite varierande antal lägenheter, men i princip ca 2 trapphus. Frånluft sker från kök, badrum och wc:ar. Med lite varierande lösningar. Tilluft genom ventiler i eller i anslutning till till fönstren i sovrum och vardagsrum.

	Bostäder i bottenvåningar: Mekanisk frånluft med separata fläktenheter per lägenhet. Tilluft genom väggventiler som är belägna bakom radiatorer. Hyresgästlokalen: Mekanisk till- och frånluft med separat luftbehandlingsaggregat. I bottenvåningar / Källare finns också radonfläktar installerade.
Sophantering	Sopnedkast (utanför byggnaderna) anslutna till sopsug. Grovsopshantering i separat miljöstuga med möjlighet till sopsortering.
Tvättstuga	Saknas.
Utvändig mark	Hårdgjorda ytor belagda med asfaltsbetong (vanligast förekommande) och plattor till entréer och transportvägar mm. På tomten finns också en bollplan, två lekplatser, odlingsytor, gräsmattor, vissa planteringar mm.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong direkt till fast underlag.
Stomme	Konstruktionsbetong i bjälklag, bärande väggar och pelare.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Ytterväggar	Murad lättbetong och betong som bärande underlag för skivmaterial och puts.
Fasad	Betongsockelbekladd ned fasadskiva. Fasadskivor i våningsplanen på långsidorna. Puts på nät (med underliggande tilläggsisolering) på gavlarna. Träpanel på komplementbyggnaden.
Entrépartier	Entrépartier av lackat trä med glas. Aptus låssystem.
Fönster	2-glas trä- / aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Utvändig båge av aluminium.
Yttertak	Trapetskorrigerad plåt och falsad plåt. Resitrixmatta i gesimrännor. Betongtakpannor på komplementbyggnaden. Sedumtak på "sopnedkastbyggnader".
Trapphus	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Smidesräcken.
El	Inkommande servis är från byggnadsåret. Fastighetscentralerna är utbytta. Huvudledning till lägenheter i våningsplanen är från byggnadsåret.

Huvudledningar till de nya lägenheterna utbyta.
Elinstallationer i allmänna utrymmen är blandat bytta och outbytta. Flertalet armaturer utbytta, men åtminstone i källardelarna finns byggnadsårsinstallationer kvar. 1-fas elinstallationer till de mindre lägenheterna och 3-fas till de större. Elinstallationerna inne i lägenheterna bedöms i sin helhet vara utbytta, men i vissa lägenheter förekommer åtminstone partiellt ojordade installationer.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade/tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i vardagsrum. Parkett eller plastmatta i övriga rum. I huvudsak plastmatta i kök. Variationer förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning	Diskbänk, elspis (1- eller 3-fas), kyl och frys, kolfilterfläktar i vissa. Volymkåpa i vissa. Egeninstallerad DM i vissa. Snickerier och vitvaror av blandad ålder. Vissa variationer förekommer mellan lägenheterna.
Badrum / Duschrum	Klinker på golv. Kaklade väggar. Målade tak. Duschväggar eller badkar, tvättställ. Alla badrum är förberedda för TM. Egeninstallerad TM (och även TT) i vissa. Badrummen har genomgående renoverats. Enligt uppgift 2006. Vattenradiatorer som värmekälla. I lägenheterna i bottenvåningen finns även wc-stol integrerad i badrummet samt elansluten golvvärme.
Separata wc:ar	Klinkergolv, målade väggar och målat tak. Wc-stol (vägghängd) och tvättställ. Högt insteg i samtliga besökta wc:ar.

Övrigt

OVK	OVK-besiktningar avseende bostäderna utfördes i oktober 2019. Vid utförda besiktningar blev alla system utom 2 som avser nya lägenheter godkända. OVK avseende Hyresgästföreningens lokal har inte redovisats.
Energideklaration	Energideklarationer utfördes senast 2018 och har löptid till 2028.

Radon	Radonfläktar finns installerade i bottenvåning / källarplan. Radonmätningar har utförts med värden under godkända gränsvärden (vissa blev godkända efter installation av radonfläktar). Flertalet mätningar är dock äldre än 10 år, vilket innebär att nya mätningar kommer behöva utföras inom nära framtid.
Skyddsrum	I byggnaderna finns aktiva skyddsrum. En besiktnings av skyddsrummen rekommenderas utföras av särskild sakkunnig om detta inte nyligen genomförts.
Asbest	Asbest finns sannolikt i värmerörsisoleringar i källarplanet men troligen inte någon annanstans. Ingen mätning / provtagning utfördes i samband med besiktningen.
PCB	Finns troligen inte i byggnaderna. Någon miljöinventering har inte redovisats.

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-11
Fasad	Ommålning träpanelfasad	5 000 kr
	Punktunderhåll putsad fasad.	50 000 kr
Tak	Kontroll / Åtgärd av infästningar	500 000 kr
Balkonger	Punktunderhåll betongsidskärmar	100 000 kr
Gemensamma utrymmen	Anordnande av tvättstuga	900 000 kr
Värmedistribition	Utbyte kulvertar	400 000 kr
Avlopp/vatten	Spolning/rensning	150 000 kr
	Re-lining samlingsavlopp	800 000 kr
	Utbyte kall- varmvattenstråk	1 600 000 kr
Ventilation	Rensning	250 000 kr
	OVK-besiktningar	300 000 kr
El	Utbyte servis och huvudledningar	2 200 000 kr
Summa:		Ca 7 255 000 kr

Ovanstående angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt.

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 7 255 000 kr till fond för yttre underhåll i enlighet med besiktningsmannens rekommendation. Utöver ovan sätter föreningen av 10 000 kr i inre underhållsfond för de lägenheter som upplåts med bostadsrätt på föreningens tillträdesdag. Dessutom gör bostadsrättsföreningen en årlig avsättning till yttre underhållsfond samt besparingar i form av amorteringar på föreningens lån, totalt ca 915 000 kr per år.

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

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 70,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt kan föreningen komma att finansiera dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling, Silvret 2	232 000 000 kr
Lagfart	3 482 000 kr
Pantbrev ¹⁾	2 450 000 kr
Nätinstallation ²⁾	701 431 kr
Initialkostnader ³⁾	5 800 000 kr
Summa Anskaffningsutgift	244 433 431 kr
Yttre reparationsfond	7 255 000 kr
Inre reparationsfond	840 000 kr
Dispositionsfond/kassa	50 000 kr
Slutlig kostnad:	252 578 431 kr

- ¹⁾ Pantbrev finns uttaget om fn 4 773 600 kr. Pantbrevskostnad baserad på lånebelopp vid 70% anslutning
- ²⁾ Ersättning för säljarens kostnad av nätinstallationer i fastigheten, separationskostnad för gemensam belysning samt byte av låssystem.
- ³⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1	22 023 352 kr	1,25%	275 292 kr	220 234 kr
Banklån 2	22 023 352 kr	1,50%	330 350 kr	220 234 kr
Banklån 3	22 690 727 kr	1,75%	397 088 kr	226 907 kr
Banklån utestående insatser	55 750 027 kr	1,00%	557 500 kr	- kr
Summa banklån	122 487 458 kr		1 560 230 kr	667 374 kr
Medlemsinsatser	130 090 973 kr			
Summa finansiering	252 578 431 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Löptid 50 år. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 4 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 4 680 691 kr.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	1 560 230 kr	
Avskrivning	1 537 683 kr	Enl. K3
Summa kap-kost.	3 097 913kr	
Driftskostnader ¹⁾		
Administration	230 000 kr	
Försäkring	200 000 kr	
Värme	1 100 000 kr	
Fastighets-el	300 000 kr	
V/A	450 000 kr	
Skötsel hyresrätter mm	350 000 kr	
Reparationer	110 000 kr	
Renhållning	200 000 kr	
Städning	165 000 kr	
Övrigt	50 000 kr	
Summa driftskost.	3 155 000 kr	386 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	532 500 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	191 320 kr	
Summa övr. kost.	723 820 kr	
Totala kostnader	6 976 733 kr	
Föreningens intäkter		
Hyreslägenheter	2 938 809 kr	
Lokaler	192 286 kr	
Förråd	4 392 kr	
P-plats-garage	77 952 kr	
Delsumma intäkter	3 213 439 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	3 145 436 kr	550 kr/kvm
Totala intäkter	6 358 874 kr	
Årets resultat	-617 858 kr	
Avsättning till underhållsfond	252 450 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	6 358 874 kr	
Summa kostnader	-6 976 733 kr	
Återföring avskrivningar	1 537 683 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	919 824 kr	109 kr/kvm
Amorteringar	-667 374 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	252 450 kr	
Ytor		
Bostadsrättsarea	8 177 kvm	Exkl. lager och förråd
Lokalarea	231 kvm	
Totalarea	8 408 kvm	

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter. Skötsel och reparationer inkluderar även löpande underhåll av kvarstående hyreslägenheter.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Amorteringar och avsättningar uppgår till 919 824 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Eventuell ökad belåning

Utifall 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 41 kr/mån för genomsnittslägenheten på 55 kvm baserat på en genomsnittsränta om 2%.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld utgår med 532 500 kr med omreglering 2038-04-01.

Avskrivningar

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

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 68 kvm	Totalt	Per kvm
Köpeskilling Tomträtt	232 000 000 kr	27 593 kr (boa+loa)
Föreningens grundbelåning	66 737 431 kr	7 937 kr (boa+loa)
Föreningens belåning utestående insatser	55 750 027 kr	6 631 kr (boa+loa)
Insats/upplåtelseavgift år 1	130 090 973 kr	22 727 kr (boa)
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	102 231 228 kr	12 159 kr (boa+loa)
Föreningens Driftskostnad år 1	3 155 000 kr	386 kr (boa)
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	3 145 436 kr	550 kr (boa br)
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt (tot BOA)	9 796 428 kr	1 198 kr (boa)
Löpande kassaflöde (avsättningar + amorteringar)	919 824 kr	109 kr (boa+loa)

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

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

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Beräknad nettoavgift	3 145 436	2 808 615	2 816 669	2 824 799	2 833 090	2 831 405	2 825 548	2 824 300
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	4 370 310	4 026 816	4 028 196	4 029 653	4 031 270	4 022 911	3 983 685	3 949 069
+2%	5 595 185	5 245 017	5 239 723	5 234 506	5 229 450	5 214 417	5 141 823	5 073 837
-1%	1 920 561	1 590 414	1 605 142	1 619 946	1 634 911	1 639 899	1 667 411	1 699 532
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	3 181 424	2 845 323	2 854 110	2 862 990	2 872 045	2 871 138	2 869 417	2 872 735
2%	3 217 411	2 882 030	2 891 552	2 901 180	2 910 999	2 910 872	2 913 286	2 921 170
-1%	3 109 448	2 771 908	2 779 227	2 786 609	2 794 136	2 791 672	2 781 680	2 775 866

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 70,0% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 60% förevisas ej eftersom föreningen då troligtvis inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
100,0%	66,74 mkr	26,5 %	5,81 mkr	275 tkr	-1 038 479 kr
90,0%	85,57 mkr	33,8 %	5,99 mkr	1 255 tkr	-691 746 kr
80,0%	104,02 mkr	41,2 %	6,18 mkr	2 233 tkr	-346 726 kr
70,0%	122,49 mkr	48,5 %	6,82 mkr	3 213 tkr	+0 kr
60,0%	140,96 mkr	55,8 %	6,54 mkr	4 193 tkr	+348 326 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

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

Alla boende ska, utöver avgiften, betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring

Lgh ID	Yta	Insats	Andelstal	Månadsavgift	Hyra
			100 %		hyresrätt
1	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 328 kr
2	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	9 116 kr
3	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 634 kr
4	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 453 kr
5	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 548 kr
6	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 449 kr
7	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 559 kr
8	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 031 kr
9	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 951 kr
10	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 130 kr
11	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 259 kr
12	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 024 kr
13	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 852 kr
14	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 212 kr
15	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 347 kr
16	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 128 kr
17	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 600 kr
18	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 303 kr
19	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 565 kr
20	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 704 kr
21	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 435 kr
22	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 397 kr
23	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 054 kr
24	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 472 kr
25	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 328 kr
26	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	4 999 kr
27	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 329 kr
28	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 223 kr
29	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 423 kr
30	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 144 kr
31	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 285 kr
32	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 142 kr
33	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 719 kr
34	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 399 kr
35	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 345 kr
36	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 241 kr
37	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 472 kr
38	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 292 kr
39	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 443 kr
40	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 321 kr
41	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 415 kr
42	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 244 kr
43	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 251 kr
44	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 784 kr
45	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	9 033 kr
46	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 336 kr
47	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 777 kr
48	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 410 kr
49	60,0 m ²	1 350 000 kr	0,734%	2 748 kr	7 078 kr
50	60,0 m ²	1 350 000 kr	0,734%	2 748 kr	7 131 kr
51	37,0 m ²	1 110 000 kr	0,452%	1 694 kr	5 264 kr
52	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 470 kr

Lgh ID	Yta	Insats	Andelstal	Månadsavgift	Hyra
			100 %		hyresrätt
53	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 541 kr
54	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 591 kr
55	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 298 kr
56	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 480 kr
57	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 735 kr
58	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 515 kr
59	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 022 kr
60	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 250 kr
61	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 161 kr
62	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	8 023 kr
63	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 646 kr
64	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 366 kr
65	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 278 kr
66	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 714 kr
67	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 124 kr
68	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 567 kr
69	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 284 kr
70	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 494 kr
71	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 206 kr
72	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 302 kr
73	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 006 kr
74	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 928 kr
75	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 236 kr
76	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 285 kr
77	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 418 kr
78	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 258 kr
79	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 466 kr
80	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 168 kr
81	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 205 kr
82	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 802 kr
83	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 050 kr
84	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 526 kr
85	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 339 kr
86	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 390 kr
87	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 236 kr
88	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 425 kr
89	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 147 kr
90	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 522 kr
91	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 046 kr
92	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 452 kr
93	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 283 kr
94	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 405 kr
95	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 234 kr
96	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 384 kr
97	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 235 kr
98	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 462 kr
99	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 249 kr
100	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 370 kr
101	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	4 973 kr
102	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 593 kr
103	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 404 kr
104	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 480 kr
105	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 235 kr
106	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 817 kr
107	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 587 kr
108	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 536 kr
109	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 630 kr
110	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 244 kr
111	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	8 081 kr
112	60,0 m ²	1 350 000 kr	0,734%	2 748 kr	7 078 kr
113	37,0 m ²	1 110 000 kr	0,452%	1 694 kr	5 246 kr
114	37,0 m ²	1 110 000 kr	0,452%	1 694 kr	5 284 kr

Lgh ID	Yta	Insats	Andelstal	Månadsavgift	Hyra
			100 %		hyresrätt
115	60,0 m ²	1 350 000 kr	0,734%	2 748 kr	7 199 kr
116	37,0 m ²	1 110 000 kr	0,452%	1 694 kr	5 299 kr
117	60,0 m ²	1 350 000 kr	0,734%	2 748 kr	7 160 kr
118	60,0 m ²	1 350 000 kr	0,734%	2 748 kr	7 025 kr
119	60,0 m ²	1 350 000 kr	0,734%	2 748 kr	7 025 kr
120	157,0 m ²	2 355 000 kr	1,920%	7 190 kr	17 500 kr
8 177,0 m²		185 841 000 kr	100,000%	374 450 kr	816 369 kr

1) Bostadsrättslokal

Det finns förråd om totalt 7 kvm som ger en intäkt till föreningen om 4392 kr /år.
3 lokaler hyrs idag ut för 192 286 kr per år. Total yta 231 kvm.

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett s.k. oäkta bostadsföretag.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Stockholm, datum: / - 2021

Brf Silvret 2

.....

.....

Betalflöden samt resultatprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1	2	3	4	5	6	11	16
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Årsavgifter	374 kr/m²	3 145 436	3 143 115	3 140 949	3 138 939	3 137 090	3 135 405	3 129 548	3 128 300
Hysesintäkter bostäder	350 kr/m²	2 938 809	2 997 585	3 057 536	3 118 687	3 181 061	3 244 682	3 582 391	3 955 249
Övriga intäkter	33 kr/m²	274 630	280 123	285 725	291 440	297 268	303 214	334 772	369 616
Summa intäkter	756 kr/m²	6 358 874	6 420 823	6 484 210	6 549 066	6 615 420	6 683 301	7 046 712	7 453 166
Drift och underhåll	375 kr/m²	3 155 000	3 218 100	3 282 462	3 348 111	3 415 073	3 483 375	3 845 927	4 246 215
Övriga externa kostnader	86 kr/m²	723 820	727 646	731 549	735 530	739 591	743 733	765 718	789 992
Avskrivningar	183 kr/m²	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683
Räntenetto	186 kr/m²	1 560 230	1 550 203	1 540 176	1 530 148	1 520 121	1 510 094	1 459 957	1 409 821
Summa kostnader	830 kr/m²	6 976 733	7 033 632	7 091 869	7 151 472	7 212 468	7 274 884	7 609 285	7 983 709
Årets resultat	-73 kr/m²	-617 858	-612 809	-607 659	-602 406	-597 048	-591 583	-562 573	-530 544
Avsättning underhållsfond	30 kr/m²	252 450	257 499	262 649	267 902	273 260	278 725	307 735	339 764
Likviditetsprognos									
Summa intäkter	756 kr/m²	6 358 874	6 420 823	6 484 210	6 549 066	6 615 420	6 683 301	7 046 712	7 453 166
Summa kostnader	-830 kr/m²	-6 976 733	-7 033 632	-7 091 869	-7 151 472	-7 212 468	-7 274 884	-7 609 285	-7 983 709
Återföring avskrivning	183 kr/m²	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683
Kassaflöde från löpande drift	109 kr/m²	919 824	924 873	930 023	935 276	940 634	946 100	975 109	1 007 139
Amorteringar	-79 kr/m²	-667 374	-667 374	-667 374	-667 374	-667 374	-667 374	-667 374	-667 374
Summa kassaflöde	30 kr/m²	252 450	257 499	262 649	267 902	273 260	278 725	307 735	339 765
Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital									
Ackumulerade avsättningar och amorteringar	30 kr/m²	252 450	509 949	772 598	1 040 500	1 313 760	1 592 485	3 071 992	4 705 489
	109 kr/m²	919 824	1 844 698	2 774 721	3 709 997	4 650 631	5 596 731	10 413 110	15 383 477
Kalkylförrutsättningar									
Bostadsarea	8 177 m²	231 m²	231 m²	231 m²	231 m²	231 m²	231 m²	231 m²	231 m²
Lokalaria (exkl förråd och lager)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Ränteantagande grundbeläning	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Ränteantagande utestående insatser	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsantagande									

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Silvret 2 med organisationsnummer 769638-1859. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 120 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 upplysningar 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 232 000 000 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 Silvret 2, daterad 2021-06-16.
- Stadgar för Brf Silvret 2, registrerade hos Bolagsverket 2019-12-09.
- Registreringsbevis för Brf Silvret 2, daterat 2020-10-16.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Stockholm Silvret 2, daterat 2021-06-10.
- Utkast köpeavtal, daterat 2020-09-03.
- Protokoll från teknisk statusbesiktning, daterad 2021-03-23.
- Offert finansiering, daterad 2021-05-28.
- Hyresgästlista, odaterad.
- Hyresavtal lokaler, olika dateringar.
- Tomträttsavtal, daterat 1958-03-03.
- 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 behöri ga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Följande handlingar har undertecknats den 16 juni 2021



210616 Ekonomisk plan Brf Silvret 2 med intyg.pdf
(427894 byte)
SHA-512: 750b450c194b5ff6adf1ccfbc813f80a1595
a24209e7746819079c245995e04074835da6bfda73398
a29c80be8f2ea12e28de4f261694e10caed4dee50fee6

Handlingarna är undertecknade av

2021-06-16 15:28:15 (CET)



Anna-Lena Barth

anna-lena@hotmail.se 194812080085
90.129.209.247
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-16 15:30:14 (CET)



Nathalie Karlsson

nathalie_karlsson87@hotmail.com 198704300261
83.185.32.112
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-16 15:40:52 (CET)



Liselott Sommerdahl

ywannas@hotmail.se 196301090129
213.238.221.16
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-16 15:43:08 (CET)



Daniel Karlsson

daniel.karlsson@hsb.se 198006262037
51.124.61.85
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-16 16:21:16 (CET)



Fredrik Wirf

fredrik.wirf@afry.com 197703231956
90.235.20.7
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



210616 Ekonomisk plan Brf Silvret 2 med intyg

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
b61a6feb00d8f19c631fd0b525d54a3e6cf8b8edc446a8469f9df7d6a106090871c34b78d2beaebfafd0fe6c7d620bd060646b76af95016afd2c0d7926de609e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Stockholm Silvret 2

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



Hillar Truuberg

2021-03-31

Stockholm Silvret 2 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Silvret 2 genom Ombildningskonsulten KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 23 mars 2021 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

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

Platsbesök utfördes i 11 lägenheter, hyresgästföreningens lokal samt i huvuddelen av byggnadens gemensamma och allmänna utrymmen samt driftsutrymmen. Vid besiktningsstillfället var det soligt samt ca + 13 grader C.

Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom information från boende och fastighetsägaren samt från erhållen information och skriftlig dokumentation. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade entreprenadarbeten i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Anna-Lena Barth, boende
- Fastighetsvärd, AB Svenska Bostäder
- Björn Kangas, Mäklarmäster
- Madelaine Possman, Ombildningskonsulten KB
- Lars Bolin, Ombildningskonsulten KB
- Hillar Truuberg, Projektleddarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Silvret 2		
Adress:	Grimstagatan 36-72 (jämna nummer)		
Kommun:	Stockholm		
Nuvarande tomträttshavare:	AB Svenska Bostäder		
Byggnad:	Två byggnader med partiell källare, bottenvåning samt 3 våningar. En enplans komplementbyggnad för sophantering.		
Tomtareal:	11 594 m ²		
Byggnadsår:	1958		
Areor:	Bostäder	8 020 m ²	
	Lokaler	264 m ²	
	Totalt	8 284 m ²	
Lägenheter:	119 st; 1-4 rok (flest 1 o 3 rok)		
Lokaler:	Hyresgästföreningen samt ett kontor / förråd		
Byggnadsbeskrivning:			
Källare:	Driftsutrymmen, skyddsrum		
Entréplan:	Bostadsentréer, bostäder, förråd, driftsutrymmen, vissa lokaler		
Våningsplan:	Bostäder		
Vindsplan:	Fläktenheter		
Undergrund:	Lera / morän / berg		
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt till fast underlag.		
Stomme:	Konstruktionsbetong i bjälklag, bärande väggar och pelare.		
Ytterväggar:	Murad lättbetong och betong som bärande underlag för skivmaterial och puts.		
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong		

Yttertak:	Trapetskorrugerad plåt och falsad plåt. Resitrix-matta i gesimsrännor. Betongtakpannor på komplementbyggnaden. Sedumtak på "sopnedkastbyggnader".
Fasader:	Betongsockel beklädd med fasadskiva. Fasadskivor i våningsplanen på långsidorna. Puts på nät (med underliggande tilläggsisolering) på gavlarna. Träpanel på komplementbyggnaden.
Balkonger:	Betongplatta, betongsidoskärmar, aluminiumräcke med glasade partier.
Fönster / fönsterdörrar:	2-glas trä- / aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade hågar. Utvändiga hågar av aluminium.
Trapphus:	Betongmosaikgolv. Målade väggar och målade tak. Smidesräcken.
Entrépartier:	Entrépartier av lackat trä med glas. Aptus låssystem.
Övriga dörrar:	Ståldörrar till förråd / driftutrymmen etc. Lgh-dörrar blandat av säkerhetstyp (flertalet) och trädörrar.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Parkett eller plastmatta i övriga rum I huvudsak plastmatta i kök Variationer förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis (1- eller 3-fas), kyl- och frys. Kolfilterfläkt i vissa. Volymkåpa i vissa. Ingeninstallerad DM i vissa. Snickerier och vitvaror av blandad ålder. Vissa variationer förekommer mellan lägenheterna.

Badrum / duschrum:	Klinker på golv. Kaklade väggar. Målade tak. Duschväggar eller badkar, tvättställ. Alla badrum är förberedda för TM. Egeninstallerad TM (och även TT) i vissa. Badrummen har genomgående renoverats. Enligt uppgift 2006. Vattenradiator som värmekälla. I lägenheterna i bottenvåningen finns även wc-stol integrerad i badrummet samt elansluten golvvärme.
Separata wc:ar:	Klinkergolv, målade väggar och målat tak. WC-stol (vägghängd) och tvättställ. Högt insteg i samtliga besökta WC:ar.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstuga:	Fastighetstvättstuga saknas.
Förråd:	Med gallerväggar i bottenvåning. Målade ytskikt.
Cykelförråd:	I separata utrymmen i entréplanen. Målade ytskikt.
Installationsutrymmen:	Målade ytskikt.
Sophantering:	Sopnedkast (utanför byggnaderna) anslutna till sopsug. Grovsopshantering i separat miljöstuga med möjlighet till sopsortering.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral utbytt 2014.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler utbytta bedömningsvis samtidigt med VA-stambytet, ca 2006. Stamregleringsventiler för värme genomgående utbytta. Värme- och varmvattenkulvert i mark finns mellan huskropparna.

Elinstallationer i allmänna utrymmen är blandat bytta och outbytta. Flertalet armaturer utbytta, men åtminstone i källardelarna finns byggnadsårsinstallationer kvar.

1-fas elinstallationer till de mindre lägenheterna
och 3-fas till de större.

Elinstallationer inne i lägenheterna bedöms i sin helhet vara utbytta, men i vissa lägenheter förekommer åtminstone partiellt ojordade installationer.

Hiss: Finns inte i byggnaderna.

Övrigt:

Tomt / mark: Hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong (vanligast förekommande) och plattor till entréer och på transportvägar mm.

På tomten finns också en bollplan, två lekplatser, odlingsytor, gräsmattor, vissa planteringar mm.

Till bottenvåningslägenheterna finns egna utplatser.

Allmänt: Byggnader ursprungligen uppförda 1958. Under byggnadernas livslängd har bl a VA-stambyten och badrums- och wc-renoveringar genomförts, yttertaken lagts om, balkonger renoverats, fasader renoverats, fönstrens ytterbågar bytts ut, utrustning i värmeundercentral bytts ut, en hel del av elinstallationerna bytts ut, fläktenheter bytts ut samt i övrigt löpande underhåll utförts.

Underhållsbehov inom nära framtid finns avseende vissa elinstallationer, äldre VA-installationer i bottenvåningen samt i övrigt i huvudsak behov av löpande underhåll.

I övrigt saknar fastigheten egen tvättstuga och till delar även godkänd OVK.

Byggnaderna är i för sin ålder generellt tillfredsställande skick. De åtgärder som behöver utföras inom nära framtid är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

8

OVK-status:	OVK-besiktningar avseende bostäderna utfördes i oktober 2019. Vid utförda besiktningar blev alla system utom 2 som avser nya lägenheter godkända. OVK avseende Hyresgästföreningens lokal har inte redovisats.
EnergideklARATION:	EnergideklARATIONer utfördes senast 2018 och har löptid till 2028.
Radon:	Radonfläktar finns installerade i bottenvåning / källarplan. Radonmätningar har utförts med värden under godkända gränsvärden (vissa blev godkända efter installation av radonfläktar). Flertalet av mätningarna är dock äldre än 10 år, vilket innebär att nya mätningar kommer behöva utföras inom nära framtid.
Asbest:	Asbest finns sannolikt i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen inte på någon annan plats. Mätningar / provtagningar har inte utförts i samband med besiktningen.
PCB:	Finns troligen inte i byggnaden. Någon miljöinventering har inte redovisats.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns aktiva skyddsrum. En besiktning av skyddsrummen rekommenderas utföras av särskild sakkunnig om detta inte nyligen genomförts.

456

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med partiell källare / i övrigt platta på mark med grundmurar av betong till fast underlag. Inga sättningar noterades i byggnadskonstruktionerna och inte heller i omgivande mark. Ingen sprickbildning noterades i tillgängliga delar av bottenbjälklaget.

Inga fuktgenomslag noterades i de källarytterväggar som förekommer och inte heller någon fukt- eller källardoft. Inget bedömt åtgärdsbehov. Däremot har enligt uppgift vatteninträngning beroende på läckage stadens vattenförsörjningsnät förekommit.

Det är oklart huruvida någon omdränering utförts och i så fall i vilken omfattning. I nuläget är det inte bedömningsbart när eller ens om någon omdränering kommer att behöva utföras.

Utvändiga hårdgjorda ytor i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Löpande besiktningar avseende lekplatserna har inte redovisats.

Underhållsansvar för uteplatserna i anslutning till bottenvåningslägenheterna förutsätts åligga respektive berörd boende.

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

5.1b Stomme

I det närmaste obefintlig sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, övriga bärande väggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I nederdelar på några betongskärmar som finns mellan balkongerna förekommer sprickbildning. Punktåtgärder rekommenderas utföras inom något år.

I icke bärande innerväggar inom lägenheter och i allmänna utrymmen finns normal och överlag mycket begränsad och fullt normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Socklar av betong, beklädda med skivmaterial i generellt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Skivbeklädd i våningsplanen på byggnadernas långsidor. Det är inte känt när beklädningen applicerades, men fasaderna är generellt i ganska gott skick. Inget åtgärdsbehov under lång tid.

Stamregleringsventiler i bottenplanen är liksom utbytta.

Mellan huskropparna ligger värme- och varmvattenkylverkar. Det bedöms att utbyte av rörinstallationer där kommer behöva utföras om ungefär 10 år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avloppsinstallationerna från strax under bottenvåningens tak och uppåt har bytts ut. I övrigt har också de installationer som betjänar bottenvåningslägenheterna av naturliga skäl bytts ut eller nyskapats när lägenheterna anordnades.

Utbytena har enligt uppgift utförts 2006.

Samlingsavlopp i bottenvåningen är, bortsett från nämnda delar, obytta. Enligt uppgift har dock samlingsavloppen i huskropp 52-72 re-linats.

I samband med VA-stambytet inne i lägenheterna har golven i de separata wc:arna blivit påtagligt förhöjda (15-20 cm är inte ovanligt). Det är generellt lite oklart varför det inte gick att genomföra utbyten utan att detta uppstod.

Avloppen rekommenderas spolas / rensas inom nära framtid och därefter med ca 8-10 års intervall.

I övrigt rekommenderas återstående obytta avlopp också re-linats, men först efter att det färdigplanerats hur och var tvättstuga kommer att anordnas samt om i ex den tomställda lokalen kommer att byggas om till nya bostadslägenheter.

Vatteninstallationerna har bytts ut parallellt med avloppen och i samma omfattning. Bottenvåningsstråken är i all huvudsak från byggnadsåret och rekommenderas bytas ut inom högst 10 år, men även där måste hänsyn tas till anordnande av tvättstuga och eventuella ombyggnader av lokaler till bostäder.

5.2d Ventilation

Bostäder i våningsplanen:

Mekanisk frånluft med utsugspunkter i kök, badrum och separata wc:ar. Totalt finns ett 10-tal frånluftsfläktar som betjänar bostäderna. Alla fläktmotorer är troligen utbytta ca 2009.

Tilluft genom ventiler i eller i anslutning till fönstren.

Bostäder i bottenvåningarna:

Separata frånluftsfläktar i varje lägenhet. Tilluft genom väggventiler bakom radiatorerna.

Godkänd OVK saknas för tre av bottenvåningslägenheterna. Underkännandena beror enligt protokollen på fel i berörda fläktenheter. Det är inte känt om åtgärder utförts senare.

I OVK-protokollen finns en generell anmärkning för alla system att frånluftskanalerna är nedsmutsade. Rengöring behöver utföras inom nära framtid.

I flera besökta lägenheter upplevdes luftomsättningen vara låg / bristfällig. Det är svårbedömt om det räcker med att rengöra kanalsystemen eller om ytterligare åtgärder behöver vidtas för att skapa avsedd funktion är svårbedömt.

Lokaler:

I hyresgästlokalen finns ett separat till- och frånluftsaggregat. Aggregatet är utbytt för bedömningsvis 10 år sedan. Om lokalen byggs om till bostäder kommer ändå hela ventilationssystemet behöva byggas om.

För den plats / de platser i byggnaderna som ska bli tvättstuga / tvättstugor kommer ny ventilation behöva anordnas. Kostnaderna finns inräknade i avsatt belopp för anordnande av ny / nya tvättstugor.

5.3 El-installationer

Fastighetens inkommande elservis är från byggnadsåret och med rekommendation till utbyte inom något år.

Fastighetscentraler m fl installationer i elcentralerna är utbytta.

Huvudledningarna till lägenheterna bedöms (bortsett de senare tillskapade bottenvåningslägenheterna) vara från byggnadsåret och med rekommendation till utbyte inom något år.

Övriga elinstallationer i byggnaderna såsom installationerna inne i lägenheterna samt bedömningsvis även flertalet elinstallationer inom allmänna och gemensamma utrymmen är utbytta (ett fåtal installationer i källarplanen undantagna) och i gott skick.

1-fas elinstallationer till de mindre lägenheterna och 3-fas till de större.

6. Kostnader för tekniska åtgärder (kostnadsläge mars 2021)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärde-
skatt)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Ommålning träpanelsfasad, ca 2028	ca 5 kkr
Punktunderhåll putsad fasad, ca 2022 (avser gavlar)	bedömt 50 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Kontroll / åtgärd av infästningar etc, ca 2026 (avser yttertak belädda med trapetskorrugerad plåt, ca 2 800 m ²)	bedömt 500 kkr
---	----------------

6.1e Balkonger

Punktunderhåll betongsidoskärmar, ca 2022 (avser nederdelar på vissa enheter, uppskattad kostnad)	bedömt 100 kkr
--	----------------

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte / anpassning låssystem	se sammanfattning
Anordnande tvättstuga (-or), ca 2021	ca 900 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte kulvertar mellan huskroppar, bedömt 2030 (ca 25 löpmeter)	ca 400 kkr
---	------------

6.2c Avlopp / vatten

Spolning / rensning avloppsstammar, ca 2022	ca 150 kkr
Re-lining samlingsavlopp (ena byggnaden), ca 2030	bedömt 800 kkr
Utbyte kall- och varmvattenstråk i bottenplan, ca 2030	ca 1 600 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2022	ca 250 kkr
OVK-besiktningar (bostäder), 6 års intervall, 1:a 2025	ca 150 kkr / gång

6.3 Elinstallationer

Utbyte servis och huvudledningar, ca 2025	ca 2 200 kkr
---	--------------

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1958. Komplementbyggnaden är sannolikt tillskapad för ca 20 år sedan.

Under hyggnadernas livstid har VA-stambyten och badrums- och wc-renoveringar utförts, en hel del elinstallationer bytts ut, fönsters ytterbågar bytts ut, yttertak bytts ut, fasader och balkonger renoverats, utrustning i värmeundercentral bytts ut liksom radiator- och stamregleringsventilerna på värmesystemet. I övrigt har 7 nya bottenvåningslägenheter tillskapats samt löpande underhåll genomförts.

Byggnaderna kan anses vara i genomgående tillfredsställande skick för byggnadsäret.

Åtgärder som i övrigt tagits upp i sammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 1 450 000:-
År 4-11:	ca 5 805 000:-
Totalt (avrundat):	ca 7 250 000:-

Utöver vad som finns upptaget ovan är det rimligt att avsätta ungefär 200 000,- /år för vissa löpande myndighetsbesiktningar, småreparationer och oförutsett underhållsbehov för sådana åtrårder som inte ingår i normala fastighetsskötselavtal.

Ovan har antagits att en rensning av framluftskanalerna är en tillräcklig åtgärd för att uppnå tillfredsställande luftomsättning i lägenheterna.

Den beräknade kostnaden för de två närmast följande ÖVK-besiktningarna är inräknad i sammanställningen ovan (ligger mellan År 4-11).

Inne i lägenheterna finns säkerligen en hel del ytskikt, inredningar och utrustningar som är förhållandevis gamla. Renoveringsansvaret för detta åligger enligt Bostadsrättsföreningens stadgar respektive Bostadsrättshavare.

I anslutning till förvärvet kommer Bostadsrättsföreningen att behöva bekosta vissa åtgärder i enlighet med köpeavtalet, såsom övertagande av fiberinstallationer och omkodning av låssystemet. Beloppen framgår i köpeavtalet.

42