

Upprättad 2013-04-18

EKONOMISK PLAN

*Bostadsrättsföreningen Brf Smälänningen 3,
Stockholm kommun*

Org.nr.: 769623-7838

**Registrerad av Bolagsverket
2013-05-15**

INNEHÅLL

Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten.....	3
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter.....	9
Lägenhetsförteckning	10
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	14
Särskilda förhållanden.....	15
Intyg ekonomisk plan.....	16

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Smälänningen 3, Stockholm kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2011-10-12, organisations nr: 769623-7838, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till fastigheten Stockholm Smälänningen 3, har erbjudit föreningen att förvärva del av nämnda fastighet med adress Drachmannsgatan 15 – 19, Holbergsgatan 20-24, 32-38 samt Sigrid Undsets Gata 2-24 i Bromma, nedan kallad fastigheten, planerat tillträde 23 maj 2013.

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. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

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

Teknisk besiktning har den 18 april 2012 utförts av Projektledarhuset, Hillar Truuberg.

2013051402648

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Smälänningen 3 (del av), Stockholm kommun
Adress:	Drachmannsgatan 15 – 19, Holbergsgatan 20-24, 32-38 samt Sigrid Undsets Gata 2-24 i Bromma
Ägandeform:	Tomträtt
Markareal:	Ca 13 000 kvm
Byggnad:	Fastigheten är bebyggd med ett punkthus med källare och 7 våningar samt tre lamellhus med källare och 3-4 våningar, typkod 320
Byggnadsår:	1951
Antal bostads- lägenheter:	156 st.
Lägenhetsarea:	Ca 8 910 kvm.
Lokaler:	Ca 515 kvm.
Total yta:	Ca 9 425 kvm.

Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade av oss.

2013051402649

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från två undercentraler för fjärrvärme.
Avfallshantering:	Utvändig sophantering. Miljöstugor på gård.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktenheter på taket. Tilluft i form av väggventiler under fönster. (Sigrid Undsets Gata 24 och Holbergsgatan 32-38) Självdagsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. Tilluft i form av väggventiler under fönster. (Övriga adresser)
OVK:	Obligatorisk Ventilations Kontroll för bostäder är utförd och godkänd till 2013.
Skyddsrum:	I fastigheten finns skyddsrum i funktion.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan.
Tomt/mark:	Naturmark, gräsmattor, planteringar, lekplatser, stödmurar m.m. Hårdgjorda ytor till entréer.
Tvättstugor:	Tvättstugor finns i källarplan.
Tvättutrustning:	Totalt finns 10 st. tvättmaskiner, 5 st. torktumlare, 2 st. torkskåp, 6 st. manglar, tvättbänkar. Två separata torkrum med kondensstorkar.
Hiss:	1 hiss för 3 personer, 255 kg på SU 24. Hissmaskin, styr- och reglerutrustning m.m. utbytt 2001. Hissen är godkänd och besiktigad till aug 2012

2013051402650

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundlagt med källare/suterräng med grundmurar av betong direkt mot berg. Murar, trappor m.m. i normalt skick. Hårdgjorda ytor i normalt skick.
Stomme:	Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt i huvudsak av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning.
Fasad:	Punkthuset och SU 8-22: Målad betongsockel. Fasadtegel i våningsplanen. Övriga byggnader: Putsade fasader.
Tak/ Takavvattning:	Punkthuset: Yttertak belagt med dubbelfalsad plåt. Övriga byggnader: Betongtakpannor.
Fönster:	3-glas.

2013051402651

Lägenhetsbeskrivning

Hall:	Golv; plastmatta/linoleum Väggar; tapet/målade Tak; målat
Vardagsrum:	Golv; parkett Väggar; Tapet Tak; målat
Sovrum:	Golv; plastmatta/linoleum Väggar; Tapet Tak; målat
Kök:	Golv; plastmatta/linoleum Väggar; tapet/målade Tak; målat Övrigt; normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis med ugn, kolfilterfläkt (ej i alla lägenheter) samt kyl/frys.
Badrum:	Golv; klinker Väggar; kakel Tak; målat Övrigt; normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ.
Balkonger:	Golv; betong Räcke; Aluminium med skärmar i plåt.

2013051402652

Besiktningsmannens noterade brister

Kostnaderna för de åtgärder besiktningsmannen identifierat är grovt bedömda, inkl. moms och dagens prisläge.

Fasad:	Kompletteringsfogning tegelfasader, ca 2020 Ommålning träpanelsfasader, ca 2020	ca 400 000 kr ca 30 000 kr
Tak/Takavvattning:	Ommålning/renovering plåtdetaljer, ca 2012 Ommålning plåtdetaljer, ca 2015	ca 600 000 kr ca 450 000 kr
Gemensamma utrymmen	Utbyte av två torktumlare, ca 2017	ca 300 000 kr
Värmeproduktion:	Utbyte av utrustning, en värmeundercentral, ca 2013	ca 300 000 kr
Avlopp/vatten/sanitet	Spolning och rensning avlopp, ca 2017 Utbyte av VA till lokaler (inkl. wc-renovering), ca 2015	ca 300 000 kr ca 750 000 kr
El installationer:	Utbyte av flertalet fastighetsinstallationer, ca 2016	ca 5 200 000 kr

Sammanställning:

Inom 3 år	2 100 000 kr
Inom 3 - 10 år	6 010 000 kr
Totalt	8 110 000 kr

2013051402653

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETS-TAXERING 2010

Typkod: 320

	Kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	50 442 000	varav	49 800 000	642 000
Byggnad	66 307 000	varav	64 000 000	2 307 000
Summa	116 749 000		113 800 000	2 949 000

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS-FÖRVÄRV

	SEK
Köpeskilling	141 000 000
Lagfart	2 117 000
Pantbrevskostnader	1 746 000
Dispositionsfond & reserv	12 000 000
Fiber, lås & styckning	1 350 000
Ränta	4 800 000
Initialkostnader/Föreningsbildning	3 085 000
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	166 098 000

FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	87 183 818	3,90%	3 400 169
Summa lån	87 183 818		3 400 169
Insats från medlemmar	78 914 182		
Summa insats	78 914 182		
Summa finansiering	166 098 000		

Finansieringen är baserad på att ca 52 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 48 % kvarstår som hyreslägenheter. Kvarvarande hyresrätter har lägenhetsnummer 863-881 och 894-949. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 52 % anslutningsgrad.

Bindningstid för lån, avses att blandas till maximalt angiven genomsnittsränta (3,90 %).

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnad	SEK
Räntekostnad	3 400 169
Driftskostnader	
Driftskostnaden är uppskattad till (ca 360 kr/kvm)	3 625 000
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	220 000
Tomträttsavgäld t.o.m. 2020-10-01	647 400
Fond yttre underhåll (0,10% taxv)	117 000
Summa kostnader	8 009 569

Kostnad för lån per 3 år, 10 200 507 kr.

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

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

Avsättning till yttre underhåll kan ske via upprättande av underhållsplan, alternativt med minst 0,10 % av taxeringsvärdet. I prognosen är avsättning gjord med 0,10 % av taxeringsvärdet. Dispositionsfonden täcker identifierat underhållsbehov de första 10 åren. En reserv om 3 890 000 kr är även avsatt.

Enligt planen beräknas föreningen få 75 st. hyresrätter (4 650 m²). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 140 000 000 mkr.

Avsättning till amortering av föreningens lån alternativt dispositions-/reparationsfond kan ske med att hyreslägenheter upplåts som bostadsrätt då dessa blir lediga.

Intäkter	SEK
Hyresintäkter, bostäder	5 044 400
Hyresintäkter, lokaler	647 780
Årsavgifter från medlemmar	2 070 067
Hyresintäkter, p-platser	28 800
Ränteintäkt fond	200 000
Fastighetsskatt, lokaler	18 522
Summa intäkter	8 009 569

Försäkringar

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

2013051402655

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Yta	Insats, kr	Fördelni- ngstal årsavgift 52%	Fördelni- ngstal årsavgift 100 %	Andelstal insats 52 %	Andelstal insats 100 %	Årsavgift (om BR), kr	Årshyra 2013 (om hr), kr
117	30 m ²	594 818 kr	0,80%	0,39%	0,75%	0,36%	16 640 kr	40 599 kr
118	30 m ²	594 818 kr	0,80%	0,39%	0,75%	0,36%	16 640 kr	37 045 kr
119	56 m ²	1 030 327 kr	1,30%	0,63%	1,31%	0,63%	26 901 kr	59 623 kr
121	73 m ²	1 282 391 kr	1,62%	0,79%	1,63%	0,79%	33 610 kr	81 047 kr
122	56 m ²	1 030 327 kr	1,30%	0,63%	1,31%	0,63%	26 901 kr	58 859 kr
123	18 m ²	466 891 kr	0,58%	0,28%	0,53%	0,26%	11 904 kr	25 862 kr
124	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	57 953 kr
125	56 m ²	1 030 327 kr	1,30%	0,63%	1,31%	0,63%	26 901 kr	59 138 kr
126	18 m ²	416 891 kr	0,58%	0,28%	0,53%	0,26%	11 904 kr	25 862 kr
127	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	59 176 kr
128	30 m ²	594 818 kr	0,80%	0,39%	0,75%	0,36%	16 640 kr	36 771 kr
129	30 m ²	594 818 kr	0,80%	0,39%	0,75%	0,36%	16 640 kr	35 674 kr
130	56 m ²	1 030 327 kr	1,30%	0,63%	1,31%	0,63%	26 901 kr	58 564 kr
132	73 m ²	1 282 391 kr	1,62%	0,79%	1,63%	0,79%	33 610 kr	76 821 kr
133	56 m ²	1 030 327 kr	1,30%	0,63%	1,31%	0,63%	26 901 kr	60 478 kr
135	73 m ²	1 282 391 kr	1,62%	0,79%	1,63%	0,79%	33 610 kr	81 812 kr
136	56 m ²	1 030 327 kr	1,30%	0,63%	1,31%	0,63%	26 901 kr	60 172 kr
138	73 m ²	1 282 391 kr	1,62%	0,79%	1,63%	0,79%	33 610 kr	73 417 kr
139	30 m ²	594 818 kr	0,80%	0,39%	0,75%	0,36%	16 640 kr	37 703 kr
140	30 m ²	594 818 kr	0,80%	0,39%	0,75%	0,36%	16 640 kr	40 535 kr
141	56 m ²	1 030 327 kr	1,30%	0,63%	1,31%	0,63%	26 901 kr	61 551 kr
143	73 m ²	1 282 391 kr	1,62%	0,79%	1,63%	0,79%	33 610 kr	84 484 kr
144	56 m ²	1 030 327 kr	1,30%	0,63%	1,31%	0,63%	26 901 kr	62 380 kr
146	73 m ²	1 282 391 kr	1,62%	0,79%	1,63%	0,79%	33 610 kr	83 150 kr
147	56 m ²	1 030 327 kr	1,30%	0,63%	1,31%	0,63%	26 901 kr	58 718 kr
148	18 m ²	416 891 kr	0,58%	0,28%	0,53%	0,26%	11 904 kr	29 358 kr
149	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	57 722 kr
500	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	57 405 kr
501	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	63 273 kr
502	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	56 562 kr
503	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	65 939 kr
504	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	63 170 kr
505	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	57 441 kr
506	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	59 356 kr
507	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	58 394 kr
508	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	56 676 kr
509	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	56 880 kr
510	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	58 609 kr
511	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	64 701 kr
512	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	56 562 kr
513	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	64 650 kr
514	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	57 914 kr
515	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	58 258 kr

2013051402656

516	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	60 504 kr
517	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	65 595 kr
518	41 m ²	807 918 kr	1,01%	0,49%	1,02%	0,49%	20 981 kr	47 466 kr
519	66 m ²	1 178 600 kr	1,49%	0,72%	1,49%	0,72%	30 848 kr	74 743 kr
520	41 m ²	807 918 kr	1,01%	0,49%	1,02%	0,49%	20 981 kr	54 494 kr
521	66 m ²	1 178 600 kr	1,49%	0,72%	1,49%	0,72%	30 848 kr	70 137 kr
522	41 m ²	807 918 kr	1,01%	0,49%	1,02%	0,49%	20 981 kr	45 741 kr
523	66 m ²	1 178 600 kr	1,49%	0,72%	1,49%	0,72%	30 848 kr	67 177 kr
524	66 m ²	1 178 600 kr	1,49%	0,72%	1,49%	0,72%	30 848 kr	74 491 kr
525	41 m ²	807 918 kr	1,01%	0,49%	1,02%	0,49%	20 981 kr	45 716 kr
526	66 m ²	1 178 600 kr	1,49%	0,72%	1,49%	0,72%	30 848 kr	67 254 kr
527	41 m ²	807 918 kr	1,01%	0,49%	1,02%	0,49%	20 981 kr	54 379 kr
528	66 m ²	1 178 600 kr	1,49%	0,72%	1,49%	0,72%	30 848 kr	74 241 kr
529	41 m ²	807 918 kr	1,01%	0,49%	1,02%	0,49%	20 981 kr	53 487 kr
530	41 m ²	807 918 kr	1,01%	0,49%	1,02%	0,49%	20 981 kr	53 562 kr
531	66 m ²	1 178 600 kr	1,49%	0,72%	1,49%	0,72%	30 848 kr	65 472 kr
532	41 m ²	807 918 kr	1,01%	0,49%	1,02%	0,49%	20 981 kr	54 251 kr
533	66 m ²	1 178 600 kr	1,49%	0,72%	1,49%	0,72%	30 848 kr	73 429 kr
534	41 m ²	807 918 kr	1,01%	0,49%	1,02%	0,49%	20 981 kr	53 039 kr
535	66 m ²	1 178 600 kr	1,49%	0,72%	1,49%	0,72%	30 848 kr	73 505 kr
536	67 m ²	1 193 427 kr	1,51%	0,73%	1,51%	0,73%	31 242 kr	67 764 kr
537	41 m ²	807 918 kr	1,01%	0,49%	1,02%	0,49%	20 981 kr	47 645 kr
538	67 m ²	1 193 427 kr	1,51%	0,73%	1,51%	0,73%	31 242 kr	67 305 kr
539	41 m ²	807 918 kr	1,01%	0,49%	1,02%	0,49%	20 981 kr	46 583 kr
540	67 m ²	1 193 427 kr	1,51%	0,73%	1,51%	0,73%	31 242 kr	67 024 kr
541	41 m ²	807 918 kr	1,01%	0,49%	1,02%	0,49%	20 981 kr	53 487 kr
882	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	65 735 kr
883	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	59 305 kr
884	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	66 373 kr
885	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	58 130 kr
886	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	57 085 kr
887	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	65 531 kr
888	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	66 450 kr
889	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	66 296 kr
890	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	59 049 kr
891	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	57 594 kr
892	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	65 161 kr
893	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	58 769 kr
894	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	59 164 kr
895	59 m ²	1 074 809 kr	1,36%	0,66%	1,36%	0,66%	28 085 kr	62 021 kr
896	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	65 302 kr
897	59 m ²	1 074 809 kr	1,36%	0,66%	1,36%	0,66%	28 085 kr	62 227 kr
898	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	58 488 kr
899	59 m ²	1 074 809 kr	1,36%	0,66%	1,36%	0,66%	28 085 kr	62 329 kr
900	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	57 454 kr
901	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	66 259 kr
902	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	59 395 kr
903	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	58 934 kr
904	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	57 914 kr

2013051402657

905	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	58 820 kr
906	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	63 796 kr
907	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	59 855 kr
908	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	58 721 kr
909	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	66 303 kr
910	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	58 156 kr
911	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	68 606 kr
863	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	59 674 kr
864	73 m ²	1 282 391 kr	1,62%	0,79%	1,63%	0,79%	33 610 kr	75 330 kr
865	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	58 947 kr
866	73 m ²	1 282 391 kr	1,62%	0,79%	1,63%	0,79%	33 610 kr	73 212 kr
867	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	66 577 kr
868	73 m ²	1 282 391 kr	1,62%	0,79%	1,63%	0,79%	33 610 kr	75 934 kr
912	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	64 791 kr
913	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	65 237 kr
914	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	64 447 kr
915	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	59 611 kr
916	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	61 409 kr
917	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	65 213 kr
918	59 m ²	1 074 809 kr	1,36%	0,66%	1,36%	0,66%	28 085 kr	61 014 kr
919	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	65 978 kr
920	59 m ²	1 074 809 kr	1,36%	0,66%	1,36%	0,66%	28 085 kr	61 346 kr
921	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	59 509 kr
922	59 m ²	1 074 809 kr	1,36%	0,66%	1,36%	0,66%	28 085 kr	68 811 kr
923	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	66 743 kr
924	69 m ²	1 223 082 kr	1,55%	0,75%	1,55%	0,75%	32 032 kr	69 211 kr
925	72 m ²	1 267 564 kr	1,60%	0,78%	1,61%	0,78%	33 216 kr	79 018 kr
926	72 m ²	1 267 564 kr	1,60%	0,78%	1,61%	0,78%	33 216 kr	71 554 kr
927	83 m ²	1 430 664 kr	1,81%	0,88%	1,81%	0,88%	37 557 kr	79 963 kr
928	67 m ²	1 193 427 kr	1,51%	0,73%	1,51%	0,73%	31 242 kr	67 806 kr
929	69 m ²	1 223 082 kr	1,55%	0,75%	1,55%	0,75%	32 032 kr	68 886 kr
930	72 m ²	1 267 564 kr	1,60%	0,78%	1,61%	0,78%	33 216 kr	73 556 kr
931	83 m ²	1 430 664 kr	1,81%	0,88%	1,81%	0,88%	37 557 kr	80 370 kr
932	67 m ²	1 193 427 kr	1,51%	0,73%	1,51%	0,73%	31 242 kr	75 076 kr
933	69 m ²	1 223 082 kr	1,55%	0,75%	1,55%	0,75%	32 032 kr	75 676 kr
934	72 m ²	1 289 164 kr	1,60%	0,78%	1,63%	0,79%	33 216 kr	73 008 kr
935	83 m ²	1 455 564 kr	1,81%	0,88%	1,84%	0,89%	37 557 kr	88 357 kr
936	67 m ²	1 213 527 kr	1,51%	0,73%	1,54%	0,74%	31 242 kr	68 223 kr
937	69 m ²	1 243 782 kr	1,55%	0,75%	1,58%	0,76%	32 032 kr	69 716 kr
938	72 m ²	1 296 364 kr	1,60%	0,78%	1,64%	0,79%	33 216 kr	72 421 kr
939	69 m ²	1 250 682 kr	1,55%	0,75%	1,58%	0,77%	32 032 kr	76 682 kr
940	67 m ²	1 220 227 kr	1,51%	0,73%	1,55%	0,75%	31 242 kr	69 129 kr
941	69 m ²	1 250 682 kr	1,55%	0,75%	1,58%	0,77%	32 032 kr	69 805 kr
942	72 m ²	1 303 564 kr	1,60%	0,78%	1,65%	0,80%	33 216 kr	71 541 kr
943	69 m ²	1 257 582 kr	1,55%	0,75%	1,59%	0,77%	32 032 kr	75 955 kr
944	67 m ²	1 226 927 kr	1,51%	0,73%	1,55%	0,75%	31 242 kr	68 402 kr
945	69 m ²	1 257 582 kr	1,55%	0,75%	1,59%	0,77%	32 032 kr	75 814 kr
946	72 m ²	1 310 764 kr	1,60%	0,78%	1,65%	0,80%	33 216 kr	71 821 kr
947	69 m ²	1 264 482 kr	1,55%	0,75%	1,59%	0,77%	32 032 kr	70 238 kr

2013051402658

948	67 m ²	1 233 627 kr	1,51%	0,73%	1,55%	0,75%	31 242 kr	68 287 kr
949	69 m ²	1 264 482 kr	1,55%	0,75%	1,59%	0,77%	32 032 kr	71 949 kr
869	54 m ²	1 000 673 kr	1,26%	0,61%	1,27%	0,61%	26 112 kr	66 412 kr
870	66 m ²	1 178 600 kr	1,49%	0,72%	1,49%	0,72%	30 848 kr	67 546 kr
871	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	58 004 kr
872	66 m ²	1 178 600 kr	1,49%	0,72%	1,49%	0,72%	30 848 kr	75 095 kr
873	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	60 274 kr
874	66 m ²	1 178 600 kr	1,49%	0,72%	1,49%	0,72%	30 848 kr	75 385 kr
875	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	66 710 kr
876	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	64 217 kr
877	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	66 310 kr
878	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	66 373 kr
879	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	66 347 kr
880	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	65 763 kr
881	55 m ²	1 015 500 kr	1,28%	0,62%	1,29%	0,62%	26 506 kr	65 973 kr
	8 910 m ²	163 336 100 kr		100%		100%	4 262 990 kr	9 828 633 kr

Årsavgiften har en grundavgift om 400 kr/lägenhet, därefter sker en fördelning efter yta. Insatsen har en grundavgift om 200 000 kr/lägenhet, därefter sker en fördelning efter yta.

Andelstal och fördelningstal visas vid 52 % anslutningsgrad och vid 100 % anslutning. I enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal/fördelningstal.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

	År 1 2013	År 2 2014	År 3 2015	År 4 2016	År 5 2017	År 6 2018	År 7 2019	År 8 2020	År 9 2021	År 10 2022	År 11 2023
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	87 183 818 kr	87 183 818 kr	87 183 818 kr	87 183 818 kr	87 183 818 kr	87 183 818 kr	87 183 818 kr	87 183 818 kr	87 183 818 kr	87 183 818 kr	87 183 818 kr
Kapitalkostnader											
Räntor	3 400 169 kr	3 400 169 kr	3 400 169 kr	3 400 169 kr	3 400 169 kr	3 400 169 kr	3 400 169 kr	3 400 169 kr	3 400 169 kr	3 400 169 kr	3 400 169 kr
Driftkostnader	3 625 000 kr	3 697 500 kr	3 771 450 kr	3 846 879 kr	3 923 817 kr	4 002 293 kr	4 082 339 kr	4 163 986 kr	4 247 265 kr	4 332 211 kr	4 418 855 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll	117 000 kr	119 340 kr	121 727 kr	124 161 kr	126 645 kr	129 177 kr	131 761 kr	134 396 kr	137 084 kr	139 826 kr	142 622 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt	220 000 kr	224 400 kr	228 888 kr	233 466 kr	238 135 kr	242 898 kr	247 756 kr	252 711 kr	257 765 kr	262 920 kr	268 179 kr
Tomträttsavgäld	647 400 kr	647 400 kr	647 400 kr	647 400 kr	647 400 kr	647 400 kr	647 400 kr	647 400 kr	647 400 kr	647 400 kr	647 400 kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	5 044 400 kr	5 044 400 kr	5 044 400 kr	5 145 288 kr	5 248 194 kr	5 353 158 kr	5 460 221 kr	5 569 425 kr	5 680 814 kr	5 794 430 kr	5 910 319 kr
Hyror lokaler	647 780 kr	647 780 kr	647 780 kr	647 780 kr	647 780 kr	647 780 kr	647 780 kr	647 780 kr	647 780 kr	647 780 kr	647 780 kr
Hyror p-platser	28 800 kr	29 376 kr	29 964 kr	30 563 kr	31 174 kr	31 798 kr	32 433 kr	33 082 kr	33 744 kr	34 419 kr	35 107 kr
Lokaler f-skatt	18 522 kr	18 892 kr	19 270 kr	19 656 kr	20 049 kr	20 450 kr	20 859 kr	21 276 kr	21 701 kr	22 136 kr	22 578 kr
Ränteintäkt av fond	200 000 kr	200 000 kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Årsavgifter medlemmar	2 070 067 kr	2 148 360 kr	2 428 220 kr	2 408 789 kr	2 388 969 kr	2 368 752 kr	2 348 131 kr	2 327 098 kr	2 431 947 kr	2 410 065 kr	2 387 744 kr
Årsavgift kr/kvm	486 kr/m²	504 kr/m²	570 kr/m²	565 kr/m²	561 kr/m²	556 kr/m²	551 kr/m²	546 kr/m²	571 kr/m²	566 kr/m²	561 kr/m²
Månadsavgift-för en lägenhet på ca 57 kvm	2 308 kr/mån	2 395 kr/mån	2 708 kr/mån	2 686 kr/mån	2 664 kr/mån	2 641 kr/mån	2 618 kr/mån	2 595 kr/mån	2 712 kr/mån	2 687 kr/mån	2 662 kr/mån
Åck. Avsättning underhåll	117 000 kr	236 340 kr	358 067 kr	482 228 kr	608 873 kr	738 050 kr	869 811 kr	1 004 207 kr	1 141 292 kr	1 281 117 kr	1 423 740 kr
Bostadsrättsyta	4 260,0 m ²	4 260,0 m ²	4 260,0 m ²	4 260,0 m ²	4 260,0 m ²	4 260,0 m ²	4 260,0 m ²	4 260,0 m ²	4 260,0 m ²	4 260,0 m ²	4 260,0 m ²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%
Inflationsantaagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyrutveckling	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Fastigheten förväntas under löpande kalenderår. Även hyresvärar, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12. Förändring beräknas göra anpassningar med ledighetslägenheter. Tomträttsavgäld ändras år 2021, inflationsberäknad i denna prognos. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Känslighetsanalys											
År	2 070 067 kr	2 148 360 kr	2 428 220 kr	2 408 789 kr	2 388 969 kr	2 368 752 kr	2 348 131 kr	2 327 098 kr	2 431 947 kr	2 410 065 kr	2 387 744 kr
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntanivå +1%	2 941 905	3 020 199	3 300 058	3 280 627	3 260 807	3 240 590	3 219 970	3 198 936	3 303 786	3 281 903	3 259 582
2. Dagens genomsnittsräntanivå +2%	3 813 743	3 892 037	4 171 896	4 152 465	4 132 645	4 112 428	4 091 808	4 070 775	4 175 624	4 153 741	4 131 420
3. Dagens genomsnittsräntanivå - 1%	1 198 229	1 276 522	1 556 382	1 536 950	1 517 130	1 496 914	1 476 293	1 455 260	1 560 109	1 538 226	1 515 906
Dagens räntanivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	2 070 067	2 187 507	2 508 471	2 532 175	2 557 600	2 584 816	2 613 898	2 644 924	2 804 275	2 839 429	2 876 773
2. Dagens inflationsnivå -1%	2 070 067	2 109 214	2 348 752	2 287 798	2 225 225	2 160 997	2 095 078	2 027 428	2 084 314	2 013 088	1 940 013

2013051402660

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

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

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. 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.

Samtidigt ansöker styrelsen om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 22/4-2013

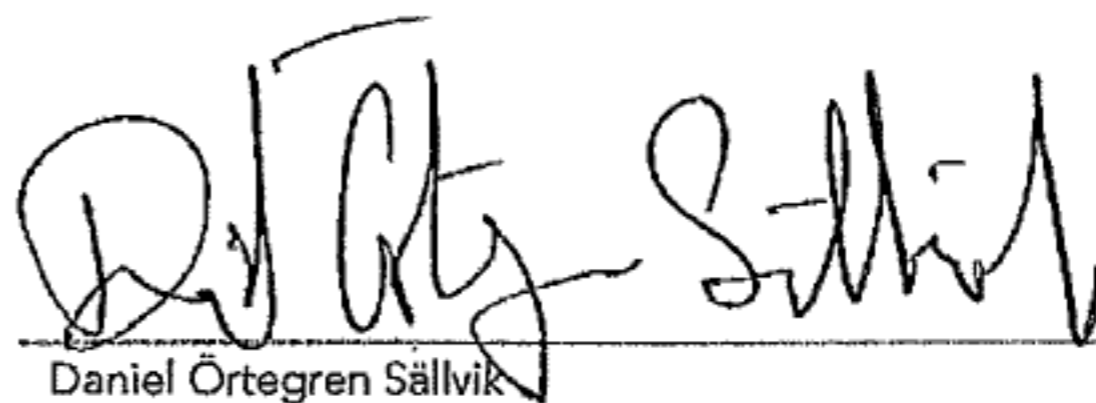
Bostadsrättsföreningen Smålänningen 3



Magnus Vadell Ljungmark



Anneli Sanz



Daniel Örtegren Sällvik



Natasza Stanko-Ekelund

Intyg av ekonomisk plan för BRF Smälänningen 3

Undertecknad intygsgivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen BRF Smälänningen 3, org nr 769623-7838, och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och framstår som hållbar.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar, ekonomisk plan av den 2013-04-18 undertecknad 2013-04-22, stadgar registrerade av Bolagsverket 2011-10-12, registreringsbevis av den 2013-005-03, fastighetsregisterutdrag 2012-09-18, teknisk besiktning av den 2012-04-27, och i övrigt med förhållanden kända för oss.


I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Bedömda driftskostnader baseras på erfarenhetstal.

Vi har ej besökt fastigheten, av planen framgår dock att föreningen kommer att avsätta medel för underhållskostnader.

Intygsgivarna får, bl a i anslutning till risker med korta lån (1-5 år) och ränteutvecklingen och om kostnaderna för projektet överstiger det kalkylerade upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker eller om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

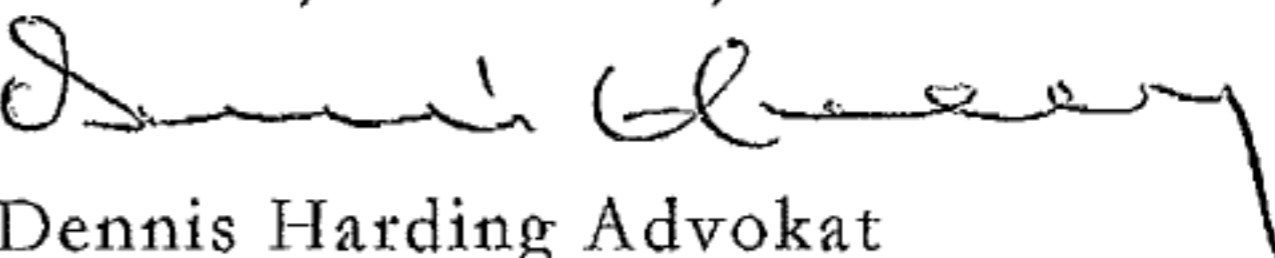
Den ekonomiska planen framstår som vederhäftig och hållbar. Vi kan som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Vi anser därför att föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen och att förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

Knivsta den 7 maj 2013



Arne Göthlin Byggnadsingenjör

Södertälje den 6 maj 2013



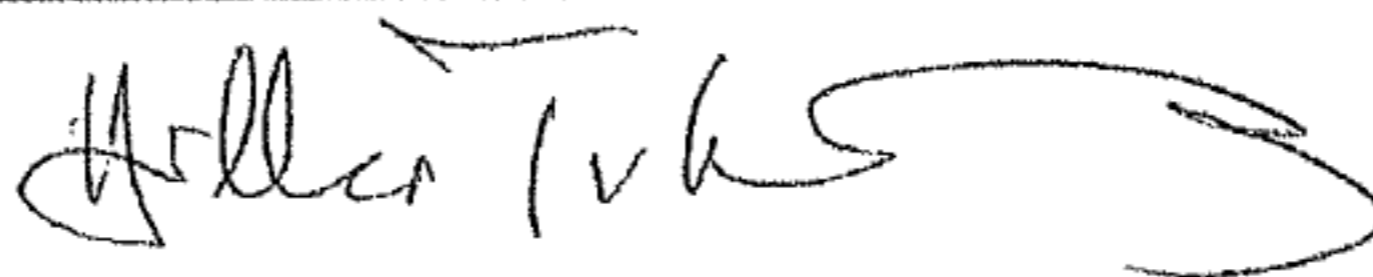
Dennis Harding Advokat



Stockholm Smålänningen

3

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till föreningens ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2012-04-27

Stockholm Smälänningen 3 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Smälänningen 3 genom Restate AB

3. Besiktningen

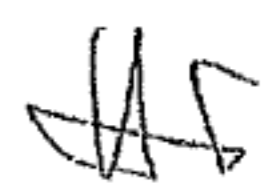
Besiktningen utfördes 18 april 2012 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier samt information från boende och nuvarande fastighetsägare.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, 2 hyreslokaler och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet och ca + 2 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Magnus Vadell, boende
- Erik Hellberg, boende
- Daniel Sällvik, boende (del av tid)
- Fatima Örtegren, boende (del av tid)
- Sölve Norrman, AB Familjebostäder (del av tid)
- Carl Dutina, Restate AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningensman

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

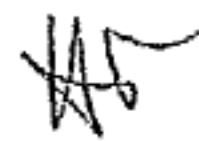


4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Smälänningen 3	
Adress:	Sigrid Undsets gata 2-4, 8-24; Holbergsgatan 20-24, 32-38; Drachmannsgatan 15-19.	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Tomträtt	
Nuvarande tomträttshavare:	AB Familjebostäder	
Markareal:	ca 13 000 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	1 punkthus med källare och 7 våningar samt 3 lamellhus med källare och 3-4 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1951	
Areor:	Bostäder	8 910 m ²
	Lokaler	515 m ²
	Totalt	9 425 m ²
Lägenheter:	156 st	
Lokaler:	6 ateljéer och 2 kontor samt div hyresförråd	
Standard:	Modern	
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstugor, vissa lokaler	
Övr våningsplan:	I all huvudsak bostäder	
Vind:	----	
Undergrund:	I huvudsak berg.	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong	
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme	



Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak:	Dubbelfalsad plåt på punkthuset. Betongtakpannor av varierande ålder på lamellhusen. Plåttak över ateljéer i suterrängplan på baksida SU 8-12.
Fasad:	Putsad eller målad betongsockel, fasadtegel på punkthuset och lamellhusen SU 8-22, tilläggsisolerad puts i våningsplanen på övriga fasader. Några fristående miljöstugor med träpanelsfasad.
Fönster:	3-glas fönster på kopplade bågar, genomgående utbytta 2011.
Trapphus:	Natursten, naturstensplattor eller betongmosaik på golv, målad puts på vägg och i tak eller undertak. Handledare och räcke av smide.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av trä eller säkerhetsdörrar
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum I huvudsak linoleum / plastmatta i övriga rum Linoleum / plastmatta i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder, vitvaror av blandad ålder. Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar från renoveringsåret. Egeninstallerad TM i vissa.
Tvättstugor etc:	10 TM, 5 TT, 2 TS, 6 manglar, tvättbänkar. 2 separata torkrum med kondensstorkar. Klinker på golv, kaklade målade väggar och undertak eller



- målade tak. Plastmatta på golv i torkrummen och mangelrummen. Maskinpark i all huvudsak från 2008 / 2009. 1 wc i anslutning till respektive tvättstugegrupp.
- Värmeproduktion: Anslutet till fjärrvärme. 2 st fjärrvärmeundercentraler.
- Värmedistribution: Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorer i badrummen utbytta. Radiatorventiler utbytta. Stamregleringsventiler i källare i huvudsak av modern typ.
- Ventilation: SU 24 och H 32-38:
Mekanisk frånluft med fläktenheter på taket.
Tilluft i form av väggventiler under fönster.
Övriga adresser:
Självdraagsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum.
Tilluft i form av väggventiler under fönster.
- VA-installationer: Avlopp av gjutjärn och plast. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar och plast.
Installationerna är i huvudsak utbytta ca 2006 / 2007.
Bottenavlopp i all huvudsak ej bytta. Källarstråk av varmvatten likaledes i huvudsak obytta.
- Elinstallationer: Serviser, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar i all huvudsak från byggnadsåret. Elinstallationer inne i lägenheterna bedöms i huvudsak vara utbytta (badrumsel dock alltid bytt).
- Hiss: 1 hiss för 3 personer, 255 kg på SU 24. Hissmaskin, styr- och reglerutrustning mm utbytt 2001. Hissen är godkänd och besiktigad till augusti 2012.
- Tomt / mark: Naturmark, gräsmattor, planteringar, lekplatser, stödmurar mm. Hårdgjorda ytor till entréer etc.



Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1951. Yttertaken har omlagts vid varierande tillfällen, balkongerna har renoverats, de putsade fasaderna renoverats och tilläggsisolerats, VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomförts, elinstallationer i de flesta lägenheter bytts ut, frånluftsfläktar bytts, tvättstugorna renoverats och fönstren bytts ut. I övrigt har löpande underhåll utförts. Kvarstående underhållsbehov finns främst avseende fastighetselen. Byggnaderna är i generellt gott skick.
OVK-status:	Godkänd för alla system.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Enligt utförda mätningar har alla lägenheter radonkoncentrationer som ligger under godkända gränsvärden.
Skyddsrum:	I fastigheten finns flera skyddsrum i funktion. Dessa rekommenderas besiktigas innan ett eventuellt förvärv om detta inte nyligen utförts.
Asbest:	Asbest finns i värmeörsisoleringar i källarplanen.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

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

Inga sättningar kunde noteras på tomten. Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar.

Murar, trappor mm i normalt skick. Hårdgjorda ytor i normalt skick.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick.

5.1b Stomme

Alla byggnader:

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt i huvudsak av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i fullt normal och begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Viss sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Punkthuset och SU 8-22:

Målad betongsockel. Fasadtegel i våningsplanen. Fasadteglet är i generellt tillfredsställande skick. Viss kompletteringsfogning kommer att behöva utföras om 8-10 år.

Övriga byggnader:

Putsade fasader från 2000-talet i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Miljöstugor:

Träpanelsfasader i generellt gott skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om ca 6-8 år.

5.1d Tak / takavvattning

Punkthuset:

Yttertak belagt med dubbelfalsad plåt. Omläggning har utförts för ett par år sedan. Taket är i gott skick. Återstående teknisk livslängd till nästa åtgärd är väsentligt mer än 10 år. Takstegar och takrasskydd mm likaledes i gott skick.

SU 8-22 och H 32-38:

Betongtakpannor från ca 1980-85. Plåtdetaljer på taken i behov ommålning inom nära framtid. Många trasiga pannor noterades. Utbyte av dessa måste utföras snarast.



SU 2-4, H 20-24 och D 15-19:

Yttertak belagda med betongtakpannor. Taken bedöms vara omlagda på 1990-tal och i tillfredsställande skick. Ommålning av plåtdetaljer på taken rekommenderas om några år.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken och plåtskärmar. Plattorna är omgjutna och genomgående i gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

5.1f Fönster

Alla byggnader:

3-glas fönster som bytts ut 2011 i förväntat gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Sprickbildning förekommer i liten och fullt normal omfattning. Handledare och räcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Lackade träpartier som genomgående (utom en) nyligen blivit utbytta. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstugor:

Maskinparken i tvättstugorna är i huvudsak från 2008 / 2009. 2 TT från 2002 bedöms ha ca 5 år till utbyte. Maskinparken i övrigt har lång återstående livslängd. Ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

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

Sophantering:

Utvändig sophantering med god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Källardörrar av stål i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier mm av blandad ålder. Vitvaror i kök av blandad ålder. Elinstallationer i besökta lägenheter utbytta under senare år.

Alla lägenheters badrum har renoverats ca 2006 / 2007. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

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 3 000:- per lägenhet.



5.1i Lokaler

Lokalernas VA-installationer är genomgående inte utbytta. Utbyte dessa inklusive renovering av wc-enheter rekommenderas inom några år. Generellt för alla lokaler gäller eget inre underhållsansvar.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Det finns 2 fjärrvärmeundercentraler. Utrustningen i UC belägen SU 18 är från 1980 och i nära behov av utbyte. Den andra värmeundercentralsutrustningen är utbytt 2010, i gott skick och med lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar till stor del från byggnadsåret. Enheter inom badrummen utbytta (radiatorer, men i allmänhet inte värmestammarna) i samband med VA-stambytet. Radiatorventiler och stamregleringsventiler bedöms genomgående vara utbytta samtidigt med VA-stambytet. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Installationer i all huvudsak utbytta (stambytet utfördes 2006 / 2007). Bottenavlopp samt smärre avloppsdelar som betjänar lokaler äldre i de flesta fall. Spolning / rensning av avloppen rekommenderas om ca 5-6 år och därefter med ca 10 års intervall. Delar som betjänar lokaler rekommenderas bytas ut inom några år.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer utbytta samtidigt och i lika omfattning som avloppen. Gott skick. Inget åtgärdsbehov utom de delar som finns parallellt med avlopp till lokalerna.

5.2d Ventilation

SU 24 och H 32-38:

Frånluft: Mekanisk frånluft med fläktenheter på yttertaket. Fläktarna har genomgående bytts för några år sedan.

Tilluft: Vägghventiler under fönster.

Övriga byggnader:

Självdagsfrånluft samt tilluft via väggventiler under fönster.

Godkänd OVK med giltighetstid till 2013 finns för alla system.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge april 2012)

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

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Kompletteringsfogning tegelfasader, ca 2020	bedömt 400 kkr
Ommålning träpanelsfasader, ca 2020	ca 30 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Ommåln / renov plåtdetaljer SU 8-22; H 32-38, ca 2012	ca 600 kkr
Utbyte trasiga takpannor, snarast	ingår ovan
Ommålning plåtdetaljer SU 2-4; H 20-24; D 15-19, ca 2015	ca 450 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TT i tvättstuga, ca 2017	ca 80 kkr
-----------------------------------	-----------

6.1i Lokaler

Renovering ca 12 wc:ar, ca 2015	ingår 6.2c nedan
---------------------------------	------------------

6.2 VVS-anläggning

6.2a Värmeproduktion


Utbyte utrustning 1 värmeundercentral, ca 2013	ca 300 kkr
--	------------

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2017	ca 300 kkr
Utbyte VA till lokaler (inkl wc-renov), ca 2015	ca 750 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte flertalet fastighetsinstallationer, ca 2016	ca 5 200 kkr
--	--------------



Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1951. Under senare år har fönster bytts ut, balkongerna renoverats, de putsade fasaderna renoverats och tilläggsisolerats, VA-stambyte utförts, lägenheters elinstallationer bytts, tvättstugorna renoverats och ett yttertak bytts ut. Underhållsbehov inom de närmaste åren finns främst avseende en värmeundercentral, förhållandevis stor andel gamla elinstallationer och underhåll av de flesta yttertaken. Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaderna är i generellt gott skick för byggnadsåret.

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

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 2 100 000:-
Mellan 3 och 10 år:	ca 6 000 000:-
Totalt:	ca 8 100 000:-

