

Upprättad 2020-10-06

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Tungsten 5
Organisationsnr. 769637-4177

Kommun: Stockholm

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV TOMTRÄTTEN	4
Gällande planer, inskrivningar m.m.	4
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
TOMTRÄTTENS SKICK	7
Tomträttens underhållsbehov	7
TAXERINGSVÄRDE/FASTIGHETSSKATT	7
Taxeringsvärde	7
Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	7
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	8
FINANSIERINGSPLAN	8
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	9
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER	10
Avskrivningar och avsättning fond yttre underhåll	10
Årsavgifter	10
Föreningens lån	10
Ränteöverskott	10
Kvarvarande hyresrätter	10
Vakanser	11
Försäkring	11
Nyckeltal	11
LÄGENHETSFÖRTECKNING	12
EKONOMISK PROGNOZ	14
KÄNSLIGHETSANALYS	14
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	15
INTYG EKONOMISK PLAN	16
BILAGOR	
Teknisk besiktning	

Kontaktuppgifter

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

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5, organisationsnummer 769637-4177, i Stockholms kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-04-10.

Tomträttsinnehavaren till tomrätten till fastigheten Tungstenen 5 i Stockholms kommun, har erbjudit föreningen att förvärva tomträtten till nämnda fastighet med adress Kanngjutargränd 26-32 i Vällingby, nedan kallad tomträtten.

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

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av tomträtten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

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

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

Upplåtelse och tillträde planeras till första halvåret 2021.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset, 2019-11-18. Besiktningsprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

BESKRIVNING AV TOMTRÄTTEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Tungstenen 5		
Adress:	Kanngjutargränd 26-32		
Ägandeform:	Tomträtt	- Tidigaste uppsägningsdatum 2065-01-01. - Avgäldsperiod 10 år. - Perioddatum från 2005-01-01. - Nästa regleringstidpunkt 2025-01-01.	
Markareal:	5 500 m ²		
Byggnadsår:	2006		
Värdeår:	2006		
Antal bostadslägenheter:	72 st		
Lägenhetsarea:	4 510 m ²		
Antal lokaler:	0 st		
Lokalarea:	0 m ²		
Total area	4 510 m ²		
Antal p-platser:	31 st - 7 st till viss del belägna utanför tomträdden. - Regleras inom pågående avtalsrättighet.		

Areorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader: Tre punkthus med bottenvåning och 4-5 våningar samt vindsutrymmen. Två av punkthusen är sammanbyggda med en enplansbyggnad innehållande bl.a. tvättstuga.

Gällande planer, inskrivningar m.m.

Plannamn	Plantyp	Beslutsdatum	Akt
Guldet och Kvicksilvret m.m.	Detaljplan	1992-11-12	0180-89113

Inskrivning: Avtalsservitut fjärrvärmeledningar, 2005-07-06
0180IM-05/18819.1 (Last)

Gemensamhetsanläggningar: Stockholm Tungstenen GA:1

Samfälligheter: Stockholm Tungstenen S:3

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät.
Uppvärmning/värmedistribution:	Anslutet till fjärrvärme.
Undercentral:	Utrustning i fjärrvärmeundercentral från byggnadsåret.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med en frånluftsfläkt för respektive huskropp. Tilluft via ventiler bakom radiatorer.
Sophantering:	Hushållsavfall i behållarsystem.
Elinstallationer:	Samtliga installationer från byggnadsåret. Jordade 3-fasinstallationer.
Tomt/mark:	Planteringar, hårdgjorda ytor, gräsmattor, träd och buskar, uteplatser m.m.
Tvättstugor:	Fem tvättmaskiner (varav en stor), två torktumlare, två torkskåp, en mangel. Klinker på golv, målade och kaklade väggar, målat tak. WC i anslutning till tvättstugorna.
Kabel-TV/bredband:	Finns installerat.
OVK:	Senaste OVK utförd 2018-06-14. Samtliga ingående ventilationssystem blev godkända. Godkännanden löper till juni 2024.
Energideklaration:	Energideklarationerna är utförda 2018.
Radon:	Radonmätningar genomfördes i samband med nybyggnationen och därefter har ett fåtal mätningar genomförts 2011/2012 med mätresultat klart under godkända gränsvärden.

202011101589

Kortfattad byggnadsbeskrivning (se även bilaga, Teknisk besiktning)

Vind:	Vindsutrymmen med förråd.
Antal våningar:	Två punkthus med bottenvåning och fyra våningar samt vindsutrymmen och ett punkthus med bottenvåning och tre våningar samt vindsutrymmen. Två av punkthusen är sammanbyggda med en enplansbyggnad innehållande bl.a. tvättstugor.
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt mot fast underlag.
Stomme:	Armerad betong.
Fasadbehandling:	Betongsockel. Putsade fasadelement. Naturstensomfattning vid entréer.
Yttertak:	Punkthusen: Dubbelfalsad plåt. Enplansbyggnaderna: Sedumtak.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Bärande betongpelare i framkant. Aluminiumräcken.
Fönster:	3-glasfönster med isolerglas, utvändiga bågar av aluminium.
Portar/dörrar:	Lackade träpartier med glasinslag. APTUS-system.
Trapphus:	Betongmosaik på golv i trapplopp och vilplan. Målade väggar och akustikplattor i tak. Trähandledare och smidesräcke.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning (avvikelse förekommer)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum och sovrum. Klinkergolv i hallar. Avvikelse förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, varvtalsstyrning av fläkt. Egeninstallerad diskmaskin i vissa. Inredning/utrustning i stor utsträckning från byggnadsåret.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på väggar, målade tak, duschvägg, WC-stol och tvättställ. Sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer från byggnadsåret. Egeninstallerad tvättmaskin i vissa.
Förvaring:	Vindsförråd med sträckmetallgallerväggar.

TOMTRÄTTENS SKICK

Byggnader med nybyggnadsår 2006 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder nedan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt underhåll.

Större poster i närtid är utbyte av vissa maskiner i tvättstugan. Nära i tiden ligger även stamspolning.

Tomträttens underhållsbehov (se även bilaga, Teknisk besiktning)

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

Sammanställning:

Inom 3 år	520 000 kr
Mellan 4-11 år	330 000 kr
Totalt	850 000 kr

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

Den tekniska besiktning som tagits fram inför beslut om köp av tomträtten för ombildning till bostadsrätt omfattar ett åtgärdsbehov motsvarande 850 000 kr. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga, Teknisk besiktning.

Föreningen tar utöver detta ut årsavgift för avskrivning samt avsättning till yttre underhåll och amortering utöver dessa avsättningar motsvarande ca 880 000 kr per år.

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

TAXERINGSVÄRDE/FASTIGHETSSKATT

Typkod: 320 Hyreshusenhet, bostäder

Taxeringsvärde

	Totalt	Bostad	Lokal
Mark	26 000 000 kr	26 000 000 kr	0 kr
Byggnad	66 000 000 kr	66 000 000 kr	0 kr
Summa	92 000 000 kr	92 000 000 kr	0 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Antal lägenheter	72 st	1 429 kr per lägenhet, 2020	102 888 kr
Summa			102 888 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Köpeskillning	157 000 000 kr
Lagfarts- och juristkostnader ¹	2 356 000 kr
Pantbrevskostnader	1 760 000 kr
Ombildningskostnad ²	3 827 000 kr
Uppläggningsavgift	230 000 kr
Separationskostnad låssystem	192 000 kr
Ersättning fiberinstallation	260 000 kr
Ersättning vakanser till säljare ³	0 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	165 625 000 kr
Renoveringsfond ⁴	850 000 kr
Inre fond (25 tkr/anslutande bostadsrätt) ⁵	1 250 000 kr
Kassa	100 000 kr
Summa fonder och kassa	2 200 000 kr
Summa anskaffningskostnad, fonder och kassa	167 825 000 kr

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

² Ombildningskostnad innefattar bl.a. teknisk besiktning, intygsgivning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

³ I det fall det finns vakanta/uppsagda lägenheter på tillträdesdagen kommer säljaren att kompensera sig för den vinst föreningen gör med 1 950 kr/m² lägenhetsyta. Sådan kostnad bedöms täckas av upplåtelseavgift vid försäljning.

⁴ Renoveringsfonden täcker det av besiktningsmannen bedömda renoveringsbehovet de närmsta 10 åren.

⁵ Inre fond om 25 tkr/lägenhet som upplåts med bostadsrätt vid föreningens tillträde.

FINANSIERINGSPLAN

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Ny belåning i kreditinstitut	2,00%	1 080 074 kr	54 003 676 kr
Uteblivna insatser	2,00%	679 778 kr	33 988 896 kr
Summa lån		1 759 851 kr	87 992 572 kr
Medlemmars insats			79 832 428 kr
Summa insatser			79 832 428 kr
Summa finansiering			167 825 000 kr

Finansieringen är baserad på att cirka 70 % (50 st, 3 161 m²) av antalet lägenheter förvärfvas såsom bostadsrätt samt att cirka 30 % (22 st, 1 349 m²) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Föreningen ska ersätta säljaren för uttagna pantbrev med 2 % av dess belopp. Inskrivningsmyndigheten kan komma att bedöma pantbreven såsom s.k. rättsligt fastighetstillbehör till tomträtten och stämpelskatt kan komma att utgå på ersättningen för uttagna pantbrev. Vid tidpunkten för denna ekonomiska plans upprättande fanns inga pantbrev uttagna, varvid någon sådan merkostnad ej föreligger att beakta.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2,0 %, vilket överstiger räntenivån för av långgivare offererad bindningstid). Kredittid understiger ej bindningstid.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader/tomträttsavgäld	
Räntekostnader	1 759 851 kr
Tomträttsavgäld	286 700 kr
Summa kapitalkostnader/tomträttsavgäld	2 046 551 kr
Driftkostnader	
Administration	110 000 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark	240 000 kr
Löpande underhåll och reparationer	120 000 kr
Fastighetsförsäkring	87 000 kr
Energianvändning, fjärrvärme	600 000 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel	120 000 kr
Vattenförbrukning	140 000 kr
Sophantering, hushållssopor	50 000 kr
Sophantering, grovsopor	65 000 kr
Städning, gemensamma utrymmen	60 000 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster	66 000 kr
Styrelsearvode	10 000 kr
Övrigt	100 000 kr
Summa driftkostnader	1 768 000 kr
Skatter/avgifter	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	102 888 kr
Summa skatter/avgifter	102 888 kr
Avskrivningar/amorteringar	
Avskrivning	571 603 kr
Fond yttre underhåll (0,30% taxv)	276 000 kr
Amortering utöver avskrivning och avsättningar	32 323 kr
Summa avskrivningar/amorteringar	879 926 kr
Summa kostnader	4 797 365 kr
Intäkter	
Hyresintäkter, bostäder	2 230 392 kr
Hyresintäkter, p-platser	151 032 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler	2 381 424 kr
Årsavgift från medlemmar	2 415 941 kr
Summa intäkter	4 797 365 kr
Kostnad för lån per 3 år	5 279 554 kr

202011101593

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar och avsättning fond yttre underhåll

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

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på tomträttens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5 % av byggnadsvärdet (ca 571 000 kr/år), då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att tomträtten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10).

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

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, avskrivningar samt avsättning till renoveringsfond och amortering utöver övriga avsättningar.

Föreningens lån

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 59 kr/månad för en lägenhet på 70 m² vid oförändrad anslutning.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivning samt avsättning till yttre underhåll och amortering utöver dessa avsättningar motsvarande ca 880 000 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

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

Ränteöverskott

Föreningen har erbjudits bankräntor under vad som antagits i planen. Av långivare offererad genomsnittlig ränta är ca 1,73 % istället för budgeterade 2,00 %.

Föreningens ränteöverskott år 1 beräknas därmed bli ca 235 000 kr, med vilket föreningen kan amortera på föreningens lån utöver redan planerad amortering (1 % av totalt föreningslån) eller använda som avsättning till framtida underhåll.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 22 hyresrätter (ca 1 349 m²). Hyresrätterna utgör en dold tillgång i föreningen vars samlade värde uppskattas till ca 50 miljoner kronor.

Om anslutning blir enligt ekonomisk plan och föreningen succesivt tillgodogör sig samt amorterar med dessa 50 miljoner kronor så skulle föreningens belåning uppgå till ca 8 424 kr/m².

Vakanser

I det fall det finns vakanta/uppsagda lägenheter på tillträdesdagen kommer säljaren att kompensera sig för en del av den vinst föreningen gör i form av en särskild köpeskillning om 1 950 kr/m² lägenhetsyta enligt hyresavtal. Stämpelskatt kan komma att utgå för den särskilda köpeskillningen för vakanta lägenheter. Kvarvarande del av upplåtelseavgiften, vilken tillfaller föreningen, bedöms täcka eventuella tillkommande kostnader för stämpelskatt, pantbrev m.m.

Försäkring

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

Nyckeltal

Anskaffningskostnad (BOA)	36 724 kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive fonder och kassa (BOA)	37 212 kr/m ²
Total insats/upplåtelseavgift (BOA)	25 238 kr/m ²
Belåning år 1 (BOA)	19 511 kr/m ²
Årsavgift år 1 (BOA)	764 kr/m ²
Driftskostnader år 1 (BOA)	392 kr/m ²
Kassaflöde kronor per kvadratmeter total lägenhetsarea år 1 (BOA)	0 kr/m ²
Avsättning till underhållsfond, avskrivningar samt amortering utöver övriga avsättningar år 1 (BOA)	195 kr/m ²

202011101595

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift
1	52 m ²	Kanngjutargränd 26	1 282 154 kr	1,1265%	1,1530%	39 743 kr
2	70 m ²	Kanngjutargränd 26	1 725 976 kr	1,5164%	1,5521%	53 501 kr
3	70 m ²	Kanngjutargränd 26	1 743 588 kr	1,5319%	1,5521%	53 501 kr
4	70 m ²	Kanngjutargränd 26	1 743 588 kr	1,5319%	1,5521%	53 501 kr
5	49 m ²	Kanngjutargränd 26	1 220 512 kr	1,0723%	1,0865%	37 451 kr
6	53 m ²	Kanngjutargränd 26	1 320 145 kr	1,1598%	1,1752%	40 508 kr
7	70 m ²	Kanngjutargränd 26	1 743 588 kr	1,5319%	1,5521%	53 501 kr
8	70 m ²	Kanngjutargränd 26	1 761 200 kr	1,5473%	1,5521%	53 501 kr
9	70 m ²	Kanngjutargränd 26	1 761 200 kr	1,5473%	1,5521%	53 501 kr
10	49 m ²	Kanngjutargränd 26	1 232 840 kr	1,0831%	1,0865%	37 451 kr
11	53 m ²	Kanngjutargränd 26	1 333 480 kr	1,1716%	1,1752%	40 508 kr
12	70 m ²	Kanngjutargränd 26	1 761 200 kr	1,5473%	1,5521%	53 501 kr
13	70 m ²	Kanngjutargränd 26	1 778 812 kr	1,5628%	1,5521%	53 501 kr
14	70 m ²	Kanngjutargränd 26	1 778 812 kr	1,5628%	1,5521%	53 501 kr
15	49 m ²	Kanngjutargränd 26	1 245 168 kr	1,0940%	1,0865%	37 451 kr
16	53 m ²	Kanngjutargränd 26	1 346 815 kr	1,1833%	1,1752%	40 508 kr
17	70 m ²	Kanngjutargränd 26	1 778 812 kr	1,5628%	1,5521%	53 501 kr
18	70 m ²	Kanngjutargränd 26	1 796 424 kr	1,5783%	1,5521%	53 501 kr
19	70 m ²	Kanngjutargränd 26	1 796 424 kr	1,5783%	1,5521%	53 501 kr
20	49 m ²	Kanngjutargränd 26	1 257 497 kr	1,1048%	1,0865%	37 451 kr
21	53 m ²	Kanngjutargränd 26	1 360 150 kr	1,1950%	1,1752%	40 508 kr
22	70 m ²	Kanngjutargränd 26	1 796 424 kr	1,5783%	1,5521%	53 501 kr
23	70 m ²	Kanngjutargränd 28	1 725 976 kr	1,5164%	1,5521%	53 501 kr
24	43 m ²	Kanngjutargränd 28	1 060 242 kr	0,9315%	0,9534%	32 865 kr
25	70 m ²	Kanngjutargränd 28	1 725 976 kr	1,5164%	1,5521%	53 501 kr
26	70 m ²	Kanngjutargränd 28	1 725 976 kr	1,5164%	1,5521%	53 501 kr
27	70 m ²	Kanngjutargränd 28	1 743 588 kr	1,5319%	1,5521%	53 501 kr
28	49 m ²	Kanngjutargränd 28	1 220 512 kr	1,0723%	1,0865%	37 451 kr
29	53 m ²	Kanngjutargränd 28	1 320 145 kr	1,1598%	1,1752%	40 508 kr
30	70 m ²	Kanngjutargränd 28	1 743 588 kr	1,5319%	1,5521%	53 501 kr
31	70 m ²	Kanngjutargränd 28	1 743 588 kr	1,5319%	1,5521%	53 501 kr
32	70 m ²	Kanngjutargränd 28	1 761 200 kr	1,5473%	1,5521%	53 501 kr
33	49 m ²	Kanngjutargränd 28	1 232 840 kr	1,0831%	1,0865%	37 451 kr
34	53 m ²	Kanngjutargränd 28	1 333 480 kr	1,1716%	1,1752%	40 508 kr
35	70 m ²	Kanngjutargränd 28	1 761 200 kr	1,5473%	1,5521%	53 501 kr
36	70 m ²	Kanngjutargränd 28	1 761 200 kr	1,5473%	1,5521%	53 501 kr
37	70 m ²	Kanngjutargränd 28	1 778 812 kr	1,5628%	1,5521%	53 501 kr
38	49 m ²	Kanngjutargränd 28	1 245 168 kr	1,0940%	1,0865%	37 451 kr
39	53 m ²	Kanngjutargränd 28	1 346 815 kr	1,1833%	1,1752%	40 508 kr
40	70 m ²	Kanngjutargränd 28	1 778 812 kr	1,5628%	1,5521%	53 501 kr
41	70 m ²	Kanngjutargränd 28	1 778 812 kr	1,5628%	1,5521%	53 501 kr
42	70 m ²	Kanngjutargränd 28	1 796 424 kr	1,5783%	1,5521%	53 501 kr
43	49 m ²	Kanngjutargränd 28	1 257 497 kr	1,1048%	1,0865%	37 451 kr
44	53 m ²	Kanngjutargränd 28	1 360 150 kr	1,1950%	1,1752%	40 508 kr
45	70 m ²	Kanngjutargränd 28	1 796 424 kr	1,5783%	1,5521%	53 501 kr
46	70 m ²	Kanngjutargränd 28	1 796 424 kr	1,5783%	1,5521%	53 501 kr
47	53 m ²	Kanngjutargränd 28	1 373 484 kr	1,2067%	1,1752%	40 508 kr
48	68 m ²	Kanngjutargränd 28	1 762 206 kr	1,5482%	1,5078%	51 972 kr
49	91 m ²	Kanngjutargränd 28	2 358 247 kr	2,0719%	2,0177%	69 551 kr
50	70 m ²	Kanngjutargränd 30	1 725 976 kr	1,5164%	1,5521%	53 501 kr
51	70 m ²	Kanngjutargränd 30	1 725 976 kr	1,5164%	1,5521%	53 501 kr
52	43 m ²	Kanngjutargränd 30	1 060 242 kr	0,9315%	0,9534%	32 865 kr
53	70 m ²	Kanngjutargränd 30	1 743 588 kr	1,5319%	1,5521%	53 501 kr
54	70 m ²	Kanngjutargränd 30	1 743 588 kr	1,5319%	1,5521%	53 501 kr

202011101596

Ekonomisk plan - Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5

55	70 m ²	Kanngjutargränd 30	1 743 588 kr	1,5319%	1,5521%	53 501 kr
56	53 m ²	Kanngjutargränd 30	1 320 145 kr	1,1598%	1,1752%	40 508 kr
57	48 m ²	Kanngjutargränd 30	1 195 603 kr	1,0504%	1,0643%	36 686 kr
58	70 m ²	Kanngjutargränd 30	1 761 200 kr	1,5473%	1,5521%	53 501 kr
59	70 m ²	Kanngjutargränd 30	1 761 200 kr	1,5473%	1,5521%	53 501 kr
60	70 m ²	Kanngjutargränd 30	1 761 200 kr	1,5473%	1,5521%	53 501 kr
61	53 m ²	Kanngjutargränd 30	1 333 480 kr	1,1716%	1,1752%	40 508 kr
62	48 m ²	Kanngjutargränd 30	1 207 680 kr	1,0610%	1,0643%	36 686 kr
63	70 m ²	Kanngjutargränd 30	1 778 812 kr	1,5628%	1,5521%	53 501 kr
64	70 m ²	Kanngjutargränd 30	1 778 812 kr	1,5628%	1,5521%	53 501 kr
65	70 m ²	Kanngjutargränd 30	1 778 812 kr	1,5628%	1,5521%	53 501 kr
66	53 m ²	Kanngjutargränd 30	1 346 815 kr	1,1833%	1,1752%	40 508 kr
67	48 m ²	Kanngjutargränd 30	1 219 757 kr	1,0716%	1,0643%	36 686 kr
68	70 m ²	Kanngjutargränd 30	1 796 424 kr	1,5783%	1,5521%	53 501 kr
69	70 m ²	Kanngjutargränd 30	1 796 424 kr	1,5783%	1,5521%	53 501 kr
70	70 m ²	Kanngjutargränd 30	1 796 424 kr	1,5783%	1,5521%	53 501 kr
71	53 m ²	Kanngjutargränd 30	1 360 150 kr	1,1950%	1,1752%	40 508 kr
72	48 m ²	Kanngjutargränd 30	1 231 834 kr	1,0823%	1,0643%	36 686 kr
	4 510 m²		113 821 324 kr	100,00%	100,00%	3 446 976 kr

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

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

EKONOMISK PROGNOIS

	År 1 2020	År 2 2021	År 3 2022	År 4 2023	År 5 2024	År 6 2025	År 7 2026	År 8 2027	År 9 2028	År 10 2029	År 11 2030
Kassaflödesanalys											
Räntekostnader	- 1 759 851 kr	- 1 742 253 kr	- 1 724 654 kr	- 1 707 056 kr	- 1 689 457 kr	- 1 671 859 kr	- 1 654 260 kr	- 1 636 662 kr	- 1 619 063 kr	- 1 601 465 kr	- 1 583 866 kr
Tomträttsavgäld	- 286 700 kr	- 286 700 kr	- 286 700 kr	- 286 700 kr	- 286 700 kr	- 286 700 kr	- 286 700 kr	- 286 700 kr	- 286 500 kr	- 286 500 kr	- 286 500 kr
Driftskostnader	- 1 768 000 kr	- 1 803 360 kr	- 1 839 427 kr	- 1 876 215 kr	- 1 913 740 kr	- 1 952 014 kr	- 1 991 055 kr	- 2 030 876 kr	- 2 071 493 kr	- 2 112 923 kr	- 2 155 182 kr
Kommunal fastighetsavgift och skatt	- 102 888 kr	- 104 946 kr	- 107 045 kr	- 109 186 kr	- 111 369 kr	- 113 597 kr	- 115 869 kr	- 118 186 kr	- 120 550 kr	- 122 961 kr	- 125 420 kr
Amortering	- 879 926 kr	- 879 926 kr	- 879 926 kr	- 879 926 kr	- 879 926 kr	- 879 926 kr	- 879 926 kr	- 879 926 kr	- 879 926 kr	- 879 926 kr	- 879 926 kr
Hyrer	2 381 424 kr	2 429 052 kr	2 477 634 kr	2 527 186 kr	2 577 730 kr	2 629 285 kr	2 681 870 kr	2 735 508 kr	2 790 218 kr	2 846 022 kr	2 902 943 kr
Erforderlig årsavgift	2 415 941 kr	2 388 131 kr	2 360 118 kr	2 331 896 kr	2 303 462 kr	2 275 028 kr	2 246 594 kr	2 218 160 kr	2 189 726 kr	2 161 292 kr	2 132 858 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyresintäkter, bostäder	2 230 392 kr	2 275 000 kr	2 320 500 kr	2 366 910 kr	2 414 248 kr	2 462 533 kr	2 511 784 kr	2 562 019 kr	2 613 260 kr	2 665 525 kr	2 718 835 kr
Hyresintäkter, p-platser	151 032 kr	154 053 kr	157 134 kr	160 276 kr	163 482 kr	166 752 kr	170 087 kr	173 488 kr	176 958 kr	180 497 kr	184 107 kr
Årsavgifter enligt kassaflödesanalys	2 415 941 kr	2 388 131 kr	2 360 118 kr	2 331 896 kr	2 303 462 kr	2 275 028 kr	2 246 594 kr	2 218 160 kr	2 189 726 kr	2 161 292 kr	2 132 858 kr
Summa intäkter	4 797 365 kr	4 817 184 kr	4 837 752 kr	4 859 082 kr	4 881 192 kr	4 895 896 kr	4 911 465 kr	4 927 467 kr	4 943 944 kr	4 960 814 kr	4 978 100 kr
Föreningens årliga kostnader											
Räntekostnader	- 1 759 851 kr	- 1 742 253 kr	- 1 724 654 kr	- 1 707 056 kr	- 1 689 457 kr	- 1 671 859 kr	- 1 654 260 kr	- 1 636 662 kr	- 1 619 063 kr	- 1 601 465 kr	- 1 583 866 kr
Tomträttsavgäld	- 286 700 kr	- 286 700 kr	- 286 700 kr	- 286 700 kr	- 286 700 kr	- 286 700 kr	- 286 700 kr	- 286 700 kr	- 286 500 kr	- 286 500 kr	- 286 500 kr
Driftskostnader	- 1 768 000 kr	- 1 803 360 kr	- 1 839 427 kr	- 1 876 215 kr	- 1 913 740 kr	- 1 952 014 kr	- 1 991 055 kr	- 2 030 876 kr	- 2 071 493 kr	- 2 112 923 kr	- 2 155 182 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 102 888 kr	- 104 946 kr	- 107 045 kr	- 109 186 kr	- 111 369 kr	- 113 597 kr	- 115 869 kr	- 118 186 kr	- 120 550 kr	- 122 961 kr	- 125 420 kr
Avskrivningar	- 571 603 kr	- 571 603 kr	- 571 603 kr	- 571 603 kr	- 571 603 kr	- 571 603 kr	- 571 603 kr	- 571 603 kr	- 571 603 kr	- 571 603 kr	- 571 603 kr
Fond ytte underhåll	- 276 000 kr	- 281 520 kr	- 287 150 kr	- 292 893 kr	- 298 751 kr	- 304 725 kr	- 310 821 kr	- 317 037 kr	- 323 378 kr	- 329 846 kr	- 336 442 kr
Summa kostnader	- 4 765 042 kr	- 4 790 381 kr	- 4 816 879 kr	- 4 843 653 kr	- 4 871 621 kr	- 4 900 299 kr	- 4 929 137 kr	- 4 958 136 kr	- 4 987 294 kr	- 5 016 614 kr	- 5 046 113 kr
Resultat	32 323 kr	26 803 kr	21 172 kr	15 429 kr	9 571 kr	3 596 kr	2 498 kr	8 715 kr	15 055 kr	21 523 kr	28 120 kr
Balanserat resultat	32 323 kr	59 125 kr	80 298 kr	95 727 kr	105 258 kr	108 895 kr	106 396 kr	97 662 kr	82 627 kr	61 104 kr	32 984 kr
Kassaflöde	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Akkumulerat kassaflöde	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Skattskydd	92 000 000 kr	93 840 000 kr	95 716 800 kr	97 631 136 kr	99 583 759 kr	101 575 434 kr	103 608 943 kr	105 679 081 kr	107 792 663 kr	109 948 516 kr	112 147 487 kr
Föreningslån	87 992 572 kr	87 112 646 kr	86 232 720 kr	85 352 794 kr	84 472 869 kr	83 592 943 kr	82 713 017 kr	81 833 092 kr	80 953 166 kr	80 073 240 kr	79 193 314 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	754 kr/m ²	755 kr/m ²	747 kr/m ²	738 kr/m ²	729 kr/m ²	746 kr/m ²	736 kr/m ²	727 kr/m ²	718 kr/m ²	709 kr/m ²	699 kr/m ²
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	754 kr/m ²	747 kr/m ²	740 kr/m ²	733 kr/m ²	726 kr/m ²	744 kr/m ²	737 kr/m ²	730 kr/m ²	723 kr/m ²	715 kr/m ²	708 kr/m ²
Bostadsrättsyta	3 161,0 m ²	3 161,0 m ²	3 161,0 m ²	3 161,0 m ²	3 161,0 m ²	3 161,0 m ²	3 161,0 m ²	3 161,0 m ²	3 161,0 m ²	3 161,0 m ²	3 161,0 m ²
Antagen genomsnittsränta enl ek. plan	2,0%										
Inflationsantagande	2,0%	(gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader)									
Hyresutveckling	2,0%										

KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationtakt och ändrade räntnivåer 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 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå årsavgift enligt ovanstående prognos	784 kr/m ²	755 kr/m ²	747 kr/m ²	738 kr/m ²	729 kr/m ²	746 kr/m ²	736 kr/m ²	727 kr/m ²	718 kr/m ²	709 kr/m ²	699 kr/m ²
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
Dagens genomsnittsräntanivå +1%	1 043 kr/m ²	1 031 kr/m ²	1 019 kr/m ²	1 008 kr/m ²	998 kr/m ²	1 010 kr/m ²	998 kr/m ²	986 kr/m ²	974 kr/m ²	962 kr/m ²	950 kr/m ²
Dagens genomsnittsräntanivå +2%	1 321 kr/m ²	1 307 kr/m ²	1 292 kr/m ²	1 278 kr/m ²	1 263 kr/m ²	1 274 kr/m ²	1 260 kr/m ²	1 245 kr/m ²	1 230 kr/m ²	1 215 kr/m ²	1 200 kr/m ²
Dagens genomsnittsräntanivå -1%	486 kr/m ²	480 kr/m ²	474 kr/m ²	468 kr/m ²	461 kr/m ²	481 kr/m ²	475 kr/m ²	468 kr/m ²	462 kr/m ²	455 kr/m ²	449 kr/m ²
Dagens räntanivå och											
Dagens inflationsnivå +1%	784 kr/m ²	754 kr/m ²	743 kr/m ²	733 kr/m ²	722 kr/m ²	737 kr/m ²	725 kr/m ²	714 kr/m ²	703 kr/m ²	691 kr/m ²	679 kr
Dagens inflationsnivå -1%	764 kr/m ²	757 kr/m ²	750 kr/m ²	743 kr/m ²	735 kr/m ²	754 kr/m ²	747 kr/m ²	740 kr/m ²	732 kr/m ²	725 kr/m ²	718 kr

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad. Denna ekonomiska plan utgår från 70 % anslutningsgrad.

Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift- och underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Dagens ränte- och inflationsnivå samt	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
- dagens anslutningsgrad +5%	84 000 950	50%	4 685 210 kr	79 832 kr
- dagens anslutningsgrad -5%	91 984 193	55%	4 844 874 kr	79 832 kr

Tomträttsförvärdet 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. Ny tomträttsavgäld är uppräknad enligt tabell för regleringsavgäld vid regleringsstidpunkten (år 2025).

Avgiftsförda avskrivningar motsvarar 0,5 % av taxeringsvärdet. Avskrivningar ska enligt föreningens stadgar göras med minst 0,1 % av taxeringsvärdet och får minska med avskrivningar.

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

Hänsyn har ej tagits till ev. tomställda lägenheter eller s.k. efterköpare.

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 tomträtten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

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

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring och hushållsel för en lägenhet om 70 m² är ca 10 000 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör ca 2 500 kr/år och hushållsel ca 7 500 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning


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

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

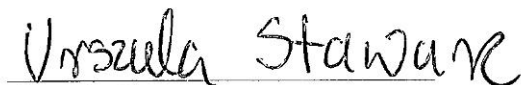
Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5

Stockholm 2020-10-06


Linda Söderblom


Erivan Abdulkarem


Lachezar Karadzhev


Urszula Stawarz


Semhar Tesfamariam

202011101600

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Tungstenen 5 med organisationsnummer 769637-4177. Vi avger härmed följande intyg.

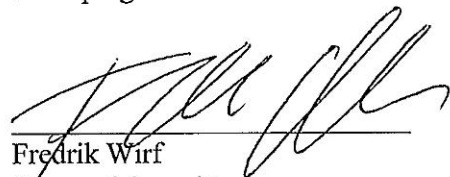
Bostadsrättsföreningen omfattar 72 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

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

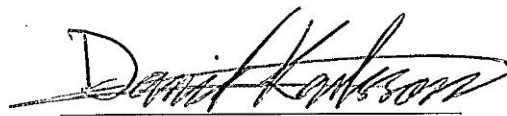
Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Tungstenen 5, daterad 2020-10-06.
- Stadgar för Brf Tungstenen 5, registrerade hos Bolagsverket 2019-04-10.
- Registreringsbevis för Brf Tungstenen 5, daterat 2020-02-06.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Stockholm Tungstenen 5, daterat 2020-03-23.
- Utkast köpeavtal gällande Stockholm Tungstenen 5, daterat 2020-05-28.
- Protokoll från teknisk statusbesiktning, daterad 2019-11-18.
- Offerter finansiering, daterade 2020-10-06 respektive 2020-09-30.
- Värdeutlåtande från Forum Fastighetsekonomi AB, daterat 2019-12-03.
- Situationsplan och bilder, odaterade.
- Hyresgästlista, odaterad.
- Utkast servitutsavtal gällande p-platser, odaterat.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2020-10-08.

Linköping 2020-10-13



Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

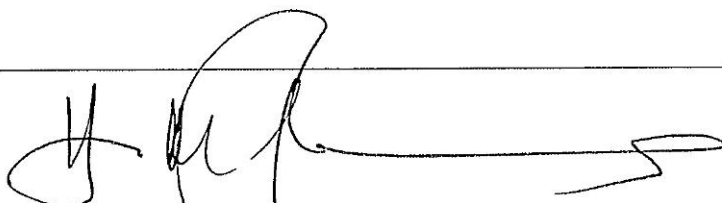


Daniel Karlsson
Civilekonom

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

Stockholm Tungstenen 5

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



Hillar Truoberg
2019-11-26

Stockholm Tungstenen 5 - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Tungstenen 5 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 18 november 2019 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på Bostadsrättsföreningen.

Inga mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt har utfördes i samband med besiktningen.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter samt i ett urval av byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca + 6 grader C.

Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom samtal med boende och förvaltare samt genom ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

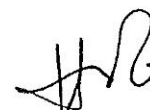
- Maria Nerman, boende
- David Sjöberg, AB Svenska Bostäder
- Jonny Öhlander, Restate
- Elin Petrén, Restate
- Hillar Truuberg, Projektleddarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Tungstenen 5
Adress:	Kanngjutargränd 26-30
Kommun:	Stockholm
Nuvarande tomträttshavare:	AB Svenska Bostäder
Ägandeform:	Tomträtt
Byggnad:	3 punkthus med bottenvåning samt 4 - 5 våningar samt vindsutrymmen. Två av punkthusen är sammanbyggda med en 1-plansbyggnad.
Byggnadsår:	2005 / -06
Markareal:	5 500 m ²
Areor:	Bostäder 4 510 m ² Totalt: 4 510 m ²
Lägenheter:	72 st, flest 3 rok
Byggnadsbeskrivning:	
Undergrund:	Sannolikt friktionsmark
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt mot fast underlag
Mark, tomt:	Planteringar, hårdgjorda ytor, gräsmattor, träd och buskar, uteplatser mm.
Stomme:	Armerad betong.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Punkthusen: Dubbelfalsad plåt. Lågdelen: Sedumtak.
Fasad:	Betongsockel. Putsade fasadelement. Naturstensomfattning vid entréer.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Bärande betongpelare i framkant. Aluminiumräckan.

Fönster:	3-glasfönster med isolerglas, utvändig båge av aluminium.
Entréer:	Klinkerbetonggolv, målade putsade väggar, akustikplattor i tak.
Trapphus:	Betongmosaik på golv i trapplöp och i vilplan. Målade väggar och akustikplattor i tak. Trähandledare och smidesräcke.
Entrépartier:	Lackade träpartier med glasinslag. APTUS-system.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av säkerhetstyp. Övriga dörrar mm av stål.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum och sovrum Klinkergolv i hallar
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, varvtalsstyrning av fläkt. Egeninstallerad DM i vissa. Inredning / utrustning i stor utsträckning från byggnadsåret.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, duschvägg, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer från byggnadsåret. Egeninstallerad TM i vissa.
Gemensamma utrymmen:	
Tvättstugor:	5 TM (varav 1 stor), 2 TT, 2 TS, 1 manglar. Klinker på golv, målade och kaklade väggar, målat tak. WC i anslutning till tvättstugorna.
Soppantering:	Hushållsavfall med behållarsystem.
Installationsutrymmen:	Målade golv eller plastmatta på golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Med sträckmetallgallerväggar.



Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från byggnadsåret.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer.
VA-installationer:	Avlopp av ma-rör och plast. Tappvattenanläggning av koppar.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med en frånluftsfläkt för respektive huskropp. Tilluft via ventiler bakom radiatorer.
Elinstallationer:	Samtliga installationer från byggnadsåret. Jordade 3-fasinstallationer.
Hissar:	3 hissar, 13 personer, 1 000 kg. Besiktigade och godkända till juni 2020.
Övrigt:	
OVK-status:	Senaste OVK-besiktningar utfördes 2018. Samtliga ingående ventilationssystem blev godkända. Godkännandena löper till juni 2024.
Energideklaration:	Energideklarationerna är utförda 2018.
Radon:	Radonmätningar genomfördes i samband med nybyggnationen och därefter har ett fåtal mätningar genomförts 2011 / -12 med mätresultat klart under godkända gränsvärden.
Övrig miljöbelastning:	Bedöms vara mycket begränsad.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Inga fuktproblem noterades ytterväggar i anslutning till utvändig mark.

Hårdgjorda ytor i gott skick. Övrig mark i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Inget bedömt åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

Lekplats som behöver säkerhetsbesiktigas årligen.

Till bottenvåningslägenheterna finns egna uteplatser. Underhållsansvaret för dessa kommer rimligen att åligga respektive Bostadsrättshavare.

5.1b Stomme

I trapphus, källarväggar, bärande väggar och pelare etc noterades inga sprickbildningar. Inget åtgärdsbehov.

Mycket begränsad och normal sprickbildning förekommer i icke bärande mellanväggar etc i lägenheter och gemensamma utrymmen. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Fasader från byggnadsåret i generellt gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på många år.

5.1d Tak / takavvattning

Punkthusen:

Yttertak belagda med dubbelfälsad plåt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattning, takstegar mm finns i erforderlig omfattning och i gott skick.

Låghusdelen:

Sedumtak i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Skärmtak vid entréer i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor, räcken och skärmar mm i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glasfönster med utvändig aluminiumbåge i genomgående gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på mer än 10 år, då det är rimligt att utbyten av tätningslister bör utföras.

I vissa fönsterenheter förekommer imma på insidan av ytterglaset vintertid. Det är oklart om någon fördjupad utredning utförts i samband med detta. Ingen antydan av fuktskada i fönstrets trädetaljer noterades i fönsterenheter där imman har funnits.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av lackat trä i behov av utvändigt ytskiktsbehandling inom nära framtid.

Tvättstugor:

Maskinpark som genomgående är från 2005 / -06 med statistiskt ca 2-3 års återstående teknisk livslängd. Detta avser tvättmaskiner och torktumlare. Torkskåp och manglar har normalt lägre tekniska livslängder.

Ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

WC:ar i anslutning till tvättstugorna i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd / Cykelförråd / Barnvagnsförråd etc:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Driftsutrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

3 lägenheter besöktes för att kunna göra en allmän bedömning. Samtliga lägenheter har i princip samma ytskikts-, inrednings- och utrustningsstandard och är i normalt skick för byggnadsåret.

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

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 2005 / -06. Övrig utrustning från samma tid. Lång statistisk återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer. Ventiler mm i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på många år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp i gott skick. Det är oklart när senaste stamspolning / rensning genomfördes. Det har bedömts att detta ändå ska genomföras inom ett par år som ett led i normalt fastighetsunderhåll och därefter med ca 10 års intervall.

Tappvatten:

Kall- och varmvattensystem i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med fläktenheter som genomgående är från byggnadsåret. Enligt tillhandahållna OVK-protokoll är samtliga system godkända till 2024. Det är rimligt att förutsätta att en generell rensning av frånluftskanalerna behöver utföras inom ca 5-6 år.

Föreningslokal:

Till- och frånluftssaggregat från byggnadsåret. Bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.3 El-installationer

Alla elinstallationer är från 2005 / -06 och i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

5.4 Hiss

3 personhissar för 13 personer, 1 000 kg från byggnadsåret. Inget statistiskt åtgärdsbehov på mer än 10 år.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2019)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1e Fönster / fönsterdörrar

Utredning avseende imma i vissa fönster, ca 2020 ca 20 kkr

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte 5 TM och 2 TT, ca 2022 ca 350 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2c Avlopp / vatten

Stamspolning, ca 2022 ca 150 kkr

6.2d Ventilation

OVK-besiktningar, 2024 (utförs med 6 års intervall) ca 150 kkr

Rensning frånluftskanaler, ca 2024 ca 180 kkr

Sammanfattning:

Byggnader uppförda 2005 / -06 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt underhåll.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 520 000:-
År 4-11:	ca 330 000:-
Totalt:	ca 850 000:-

Utöver ovanstående bör en årlig avsättning av ca 150 000:- göras för oförutsedda underhållsåtgärder.

