

2017022802949

Upprättad 2017-01-19

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Smalhusen
Organisationsnr. 769632-0261

Kommun: Nacka

Upprättad i samarbete med



RESTATE

Registrerad av Bolagsverket 2017-03-03

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	7
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	13
Särskilda förhållanden	14
Intyg ekonomisk plan	15
 Bilaga 1 Teknisk besiktning	
Bilaga 2 Fastighetsutdrag	

2017022802950

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

2017022802951

Bostadsrättsföreningen Smalhusen, org. nr. 769632-0261, i Nacka kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-04-05

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 38:33 i Nacka kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Tre Kronors väg 1-29 i Nacka nedan kallad fastigheten.

Upplåtelse och tillträde planeras till andra kvartalet 2017.

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

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 38:33. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skatteskyligheter som vid en eventuell föräljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Skattemässigt restvärde 68 770 000 kr. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

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 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. Driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

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.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB.

2016-03-22

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

20170222802952

Fastighetsbeteckning:	Nacka Sicklaön 38:33 (fastigheten urholkas av en 3D-fastighet)
Adress:	Tre Kronors väg 1-29
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	3 409 m ²
Byggnadsår:	1930
Värdeår:	1930
Antal bostadslägenheter:	82 st
Lägenhetsarea:	4 816 m ²
Antal lokaler:	3 st
Lokalarea:	100 m ²
Total area:	4 916 m ²
Antal garageplatser:	38 st
	<i>Areorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.</i>
Byggnader:	Två lamellhus med suterräng/bottenvåning och tre våningar samt vind med i huvudsak bostäder. Runt fastigheten sker en omfattande byggnation. Garage skall uppföras i gemensamhetsanläggning där föreningen har 38 bilplatser varav två bilpoolsplatser. Typkod 320.
Planbestämmelser:	Detaljplan Dp 570, Kvarnholmen Etapp 5 0182K-2015/61
Inskrivning:	Fjärrvärmeledning Förmån Officialservitut 018K-2016/60.1 Sopkassuner Förmån Officialservitut 0182K-2016/60.2

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak utbytt 2008.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i huvudsak från byggnadsåret, men vissa enheter är utbytta ca 1975. Radiatorer i renoverade badrum utbytta senare. Radiatorventiler av blandad ålder. Stamregleringsventiler i bottenvåningar i huvudsak utbytta 1975.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med en fläkt per trapphus.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentraler och huvudledningar genomgående bytta ca mitten av 1970-tal. Elinstallationer inom några lägenheter samt i vissa gemensamma utrymmen utbytta senare.
Tomt/mark:	Hårdgjorda ytor till entréer. Tomtgränsen går endast några meter från huskroppen, se tomtkarta.
Tvättstugor:	Två tvättstugor. Totalt sex tvättmaskiner, två torktumlare, två torkskåp, en mangel. Maskinerna är av blandad ålder.
Sophantering:	Sopkärl på baksidan av fastigheten kommer att ersättas av sopkassuner. Dessa kommer att läggas ned i marken intill grannfastigheten, och nyttjas via servitut.
OVK:	Obligatorisk ventilationskontroll är godkänd till 2019.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar utförda 2013 visar radonvärden under gränsvärdet.

2017022802953

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Bottenvåning/suterräng:	Matkällarförråd, driftsutrymmen, tvättstugor, bostäder.
Vind:	Tre Kronors väg 11-29 har förråd och fläktar.
Antal våningar:	Tre våningar med bostäder.
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Betong och tegel.
Fasad:	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen.
Yttertak:	Tre Kronors väg 1-9: Asfaltspapp Tre Kronors väg 11-29: Dubbelfälsad plåt. Takvärmekabel.
Balkonger:	Tre Kronors väg 1-9: Betongplatta, smidesräcke Tre Kronors väg 11-29: Betongplatta på stål balkskarm, smidesräcke, plåtskärm.
Fönster:	Tre Kronors väg 1-9: 2-glas träfönster med ytterbåge från 1990. Ommålade på gatusida. Tre Kronors väg 11-29: 2-glas träfönster med kopplade bågar. Plåtbeklädda bågbottnar. Vissa bottenvåningsfönster utvändigt obeklädda. Tre Kronors väg 25-29 baksida: 3-glas träfönster med kopplade bågar från 2012.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål eller trä. Lägenhetsdörrar av trä eller säkerhetstyp.
Trapphus:	Tre Kronors väg 1-9: Betongmosaikgolv, målade väggar och tak. Trähandledare. Tre Kronors väg 11-29: Betongmosaik/naturstensgolv, målade puts på vägg och i tak. Trähandledare.

2017022802955

Lägenhetsbeskrivning (avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Plastmatta eller parkett i vardagsrum. Plastmatta i de flesta kök. Plastmatta eller parkett i övriga rum.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl och frys, skåpsinredning och vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad diskmaskin i vissa. Kolfilterfläktar i några.
Badrum:	Plastmatta (de flesta) eller klinker på golv, målad vägg, väggplastmatta eller kakel på vägg, målade tak, badkar eller duschväggar, wc-stol, tvättställ. Vatterradiator. Sanitetsartiklar av blandad ålder. Egeninstallerad tvättmaskin i vissa.

Besiktningsmannens noterade brister (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

En stor post är VA-stambyte där den största delen bör ske relativt omgående. Andra stora poster är omputsning/avfärgning av fasader, ommålning och renovering av fönster och renovering av balkonger.

Sammanställning:

Inom 3 år	5 380 000 kr
Mellan 3-10 år	9 935 000 kr
Totalt	15 315 000 kr

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga 1 Teknisk besiktning.

TAXERINGSVÄRDE

Typkod:	320		
	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	25 090 000 kr	25 000 000 kr	90 000 kr
Byggnad	43 238 000 kr	43 000 000 kr	238 000 kr
Summa	68 328 000 kr	68 000 000 kr	328 000 kr

Då fastigheten ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Angivet taxeringsvärde är beräknat genom Skatteverkets tjänst för beräkning av taxeringsvärde.

2017022802956

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	181 287 500 kr
Ersättning för 38 garageplatser i GA	712 500 kr
Eventuell tilläggsköpeskilling avseende investeringsmoms	2 802 500 kr
Lagfart, pantbrev 1)	1 577 000 kr
Ombildningskostnad, juristkostnader	1 950 000 kr
Renoveringsfond 2)	15 800 000 kr
Avsättning för energieffektivisering 3)	1 000 000 kr
Inre fond 4)	2 050 000 kr
Kassa	200 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	207 379 500 kr

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär och fastigheten inte åsatts ett taxeringsvärde utgår lagfartskostnad baserat på värdeintyg. Säljaren ersätter bostadsrättsföreningen för kostnad avseende uttag av pantbrev upp till 85 mkr.

2) Renoveringsfonden täcker av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren samt 500 000 kr för renovering av kvarvarande hyresrätter.

3) Uppvärmningskostnad för fastigheten har varit svåra att fastställa, i samråd med energiexperter har 1 mkr avsatts till åtgärder för att säkerställa att kostnaden för uppvärmning motsvarar den kostnad som tagits upp för uppvärmning.

4) Varje lägenhet som blir bostadsrätt den dagen föreningen tillträder får en inre fond om 25 000 kr.

FINANSIERINGSPLAN

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	2,25%	1 326 195 kr	58 942 000 kr
Summa lån		1 326 195 kr	58 942 000 kr
Medlemmars insats			142 135 000 kr
Upplåtelseavgift 5)			3 500 000 kr
Eventuell momsåterbetalning 6)			2 802 500 kr
Summa insats och upplåtelseavgift			148 437 500 kr
Summa finansiering			207 379 500 kr

5) Föreningen kommer vid tillträdet att ha fyra vakanta lägenheter som kommer att säljas till marknadspris, beräknat övertvärde/upplåtelseavgift är beräknad till 3,5 mkr. Dessa lägenheter kommer att behöva finansieras kortsiktigt.

6) Eventuell tilläggsköpeskilling och återbetalning av moms avser investeringsmoms. Tilläggsköpeskilling förfaller till betalning endast då bostadsrättsföreningen erhållit utbetalning till skattekonto eller på annat sätt tillgodogjort sig investeringsmomsen. Skulle föreningen inte erhålla någon återbetalning från Skatteverket utgår inte någon tilläggsköpeskilling.

Finansieringen är baserad på att 78 % (64 st, 3 767 kvm) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att 22 % (18 st, 1 049 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras. Lånar föreningen ytterligare 1 miljon kronor med samma anslutning motsvarar det en ökning av månadsavgiften på ca 30 kr/månad för en lägenhet på 56 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2,25 %, vilket motsvarar över 5 års bindningstid). Kredittid är lika med villkorstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

2017022802957

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader/tomträttsavgäld

Räntekostnader	1 326 195 kr
Summa kapitalkostnader/tomträttsavgäld	1 326 195 kr

Driftkostnader

Administration	265 500 kr
Fastighetsskötsel	220 500 kr
Löpande underhåll	221 000 kr
Städning	69 000 kr
Renhållning	120 000 kr
Vatten	300 000 kr
Fastighetsel	200 000 kr
Värmeenergi fjv	713 000 kr
Försäkringar	69 000 kr
G:A förvaltning 1)	63 000 kr
Summa driftkostnader	2 241 000 kr

Skatter/avgifter

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	111 110 kr
Summa skatter/avgifter	111 110 kr

Avskrivningar/avsättning till underhåll

Planenlig avskrivning ej täckt av årsavgift	273 600 kr
Avskrivning/avsättning	304 984 kr
Summa avskrivningar/avsättningar till underhåll	304 984 kr

Summa kostnader	3 983 289 kr
------------------------	---------------------

Intäkter

Hysesintäkter, lokaler	68 110 kr
Hysesintäkter, bostäder	1 084 728 kr
Hysesintäkt, garage 2)	483 840 kr
Hyses-/driftsbidrag under 3 år	200 000 kr
Summa hysesintäkter/fastighetsskatt lokaler	1 836 678 kr

Årsavgift från medlemmar	2 146 611 kr
--------------------------	--------------

Summa intäkter	3 983 289 kr
-----------------------	---------------------

1) Förvaltning av GA har av säljaren bedömts till 100 kr/p-plats och månad.

2) Garageintäkter avser platser i ett fristående garage som färdigställs under 2017. Säljaren garanterar nettohyresintäkter från tillträde till färdigställande. Säljaren står för kostnader förknippade med två bilpoolsplatser under fem år.

Kostnad för lån per 3 år	3 978 585 kr
--------------------------	--------------

Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig 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 0,5 % av byggnadsvärdet (587 451 kr baserat på taxeringsvärdet på ursprungsfastigheten, detta kan komma att ändras då fastigheten åsätts ett taxeringsvärde) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivningar motsvarande 0,3 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

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

Föreningens lån

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

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

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 18 hyresrätter (1 049 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 50 mkr.

Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

2017022802959

Lägenhetsnr	Yta	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift
1	49 m²	Tre Kronors väg 1	1 950 000 kr	1,0778%	1,0174%	27 922 kr
2	49 m²	Tre Kronors väg 1	1 950 000 kr	1,0778%	1,0174%	27 922 kr
3	49 m²	Tre Kronors väg 1	1 950 000 kr	1,0778%	1,0174%	27 922 kr
4	96 m²	Tre Kronors väg 1	3 500 000 kr	1,9344%	1,9934%	54 705 kr
5	87 m²	Tre Kronors väg 3	3 045 000 kr	1,6830%	1,8065%	49 577 kr
6	87 m²	Tre Kronors väg 3	3 045 000 kr	1,6830%	1,8065%	49 577 kr
7	87 m²	Tre Kronors väg 3	3 220 000 kr	1,7797%	1,8065%	49 577 kr
8	44 m²	Tre Kronors väg 3	1 750 000 kr	0,9672%	0,9136%	25 073 kr
9	87 m²	Tre Kronors väg 5	3 220 000 kr	1,7797%	1,8065%	49 577 kr
10	44 m²	Tre Kronors väg 5	1 750 000 kr	0,9672%	0,9136%	25 073 kr
11	87 m²	Tre Kronors väg 5	3 045 000 kr	1,6830%	1,8065%	49 577 kr
12	44 m²	Tre Kronors väg 5	1 750 000 kr	0,9672%	0,9136%	25 073 kr
13	87 m²	Tre Kronors väg 5	3 045 000 kr	1,6830%	1,8065%	49 577 kr
14	44 m²	Tre Kronors väg 5	1 925 000 kr	1,0639%	0,9136%	25 073 kr
15	87 m²	Tre Kronors väg 5	3 045 000 kr	1,6830%	1,8065%	49 577 kr
16	44 m²	Tre Kronors väg 5	1 750 000 kr	0,9672%	0,9136%	25 073 kr
17	44 m²	Tre Kronors väg 7	1 750 000 kr	0,9672%	0,9136%	25 073 kr
18	44 m²	Tre Kronors väg 7	1 750 000 kr	0,9672%	0,9136%	25 073 kr
19	44 m²	Tre Kronors väg 7	1 750 000 kr	0,9672%	0,9136%	25 073 kr
20	44 m²	Tre Kronors väg 7	1 750 000 kr	0,9672%	0,9136%	25 073 kr
21	87 m²	Tre Kronors väg 9	3 045 000 kr	1,6830%	1,8065%	49 577 kr
22	49 m²	Tre Kronors väg 9	1 950 000 kr	1,0778%	1,0174%	27 922 kr
23	87 m²	Tre Kronors väg 9	3 045 000 kr	1,6830%	1,8065%	49 577 kr
24	49 m²	Tre Kronors väg 9	1 950 000 kr	1,0778%	1,0174%	27 922 kr
25	87 m²	Tre Kronors väg 9	3 045 000 kr	1,6830%	1,8065%	49 577 kr
26	49 m²	Tre Kronors väg 9	1 950 000 kr	1,0778%	1,0174%	27 922 kr
27	87 m²	Tre Kronors väg 9	3 045 000 kr	1,6830%	1,8065%	49 577 kr
28	49 m²	Tre Kronors väg 9	1 950 000 kr	1,0778%	1,0174%	27 922 kr
29	56 m²	Tre Kronors väg 13	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
30	56 m²	Tre Kronors väg 13	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
31	56 m²	Tre Kronors väg 13	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
32	56 m²	Tre Kronors väg 13	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
33	56 m²	Tre Kronors väg 13	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
34	56 m²	Tre Kronors väg 13	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
35	56 m²	Tre Kronors väg 15	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
36	56 m²	Tre Kronors väg 15	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
37	56 m²	Tre Kronors väg 15	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
38	56 m²	Tre Kronors väg 15	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
39	56 m²	Tre Kronors väg 15	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
40	56 m²	Tre Kronors väg 15	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
41	56 m²	Tre Kronors väg 17	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
42	56 m²	Tre Kronors väg 17	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
43	56 m²	Tre Kronors väg 17	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
44	56 m²	Tre Kronors väg 17	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
45	56 m²	Tre Kronors väg 17	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
46	56 m²	Tre Kronors väg 17	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
47	56 m²	Tre Kronors väg 19	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
48	56 m²	Tre Kronors väg 19	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr

49	56 m ²	Tre Kronors väg 19	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
50	56 m ²	Tre Kronors väg 19	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
51	56 m ²	Tre Kronors väg 19	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
52	56 m ²	Tre Kronors väg 19	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
53	56 m ²	Tre Kronors väg 21	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
54	56 m ²	Tre Kronors väg 21	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
55	56 m ²	Tre Kronors väg 21	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
56	56 m ²	Tre Kronors väg 21	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
57	56 m ²	Tre Kronors väg 21	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
58	56 m ²	Tre Kronors väg 21	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
59	56 m ²	Tre Kronors väg 23	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
60	56 m ²	Tre Kronors väg 23	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
61	56 m ²	Tre Kronors väg 23	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
62	56 m ²	Tre Kronors väg 23	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
63	56 m ²	Tre Kronors väg 23	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
64	56 m ²	Tre Kronors väg 23	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
65	56 m ²	Tre Kronors väg 25	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
66	56 m ²	Tre Kronors väg 25	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
67	56 m ²	Tre Kronors väg 25	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
68	56 m ²	Tre Kronors väg 25	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
69	56 m ²	Tre Kronors väg 25	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
70	56 m ²	Tre Kronors väg 25	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
71	56 m ²	Tre Kronors väg 27	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
72	56 m ²	Tre Kronors väg 27	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
73	56 m ²	Tre Kronors väg 27	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
74	56 m ²	Tre Kronors väg 27	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
75	56 m ²	Tre Kronors väg 27	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
76	56 m ²	Tre Kronors väg 27	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
77	56 m ²	Tre Kronors väg 29	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
78	56 m ²	Tre Kronors väg 29	2 215 000 kr	1,2242%	1,1628%	31 911 kr
79	56 m ²	Tre Kronors väg 29	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
80	56 m ²	Tre Kronors väg 29	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
81	56 m ²	Tre Kronors väg 29	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
82	56 m ²	Tre Kronors väg 29	2 040 000 kr	1,1275%	1,1628%	31 911 kr
	4 816 m ²		180 930 000 kr	100%	100%	2 744 380 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring, kabeltv, internetanslutning, garage/p-plats m.m.

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Arshyra
1	Lager	25 m ²	20 300 kr
2	Lager	30 m ²	20 156 kr
3	Förråd	15 m ²	3 654 kr
4	Antenner	30 m ²	24 000 kr
		100 m ²	68 110 kr

EKONOMISK PROGNOSEKÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1 2017	Ar 2 2018	Ar 3 2019	Ar 4 2020	Ar 5 2021	Ar 6 2022	Ar 7 2023	Ar 8 2024	Ar 9 2025	Ar 10 2026	Ar 11 2027
Lånebalopp	58 942 000 kr	58 942 000 kr	58 942 000 kr	55 992 000 kr	55 992 000 kr	55 992 000 kr	55 992 000 kr	55 992 000 kr	55 992 000 kr	55 992 000 kr	55 992 000 kr
Föreningens årliga kostnader											
Räntekostnader	1 326 195 kr	1 326 195 kr	1 326 195 kr	1 259 820 kr	1 259 820 kr	1 259 820 kr	1 259 820 kr	1 259 820 kr	1 259 820 kr	1 259 820 kr	1 259 820 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	111 110 kr	113 332 kr	119 599 kr	117 911 kr	120 269 kr	122 874 kr	125 128 kr	127 630 kr	130 183 kr	132 787 kr	135 442 kr
Avskrivning/avsättning	304 984 kr	311 084 kr	317 305 kr	323 651 kr	330 124 kr	336 727 kr	343 482 kr	350 331 kr	357 337 kr	364 484 kr	371 774 kr
Driftkostnad	2 241 000 kr	2 295 820 kr	2 331 536 kr	2 378 167 kr	2 425 730 kr	2 474 245 kr	2 523 730 kr	2 574 205 kr	2 625 689 kr	2 678 202 kr	2 731 766 kr
Summa likviditetspåverkande kostnader	3 993 289 kr	4 036 431 kr	4 090 636 kr	4 079 549 kr	4 135 944 kr	4 193 465 kr	4 252 139 kr	4 311 986 kr	4 373 029 kr	4 435 293 kr	4 498 803 kr

Ej likviditetspåverkande kostnader

Planering avskrivning, ej läckt av årsavgift	273 600 kr	267 500 kr	261 278 kr	254 932 kr	248 459 kr	241 857 kr	235 122 kr	228 253 kr	221 246 kr	214 100 kr	206 810 kr
Summa kostnader	4 256 889 kr	4 303 931 kr	4 351 914 kr	4 334 482 kr	4 384 403 kr	4 435 323 kr	4 487 262 kr	4 540 239 kr	4 594 276 kr	4 648 393 kr	4 705 613 kr

Föreningens årliga intäkter

Hyresintäkter, lokaler	68 110 kr	69 472 kr	70 882 kr	72 279 kr	73 724 kr	75 199 kr	76 703 kr	78 237 kr	79 802 kr	81 398 kr	83 026 kr
Hyresintäkter, bostäder	1 084 728 kr	1 105 423 kr	1 128 551 kr	1 072 922 kr	1 094 380 kr	1 116 268 kr	1 138 593 kr	1 161 355 kr	1 184 593 kr	1 208 284 kr	1 232 450 kr
Hyresintäkt, garage	483 840 kr	493 517 kr	503 387 kr	513 455 kr	523 724 kr	534 198 kr	544 882 kr	555 780 kr	566 895 kr	578 234 kr	589 796 kr
Hyres-/driftbidrag under 3 år	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr								
Summa intäkter	1 836 678 kr	1 868 412 kr	1 902 800 kr	1 658 656 kr	1 691 829 kr	1 725 665 kr	1 760 179 kr	1 795 382 kr	1 831 290 kr	1 867 916 kr	1 905 274 kr

Erforderliga årsavgifter som täcker

likviditetspåverkande utgifter	2 146 611 kr	2 187 019 kr	2 187 836 kr	2 420 894 kr	2 444 115 kr	2 467 801 kr	2 491 961 kr	2 516 603 kr	2 541 739 kr	2 567 377 kr	2 593 529 kr
--------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Bokföringsmässigt resultat

	273 600 kr	267 500 kr	261 278 kr	254 932 kr	248 459 kr	241 857 kr	235 122 kr	228 253 kr	221 246 kr	214 100 kr	206 810 kr
--	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Årsavgift kr/krvm

Månadsavgift för en lgh på 56 kvm	570 kr/m²	575 kr/m²	581 kr/m²	633 kr/m²	639 kr/m²	646 kr/m²	652 kr/m²	660 kr/m²	665 kr/m²	672 kr/m²	678 kr/m²
	2 659 kr/mån	2 685 kr/mån	2 710 kr/mån	2 985 kr/mån	2 993 kr/mån	3 012 kr/mån	3 042 kr/mån	3 072 kr/mån	3 103 kr/mån	3 134 kr/mån	3 166 kr/mån

Bostadsrättsyta

	3 767,0 m²	3 767,0 m²	3 767,0 m²	3 823,0 m²	3 823,0 m²	3 823,0 m²	3 823,0 m²	3 823,0 m²	3 823,0 m²	3 823,0 m²	3 823,0 m²
--	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Anlagen genomslitsranta enl ekon plan

Initiationsanläggande

2,25%

Hyresutveckling

2,0%

2,0%

KÄNSLIGHETSANALYS 1

AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	2 146 611 kr	2 187 019 kr	2 187 836 kr	2 420 894 kr	2 444 115 kr	2 467 801 kr	2 491 961 kr	2 516 603 kr	2 541 739 kr	2 567 377 kr	2 593 529 kr
årsavgift enligt ovanstående prognos											

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och

Dagens genomsnittsräntnivå +1%

Dagens genomsnittsräntnivå +1%

Dagens genomsnittsräntnivå +2%

Dagens genomsnittsräntnivå -1%

Dagens räntnivå och

Dagens inflationsnivå +1%

Dagens inflationsnivå -1%

Dagens ränte-, inflations och

Dagens anslutningsgrad +5%

Dagens anslutningsgrad -5%

Dagens anslutningsgrad -5%

Dagens anslutningsgrad -5%

Dagens anslutningsgrad -5%

Dagens anslutningsgrad -5%

Dagens anslutningsgrad -5%

Dagens anslutningsgrad -5%

Dagens anslutningsgrad -5%

Dagens anslutningsgrad -5%

Dagens anslutningsgrad -5%

Dagens anslutningsgrad -5%

Dagens anslutningsgrad -5%

Dagens anslutningsgrad -5%

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognoskänslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.

I prognosen bedöms en lägenhet om 56 kvm bli vakant under perioden, denna säljs till marknadspris år 4 och föreningen amorterar på lånet.

I Avgiftsförda avskrivningar motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet. Avskrivningar ska enligt föreningens stadgar göras med minst 0,1% av taxeringsvärdet och får minskas med avskrivningar

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

Föreningens skulder (år 1) Skuldsättning % Ej likviditetspåverkan (år 1) Kostnadsförändring

Dagens ränte-, inflations och	58 137 750	28%	3 916 979	-	66 310
Dagens anslutningsgrad +5%	72 351 250	35%	4 049 589		66 310
Dagens anslutningsgrad -5%					

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 78% Uteblivna insatser, lånefinansieras. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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

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

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

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

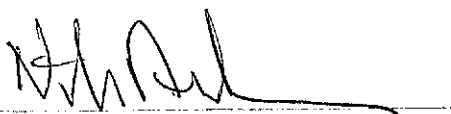
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Smalhusen

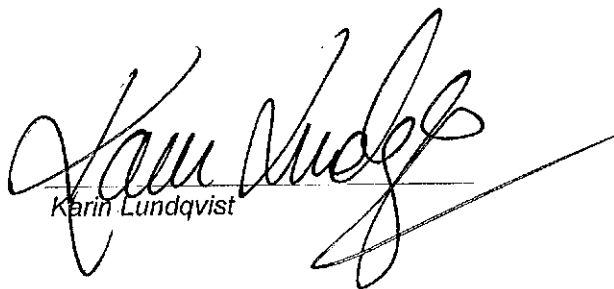
Nacka 17/2 2016 2017



Robert Adamsson



Nils Andersson



Karin Lundqvist

Intyg

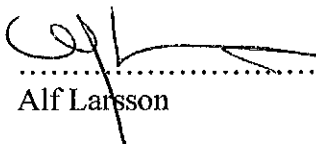
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Smalhusen, org. nr 769632-0261, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Föresattningsarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna föresattningsarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2017-02-20



Alf Larsson



Ole Lien

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan, dat 2017-01-19
 Stadgar och registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Aktieöverlåtelseavtal i koncept
 Lokalhyreskontrakt
 Bankoffert Nordea 2016-11-30
 Beräkning taxeringsvärde
 Teknisk besiktning Projektledargruppen 2016-04-08



Nacka Sicklaön 38:1

(del av)

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till föreningens ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2016-04-08

Nacka Sicklaön 38:1 (del av) - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Kvarnholmen genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 22 mars 2016 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende, fastighetsägarrepresentanter samt Fastighets-PM upprättad av Leimdörfer Fastighetsmarknad AB.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter samt i ett urval av fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningsstillfället var det mulet och ca + 6 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Nils Andersson, boende
- Karin Gustavsson, förvaltare
- Joakim Norström, Leimdörfer
- Viktor Mandel, Leimdörfer
- Jan Bjurfors, Restate
- Owe Ohlsson, Restate
- Per Berglund, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Nacka Sicklaön 38:1 (del av)	
Adress:	Tre Kronors Väg 1-29	
Kommun:	Nacka	
Ägandeform:	Äganderätt	
Nuvarande ägare:	Kvarnholmen Utvecklings AB	
Markareal:	Area ej fastställd	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	2 st Lamellhus med suterräng / bottenvåning och 3 våningar samt vind med i huvudsak bostäder, typkod 320. En fristående enplansbyggnad för sophantering.	
Byggnadsår:	1929 / -30 respektive 1934	
Areor:	Bostäder	4 816 m ²
	Lokaler + övrigt	100 m ²
	Totalt	4 916 m ²
Lägenheter:	82 st (i huvudsak 2 rok).	
Lokaler:	1 hyreskontrakt	
Standard:	Modern	
Bottenvåning / suterräng:	TKV 11-29: Matkällarförråd, vissa driftsutrymmen, tvättstugor.	
	TKV 1-9: Förråd, vissa driftsutrymmen, bostäder	
Övr våningsplan:	I huvudsak bostäder	
Vind:	TKV 11-29: Förråd, fläktar	
Undergrund:	Berg.	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.	
Stomme:	Betong och tegel	

Ytterväggar:	Lättbetong och tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak:	TKV 11-29: Dubbelfalsad plåt. Takvärmekabel. TKV 1-9: Asfaltpapp
Fasad:	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen. Träpanel på komplementbyggnad.
Balkonger:	TKV 11-29: Btg-platta på stålbalssram, smidesräcke, plåtskärm. TKV 1-9: Btg-platta, smidesräcke.
Fönster:	TKV 11-29: 2-glas träfönster med kopplade bågar. Plåtbeklädda bågbottnar. Vissa bottenvåningsfönster utvändigt obeklädda. Baksida TKV 25-29, 3-glas träfönster med kopplade bågar från 2012. TKV 1-9: 2-glas träfönster med ytterbåge från 1990. Ommålade gatusida.
Trapphus:	TKV 11-29: Betongmosaik / naturstensgolv, målad puts på vägg och i tak. Trähandledare. TKV 1-9: Betongmosaikgolv, målade väggar och tak. Trähandledare.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål eller av trä. Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Plastmatta eller parkett i vardagsrum Plastmatta eller parkett i övriga rum Plastmatta i de flesta kök Ytbehandlad betong i driftsutrymmen Avvikelse förekommer mellan lägenheterna.

Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, skåpsinredning och vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i vissa. Kolfilterfläktar i några. Avvikelse förekommer mellan lägenheterna.
Badrum:	Plastmatta (de flesta) eller klinker på golv, målad vägg, väggplastmatta eller kakel på vägg, målade tak, badkar eller duschväggar (i några), wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar av blandad ålder. Egeninstallerad TM i vissa.
Tvättstugor (2 st):	Målade golv, väggar och tak. Totalt 6 TM, 2 TT, 2 TS, 1 manglar. Maskiner av blandad ålder. 1 torkrum med värmebläkt.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak utbytt 2008.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i huvudsak från byggnadsåret, men vissa enheter är utbytta ca 1975. Radiatorer i renoverade badrum utbytta senare. Radiatorventiler av blandad ålder. Stamregleringsventiler i bottenvåningar i huvudsak utbytta ca 1975.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med en fläkt per trapphus. Tilluft i form av spaltventiler i fönster.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast. Smärre del utgörs av s k ma-rör. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Installationerna är i all huvudsak från ca 1975. Avloppsluftningar utbytta senare liksom vissa installationer inom renoverade badrum.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentraler och huvudledningar genomgående utbytta ca mitten av 1970-tal. El-installationer inom några lägenheter samt i vissa gemensamma utrymmen utbytta senare.
Hiss:	Finns ej.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor till entréer. I övrigt gräsmattor, smärre planteringar och viss naturmark.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförd 1929 / -30. Ca 1975 utfördes VA-stambyten och badrumsrenove-



ringar samt utbyte flertalet elinstallationer. Därefter har yttertaken och frånluftsfläktarna bytts ut, fasader och balkonger renoverats, fönster bytts ut och enligt uppgift 25 lägenheter renoverats. I övrigt har löpande underhåll utförts.

Underhållsbehov finns främst avseende tekniskt uttjänta tätskikt i bad-rum, vissa värmeåtgärder, vissa fönster med reno-veringsbehov samt utbyte av del av maskinpark i tvättstugan. Byggnaderna är i normalt skick för byggnadsåret.

OVK-status:

OVK är godkänd till 2019.

Energideklaration:

Utförd.

Radon:

Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.

Skyddsrum:

I fastigheten finns skyddsrum i funktion. Dessa har enligt uppgift besiktigats förhållandevis nyligen.

Asbest:

Asbest kan finnas i värmerörsisoleringar i källarplanen, men sannolikt inte någon annanstans. Provtagningar har inte utförts.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng med grundmurar av betong direkt mot berg.

På tomten noterades inga märkbara sättningar och under källarplattan / nedersta bjälklaget fanns inga antydningar till att underliggande fyllning hade komprimerats. Inget åtgärdsbehov.

Ingen fukt noteras i tillgängliga delar av ytterväggar i källar- / suterrängplan.

Utvändig mark lutar partiellt en aning mot byggnaderna på gårdssidorna. Detta innebär viss utökad fuktbelastning. Det är dock mycket svårt att bedöma om när eller ens om en omdränering av berörda ytterväggar kommer att behöva utföras.

Utvändiga trappor av betong i normalt skick. Vissa reparationsarbeten bedöms behöva utföras inom ca 5 år.

Utvändig mark i normalt skick utan annat underhållsbehov än normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar av betong / tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i fullt normal och begränsad omfattning noterades i allmänna utrymmen, lägenhetsväggar och bjälklag. Inget åtgärdsbehov.

Sprickbildning finns i normal omfattning finns i icke bärande väggar i lägenheter. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Bägge huskropparna: Målad putsad betongsockel. Puts i våningsplanen. Putsen är bedömningsvis senast renoverad för drygt 30 år sedan och i för sin ålder normalt skick.

I putsen finns viss sprickbildning speciellt i anslutning till några fönster samt mot yttertak i den större huskroppen. Det bedöms ändå att kommande mer omfattande fasadåtgärd är ungefär 5-6 år avlägsen, men att vissa punktåtgärder kommer att behöva utföras innan dess. För huskroppen TKV 1-9 bedöms fasadarbetena kunna avvaktas ytterligare några år.

Träpanel på komplementbyggnad i behov av utvändig ommålning om ca 7-8 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

456

5.1d Tak / takavvattning

TKV 1-9:

Yttertaket belagt med asfaltpapp. Yttertaket är omlagt bedömningsvis för 10-12 år sedan och i tillfredsställande skick. Plåtdetaljer på tak i normalt skick. Det bedöms vara minst 10 år till kommande åtgärdsbehov.

TKV 11-29:

Yttertaket belagt med dubbelfalsad plåt. Yttertaket är enligt uppgift senast omlagt 2010 (vilket överensstämmer med okulära iakttagelser) och i gott skick. Taksäkerhet mm i likaledes gott skick. Taket är försett med takvärmekabel. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

TKV 1-9:

Piskbalkongplattor av betong. Smidesräcken. Plattorna bedöms vara i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov, men parallellt med rekommenderade putsarbeten bör en översyn av plattorna utföras om ca 8-10 år. Räcken med marginell rost med rekommendation till ommålning / rostskyddsbehandling samtidigt.

TKV 11-29:

Balkongplattor av betong upplagda på stålbalksram. Smidesräcke, plåtskärm. På ett antal av balkongplattorna noterades vissa fuktgenomslag. Det bedöms ändå att balkongerna klarar ytterligare ca 5-6 år, dvs åtgärdas parallellt med rekommenderad fasadåtgärd.

5.1f Fönster

TKV 1-9:

2-glas träfönster med kopplade bågar. Entrésidans och gavlarnas fönster är ommålade 2015 och i tillfredsställande skick. Nyom målning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll kommer att behöva utföras om knappt 10 år.

Fönstren på gårdssidan är genomgående i nära förestående behov av ommålning / renovering. I samband med åtgärderna byts även tätningslister och utförs justering av fönstrens öppnings- / stängningsfunktion.

TKV 11-29:

I huvudsak 2-glas träfönster, men på gårdssidan TKV 25-29 finns 3-glas fönster med ytterbåge av aluminium.

Alla fönster / fönsterdörrar på entrésidan har ommålats 2012 enligt erhållna uppgifter. Nyom målning rekommenderas om ca 6 år.

Obytta fönster på gårdssidan bedöms vara i behov av utvändigt behandling inom 2-3 år.

Underhållsarbetets omfattning av ommålning / renovering varierar mellan olika fönsterenheter.

5.1g Gemensamma utrymmen**Trapphus:**

Naturstens- / betongmosaikgolv i trapplop och vilplan, målade väggar och tak.

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Lackade träpartier senast renoverade ca 2011 / -12 i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

2 st tvättstugor med målade golv, väggar och tak. Normalt skick på ytskikt. 4 TM är från ca 2001 / 02 och i bedömt behov av byte inom något år. Övrig maskinpark utbytt för kort tid sedan och i gott skick.

Torkrum med målade golv, väggar och tak. Värmefläkt.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt skick. Dörrar mm i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källardörrar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Förråd i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt underhållsbehov.

Installationsutrymmen:

Byggtekniskt i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt underhållsbehov.

5.1h Lägenheter

5 lägenheter besöktes för att få en övergripande översikt. Enligt uppgift har 25 av lägenheterna genomgått komplett renovering. Detta innebär renoverade badrum, nya kök, nya ytskikt i de flesta utrymmen, men inte tex per automatik komplett nya elinstallationer. Arbetena har utförts löpande mellan 2007-2015 i samband med tomställning vid omflyttningar, men i vissa fall också beroende på att vattenskador i badrum har inträffat.

Kostnad för yt- och tätskiktsrenovering av ett badrum beräknas till ca 110 000:- / enhet (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporslin och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar till stam.

Övriga lägenheter har i stor omfattning standard av 1975-års modell med badrum som är i nära förestående behov av renovering.

Några lägenheters elinstallationer har sannolikt omtrådat / bytts ut. Återstående lägenheter har inte elinstallationer som är äldre än ca 1975 och i tekniskt tillfredsställande skick. Alla lägenheter har 3-fas elinstallationer.

Besökta lägenheter hade lite varierande ventilation / luftväxling. Det bedöms att frånluftskanalerna kommer att behöva rensas inom något år.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2-3 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Byggnadernas hyreslokal besöktes inte i samband med besiktningen.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Installationerna i fjärrvärmecentralen är i huvudsak från ca 2008 och har lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar delvis från byggnadsåret, men i stor omfattning bedömt utbyta ca 1975. Enheter inom renoverade badrum utbyta senare.

Radiatorventilerna är delvis utbyta under senare år, men i huvuddel från ca 1975 med rekommendation till utbyte inom nära framtid.

Stamregleringsventilerna är från ungefär 1975 med ca 10 år till bedömt utbytesbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Ett komplett va-stambyte utfördes ca 1975 med avloppsstammar av plast. Avloppsluftningsdelar genom yttertaget har därefter bytts ut för några år sedan i samband med yttertaksomläggningen TKV 11-29. I övrigt har också liggande avlopp fram till stående stam bytts ut när badrumsrenoveringar utförts. Plastavloppen bedöms ha minst 10 års återstående teknisk livslängd, men när återstående gamla badrum renoveras rekommenderas ändå de 40 år gamla avloppen bytas ut för att inte hamna i ofas i renoveringscyklerna. I anslutning till under senare år renoverade badrum bedöms re-lining vara det bästa alternativet för att slippa riva upp under senare år utförda underhållsarbeten.

På TKV 1-9 finns separata köksstammar. Dessa bedöms ha minst 10 års återstående teknisk livslängd. Spolning rening av dessa utförs inom något år. Övriga enheter är gamla, tekniskt uttjänta och i nära förestående behov av utbyte.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer av koppar från 1975. Installationerna har generellt mer än 10 års återstående teknisk livslängd, men i samband med utbytet av avloppen rekommenderas ändå utbyte utföras. Ny VVC-slinga in-

stalleras och kopplas in där detta är tekniskt genomförbart. På övriga delar utförs enbart en förberedelse så att inkoppling kan göras i framtiden.

5.2d Ventilation

Frånluft: Mekanisk frånluft med en frånluftsfläkt på vind / tak i varje trapphus. Frånluftsfläktarna är genomgående utbytta för 5-6 år sedan.

Tilluft: Spaltventiler i fönstren, men i vissa utrymmen saknades organiserad tilluft.

OVK är godkänd till 2019. Luftomsättningen varierade mellan olika besökta lägenheter. Det bedöms att frånluftskanalerna kommer att behöva rengöras inom några år.

5.3 El-installationer

Elinstallationerna i fastighet och lägenheter är genomgående utbytta 1975 och i tekniskt tillfredsställande skick.

Inom vissa allmänna utrymmen samt i några lägenheter har elinstallationerna bytts ut senare.

Minst 10 års återstående teknisk livslängd.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge mars 2016)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Renovering några utvändiga trappor, ca 2020 ca 75 kkr

6.1c Fasad

Punktflagningar fasad TKV 11-19, ca 2017 bedömt 100 kkr

Omputsning / avfärgning fasad TKV 11-29, ca 2022 ca 3 000 kkr
(ca 3 000 m²)

Omputsning avfärgning fasad TKV 1-9, ca 2025 ca 1 500 kkr
(ca 1 500 m²)

Ommålning träpanel kompl.byggnad, ca 2024 ca 10 kkr

6.1e Balkonger

Renovering balkonger TKV 11-29, ca 2022 ca 1 300 kkr
(27 dubbelbalkonger)

Renovering balkonger TKV 1-9, ca 2025 ca 500 kkr
(15 piskbalkonger)

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommåln / renov (gårdssida TKV 1-9, ca 185 bågar), ca 2016 ca 550 kkr

Ommålning (gårdssida TKV 11-23, ca 350 bågar), ca 2019 ca 650 kkr

Ommålning (gatusida TKV 11-29, ca 500 bågar), ca 2022 ca 900 kkr

Ommålning (gatusida TKV 1-9, ca 185 bågar), ca 2025 ca 350 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 4 TM, ca 2017 ca 180 kkr

6.1h Lägenheter

Renovering 57 badrum, ca 2017
(bekostas av respektive bostadsrättshavare)

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2018 ca 300 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

VA-stambyte, ca 2017 ca 3 400 kkr
(berörda delar, exkl renov badrum)

Utbyte VA till köksstammar TKV 1-9, ca 2025
Re-lining vissa avlopp, ca 2025

ca 1 000 kkr
ca 1 000 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2019

ca 200 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1929 / -30 respektive 1934. Ca 1975 utfördes en förhållandevis omfattande renovering då bl a VA-stambyten och badrumsrenoveringar utfördes, elinstallationerna byttes ut och flertalet lägenheter genomgick invändigt underhåll. Under 1980-tal bedöms fasader och balkonger renoverats. Under senare år har enligt uppgift 25 lägenheter återigen renoverats. Fönster har målats om eller i vissa fall bytts ut. Yttertaken har bytts ut liksom frånluftsfläktarna. I övrigt har löpande underhåll genomförts.

Underhållsbehov inom de närmaste åren finns främst avseende flertalet badrums yt- och tätskikt, fönstren i varierande grad och vid varierande tidpunkter liksom balkonger och fasader. VA-stammar till de orenoverade badrummen bedöms egentligen inte vara tekniskt uttjänta, men utbyte rekommenderas ändå för att om 8-10 år slippa riva upp badrum med kvarstående teknisk livslängd.

I kostnadssammanställningen har förutsatts att 25 badrum kommer att kunna sparas. Uppgift om antalet har erhållits av nuvarande fastighetsägare.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaderna är i normalt skick för byggnads- och ombyggnadsåret.

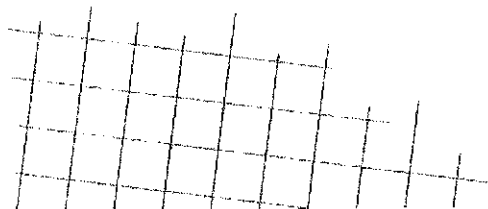
Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 2-3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 5 380 000:-
Mellan 3 och 10 år:	ca 9 935 000:-
Totalt (avrundat):	ca 15 300 000:-

Kostnader för badrumsrenoveringar är inte inräknade ovan då underhållsansvaret för åtgärden enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare. Avsättning av reparationsfond för kvarvarande hyresrätter måste ändå göras.

2017022802978



Metria | FastighetSök



038 Allmän+Taxering 2017-01-18

Fastighet**Beteckning**

Nacka Sicklaön 38:33

Senaste ändringen i**allmänna delen**

2016-08-04

Senaste ändringen i**inskrivningsdelen**

2016-10-17

Aktualitetsdatum i**Inskrivningsdelen**

2017-01-17

Nyckel:

010531475

3D-information

Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

Distrikt

Nacka

Distriktskod

212104

Adress**Adress**

Tre Kronors Väg 1-29

131 31 Nacka

Läge, karta**Område**

1

N

(SWEREF 99 TM)

6579450.1

E

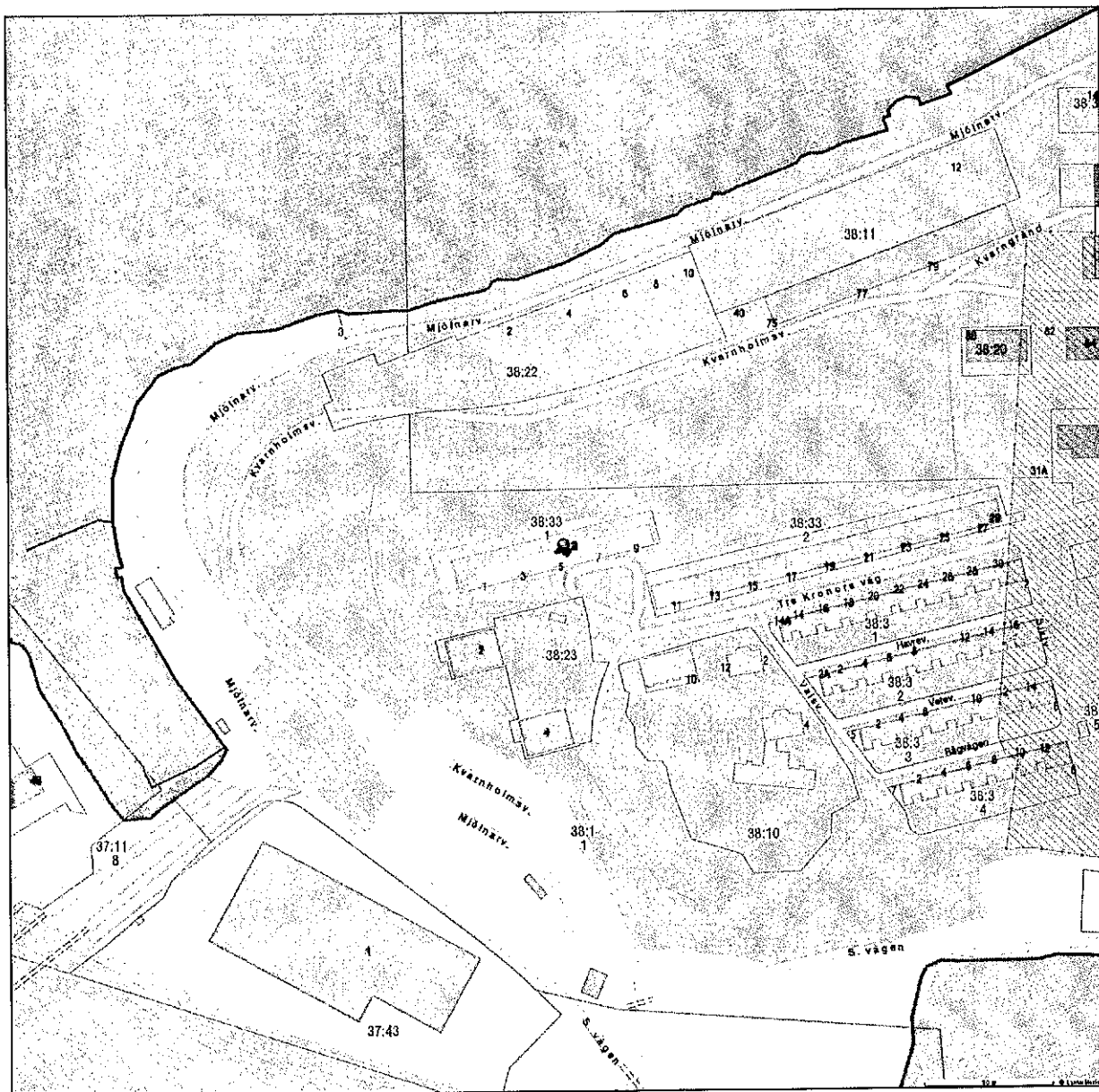
(SWEREF 99 TM)

678358.9

Registerkarta

NACKA

2017022802979



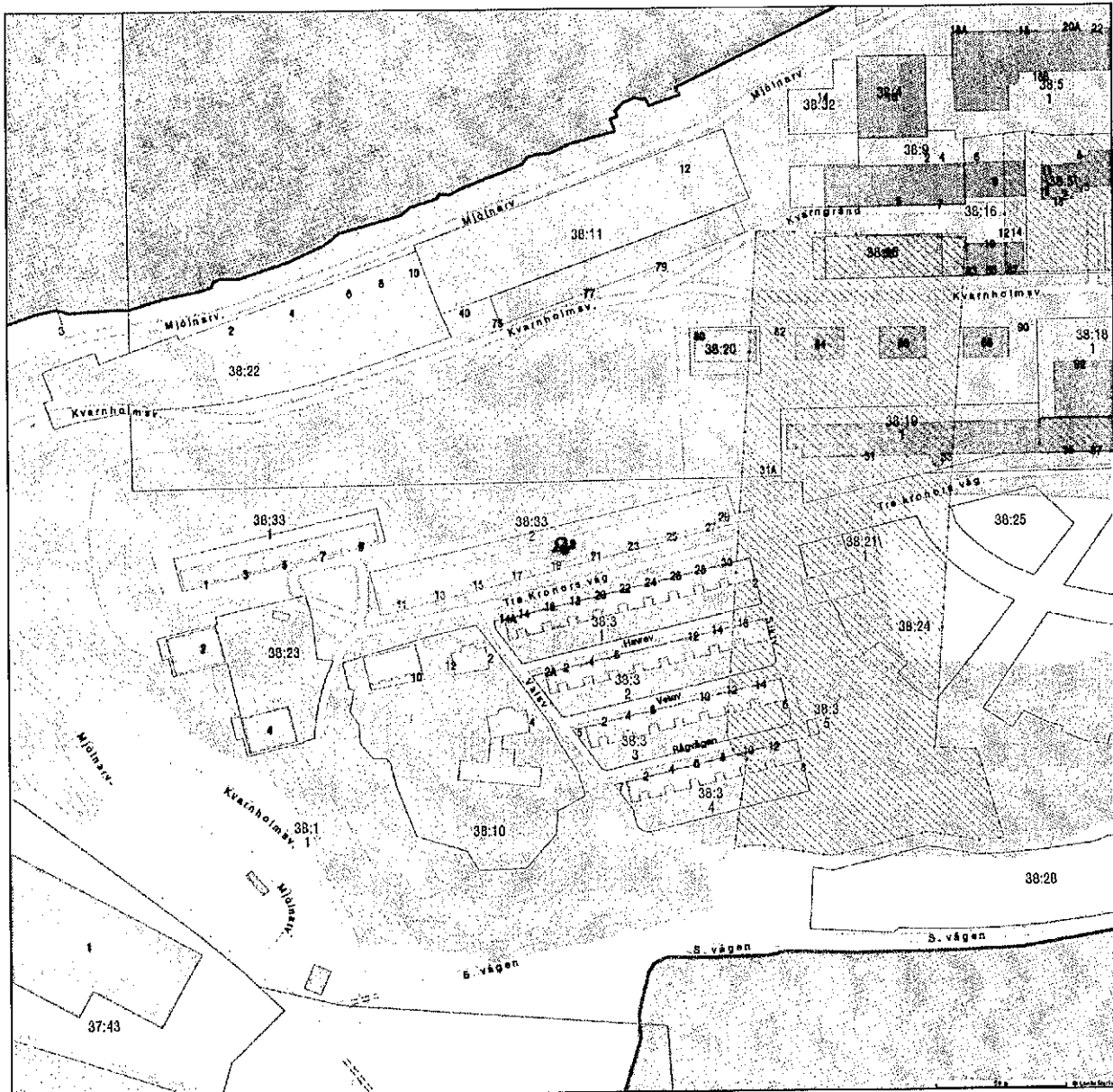
2

6579449.4

678463.5

NACKA

2017022802980



Urholkas av

Nacka Sicklaön 38:21 område 1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 409 kvm	3 409 kvm	
1	1 056 kvm	1 056 kvm	
2	2 353 kvm	2 353 kvm	

201702280298

Lagfart**Ägare**

559012-1199

Andel

1/1

Inskrivningsdag

2015-12-14

Akt

2015-00582789:1

Tunolle Fastigheter AB

C/O Jm AB

169 82 Stockholm

Köp (även transportköp): 2015-11-02

Köpeskilling: 20.060.610 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Beviljad d-2016-00442806:1

Anteckningar**Innehåll****Inskrivningsdag Akt**

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

2003-03-03

9611

Anmärkningar:

Belastar nacka sicklaön 38:30, nacka sicklaön 38:21, nacka sicklaön 38:26, nacka sicklaön 38:31, nacka sicklaön
38:25, nacka sicklaön 38:29, nacka sicklaön 38:27, nacka sicklaön 38:24, nacka sicklaön 38:22, nacka sicklaön
38:1, nacka sicklaön 38:28, nacka sicklaön 38:23

Beviljad 03/10272 10272

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

2001-03-01

4650

Anmärkningar:

(sbcs brf vårt hus nr 1025, reg.nr 769606-1600) 01/4650

Belastar nacka sicklaön 38:23, nacka sicklaön 38:28, nacka sicklaön 38:26, nacka sicklaön 38:25, nacka sicklaön
38:31, nacka sicklaön 38:29, nacka sicklaön 38:22, nacka sicklaön 38:24, nacka sicklaön 38:27, nacka sicklaön
38:1, nacka sicklaön 38:30, nacka sicklaön 38:21

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

2005-05-04

20218

Anmärkningar:

Belastar nacka sicklaön 38:24, nacka sicklaön 38:29, nacka sicklaön 38:31, nacka sicklaön 38:25, nacka sicklaön
38:26, nacka sicklaön 38:21, nacka sicklaön 38:28, nacka sicklaön 38:30, nacka sicklaön 38:23, nacka sicklaön
38:1, nacka sicklaön 38:27, nacka sicklaön 38:22

Beviljad 05/27338 27338

Rättigheter**Ändamål****Rättsförhållande****Rättighetstyp****Rättighetsbeteckning**

Fjärrvärmeledning

Förmån

Officialservitut

0182K-2016/60.1

Bildningsåtgärd: Avstyckning

Beskrivning: Rätt att behålla och underhålla befintliga fjärrvärmeledningar inom område a,
enligt förrättningskarta, aktbilaga ka1.

Sopkassuner

Förmån

Officialservitut

0182K-2016/60.2

Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering

Beskrivning: Rätt att nedlägga och bibehålla sopkassuner inom område b, enligt
förrättningskarta, aktbilaga ka1.

2017022802982

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplan: Dp 570
Populärnamn: Kvarnholmen etapp 5

Datum

2015-04-27
Laga kraft:
2015-07-22
Genomf. start:
2015-07-23
Genomf. slut:
2025-07-22

Akt

0182K-2015/61

Övriga bestämmelser och utredningar

Byggnadsminne: Havrekvarnen m.fl, Kvarnholmen

Datum

2016-03-11
Laga kraft:
2016-03-11

Akt

0182K-P2016/1
Objektnur
4026306
01LST
432-29729-2012

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)

Ej taxerad, preliminär klassificering

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Nacka Sicklaön GA:113

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning Fastighetsreglering

Datum

2016-08-04

Akt

0182K-2016/60

Ursprung

Nacka Sicklaön 38:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2015 Metria

Källa: Lantmäteriet