
Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STICKSÅGEN 1
Skrinvägen 1-11 • Enskede

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Sticksågen 1 med biträde av Ombildningskonsulten under fjärde kvartalet 2023

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av tomträtten till fastigheten Stockholm Sticksågen 1.....	3
Anslutningsgrad på tillträdesdagen.....	4
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.....	6
Övrigt.....	7
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	8
Övriga upplysningar om underhållsbehovet.....	8
4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	9
Förvärvskostnad	9
Finansieringsplan.....	10
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan.....	10
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	11
Amorteringar och extra avsättningar	12
Eventuell ökad belåning.....	12
Avskrivningar	12
6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	13
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	13
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II	13
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	14
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	16

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

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Sticksågen 1 (org: nr 769638-2055) som registrerades 2019-12-12 i Stockholms Län har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning, upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av tomträtten till fastigheten Stockholm Sticksågen 1. Tomträtten till fastigheten innehåller totalt 51 blivande bostadsrätter och uppfördes år 1947.

Nuvarande fastighetsägare har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda tomträtt till fastighet med planerat tillträde under första halvåret 2024.

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 Sticksågen 1 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 tomträtt till fastighet innehållandes 51 blivande bostadsrätter varav 13 är uthyrda. De 38 vakanta lägenheterna kommer säljaren anvisa köpare till som betalar insats på föreningens tillträdesdag. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 4 juli 2023. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av tomträtten till fastigheten Stockholm Sticksågen 1

Föreningen kommer att förvärva tomträtten till fastigheten genom förvärv av aktiebolag. Tillträdet är bedömt till första halvåret 2024.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst."

Skattemässigt värde uppgår till 42 100 000 kr per 2022-12-31

Anslutningsgrad på tillträdesdagen

Denna ekonomiska plan utgår från att 100,0% av lägenhetsytan upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av tomträtten till fastigheten Stockholm Sticksågen 1 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 Sticksågen 1 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under andra halvåret 2023.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 42 103 000 kr, varav byggnadsvärde bostad 25 000 000 kr, byggnadsvärde lokaler 323 000 kr, tomtmark bostäder 16 600 000 kr och tomtmark lokal 180 000 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 byggnad med källare / suterräng och 3 våningar och vind med bostäder och lokaler. Typkod 321.

Tomt och läge

Näromgivningen utgörs av naturmark och flerfamiljshus. Servicefunktioner finns i Gubbängen. Avståndet till Gubbängen är ca 500 m.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Sticksågen 1
Adress	Skrinvägen 1-11
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Tomtindelning: 1945-06-27. Akt: 0180-B146/1945 Stadsplan: 1944-09-14. Akt: 0180-3007
Servitut	-
Tomtareal	4 010 kvm
Area:	Bostäder: 2 408 kvm (inklusive ny yta).
Lägenheter:	51 st (inklusive nya lägenheter)
Parkering	Utvändiga P-platser (5 st) på mark kommer färdigställas av säljaren.
Byggnadsutformning	Fastigheten är bebyggd 2 byggnader källare / suterräng och 3 våningar bostäder. Typkod 321.
Byggnadsår	1947
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	42 103 000 kr
Tomträttsavgäld	För närvarande 113 100 kr per år. Avgäldsperioden löper på 10 år och startdatum för första perioden var 2006. Det vill säga nästa uppdatering 2026.

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Anslutet till fjärrvärme
Ventilation	Självdrag med utgångspunkter i badrum och kök. Rökkanaler har flödesbättring med roterande extraktor. Tilluft via ventiler i anslutning till fönstren eller spaltventiler

Utvändig mark Hårdgjorda ytor till entréer. I övrigt smärre planteringar samt i huvudsak gräsmatta

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Undergrund	Berg
Stomme	Betong
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong, ytskikt
Fasad	Putsad betongsockel. Putsade fasader i övrigt
Balkonger	Platta av betong, aluminiumräcke och plåtskärm
Entrédörrar	Lackade träpartier med glas. Kodlås
Fönster/fönsterdörrar	2-glas träfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar av trä
Yttertak	Betongtakpannor samt smärre delar beklädda med plåt

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade / tapetserade
Invändiga tak	Målade tak
Golv	Klinker i hallar. Parkett i övriga rum
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl och frys. Kolfilterfläkt, DM Snickerier och vitvaror är utbytta 2021/2022.
Badrum / Duschrum	Klinker på golv. Kaklade väggar, målade undertak. Duschväggar, wc-stol, tvättställ. Förberett för TM Elektrisk golvvärme samt handdukstork på värmekretsen som värmekälla

Övrigt

OVK	Senaste OVK utfördes 2021 och blev enbart godkänd för 3 lägenheter. Det förutsätts att nuvarande fastighetsägare utför OVK för befintliga lägenheter innan ett förvärv
Energideklaration	Utförd 2018. Kompletterande energideklaration för nya lägenheter förutsätts utföras i samband med kommande ombyggnader
Radon	Radonmätningar har enbart redovisats för en lägenhet. Utfallet i mätt lägenhet ligger inom godkända gränsvärden. Mätningen utfördes 2023, men enligt förordningen behövs radonmätningar utföras i 8 lägenheter. Nya radonmätningar genomförs för de nya lägenheterna
Asbest	Finns i vissa värmerörsisoleringar i källare- / suterrängplanet. Erforderlig sanering förutsätts utföras inom kommande ombyggnadsprojekt
PCB	Finns högst sannolikt inte i byggnaden
Skyddsrum	I byggnaderna finns 2 skyddsrum som är aktiva. Senaste skyddsrumsbesiktning genomfördes 2022

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-11
Tak	Kompletteringsarbeten	300 000 kr
	Renovering skärmtak	40 000 kr
Fönster	Ommålning/viss renovering	1 500 000 kr
Gemensamma utrymmen	Utbyte TS, TM, TT	190 000 kr
VVS-installationer	Utbyte utrustning	350 000 kr
	Radiatorventiler	150 000 kr
	Värmekulvert	300 000 kr
	Spolning/rensning	80 000 kr
Ventilation	Ventilation rensning	80 000 kr
El	Utbyte inkommande servis	200 000 kr
Summa:		Ca 3 190 000 kr

Ovanstående angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt.

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 3 190 000 kr till fond för yttre underhåll i enlighet med besiktningsmannens rekommendation. Ett byggnadslov för ombyggnad av befintliga källar- / suterrängplan till 12 nya bostadslägenheter har vunnit laga kraft. Dessutom gör bostadsrättsföreningen en årlig avsättning till yttre underhållsfond ca 75 000 kr per år.

På längre sikt ska föreningens styrelse upprätta en underhållsplan för att säkerställa skötseln av föreningens hus. Föreningen ska även verka för att förbättra byggnadernas energiprestanda.

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 100,0% 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

Kostnadslag	Belopp
Köpeskilling,	98 000 000 kr
Lagfart	631 545 kr
Pantbrev ¹⁾	0 kr
Initialkostnader ²⁾	1 875 000 kr
Summa Anskaffningsutgift	100 506 545 kr
Yttre reparationsfond	3 190 000 kr
Inre fond	0 kr
Dispositionsfond/kassa	50 000 kr
Slutlig kostnad:	103 746 545 kr

¹⁾ Pantbrev finns uttaget om fn 62 250 000 kr. Pantbrevskostnad baserad på lånebelopp vid 100% anslutning

²⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1	5 942 160 kr	5,00%	297 108 kr	0 kr
Banklån 2	5 942 160 kr	5,00%	297 108 kr	0 kr
Banklån 3	6 122 225 kr	5,00%	306 111 kr	0 kr
Banklån utestående insatser	0 kr	5,00%	0 kr	- kr
Summa banklån	18 006 545 kr		900 327 kr	0 kr
Medlemsinsatser	85 740 000 kr			
Summa finansiering	103 746 545 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 3 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: 2 700 982 kr.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	900 327 kr	
Avskrivning	616 028 kr	Enl. K3
Summa kap-kost.	1 516 355kr	
Driftskostnader ¹⁾		
Administration	100 000 kr	
Försäkring	70 000 kr	
Värme	325 000 kr	
Fastighets-el	75 000 kr	
V/A	65 000 kr	
Skötsel hyresrätter mm	75 000 kr	
Reparationer	70 000 kr	
Renhållning	82 200 kr	
Städning	50 000 kr	
Övrigt	50 000 kr	
Summa driftskost.	962 200 kr	400 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	113 100 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	86 069 kr	
Summa övr. kost.	199 169 kr	
Totala kostnader	2 677 724 kr	
Föreningens intäkter		
Hyreslägenheter	0 kr	
Lokaler	0 kr	
Förråd	0 kr	
P-plats	45 000 kr	
Delsumma intäkter	45 000 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	2 088 936 kr	867 kr/kvm
Totala intäkter	2 133 936 kr	
Årets resultat	-543 788 kr	
Avsättning till underhållsfond	72 240 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDET		
Summa intäkter	2 133 936 kr	
Summa kostnader	-2 677 724 kr	
Återföring avskrivningar	616 028 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	72 240 kr	30 kr/kvm
Amorteringar	-0 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	72 240 kr	
Ytor		
Bostadsrättsarea	2 408 kvm	Exkl. lager och förråd
Lokalarea	0 kvm	
Totalarea	2 408 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 kalkylerar för en kapitalkostnad om 5%. Om räntan är lägre än 5% rekommenderas föreningen amortera överskott på sina lån. Avsättningar för yttre underhåll uppgår till 72 240 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amorteringstiden ska vara max 100 år. Amortering av eventuellt utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. I föreningens flerårsprognos är 1% amortering inräknad från år 6.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 43 kr/mån för genomsnittslägenheten på 47 kvm baserat på en genomsnittsränta om 5%.

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 47 kvm	Totalt	Per kvm (bostadsrättsyta)
Köpeskilling	98 000 000 kr	40 698 kr
Föreningens grundbelåning	18 006 545 kr	7 478 kr
Föreningens belåning utestående insatser	0 kr	0 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	85 740 000 kr	35 606 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	0 kr	0 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	962 200 kr	400 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	2 088 936 kr	867 kr
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt	4 816 000 kr	2 000 kr
Löpande kassaflöde (avsättningar + amorteringar)	72 240 kr	30 kr

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 räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Beräknad nettoavgift	2 088 936	2 110 446	2 132 387	2 154 766	2 177 593	2 380 942	2 470 826	2 562 263
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	2 269 002	2 290 512	2 312 452	2 334 831	2 357 658	2 561 007	2 641 888	2 724 322
+2%	2 449 067	2 470 577	2 492 518	2 514 897	2 537 724	2 741 072	2 812 950	2 886 381
-1%	1 908 871	1 930 381	1 952 321	1 974 701	1 997 527	2 200 876	2 299 764	2 400 205
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	2 100 141	2 121 876	2 144 045	2 166 657	2 189 722	2 393 313	2 484 485	2 577 344
2%	2 111 346	2 133 305	2 155 702	2 178 548	2 201 850	2 405 684	2 498 144	2 592 425
-1%	2 077 731	2 099 017	2 120 729	2 142 875	2 165 464	2 368 570	2 457 167	2 547 183

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 100,0% 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%	18,0 mkr	17,36 %	2 134 tkr	45 tkr	+ - 0 kr
90,0%	26,6 mkr	25,63 %	2 563 tkr	527 tkr	-157 203 kr
80,0%	35,2 mkr	33,90 %	2 992 tkr	1 009 tkr	-313 206 kr
70,0%	43,7 mkr	42,14 %	3 419 tkr	1 489 tkr	-468 562 kr
60,0%	52,3 mkr	50,41 %	3 848 tkr	1 971 tkr	-624 565 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, uppskattad kostnad ca 500-1000kr/månad

Lgh ID	Adress	Yta	Insats	Andelstal 100%	Månadsavgift	Hyra hyresrätt
1 ¹	Skrinvägen 1	29,0 m ²	290 000 kr	1,204%	2 096 kr	4 833 kr
2 ¹	Skrinvägen 1	33,0 m ²	330 000 kr	1,370%	2 386 kr	5 500 kr
3	Skrinvägen 1	62,0 m ²	1 953 000 kr	2,575%	4 482 kr	10 333 kr
4	Skrinvägen 1	55,0 m ²	2 475 000 kr	2,284%	3 976 kr	9 167 kr
5	Skrinvägen 1	62,0 m ²	2 790 000 kr	2,575%	4 482 kr	10 333 kr
6	Skrinvägen 1	55,0 m ²	1 732 500 kr	2,284%	3 976 kr	9 167 kr
7	Skrinvägen 1	62,0 m ²	2 790 000 kr	2,575%	4 482 kr	10 333 kr
8	Skrinvägen 1	52,0 m ²	2 340 000 kr	2,159%	3 759 kr	8 667 kr
9 ¹	Skrinvägen 3	33,0 m ²	330 000 kr	1,370%	2 386 kr	5 500 kr
10 ¹	Skrinvägen 3	31,0 m ²	310 000 kr	1,287%	2 241 kr	5 167 kr
11	Skrinvägen 3	55,0 m ²	2 475 000 kr	2,284%	3 976 kr	9 167 kr
12	Skrinvägen 3	52,0 m ²	1 638 000 kr	2,159%	3 759 kr	8 667 kr
13	Skrinvägen 3	55,0 m ²	2 475 000 kr	2,284%	3 976 kr	9 167 kr
14	Skrinvägen 3	52,0 m ²	1 638 000 kr	2,159%	3 759 kr	8 667 kr
15	Skrinvägen 3	55,0 m ²	2 475 000 kr	2,284%	3 976 kr	9 167 kr
16	Skrinvägen 3	55,0 m ²	2 475 000 kr	2,284%	3 976 kr	9 167 kr
17 ¹	Skrinvägen 5	35,0 m ²	350 000 kr	1,453%	2 530 kr	5 833 kr
18	Skrinvägen 5	68,0 m ²	3 060 000 kr	2,824%	4 916 kr	11 333 kr
19	Skrinvägen 5	55,0 m ²	2 475 000 kr	2,284%	3 976 kr	9 167 kr
20	Skrinvägen 5	68,0 m ²	2 142 000 kr	2,824%	4 916 kr	11 333 kr
21	Skrinvägen 5	55,0 m ²	2 475 000 kr	2,284%	3 976 kr	9 167 kr
22	Skrinvägen 5	68,0 m ²	3 060 000 kr	2,824%	4 916 kr	11 333 kr
23	Skrinvägen 5	53,0 m ²	2 385 000 kr	2,201%	3 831 kr	8 833 kr
24 ¹	Skrinvägen 7	35,0 m ²	350 000 kr	1,453%	2 530 kr	5 833 kr
25 ¹	Skrinvägen 7	27,0 m ²	270 000 kr	1,121%	1 952 kr	4 500 kr
26	Skrinvägen 7	43,0 m ²	1 354 500 kr	1,786%	3 109 kr	7 167 kr
27	Skrinvägen 7	23,0 m ²	1 035 000 kr	0,955%	1 663 kr	3 833 kr
28	Skrinvägen 7	43,0 m ²	1 935 000 kr	1,786%	3 109 kr	7 167 kr
29	Skrinvägen 7	43,0 m ²	1 935 000 kr	1,786%	3 109 kr	7 167 kr
30	Skrinvägen 7	23,0 m ²	1 035 000 kr	0,955%	1 663 kr	3 833 kr
31	Skrinvägen 7	43,0 m ²	1 935 000 kr	1,786%	3 109 kr	7 167 kr
32	Skrinvägen 7	43,0 m ²	1 935 000 kr	1,786%	3 109 kr	7 167 kr
33	Skrinvägen 7	23,0 m ²	1 035 000 kr	0,955%	1 663 kr	3 833 kr
34	Skrinvägen 7	43,0 m ²	1 935 000 kr	1,786%	3 109 kr	7 167 kr
35 ¹	Skrinvägen 9	27,0 m ²	270 000 kr	1,121%	1 952 kr	4 500 kr
36 ¹	Skrinvägen 9	32,0 m ²	320 000 kr	1,329%	2 313 kr	5 333 kr
37	Skrinvägen 9	53,0 m ²	1 669 500 kr	2,201%	3 831 kr	8 833 kr
38	Skrinvägen 9	55,0 m ²	1 732 500 kr	2,284%	3 976 kr	9 167 kr
39	Skrinvägen 9	53,0 m ²	2 385 000 kr	2,201%	3 831 kr	8 833 kr
40	Skrinvägen 9	53,0 m ²	1 669 500 kr	2,201%	3 831 kr	8 833 kr
41	Skrinvägen 9	53,0 m ²	2 385 000 kr	2,201%	3 831 kr	8 833 kr
42	Skrinvägen 9	53,0 m ²	2 385 000 kr	2,201%	3 831 kr	8 833 kr
43 ¹	Skrinvägen 11	18,0 m ²	180 000 kr	0,748%	1 301 kr	3 000 kr
44 ¹	Skrinvägen 11	24,0 m ²	240 000 kr	0,997%	1 735 kr	4 000 kr
45 ¹	Skrinvägen 11	33,0 m ²	330 000 kr	1,370%	2 386 kr	5 500 kr
46	Skrinvägen 11	55,0 m ²	2 475 000 kr	2,284%	3 976 kr	9 167 kr
47	Skrinvägen 11	68,0 m ²	2 142 000 kr	2,824%	4 916 kr	11 333 kr
48	Skrinvägen 11	53,0 m ²	1 669 500 kr	2,201%	3 831 kr	8 833 kr
49	Skrinvägen 11	68,0 m ²	2 142 000 kr	2,824%	4 916 kr	11 333 kr

Lgh ID	Adress	Yta	Insats	Andelstal 100%	Månadsavgift	Hyra hyresrätt
50	Skrinvägen 11	53,0 m ²	2 385 000 kr	2,201%	3 831 kr	8 833 kr
51	Skrinvägen 11	68,0 m ²	2 142 000 kr	2,824%	4 916 kr	11 333 kr
		2 408 m ²	85 740 000 kr	100,000%	174 078 kr	401 333 kr

- 1) Nya lägenheter där bygglov finns och där säljaren anvisar köpare. Köpare bekostar ombyggnationen.

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga 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 fastighetskatten 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: / - 2023

Brf Sticksågen 1

.....

.....

Betalflöden samt resultatprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Årsavgifter	867 kr/m ²	2 088 936	2 110 446	2 132 387	2 154 766	2 177 593	2 380 942	2 470 826	2 562 263
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	19 kr/m ²	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855	60 564
Summa intäkter	886 kr/m ²	2 133 936	2 156 346	2 179 205	2 202 520	2 226 302	2 430 625	2 525 681	2 622 828
Drift och underhåll	400 kr/m ²	962 200	981 444	1 001 073	1 021 094	1 041 516	1 062 347	1 172 916	1 294 995
Övriga externa kostnader	83 kr/m ²	199 169	200 890	202 646	204 437	206 264	208 127	229 328	240 248
Avskrivningar	256 kr/m ²	616 028	616 028	616 028	616 028	616 028	616 028	616 028	616 028
Räntenetto	374 kr/m ²	900 327	900 327	900 327	900 327	900 327	900 327	855 311	810 295
Summa kostnader	1 112 kr/m ²	2 677 724	2 698 690	2 720 075	2 741 887	2 764 136	2 786 829	2 873 583	2 961 565
Årets resultat	-226 kr/m²	-543 788	-542 343	-540 870	-539 367	-537 833	-356 204	-347 903	-338 737
Avsättning underhållsfond	30 kr/m ²	72 240	73 685	75 158	76 662	78 195	79 759	88 060	97 226
Likviditetsprognos									
Summa intäkter	886 kr/m ²	2 133 936	2 156 346	2 179 205	2 202 520	2 226 302	2 430 625	2 525 681	2 622 828
Summa kostnader	-1 112 kr/m ²	-2 677 724	-2 698 690	-2 720 075	-2 741 887	-2 764 136	-2 786 829	-2 873 583	-2 961 565
Återföring avskrivning	256 kr/m ²	616 028	616 028	616 028	616 028	616 028	616 028	616 028	616 028
Kassaflöde från löpande drift	30 kr/m ²	72 240	73 685	75 158	76 662	78 195	259 824	268 126	277 291
Amorteringar	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	-180 066	-180 066	-180 066
Summa kassaflöde	30 kr/m²	72 240	73 685	75 158	76 662	78 195	79 759	88 060	97 226
Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	30 kr/m ²	72 240	145 925	221 083	297 745	375 940	455 699	879 068	1 346 502
Ackumulerade avsättningar och amorteringar	30 kr/m ²	72 240	145 925	221 083	297 745	375 940	455 699	1 779 396	3 147 157
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea		2 408 m ²	2 408 m ²	2 408 m ²	2 408 m ²	2 408 m ²	2 408 m ²	2 408 m ²	2 408 m ²
Lokalarea (exkl förråd och lager)		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Ränteantagande grundbelåning		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Ränteantagande utestående insatser		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sticksågen 1 med organisationsnummer 769638-2055. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 51 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 anskaffningskostnad. 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.

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 Sticksågen 1, daterad 2023-12-18.
- Stadgar för Brf Sticksågen 1, daterade 2020-04-15.
- Registreringsbevis för Brf Sticksågen 1, daterat 2023-12-04.
- FDS-utdrag för Stockholm Sticksågen 1, daterat 2023-09-18.
- Protokoll från teknisk besiktning, daterad 2023-08-08.
- Offert finansiering, daterad 2023-10-05.
- Bekräftelse gällande erbjudande om förvärv av Stockholm Sticksågen 1, daterat 2023-12-15.
- Utkast aktieöverlåtelseavtal, odaterat.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2023-12-08.

Ort och datum enligt digital signering

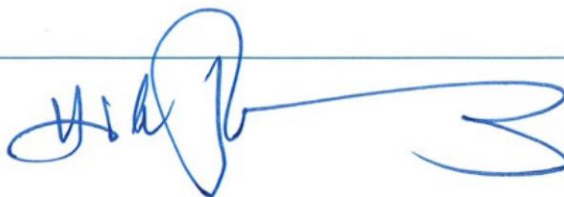
Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

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

Stockholm Sticksågen 1

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



Hillar Truuberg

2023-08-08

Stockholm Sticksågen 1 - Besiktningens 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 i tiden.

Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Sticksågen 1 genom Ombildningskonsulten KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 4 juli 2023 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

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

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter samt huvuddelen av byggnadernas allmänna och gemensamma utrymmen samt driftsutrymmen. Vid besiktningstidpunkten var det växlande molnighet och ca + 20 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom viss skriftlig tillhandahållen dokumentation.

Vid besiktningen närvarade:

- Jakob Westman, boende
- Lasse Degerholm, Mofast (del av tid)
- Lars Bolin, Ombildningskonsulten KB
- Hillar Truoberg, Raksystems Projektledarhuset AB, besiktningensman

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Sticksågen 1	
Adress:	Skrinvägen 1-11	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Tomträtt	
Tomtareal:	4 010 m ²	
Byggnad:	2 byggnader med källare / suterräng och 3 våningar.	
Byggnadsår:	1947	
Areor:	Bostäder	2 055 m ²
	Totalt	2 055 m ²
Lägenheter:	39 st	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare / suterräng:	Förråd, tvättstuga, driftsutrymmen. Del av nedersta våningsplanet är outgrävt i ena byggnaden.	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vindsplan:	-----	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.	
Stomme:	Betong	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong, yt-skikt	
Yttertak:	Betongtakpannor samt smärre delar beklädda med plåt.	
Skärmtak:	Ovansida beklädd med plåt.	
Fasad:	Putsad betongsockel, putsade fasader i övrigt.	
Balkonger:	Platta av betong, aluminiumräcke, plåtskärm.	

Fönster:	2-glas träfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar av trä.
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målat tak. Handledare, smidesräcke.
Entrépartier:	Lackade träpartier med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Dörrar till installationsutrymmen etc av stål eller trä Lgh-dörrar av säkerhetstyp
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Klinker i hallar. Parkett i övriga rum.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kolfilterfläkt, DM. Snickerier och vitvaror är utbytta 2021 / 2022.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, målade under- tak. Duschväggar, wc-stol, tvättställ, förberett för TM. Elektrisk golvvärme samt handdukstork på värmekretsen som värmekälla.
Övriga utrymmen:	
Källare:	Målat betonggolv, målade väggar och tak. Utrymmen i källare / suterräng är partiellt urrivna och delvis förberedda för framtida möjlig inred- ning / ombyggnad till nyskapade bostadslägen- heter.
Installationsutrymmen:	Målad betong på golv, målade väggar och tak.
Förråd:	Förråd med troaxgallerväggar.
Tvättstugor (2 st):	Totalt: 5 TM, 2 TT, 2 TS. Klinker på golv, kaklade väggar och målade tak. WC i anslutning till ena tvättstugan.

Sophantering:	Moloker
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från 1998. Expansionskärl senare utbytt.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler utbytta, bedömningsvis parallellt med utbytet av installationerna i värmeundercentralen. Badrummen uppvärms med elgolvärme. Värme i källarplanet provisoriskt omdraget. Värmekulvert i mark mellan byggnaderna.
Ventilation:	Frånluft: Självdug till 36 lägenheter. Mekanisk frånluft med separata fläktar som betjänar de 3 lägenheter som nyskapats 2021-2022. Tilluft: Tilluftsventiler i eller i anslutning till fönster.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast. Alla installationer i våningsplanen har bytts ut 2021 / 2022. I källar- / suterrängplanen finns väsentligt mycket äldre avlopp. Varm- och kallvatteninstallationer av plast och koppar. I suterräng- / källarplanen förekommer provisoriskt anordnade vattenmatningar till ovanliggande lägenheter samt vissa kallvatteninstallationer av galvaniserat stål.
Elinstallationer:	Inkommande servis och serviscentralen är gamla. Fastighetsinstallationer i och till lägenheter nyutbytta. 3-fas installationer till alla lägenheter. Installationer i suterräng- / källarplanen är i nuläget i all huvudsak provisoriska elslingor.

Nytt elrum, ny servis och nya fastighetsinstallationer kommer att behöva anordnas i samband med anordnande av nya lägenheter.

Gas: Byggnadernas gasinstallationer är i sin helhet tagna ur bruk.

Hiss: Hiss finns inte i byggnaderna.

Övrigt:

Tomt / mark: Hårdgjorda ytor till entréer. I övrigt gräsmatta, planteringar och i huvudsak naturmark.

Allmänt: Byggnader ursprungligen uppförda 1947. Ca 1995-2000 (bedömd tidpunkt) har renoveringar utförts av fasader och yttertak. Balkongerna har renoverats för bedömningsvis 15-20 år sedan.

2021 / 2022 har alla lägenheter helrenoverats och alla VA- och elinstallationer i och till lägenheterna bytts ut samt 3 nya lägenheter skapats genom delning av befintliga.

2 nya tvättstugor har skapats och maskinparken har antingen bytts ut eller också flyttats.

Byggnadslov för ombyggnad av delar av källar- / suterrängplanen till 12 nya bostadslägenheter finns och vissa förberedande åtgärder för kommande inredning har gjorts. I samband med inredningen kommer följdåtgärder behöva utföras på installationer (avser VA, el och värme i suterräng- / källarplanen).

Förberedelser för skapandet av de nya lägenheterna har utförts i källar- / suterrängplanen och i det här Statusbesiktningsprotokollet har därför förutsatts att lägenhetsinredningarna genomförs och att kostnaderna för anordnandet samt återstående anpassningar hamnar inom lägenhetsinredningen vilken utförs av senare upphandlad entreprenör som utses efter en konkurrensupphandling.

I övrigt kommer fönster och fönsterdörrar i befintliga lägenheter och trapphus behöva målas om inom något / några år, utrustningen i fjärrvärmeundercentralen behöva bytas ut liksom inkom-

ande elservis. Därutöver kommer utbyten att behöva utföras av delar av tvättstugornas maskiner när funktion för dessa upphör.

Miljö mm:

OVK-status:

Senaste OVK utfördes 2021 och blev enligt överlämnade protokoll enbart godkänd för 3 lägenheter. Det förutsätts att nuvarande fastighetsägare utför OVK för befintliga lägenheter innan ett förvärv.

Kompletterande OVK för de nyskapade bostäderna förutsätts ingå i ombyggnadsprojektet och utförs av den utsedda exploatören.

Energideklaration:

Energideklaration utfördes senast 2018 för befintliga byggnadsdelar. Kompletterande energideklaration för nya lägenheter förutsätts utföras i samband med kommande ombyggnader.

Radon:

Radonmätningar har enbart redovisats för en lägenhet. Utfallet i mätt lägenhet ligger inom godkända gränsvärden. Mätningen utfördes 2023, men enligt förordningen behövs radonmätningar utföras i 8 lägenheter.

Nya radonmätningar genomförs för de nya lägenheterna.

Asbest:

Finns i vissa värmerörsisoleringar i källar- / suterängplanet. Erforderlig sanering förutsätts utföras inom kommande ombyggnadsprojekt.

PCB:

Finns högst sannolikt inte i byggnaden

Skyddsrum:

I byggnaderna finns 2 skyddsrum som är aktiva. Senaste skyddsrumsbesiktning genomfördes 2022.

5. Utlåtande

5.0 Allmänt

Fastigheten består av två byggnader med källare / suterräng och tre våningsplan. Byggnaderna innehåller befintligt 39 bostadslägenheter samt allmänna och gemensamma utrymmen för tvättstuga, förråd och drift mm.

Ett Byggnadslov för ombyggnad av delar av källar- / suterrängplanen till nya bostadslägenheter som vunnit Laga Kraft finns och vissa förberedande arbeten inför ombyggnaden har genomförts.

I Statusrapporten har förutsatts att ombyggnadsplanerna slutförs och även att vissa tekniskt nödvändiga kompletterande installationsarbeten i suterräng- / källarplanet kommer utföras inom ombyggnadsprojektet.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagda med källare / suterräng med grundmurar av betong direkt till berg.

Utvändig mark lutar delvis mot byggnaderna på entrésidorna. Detta innebär utökad fuktbelastning. Ingen antydan till fukt noterades i berörda källaryttermurar och det är inte bedömningsbart när eller ens om ny dränering eller utbyte av fuktisolering kommer behöva utföras. Delar av källar- / suterrängplanen är outgrävda och under den ena byggnadskroppen finns också en "kulvertgång". Ingen fukt- eller källardoft noterades.

Inga sättningar kunde noteras under källargolven och inte heller i utvändig mark. Inget åtgärdsbehov.

Finplanering på entrésidorna i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov. De skador som rimligen kommer uppstå förutsätts återställas inom ombyggnadsprojektet.

På gårdssidorna av byggnaderna kommer uteplatser till de nya lägenheterna, viss övrig planeringsförändring samt även några nya parkeringar anordnas. Återställning av övrig mark förutsätts också hanteras inom ombyggnadsprojektet.

5.1b Stomme

I praktiken obefintlig och fullt normal sprickbildning förekommer i byggnadernas bärande konstruktiva delar. Inget åtgärdsbehov.

Inte heller i icke bärande väggar förekommer någon sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Putsade betongsocklar i tillfredsställande skick. På gårdssidorna kommer några nya öppningar för fönster och fönsterdörrar tas upp. Återställning på berörda väggdelar utförs inom ombyggnadsprojektet.

Puts i våningsplanen som sannolikt senast renoverats ca mitten 1990-tal i tillfredsställande skick. Några smärre punktskador förekommer, men inget generellt åtgärdsbehov på bedömningsvis minst 20 år.

Naturstensomfattningar runt entréer i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med betongtakpannor. Det är oklart när yttertaget senast lades om, men baserat på okulära iakttagelser har detta utförts för ungefär eller kanske lite drygt 25 år sedan, möjligen samtidigt med senaste fasadåtgärd.

Statistiskt är det väsentligt mer än 10 års återstående teknisk livslängd (normal teknisk livslängd för aktuell konstruktion är ca 50 år). Däremot kommer vissa plåt detaljer på yttertaken behöva målas om tidigare samt viss komplettering av taksäkerheten behöva utföras.

Takavvattning i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Ovan bostadsentréerna finns skärmtak med underhållsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor i genomgående tillfredsställande skick. Balkongerna bedöms senast vara reparerade för ungefär 15 år sedan, hur som helst är renoveringarna utförda senare än fasadrenoveringen. Generellt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Räcken och skärmar är utbytta i samband med renoveringarna och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Fönster:

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren har målats om, men inom 1-2 år rekommenderas en ny utvändig ommålning och erforderlig renovering genomförs.

Åtgärdspaketets omfattning (och möjligen också tidshorizonten) varierar en del beroende på fönstrens väderstrecksorientering och höjdläge.

Fönsterdörrar till balkonger:

I skick lika fönstren och med samma periodicitet till kommande åtgärd.

I Bostadsrättsföreningens stadgemässiga underhålls- och kostnadsansvar ingår yttre båge och karm. För övriga delar ansvarar Bostadsrättshavaren.

Suterrängplanet:

Nya 3-glas fönster och fönsterdörrar kommer att monteras. De befintliga fönsterenheter som bibehålls har samma periodicitet till kommande underhåll som fönster till lägenheterna enligt ovan.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

Entréer i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus i likaledes tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av lackat trä med glas som bytts ut för några år sedan i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga utvändiga dörrar:

Flera av de befintliga utvändiga dörrarna i suterrängplanet kommer att ersättas med nya i samband med kommande ombyggnader.

Förråd:

Nya troaxförråd har anordnats i källar- / suterrängplanet.

Installationsutrymmen:

I ytskiktsmässigt normalt skick. Elcentralen kommer behöva planeras om / flyttas när övriga tekniskt nödvändiga elarbeten och ombyggnadsarbeten genomförs.

Tvättstugor:

2 nya tvättstugor har anordnats i källar- / suterrängplanet. Totalt finns 5 TM, 2 TT och 2 TS. 2 av tvättmaskinerna är från 2007, 1 torktumlare från 2015 och 1 torkskåp är från ca 2010 och har flyttats från den tidigare tvättstugan. Övriga maskiner är nyinköpta 2021 / - 22.

De äldre tvättmaskinerna kommer statistiskt behöva bytas ut inom ett par år, den äldre torktumlaren och det äldre torkskåpet om ca 10 år. Övriga maskiner har statistiskt lång återstående teknisk livslängd.

Källargångar mm:

Kommer behöva ”färdigställas” i samband med kommande ombyggnader. Kostnaderna för detta förutsätts ingå i den generella Ombyggnadskostnaden.

Sophantering:

I Molok. Gott skick. Inget åtgärdsbehov. Separata matavfallsbehållare kommer behöva anskaffas.

5.1h Lägenheter

2 av lägenheterna besöktes i samband med besiktningen.

Alla lägenheter har helrenoverats under 2021 / -22. Helrenoveringen har bestått av nya badrum, nya kök, utbyte av elinstallationerna samt i övrigt målnings- och ytskiktsrenoveringar / utbyten.

Huvuddelen av värmesystemet och vissa snickerier har behållits.

Samtliga lägenheter har säkerhetsdörrar.

I den ena av de besökta lägenheterna noterades ytskiktsbehandlingsbrister som är att hänföra till bristfälligt underarbete inför ommålning. Besiktningsmannen har också erhållit fotodokumentation från en icke besökt lägenhet där det förekommer läckage från en av radiatorerna. Om och i så fall i vilken omfattning det kan förekomma andra skador / brister i lägenheterna är inte bedömningsbart, men rekommendationen är att det avseende dessa och eventuella andra brister i lägenheterna utförs en felanmälan till nuvarande fastighetsägare. Oavsett vilket rekommenderas 150 000:- avsättas som ett engångsbelopp för blandade åtgärder i Dispositionsfonden.

Efter ett förvärv övergår allt inre underhåll inom lägenheterna till respektive Bostadsrättshavare.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i värmeundercentralen är senast utbytt 1998 och har statistiskt några års återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i all huvudsak från byggnadsåret. Normalt skick. Den tekniska livslängden för värmesystem är normalt väsentligt längre än för andra installationer. 100 år eller mer är inte onormalt.

Kommande tidpunkt för ett framtida utbyte är naturligtvis svårbedömd, men bör ändå ligga minst 20 år från idag räknat.

Installationer i källar- / suterrängplan är i nuläget delvis provisoriska. Erforderliga återanslutningar utförs inom det kommande ombyggnadsprojektet.

Framtida installationer som betjänar de nya lägenheterna kommer av naturliga skäl behöva nyinstalleras i erforderlig omfattning.

Mellan huskropparna finns en värme- och varmvattenkulvert. Ålder på installationerna i kulverten är inte kända, men är sannolikt från byggnadsåret. Ett utbyte

av installationerna rekommenderas utföras i samband med de övriga Ombyggnadsåtgärderna och kostar i storleksordningen 10-12 000:- / löpmeter.

Radiatorventiler i befintliga lägenheter rekommenderas bytas ut parallellt med utbytet av utrustningen i fjärrvärmeundercentralen, dvs om några år.

Stamregleringsventilerna i källarplanet är i nuläget i princip genomgående från byggnadsåret, på flera enheter noterades läckage och i nära förestående behov av utbyte. Utförs parallellt med Ombyggnadsprojektet och bekostas inom densamma.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avloppen i våningsplanen är utbytta 2021 / - 22, i gott skick och med mycket lång återstående teknisk livslängd. En hel del av avloppen som ligger under källargolvet har bytts till nya av plast och bedöms ha lång återstående teknisk livslängd. Nya avlopp kommer att behöva anordnas till de nya lägenheterna och bekostas inom ombyggnadsprojektet.

Om knappt 10 år rekommenderas spolning / rensning av spillvattenavloppen utföras som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Åtgärden upprepas därefter med ca 7-8 års intervall.

Vatten:

Vatteninstallationerna i våningsplanen är utbytta parallellt med motsvarande avlopp.

Utbyten av provisoriska vatteninstallationer samt utbyten horisontella vattenstråk i källarplanet som betjänar framtida nya bostadslägenheter mm hanteras inom ombyggnadsprojektet. I detta ingår också flytt av inkommande vattenservis.

5.2d Ventilation

I huvudsak självdragsventilation till befintliga lägenheter, men i de 3 nyskapade lägenheterna finns separata mekaniska frånluftsfläktar.

De framtida nya lägenheterna förutsätts få egna separata mekaniska frånluftssystem.

OVK-besiktningar genomfördes senast 2021, varvid enbart systemen till de 3 nya lägenheterna blev godkända. Godkännandena för dessa löper till december 2027.

De befintliga självdragssystemen blev vid samma OVK-besiktningar ej godkända. Det har förutsatts att nuvarande fastighetsägare utför och bekostar erforderliga åtgärder för godkänd OVK avseende dessa.

Det bedöms ändå att befintliga frånluftskanaler kommer behöva rensas inom nära framtid.

OVK-besiktningar kommer därefter behöva utföras med 6 års intervall.

Handwritten signature

5.3 El-installationer

Inkommande servis är gammal och i utbytesbehov. Huvudledningar mm till befintliga lägenheter har bytts ut liksom alla elinstallationer inom befintliga lägenheter samt i trapphusen.

I källar- / suterrängplanet finns i nuläget en provisorisk belysnings slinga som byts ut i samband med att de nya lägenheterna skapas. Kostnader för detta har förutsetts ingå i Ombyggnadsprojektet.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juli 2023)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärde-
skatt)

6.1 Byggnad

6.1d Tak / takavvattning

Vissa kompletteringsarbeten yttertak, ca 2024 bedömt 300 kkr

Renovering skärmtak, ca 2024 ca 40 kkr

(6 st)

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommåln / renov fönster / fönsterdörrar, ca 2023 / -24 ca 1 500 kkr

(avser befintliga lägenheter, ca 380 bågar)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM, ca 2024 ca 110 kkr

Utbyte 1 TT och 1 TS, ca 2032 ca 80 kkr

6.1h Lägenheter

Allmän avsättning (till befintliga lgh) 150 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2025 ca 350 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2025 ca 150 kkr

Utbyte värmekulvert (mellan byggnaderna), ca 2024 bedömt 300 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Spolning / rensning spillvattenavlopp, ca 2031 ca 80 kkr

6.2d Ventilation

Rensning ventilationskanaler, ca 2023 ca 80 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte inkommande servis, ca 2024 ca 200 kkr

(inklusive flytt av elrum)

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader med nybyggnadsår 1947. Ca 1995 / 2000 utfördes förhållandevis omfattande utvändiga renoveringar av byggnaderna då bl a yttertak, fasader och balkonger renoverats / bytts ut. 2021 / 2022 genomfördes VA-stambyten, utbyten av el-installationer, lägenhetsrenoveringar samt nyskapande av 3 nya lägenheter.

I suterräng / källarplanet har också nya förrådsutrymmen och nya tvättstugor anordnats.

I övrigt har t ex utrustningen i värmeundercentralen bytts, entrépartier bytts ut och annat löpande underhåll genomförts.

Ett byggnadslov för ombyggnad av befintliga källar- / suterrängplan till 12 nya bostadslägenheter har vunnit Laga Kraft. I det här Statusbesiktningsprotokollet har förutsatts att ombyggnaden genomförs, en exploatör som förvärvar byggrätten upphandlas och att exploatören utöver färdigställandet av lägenheterna och återställandet av utvärdig mark också bekostar vissa i texten ovan angivna övriga entreprenadarbeten, t ex med värme-, va- och elinstallationer samt ytskikt etc i suterrängplanet då det finns uppenbara synergieffekter i att detta utförs parallellt med lägenhetsinredningarna.

Byggnaderna får efter att ovan uppräknade underhållsarbeten och ombyggnader genomförts anses vara i gott skick.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 3 180 000:-
År 4-11:	ca 160 000:-
Totalt:	ca 3 340 000:-

Utöver ovanstående rekommenderas också ca 120 000:- / år avsättas för smärre oförutsedda underhålls- / reparationsåtgärder. Beloppet beräknas också täcka framtida kostnader för vissa löpande myndighetskostnader såsom OVK, energideklarationer och radonmätningar etc.

Följande handlingar har undertecknats den 19 december 2023



**231218 Ekonomisk plan Brf Sticksågen
1.pdf**
(13141189 byte)
SHA-512: 444e1d94ecbb39670cb678095c7ec39dcb676
2015f095e6dbf1be6395884f22d849c020a02f2121c310
d25fbccb6620dc46d895e1e412cc165e235eec48e7bc0

Underskrifter

2023-12-18 17:16:51 (CET)



Jakob Vestberg

jakobwestberg@hotmail.com 198805217216
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-12-18 17:18:02 (CET)



Leif Melander

leifg.melander@hotmail.com 195812177912
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-12-18 17:56:32 (CET)



Katarina Birgitta Björn

catarina.bjorn@telia.com 196704170247
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-12-19 09:01:39 (CET)



Daniel Karlsson

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

2023-12-19 11:28:09 (CET)



Fredrik Wirf

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



Undertecknandet intygas av Assently



231218 Ekonomisk plan Brf Sticksågen 1

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c517823dc738793e9d333a43472986b9a1eef5f926ba2ff5fb982571b2d94076de9cd0befeb277169d54948e899c039245a728f5bc26f9231dcfeae4a1131273



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.