

Upprättad 2024-02-05

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Plogvägen 6
Organisationsnr. 769638-6346

Kommun: Solna

NYCKELTAL ÅR 1

Köpeskilling	37 991 kr / m ² Area
Förvärvskostnad	39 665 kr / m ² Area
Insatser (genomsnitt)	46 079 kr / m ² Boarea
Föreningslån vid 100% anslutning	6 803 kr / m ² Area
Föreningslån enl. ekonomisk plan	11 105 kr / m ² Area
Dolt värde kvarvarande hyresrätter	7 687 kr / m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1 %)	827 kr / m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	670 kr / m ² Boarea
Hyresintäkter per kvadratmeter uthyrd area	1 944 kr / m ² Lokalarea
Kassaflöde	- kr / m ² Area
Amortering	111 kr / m ² Area
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	274 kr / m ² Area
Driftskostnader	428 kr / m ² Area
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	4,00 %
Hyresintäkter täcker räntor till	126,25 %

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Nyckeltal	1
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Övrig fastighetsinformation	4
TAXERINGSVÄRDE	4
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	5
FINANSIERINGSPLAN	5
Medlemmars insats	5
Lån i föreningen	5
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	6
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	7
Avskrivningar	7
Avsättning Fond yttre underhåll	7
Årsavgifter	7
Föreningens lån	7
Dolda tillgångar	7
Kvarvarande hyresrätter	7
Fastighetsförsäkring	7
LÄGENHETSFÖRTECKNING	8
LOKALFÖRTECKNING	8
EKONOMISK PROGNOSE	9
KÄNSLIGHETSANALYS 1 & 2	9
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10
INTYG EKONOMISK PLAN	11
BILAGOR	
Teknisk besiktning	
Fastighetsutdrag	
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare	

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Plogvägen 6, org. nr. 769638-6346, i Solna kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. Medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-04-22

Fastighetsägaren till fastigheten Plogen 11 i Solna kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Plogvägen 6 och Södra Långgatan 30 i Solna nedan kallad fastigheten.

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

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

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

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

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

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Raksystems Projekledarhuset AB. 2024-01-19

Besiktningsprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

Denna plan förutsätter ett föreningsengagemang från medlemmarna såsom styrelsearbete, trädgårdsskötsel, snöskottning m.m.

Förvärv av fast egendom

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av fastighet.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

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

Upplåtelse och tillträde planeras till juni 2024.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

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

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Fastighetsbeteckning	Plogvägen 11
Adress	Plogvägen 6 och Södra Långgatan 30
Kommun	Solna
Ägandeform	Äganderätt
Markareal	655 m ²
Byggnadsår	1938
Värdeår	1938
Antal bostadslägenheter	18 st
Lägenhetsarea	774 m ²
Antal lokaler	2 st
Lokalarea	194 m ²
Total area	968 m²
Antal p-platser	2 st

Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Övrig fastighetsinformation

För övrig information kring fastigheten se bilaga 1-2 tillhörande ekonomisk plan.

TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Taxeringsvärde

Bostäder	10 600 000 kr
Bostäder mark	15 400 000 kr
Lokaler	1 224 000 kr
Lokaler mark	819 000 kr
Totalt	28 043 000 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2024

Antal lägenheter	18 st	1 630 kr per lägenhet		29 340 kr
Taxeringsvärde, lokaler		2 043 000 kr	1%	20 430 kr
Summa				49 770 kr

SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	36 775 000 kr
Lagfartskostnad 1)	552 450 kr
Pantbrevskostnader 2)	200 000 kr
Ombildning 3)	868 750 kr
Summa total och slutligt känd kostnad	38 396 200 kr

Kända underhålls- och investeringsbehov 4)	3 820 000 kr
Kassa	33 800 kr
Summa att finansiera	42 250 000 kr

1) Lagfartskostnaden baseras på köpeskillingen.

2) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 895 200 kr.

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

4) Underhålls- och investeringsbehov täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att cirka 89 % (16 st, 685 m²) av antalet lägenheter, förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 11 % (2 st, 89 m²) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Medlemmars insats

Medlemmars insats	31 500 000 kr
Summa insatser	31 500 000 kr

Lån i föreningen

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Föreningslån i kreditinstitut	4,00%	263 400 kr	6 585 000 kr
Uteblivna insatser	4,00%	166 600 kr	4 165 000 kr
Summa lån		430 000 kr	10 750 000 kr
Summa finansiering			42 250 000 kr

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader		
Räntekostnad		430 000 kr
Kostnad för lån per 3 år	1 290 000 kr	
Summa kapitalkostnader		430 000 kr
Driftkostnader		
Administration		38 720 kr
Tillsyn och skötsel		58 080 kr
Löpande underhåll och reparationer		29 040 kr
Fastighetsförsäkring		19 360 kr
Energianvändning, fjärrvärme		154 880 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		30 976 kr
Vattenförbrukning		21 296 kr
Sophämtning		15 488 kr
Städning, gemensamma utrymmen		16 456 kr
Kabel-TV		13 552 kr
Gas		10 648 kr
Övrigt		5 808 kr
Summa driftkostnader		414 304 kr
Skatter/avgifter		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		49 770 kr
Summa skatter/avgifter		49 770 kr
Avskrivningar/Amorteringar		
Avskrivning ej täckt av avgift	157 387 kr	
Fond yttre underhåll		107 500 kr
Summa avskrivningar/amorteringar		107 500 kr
Summa kostnader		1 001 574 kr
Intäkter		
Hysesintäkter, lokaler		361 902 kr
Hysesintäkter, bostäder		151 251 kr
Hysesintäkter, p-platser *		14 400 kr
Fastighetsskatt, lokaler		15 323 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler		542 876 kr
Årsavgift från medlemmar		458 698 kr
Summa intäkter		1 001 574 kr

* P-platserna är i dagsläget inte uthyrda. Årsavgiften i ekonomisk plan förutsätter att p-platserna hyrs ut.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar

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

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1 % av byggnadsvärdet (ca 157 387 kr). Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10)

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

Avsättning Fond yttre underhåll

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan. Föreningen gör avsättningar med ca 0,38 % av taxeringsvärdet. Föreningen amorterar med fonden för yttre underhåll år 1 (107 500 kr). Detta skapar ett framtida låneutrymme.

Årsavgifter

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

Föreningens lån

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 72 kr/m²/år.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (4 %, vilket motsvarar 5 års bindningstid). Kredittid 30 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

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

Dolda tillgångar

Inom fastigheten finns en lokal om 52 m² samt en råvind om ca 90 m² som kan komma att konverteras till bostäder. Intäkten är inte inräknad i ekonomisk plan.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 2 hyresrätter (89 m²). Hyresrätternas marknadsvärde uppskattas till ca 5 950 000 kr.

Fastighetsförsäkring

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

LÄGENHETSFÖRTECKNING

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

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska utöver avgiften betala hushållsel, kabel-tv, internetanslutning samt ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift, år 1
1005	55 m ²	Plogvägen 6	2 240 000 kr	6,2807%	7,1059%	36 830 kr
1006	34 m ²	Plogvägen 6	1 575 000 kr	4,4161%	4,3928%	22 767 kr
1007	26 m ²	Plogvägen 6	1 365 000 kr	3,8273%	3,3592%	17 410 kr
1001	28 m ²	Plogvägen 6	1 435 000 kr	4,0236%	3,6176%	18 750 kr
1002	45 m ²	Plogvägen 6	1 960 000 kr	5,4956%	5,8140%	30 133 kr
1004	68 m ²	Plogvägen 6	2 660 000 kr	7,4583%	8,7855%	45 535 kr
1105	55 m ²	Plogvägen 6	2 485 000 kr	6,9676%	7,1059%	36 830 kr
1106	34 m ²	Plogvägen 6	1 680 000 kr	4,7105%	4,3928%	22 767 kr
1107	26 m ²	Plogvägen 6	1 435 000 kr	4,0236%	3,3592%	17 410 kr
1101	28 m ²	Plogvägen 6	1 470 000 kr	4,1217%	3,6176%	18 750 kr
1102	45 m ²	Plogvägen 6	2 065 000 kr	5,7900%	5,8140%	30 133 kr
1104	70 m ²	Plogvägen 6	2 870 000 kr	8,0471%	9,0439%	46 874 kr
1205	55 m ²	Plogvägen 6	2 555 000 kr	7,1639%	7,1059%	36 830 kr
1206	34 m ²	Plogvägen 6	1 750 000 kr	4,9068%	4,3928%	22 767 kr
1207	26 m ²	Plogvägen 6	1 470 000 kr	4,1217%	3,3592%	17 410 kr
1201	30 m ²	Plogvägen 6	1 540 000 kr	4,3180%	3,8760%	20 089 kr
1202	45 m ²	Plogvägen 6	2 170 000 kr	6,0844%	5,8140%	30 133 kr
1204	70 m ²	Plogvägen 6	2 940 000 kr	8,2434%	9,0439%	46 874 kr
	774 m²		35 665 000 kr	100,00%	100,00%	518 295 kr

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Avtalsperiod	Uppsägningstid	Kvm	Årshyra
1	Restaurang	2027-09-30	9 månader	142 m ²	271 902 kr
2	Kontor	2028-09-30	9 månader	52 m ²	90 000 kr
2				194 m²	361 902 kr

EKONOMISK PROGNOIS

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår.

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

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

	År 1 2024	År 2 2025	År 3 2026	År 4 2027	År 5 2028	År 6 2029	År 10 2033	År 11 2034	År 20 2043
Taxeringsvärde	28 043 000 kr	28 603 860 kr	29 175 937 kr	29 759 456 kr	30 354 645 kr	30 961 738 kr	33 513 981 kr	34 184 261 kr	40 853 356 kr
Föreningslån	10 750 000 kr	10 642 500 kr	10 535 000 kr	10 427 500 kr	10 320 000 kr	10 212 500 kr	9 782 500 kr	9 675 000 kr	8 707 500 kr
Kassaflödesanalys									
Räntekostnad	- 430 000 kr -	- 425 700 kr -	- 421 400 kr -	- 417 100 kr -	- 412 800 kr -	- 408 500 kr -	- 391 300 kr -	- 387 000 kr -	- 348 300 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 49 770 kr -	- 50 765 kr -	- 51 781 kr -	- 52 816 kr -	- 53 873 kr -	- 54 950 kr -	- 59 480 kr -	- 60 699 kr -	- 72 505 kr
Amortering	- 107 500 kr -	- 109 650 kr -	- 111 843 kr -	- 114 080 kr -	- 116 361 kr -	- 118 689 kr -	- 128 472 kr -	- 131 042 kr -	- 156 607 kr
Driftskostnad	- 414 304 kr -	- 422 590 kr -	- 431 042 kr -	- 439 663 kr -	- 448 456 kr -	- 457 425 kr -	- 495 132 kr -	- 505 034 kr -	- 603 563 kr
Hyror	542 876 kr	553 734 kr	564 808 kr	576 104 kr	587 626 kr	599 379 kr	648 787 kr	661 763 kr	790 868 kr
Erforderlig årsavgift	458 698 kr	454 972 kr	451 257 kr	447 555 kr	443 864 kr	440 185 kr	425 597 kr	421 983 kr	390 108 kr
Föreningens årliga intäkter									
Hyresintäkter, lokaler	361 902 kr	369 140 kr	376 523 kr	384 053 kr	391 734 kr	399 569 kr	432 506 kr	441 157 kr	527 223 kr
Hyresintäkter, bostäder	151 251 kr	154 276 kr	157 382 kr	160 509 kr	163 719 kr	166 993 kr	180 759 kr	184 374 kr	220 344 kr
Hyresintäkter, p-platser	14 400 kr	14 688 kr	14 982 kr	15 281 kr	15 587 kr	15 899 kr	17 209 kr	17 554 kr	20 978 kr
Fastighetsskatt, lokaler	15 323 kr	15 629 kr	15 942 kr	16 261 kr	16 586 kr	16 918 kr	18 312 kr	18 679 kr	22 323 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	458 698 kr	454 972 kr	451 257 kr	447 555 kr	443 864 kr	440 185 kr	425 597 kr	421 983 kr	390 108 kr
Summa intäkter	1 001 574 kr	1 008 705 kr	1 016 065 kr	1 023 659 kr	1 031 490 kr	1 039 564 kr	1 074 384 kr	1 083 746 kr	1 180 975 kr
Föreningens årliga kostnader									
Räntekostnad	- 430 000 kr -	- 425 700 kr -	- 421 400 kr -	- 417 100 kr -	- 412 800 kr -	- 408 500 kr -	- 391 300 kr -	- 387 000 kr -	- 348 300 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 49 770 kr -	- 50 765 kr -	- 51 781 kr -	- 52 816 kr -	- 53 873 kr -	- 54 950 kr -	- 59 480 kr -	- 60 699 kr -	- 72 505 kr
Avskrivning	- 157 387 kr -	- 157 387 kr -	- 157 387 kr -	- 157 387 kr -	- 157 387 kr -	- 157 387 kr -	- 157 387 kr -	- 157 387 kr -	- 157 387 kr
Driftskostnad	- 414 304 kr -	- 422 590 kr -	- 431 042 kr -	- 439 663 kr -	- 448 456 kr -	- 457 425 kr -	- 495 132 kr -	- 505 034 kr -	- 603 563 kr
Summa kostnader	- 1 051 461 kr -	- 1 056 442 kr -	- 1 061 609 kr -	- 1 066 966 kr -	- 1 072 515 kr -	- 1 078 262 kr -	- 1 103 298 kr -	- 1 110 090 kr -	- 1 181 755 kr
Resultat	- 49 887 kr -	47 737 kr -	45 544 kr -	43 307 kr -	41 025 kr -	38 698 kr -	28 914 kr -	26 345 kr -	780 kr
Balanserat underskott	- 49 887 kr -	97 624 kr -	143 167 kr -	186 474 kr -	227 500 kr -	266 198 kr -	396 773 kr -	423 118 kr -	535 769 kr
Kassaflöde	- kr	2 150 kr	4 343 kr	6 580 kr	8 861 kr	11 189 kr	20 972 kr	23 642 kr	49 107 kr
Akkumulerat kassaflöde	- kr	2 150 kr	6 493 kr	13 073 kr	21 934 kr	33 123 kr	102 095 kr	125 637 kr	461 967 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	670 kr/m²	664 kr/m²	659 kr/m²	653 kr/m²	648 kr/m²	643 kr/m²	621 kr/m²	616 kr/m²	570 kr/m²
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	742 kr/m²	755 kr/m²	747 kr/m²	739 kr/m²	731 kr/m²	722 kr/m²	689 kr/m²	680 kr/m²	601 kr/m²
Bostadsrättsyta	685,0 m²	685,0 m²	685,0 m²	685,0 m²	685,0 m²	685,0 m²	685,0 m²	685,0 m²	685,0 m²

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta enl. ekonomisk plan	4,00%
Inflationsanlagande	2,0% gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader
Hyresutveckling	2,0%

KÄNSLIGHETSANALYS 1

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

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 20
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	670 kr/m²	664 kr/m²	659 kr/m²	653 kr/m²	648 kr/m²	643 kr/m²	621 kr/m²	616 kr/m²	570 kr/m²
Årsavgifter om:									
Dagens inflationsnivå* och dagens genomsnittsräntenivå +1%	827 kr/m²	820 kr/m²	813 kr/m²	806 kr/m²	799 kr/m²	792 kr/m²	764 kr/m²	757 kr/m²	697 kr/m²
dagens genomsnittsräntenivå +2%	984 kr/m²	975 kr/m²	966 kr/m²	958 kr/m²	949 kr/m²	941 kr/m²	907 kr/m²	899 kr/m²	824 kr/m²
dagens genomsnittsräntenivå -1%	513 kr/m²	509 kr/m²	505 kr/m²	501 kr/m²	497 kr/m²	494 kr/m²	478 kr/m²	475 kr/m²	442 kr/m²
Dagens räntenivå och dagens inflationsnivå* +1%	670 kr/m²	665 kr/m²	660 kr/m²	655 kr/m²	650 kr/m²	645 kr/m²	626 kr/m²	621 kr/m²	582 kr/m²
dagens inflationsnivå* -1%	670 kr/m²	664 kr/m²	658 kr/m²	652 kr/m²	646 kr/m²	640 kr/m²	617 kr/m²	611 kr/m²	559 kr/m²

* gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader

KÄNSLIGHETSANALYS 2

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

Denna ekonomiska plan utgår från 89 % anslutningsgrad.

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

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och dagens anslutningsgrad +5%	9 175 000 kr	22%	-872 574 kr	21 500 kr
dagens anslutningsgrad -5%	12 325 000 kr	29%	-915 574 kr	-21 500 kr

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Andrahands-, pantsättnings-, överlåtelse- och upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen

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

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

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Utöver årsavgift och hemförsäkring skall medlemmarna betala för hushållsel, kabel-tv och internetanslutning. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring, hushållsel, kabel-tv och internetanslutning för en lägenhet om 34 m² är ca 10 900 kr/år varav kostnad för hemförsäkring utgör ca 3 600 kr/år, hushållsel ca 2 500 kr/år och kabel-tv/internetanslutning ca 4 800 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på enskilda avtal, antal personer i hushållet, konsumtionsmönster m.m.

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

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Plogvägen 6

Ort och datum enligt digital signatur

Marcus Olsson

Peter Hed Aldenmo

Emma Isaksson

Daniel Lundahl

Helen Söron

Solna Plogen 11

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska Plan



Hillar Truuberg

2024-01-26

Solna Plogen 11 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Plogvägen 6 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 19 januari 2024 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 6 lägenheter, 1 hyreslokal samt i huvuddelen av byggnadens övriga gemensamma och allmänna utrymmen samt driftsutrymmen. Vid besiktningsstillfället var det soligt samt ca - 15 grader C. Utvändig mark samt yttertaget var snöbeklätt.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom ritningsstudier, överlämnad skriftlig dokumentation, information från de boende samt ett fastighetsprospekt upprättat av Fredegårds Fastighetsmäkleri AB. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från senare tid utförda upphandlingar av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Peter Aldenmo, boende
- Daniel Lundahl, boende
- Tim Enström, Svenska Mäklarhuset
- Eric Rosenberg, Fredegårds Fastighetsmäkleri (del av tid)
- Eva Hansson, Restate
- Carl Dutina, Restate
- Hillar Truuberg, Raksystems Projektledarhuset AB, besiktningsman

Ett nytt platsbesök utfördes 23 januari 2024, varvid enbart besiktningsmannen närvarade och enbart utvändig okulär avsyning utfördes.

I Statusbesiktningsprotokollet har i huvudsak endast sådana underhållsåtgärder vars underhållsansvar enligt stadgarna åligger Bostadsrättsföreningen beaktats.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Solna Plogen 11
Adress:	Plogvägen 6
Kommun:	Solna
Byggnad:	Byggnad med suterräng / bottenvåning, 3 våningar samt vind med bostäder och lokaler.
Byggnadsår:	1938
Markareal:	656 m ²
Areor: (enl uppgifter i Prospekt)	Bostäder 774 m ² Lokaler 194 m ² Totalt 968 m ²
Lägenheter:	18 st; 1 rok (12 lgh); 2 rok (6 lgh)
Lokaler:	2 lokalhyreskontrakt
Byggnadsbeskrivning:	
Suterräng / bottenvåning:	Driftsutrymmen, tvättstuga, bostadsentré, lokaler
Våningsplan:	Bostäder
Vindsplan:	Lgh-förråd
Undergrund:	Berg / friktionsmark
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt till berg / friktionsmark.
Stomme:	Konstruktionsbetong.
Ytterväggar:	Murad lättbetong eller tegel som putsbärare.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak:	Dubbelfalsad bandtäckt plåt.
Fasader:	Putsade betongsocklar. Puts i våningsplanen. Naturstensomfattning runt entrén.
Balkonger:	Betongplatta, räcke, plåtskärm.



Fönster / fönsterdörrar:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönsterdörrar till balkonger av samma utförande. Några lokalfönster av 3-glastyp (isolerglas).
Trapphus:	Klinkergolv i trapplopp, vilplan och entré. Målade väggar och tak. Trähandledare och smidesräcke. Postboxar i entrén.
Entréparti:	Entréparti av lackat trä med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörr av lackat trä. Lgh-dörrar av trä. Lokalentréer av lackat trä.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak eller undertak
Golv:	Varierande golvmaterial i rummen, men parkett, trägolv, klinker och plastmattor förekommer.
Köksinredning:	Diskbänk, el- eller gasspis, kyl- och frys. DM i vissa. Snickerier och vitvaror av blandad ålder. Kolfilterfläktar i flertalet, men mekaniska köksfläktar i några.
Badrum:	Plastmatta eller klinker på golv, kaklade väggar, målade tak eller undertak. WC-stol, tvättställ, duschplats (i de flesta), badkar i några, duschkabbin i någon. VVC-handdukstork som värmekälla. Viss variation i ålder på inredning och utrustning.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS. Maskinerna är från 2009 (torkskåpet äldre). Klinker på golv, kaklade väggar och målat tak.
Förråd:	Med troaxgallerväggar på vinden.
Installationsutrymmen:	Målade ytskikt.
Sophantering:	Behållare i utvändigt soputrymme. Kyllt soprum till restaurangen.

Installationer:

Värmeproduktion: Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärme-undercentral i huvudsak från 2005, men 1 värmeväxlare är utbytt 2022.

Värmedistribution: Vattenradiatorer och värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler utbytta, bedömningsvis 2005.

Stamregleringsventiler på värmesystemet från byggnadsåret.

Ventilation:

Bostäder:
Självdraagsfrånluft. Det noterades dock någon mekanisk frånluftsfläkt ansluten till självdraagskanalerna. Tilluft via ventiler i anslutning till fönstren.

Restaurangen:
Separat mekanisk frånluft med fläktenhet på yttertak.

VA-installationer:

Avlopp av gjutjärn, ma-rör och plast, varmvatten av koppar och plast, kallvatten av koppar och plast. Installationerna är av blandad ålder.

Avloppsluftningarna på vinden är genomgående obytta och det är inte heller känt hur långt ner i underliggande våningsplan skarven mellan obytt och bytt ligger där VA-stambyte utförts.

Elinstallationer:

Elservis, fastighetscentraler, huvudledningar mm i stor omfattning från byggnadsåret.

Installationer i lägenheter av lite blandad ålder, men huvudsakligen gamla. 1-fas till samtliga lägenheter.

Installationer i allmänna utrymmen av blandad ålder.

Restaurangen är ansluten till s k "byggström", dvs direkt kopplad till ett elskåp på gatan och inte via fastighetens elservis.

Gas:

Installationer av galvaniserat stål, men partiella utbytta delar av koppar förekommer.

Övrigt:

Tomt / mark:

Hårdgjorda ytor belagda med grus eller asfalt till entréer.

Smärre planteringar samt grusade ytor på gårdssidan

Stödmurar av betong. Smidesräcken.

Trädäck och räckenetc för vilka rimligen restaurangen har eget underhållsansvar för.

Allmänt:

Byggnad ursprungligen uppförd 1938. Under byggnadens livslängd har fasaden renoverats, balkonger renoverats, yttertakets bytts ut, bad- och duschrum renoverats, VA-installationer bytts ut, utrustning i fjärrvärmeundercentralen bytts ut samt i övrigt löpande underhåll utförts.

Underhållsbehov inom nära framtid finns avseende flertalet fastighetselinstallationer, yt- och tätskikten i många bad- och duschrum, vissa värmeinstallationer och inom några år fönstren.

Byggnaden är för sin ålder i normalt skick. De åtgärder som behöver utföras är dock att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

OVK-status:

OVK genomfördes senast i juni 2023 med godkänt utfall. Godkännandet löper till juni 2029 och avser bostäderna. OVK avseende det separata ventilationssystemet för restaurangen har inte redovisats.

Energideklaration:

Utförd december 2019. Löptid 10 år.

Radon:

Radonmätningar genomfördes senast vintern 2019 / 2020, varvid uppmätta värden långt under godkända gränsvärden uppmättes.

Asbest:

Asbest finns sannolikt i värmerörsisoleringar i källarplanet. Inge provtagningar har utförts.

PCB:

Finns med största sannolikhet inte i byggnaden.

5. Utlåtande

5.0 Allmänt

Statusbesiktningsprotokollet har en löptid på 50 år. Det innebär att väldigt många bygg- och installationsdelar någon gång kommer behöva åtgärdas under kalkylperioden.

Bedömda tidpunkter för framtida nödvändigt tekniskt underhåll på så lång sikt har av naturliga skäl tidsmässiga osäkerheter och åtgärdstidpunkterna för ingående delar har baserats på dessas normala tekniska livslängder.

Med högst 10 års intervall rekommenderas löpande uppdateringar av åtgärder upptagna i planen utföras i framtiden.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av betong direkt mot berg / friktionsmark. Inga sättningar noterades utvändigt i anslutning till byggnaden eller under tillgängliga delar av källarplattan. Inget bedömt åtgärdsbehov.

Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källar- / suterrängytterväggar under mark och inte heller någon fukt- eller källardoft.

Det är inte möjligt att bedöma när eller ens om en kommande dräneringsåtgärd kommer behöva utföras, men har ändå antagits behöva utföras om 25 år.

Hårdgjorda ytor på entrésidan i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på kort sikt, men under den 50 åriga kalkylperioden kommer säkerligen underhåll behöva utföras avseende t ex trappor.

Betongstödmur i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Smidesräcke som kommer behöva målas om inom kanske drygt 10 och därefter återigen om ytterligare 30 år.

Skick på tomten på baksidan är svårbedömd (delvis snö- och isbeklädd).

Det förutsätts att Restaurangen har eget ansvar för den uteservering som byggs på gatu- och entrésidan.

5.1b Stomme

I praktiken ingen sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, övriga bärande väggar mm. Inget åtgärdsbehov.

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

5.1c Fasad

Socklar i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader som har renoverats, vid ej känd tidpunkt, men på 2000-tal baserat på de okulära iakttagelser som gjordes. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid, men det bedöms ändå rimligt att en renovering kommer behöva utföras om ca 40 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Naturstensomfattning till entrén i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning / taksäkerhet

Yttertak belagt med dubbelfalsad bandtäckt plåt.

Plåten är omlagd 2020 och entreprenaden har återstående garantitid som löper till mars 2025.

Ommålning av plåten bedöms bli aktuellt ca 2050. I övrigt inget åtgärdsbehov under den här Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta, räcke och plåtskärmar.

Det är inte känt när balkongerna senast renoverades, men sannolikt parallellt med senaste fasadrenovering.

Kommande åtgärd utförs parallellt med nästa fasadrenovering, dvs om ca 40 år.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

2-glas träfönster på kopplade bågar. Det är inte känt när senaste ommålning utfördes, men fönstren och fönsterdörrarna börjar bli uttorkade i t ex droppnäsor och båg- och karmbottnar och rekommenderas renoveras inom 2-3 år.

Åtgärden kommer därefter behöva upprepas med ca 12 års intervall.

I Bostadsrättsföreningens stadgeenliga underhållsansvar ingår yttre båge och karm. För övriga fönsterdelar ansvarar den enskilde Bostadsrättshavaren.

Trapphus:

Fönster åtgärdas parallellt med bostadsfönstren.

Restaurangen:

I restaurangen finns några fönster med annat utförande. I princip kommer dock även restaurangfönstren behöva genomgå utvändigt underhåll med ungefär samma periodicitet som övriga fönster.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

Entréparti av lackat trä med glas i normalt skick. Ytskiktsbehandling av entrépartiet utförs lämpligen parallellt med kommande fönsteråtgärder och därefter löpande när kommande fönsteråtgärder utförs.

Trapphus med ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Framtida önskemål om estetiskt målningsunderhåll har inte beaktats.

Övriga utvändiga dörrar:

Gårdsdörr:

Dörr till gård av trä i normalt skick. Ytskiktsunderhåll utförs samtidigt med framtida fönsterunderhåll.

Lokalentréer:

Lackat trä i normalt till lite slitet skick. Utvändigt ytskiktsunderhåll utförs i samband med underhåll på fönster.

Tvättstuga:

Klinker på golv, kaklade väggar, målat tak. Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Eventuellt framtida behov av estetiskt underhåll har inte beaktats.

2 TM och 1 TT från 2009. 1 TS från ca 2000. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (tvättmaskiner och torktumlare) är ungefär 15 år, vilket statistiskt innebär ett utbyte inom ett par år av maskinerna. Det är också sannolikt att torkskåpet kommer behöva bytas ungefär då.

Därefter är det rimligt att tvättmaskinen och torktumlaren kommer behöva bytas ut med ca eller lite drygt 15 års och torkskåpet med 25-30 års intervall som ett led i normalt periodiskt underhåll.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Förråd:

Förrådsutrymmen på vind i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I ytskiktsmässigt normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sopphantering:

Med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov. Kylt soprum till restaurangen för vilket rimligen lokalhyresgästen har underhållsansvaret.

Under en 50 årig kalkylperiod är det rimligt att ytskiktsrenoveringar kan önskas utföras ur estetisk aspekt. Sådant underhåll har inte beaktats i Statusbesiktningsprotokollet.



5.1h Lägenheter

5 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning.

I alla lägenheter finns enligt uppgift renoverade badrum. Renoveringarna bedöms i huvudsak ha genomförts för lite drygt 30 år sedan (ca 1990), men i någon lägenhet noterades senare utbytt plastmatta på golvet. Tätskikten börjar därmed närma sig sin tekniska livslängd,

Underhållsansvaret för renovering av bad- / duschrum kommer enligt föreningens stadgar att åligga respektive Bostadsrättshavare, men nedan anges ändå en beräknad kostnad för åtgärden.

Kostnad för yt- och tätskiktsrenovering av ett badrum beräknas till ca 200 000:- (för de mindre badrummen) och 230 000:- (för de större) (inkl moms, men exklusive ett eventuellt ROT-avdrag) för ett badrum i standardutförande. I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporslin och nya sanitetsarmaturer, utbyte av värmekälla, utbyte av elinstallationer samt utbyte av golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar fram till stående stam etc. I vilken omfattning det går att behålla stående VA-stammar (ifall dessa är utbytta parallellt med badrumsrenoveringarna) är mycket svårbedömt, men med tanke på att stammarna i så fall minst är 30 år kan det ändå vara lämpligt att byta desamma. Skicket och åtgärdsbehovet kan klarna när erforderlig försiktig rivning utförts i badrummen.

Elinstallationer fram till lägenheterna (s k huvudledningar) är generellt outbytta och desamma kan gälla en hel del installationer inne i lägenheterna (även om merparten bedöms vara utbytt).

Underhållsansvaret för elinstallationer inne i lägenheten åligger enligt Bostadsrättsföreningens stadgar hursomhelst respektive Bostadsrättshavare.

Efter ett förvärv går ansvaret för inre underhåll över till respektive Bostadsrättshavare.

5.1i Lokaler

Av lokalerna besöktes Stockholm El och Kyla AB. Lokalen utnyttjas i huvudsak som lager / förråd.

Lokalen är ytskiktsmässigt i slitet skick. Inne i lokalen finns också vissa äldre VA-installationer som rimligen kommer behöva bytas ut inom något år.

Generellt har lokalen eget inre underhållsansvar enligt hyreskontraktet.

Restaurangen har inte besökts. Restaurangen har likaledes eget inre underhållsansvar likväl som eget ansvar för verksamhetsanpassad inredning, utrustning och installationer (som t ex en fettavskiljare).

I nuläget är Restaurangen ansluten till s k byggström. När elservisen bytts ut kan överkoppling ske till fastighetens el.

Restaurangen har egen separat ventilationsanläggning. Fläktaggregatet är nytt. OVK avseende restaurangens ventilationssystem har inte varit tillgänglig vid upprättandet av det här Statusbesiktningsprotokollet.

Enligt tillgängligt ritningsunderlag har planlösningssomdisposition av restaurangen utförts ca 1984. Bottenavlopp under källargolvet bör ha bytts ut då.

Det förutsätts att restaurangen har underhållsansvar för utvändiga trädäck mm i anslutning till lokalen.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen är fjärrvärmecentralen är i huvudsak från 2005, men en värmeväxlare är från 2022.

Normal teknisk livslängd för utrustningen är ca 30 år, dvs ett utbyte blir aktuellt om lite drygt 10 år.

Kommande utbyte därefter bedöms behöva utföras ca 2065.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar som i stor omfattning är från byggnadsåret.

Värmesystem har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än andra installationer och bedöms ha minst 20 år till kommande utbyte.

Radiatorventiler (baserat på iakttagelser i besökta lägenheter) har bytts ut, bedömningsvis samtidigt med senaste utbyte av utrustningen i värmeundercentralen.

Nästa utbyte utförs i samband utbytet av hela värmesystemet, dvs ca 2048.

Stamregleringsventiler i källarplan i stor omfattning från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom nära framtid.

I badrummen sker (eller ska) uppvärmning ske med handdukstorkar inkopplade på en s k varmvattencirkulationsslinga. I vissa besökta badrum var slingan avstängd. Oklart varför.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp av plast, ma-rör och gjutjärn. Avloppen är till större del utbytta (enligt uppgift ska alla avlopp som betjänar badrum och kök ha bytts ut), ca 1990. Syn-

liga avloppsluftningar på vinden är obydda och i övrigt finns också smärre obydda avlopp i källarplanet.

Exakt omfattning av bytta och obydda enheter är inte bedömningsbart utan att en väsentligt mer omfattande inventering genomförs, men eftersom flertalet badrum ändå rekommenderas renoveras är det lämpligt att byta ut åtminstone de avlopp som selektivt betjänar badrummen parallellt.

VA-stammar som selektivt betjänar kök är också enligt uppgift utbydda ca 1990 och bör då ha ungefär 30 års återstående teknisk livslängd. Spillvattenavloppen rekommenderas däremot spolas / rensas inom något år.

Alla spillvattenavlopp rekommenderas spolas / rensas framöver med ungefär 10 års intervall.

Vissa samlingsavlopp under källarplattan är också obydda, men kan sannolikt ändå behållas i nuläget. Däremot utförs en spolning / rensning av avloppen. Om drygt 10 år rekommenderas ändå en re-lining av obydda samlingsavlopp utföras.

Vatten:

Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Utbyten har utförts i våningsplanen. När våtrummen ändå renoveras inom något / några år byts lämpligen även stående vattenstammar ut, men slutligt beslut i ärendet tas när badrum rivits och skicket på vatteninstallationerna kartlagts.

Källarstråken för både varm- och kallvatten är blandade åldrar och med rekommendation till utbyte vad avser outbydda delar.

Nästa utbyte av både avlopps- och vatteninstallationer därefter kommer ligga efter det här Statusbesiktningsprotokollets 50-åriga kalkylperiod.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Självdagsfrånluft med utsugspunkter i kök och våtrum.

I något besökt kök fanns dock en trycksättande köksfläkt ansluten.

Tilluft genom ventiler i fönstren eller i anslutning till fönstren.

Det bedöms rimligt att frånluftskanalerna är i behov av rengöring inom nära framtid. Åtgärden upprepas därefter med ungefär 20 års intervall.

OVK:

OVK för bostäderna genomfördes i juni 2023 med godkänt utfall. Godkännandet löper till juni 2029.



Restaurangen:

Restaurangen är ansluten till ett separat ventilationssystem. Fläktaggregatet som är beläget på taket är utbytt för några år sedan.

OVK-protokoll avseende restaurangens ventilationssystem har inte varit tillgängligt.

5.2e Gas

Gasinstallationer finns i byggnaden. Installationerna (bortsett marginella utbytta delar) är från byggnadsåret, men i bedömt tillfredsställande skick.

5.3 El-installationer

Inkommande servis, serviscentralen, fastighetscentralen och huvudledningar mm är gamla och i behov av utbyte.

Kablage i bottenvåning av blandad ålder.

Elinstallationer inne i lägenheterna bedöms i stor omfattning vara utbytta.

Underhållsansvar för elinstallationer inom lägenheterna åligger enligt föreningens stadgar respektive Bostadsrättshavare.



6. Kostnader för tekniska åtgärder (kostnadsläge december 2023)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärde-
skatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Utbyte dränering, bedömt 2048 (ca 50 löpmeter)	ca 300 kkr
Ommålning smidesräcke, ca 2035 (bedömd tidpunkt och omfattning)	bedömt 30 kkr
Finplanering, utförs löpande	ingår i allmänt underhåll

6.1c Fasad

Renovering putsad fasad, bedömt 2063 (ca 550 m ²)	ca 1 100 kkr
--	--------------

6.1d Tak / takavvattning / taksäkerhet

Ommålning plåt, ca 2050 (ca 300 m ²)	ca 120 kkr
---	------------

6.1e Balkonger

Underhåll / renovering balkonger, ca 2063	ingår fasad ovan
---	------------------

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering fönster, ca 2026 (ca 140 bågar, inkl fönsterdörrar till balkonger)	ca 700 kkr
Återom målningar fönster, fönsterdörrar (utförs med 12 års intervall; 2038, 2050, 2062)	ca 700 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM och 1 TT, bedömt 2025 (upprepas med 16 års intervall; 2041, 2057, 2073)	ca 150 kkr
Utbyte torkskåp, ca 2025 (upprepas ca 2052)	ca 40 kkr
Underhåll övriga utvändiga dörrar, ca 2026 (upprepas parallellt med fönsterunderhåll)	ingår fönster ovan
Omlackning entréparti, ca 2026 (upprepas 2038, 2050, 2062)	ingår fönster ovan

6.1h Lägenheter

Badrumsrenoveringar, ca 2024 / 2025	ca 3 700 kkr
-------------------------------------	--------------

6.1i Lokaler

Följdåtgärder VA-stambyte, ca 2024 / 2025	ingår 6.2c nedan
---	------------------



6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2035
Nytt utbyte, ca 2065

ca 250 kkr
ca 250 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2024 / 2025
Utbyte värmesystem, ca 2048

ca 150 kkr
ca 2 000 kkr

6.2c Avlopp / vatten

VA-stambyte, 2024 / 2025
(avser badrumsstammar)
VA-stambyte, ca 2050
(avser köksstammar)
Spolning / rensning spillvattenavlopp, ca 2034
(upprepas med 10 års intervall; 2044, 2054, 2064)
Re-lining samlingsavlopp, ca 2034

ca 1 300 kkr
ca 900 kkr
ca 40 kkr
ca 250 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2024
(upprepas 2044 och 2064)
OVK-besiktningar, 1:a 2029
(upprepas med 6 års intervall)

bedömt 40 kkr
ca 40 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetsel, ca 2024 / 2025
(avser servis, centraler, huvudledningar etc)

ca 1 400 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1938. Under byggnadens livslängd har fasaden renoverats, balkonger renoverats, yttertaket bytts ut, badrum renoverats, VA-installationer i huvudsak bytts ut, vissa elinstallationer bytts ut, vissa ändringar av planlösningar utförts samt i övrigt i all huvudsak löpande underhåll utförts.

Byggnaden är i normalt skick för byggnadsåret. Inom nära framtid rekommenderas badrum renoveras, elinstallationer bytas ut, vissa värmeinstallationer bytas ut och fönster renoveras (om några år). I samband med badrumsrenoveringarna rekommenderas också de VA-stammar som betjänar badrummen bytas ut även om stammarna inte uppnått sin tekniska livslängd.

Åtgärder nämnda i sammanställningen ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 3 780 000:-
År 4-10:	ca 40 000:-
Totalt:	ca 3 820 000:-

Underhållsansvaret för renovering av badrum / duschrum åligger enligt stadgarna respektive Bostadsrättshavare och är inte inräknade ovan. Beräknat belopp för åtgärden finns angivna under 5.1h ovan.

Om det efter ombildningen återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt ligger underhålls- och kostnadsansvaret för badrumsrenoveringar för dessa på Bostadsrättsföreningen.

I den angivna totalsumman ovan har inräknats att alla VA-stammar som betjänar badrum kommer behöva bytas ut. Om det i samband med rivningsarbeten i badrummen skulle visa sig att det finns installationsdelar som är värda att behållas kan viss (men sannolikt begränsad) reduktion av totalsumman kunna göras.

Beräknat framtida underhållsbehov:

År 11-20:	ca 1 500 000:-
År 21-30:	ca 3 520 000:-
År 31-40:	ca 2 070 000:-
År 41-50:	ca 1 290 000:-

Se även bifogat excel-blad

Underhåll avseende åtgärder av estetisk natur har inte beaktats. Det bedöms ändå dock som rimligt att t ex en ommålning av trapphuset kommer utföras, armaturer i allmänna utrymmen bytas ut etc under den 50-åriga Underhållsplanens kalkylperiod.



Bedömda tidpunkter för framtida nödvändigt tekniskt underhåll på 50 års sikt har av naturliga skäl tidsmässiga osäkerheter och åtgärdstidpunkterna för ingående delar har baserats på dessas normala tekniska livslängder.

Med högst 10 års intervall rekommenderas löpande uppdateringar av åtgärder upptagna i planen utföras i framtiden.

Utöver vad som finns upptaget ovan är det rimligt att avsätta ungefär 40 000:- / år för småreparationer och oförutsett underhållsbehov för sådana åtgärder som inte ingår i normala fastighetsskötselavtal inklusive vissa löpande myndighetsbesiktningar såsom framtida Energideklarationer och radonmätningar etc.

Alla angivna kostnader är i kostnadsläge december 2023 som är den vid upprättandet av Statusbesiktningsprotokollet senast kända. Framtida kostnadsändringar är helt beroende av tillgång och efterfrågan vid utförandetidpunkten, varför spekulationer avseende detta inte utförts.



Solna Plögen 11 UH-plan (2024-2023, detaljerad); (2034-2073, överslagsmässig)															Kostnadsläge december 2023	
Åtgärd	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	2034-2043	2044-2053	2054-2063	2064-2073	Anmärkning	
Mark:	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek		
Allmän finplanering																
Dränering												300				
Smidesräcke											30			30		
Byggnadsdel:																
Tvättstuga		190									150	40	190	150	utbyte maskiner	
Fasad, puts													1100		ny puts	
Balkonger													x		ingår ovan	
Yttertak												120			om målning plåt	
Fönster / fönsterdörrar				700							700		700	700		
Entrepertier, övr utv dörrar				x							x		x	x	omlackning ingår fönster	
Badrum i lägenheter	1850	1850														
Installationer:																
OVK-besiktningar																
Utrustning i värmecentral						40					80	80	40	80	utförs varje 6:e år	
Utbyte värmeventiler	75	75									250			250		
Utbyte värmesystem																
VA-stambyte	650	650										2000			bedömd tid utbyte	
Rensning avloppsstammar												900				
Re-lining bottenavlopp												40	40	40		
Rensning ventilationskanaler	40										250	40		40		
Elinstallationer, fastighet	1400															
Övrigt:																
Årlig allmän avsättning	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	400	400	400	400		
Summa	4055	2805	740	40	40	80	40	40	40	40	1900	3920	2470	1690		



038 Allmän+Taxering 2024-01-10

Fastighet			
Beteckning Solna Plogen 11	UUID: 909a6a45-4c7b-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-26	
Nyckel: 010335054	Län- och kommunkod 0184	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-12-11	
Distrikt Råsunda	Distriktskod 215024	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-01-09	
Adress			
Adress Plogvägen 6 169 59 Solna Södra Långgatan 30 169 59 Solna			
Läge, karta			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6584589.9	E (SWEREF 99 TM) 670705.4	
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	655 kvm	655 kvm	
Lagfart			
Ägare 420108-1256 Widlund, Per Tommy Plogv 6, 1 Tr 169 59 Solna Inskrivet ägarnamn: Widlund, Tommy Köp (även transportköp): 1977-12-31 Ingen köpeskilling redovisad.	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1978-05-10	Akt 78/525

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769638-6346 brf plogvägen 6)	2020-04-27	D-2020-00164754:1
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt 769638-6346 brf plogvägen 6	2022-05-13	D-2022-00203265:1
Hembud 2023-12-06	2023-12-08	D-2023-00392306:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 895.200 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	4.000 SEK	1934-01-17	34/292
Innehavare: 76/1871 Trygg-hansa Finans 10626 Stockholm				
2	Skriftligt pantbrev	6.200 SEK	1936-05-06	36/2489
3	Skriftligt pantbrev	50.000 SEK	1936-05-06	36/2490
4	Skriftligt pantbrev	50.000 SEK	1936-07-01	36/3450
5	Skriftligt pantbrev	25.000 SEK	1936-07-01	36/3451
6		760.000 SEK	1986-05-30	86/5611

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Tele	Last	Ledningsrätt	0184-96/6.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1932-03-18	0184K-0401/1932
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Plogen	1961-07-04	0184K-0517/1961

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
267424-4
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	28.043.000 SEK	11.824.000 SEK	16.219.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
420108-1256 Widlund, Tommy Plogv 6, 1 Tr 169 59 Solna	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 005212042.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
15.400.000 SEK	0184092
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
997 kvm	15.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 005213042.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
819.000 SEK	0184092
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
195 kvm	4.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 005210042.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
10.600.000 SEK	798 kvm	
Artal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	960.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1938		1938

Värderingsenhet lokaler 005211042.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
1.224.000 SEK	178 kvm	
Artal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	230.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1938		1938

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1933-10-14	0184K-0616/1933
Sammanläggning	1934-01-15	01-HAI-24/1934
Ledningsåtgärd	1996-05-10	0184-96/6
Ursprung		
Solna Råsunda 1:132, 1:133		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum Akt	
A-Hagalund Plogen 11	1946-02-07	
A-Solna Plogen 11	1982-10-01	0184-82/1
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning:	
	Norrtälje	
	Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Brf Plogvägen 6, organisationsnummer 769638-6346.

Ärendet

Brf Plogvägen 6 har den 23 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Anders Uby som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 25 januari 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller

2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen

bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Anders Uby har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Plogvägen 6 ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Frida Jonsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Frida Jonsson
enhetschef

Hans Lindgren
utredare

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Plogvägen 6*, organisationsnummer 769638-6346, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha 18 bostäder, placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2024, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2024 (digitalt signerad)

Anders Uby
Civilekonom

Daniel Karlsson
Civilekonom

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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar

Bankoffert, Länsförsäkringar Stockholm, 2024-02-06
Ekonomisk plan
Försäkringsbrev fastighetsförsäkring, Brandkontoret, period 2023-02-07 – 2024-02-06
Försäljningsprospekt, Fredegårds, 2023
Hyresavtal lokaler, daterade 2016-12-19 resp. 2024-11-23
Hyresgästlista, 2023
Hyreskontrakt två lägenheter, 2023-11-29
Köpekontrakt, undertecknat av säljaren, 2023-12-04
Protokoll statusbesiktning, Stockholm Gas, 2023-11-21
Protokoll OVK, Renare kanaler Råsunda AB, 2023-06-19
Rapporter radonmätning, Radonova Laboratories AB, 2020-01-17
Registreringsbevis, Brf Plogvägen 6, 2024-01-19
Ritningar
Sammanfattning energideklaration, Energiexpertis Sverige AB, 2019-02-11
Situationsplan
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2020-04-12
Statusbesiktning och underhållsplan, Raksystems Projektledarhuset, 2024-01-26
Underrättelse om hembud, Hyres- och Arrendenämnden i Stockholm, 2023-12-07
Utdrag ur Fastighetsregistret, Solna Plogen 11, 2023-12-04

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Brf Plogvägen 6

Unikt dokument-id:
4d9bc606-f6e9-4960-93e9-e42086f6e1fc

Dokumentets fingeravtryck:
c9d14238bc7c5f7a50074864bfb985e3d17051a7151929bd7fca80963b2faaaed314e3b00d2fde1e7a99
a40842a10a73473112c2febbe91dfee82cbde52493d6

Undertecknare

 Marcus Olsson E-post: marcus.olsson@reloxrobotics.com Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 185.224.57.161	Betrodd tidsstämpel: 2024-02-09 12:40:24 UTC 
 Daniel Lundahl E-post: daniel_lundahl@hotmail.com Enhet: Samsung Browser 23.0 on SAMSUNG SM-G781B Android 13 (smartphone) IP nummer: 78.73.187.31	Betrodd tidsstämpel: 2024-02-09 15:38:46 UTC 
 Peter Aldenmo E-post: elchippen1@gmail.com Enhet: Safari 17.2 on iPhone iOS 17.2.1 (smartphone) IP nummer: 90.226.30.217	Betrodd tidsstämpel: 2024-02-09 15:38:51 UTC 
 Helen Söron E-post: helen.soron@gmail.com Enhet: Samsung Browser 24.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 90.226.30.217	Betrodd tidsstämpel: 2024-02-09 17:32:25 UTC 



GetAccept

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

Undertecknare

 Emma Isaksson E-post: emmsi8@hotmail.com Enhet: Safari 17.2 on iPhone iOS 17.2.1 (smartphone) IP nummer: 95.193.174.117	Betrodd tidsstämpel: 2024-02-12 08:20:32 UTC 
 anders uby E-post: anders.uby@efin.se Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 2.248.134.13	Betrodd tidsstämpel: 2024-02-12 08:44:48 UTC 
 Daniel Karlsson E-post: daniel.karlsson@hsb.se Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 51.124.61.85	Betrodd tidsstämpel: 2024-02-12 09:19:55 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-02-12 09:19:55 UTC



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