

EKONOMISK PLAN

BRF ETSAREN 2
769634-7108

maj 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt.....	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	4
3.2	<i>Teknisk status</i>	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
6.1	<i>Kommande lån för reparationer.....</i>	6
7	Föreningens kostnader.....	7
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader.....</i>	7
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
7.3	<i>Avskrivningar</i>	7
8	Föreningens intäkter.....	8
9	Nyckeltal.....	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
10.1	<i>Ekonomisk prognos.....</i>	10
10.2	<i>Känslighetsanalys I</i>	11
10.3	<i>Känslighetsanalys II</i>	11
10.3.1	<i>Anslutning enligt prognos - 88%.....</i>	12
10.3.2	<i>100 % anslutning</i>	12
10.3.3	<i>90 % anslutning</i>	13
10.3.4	<i>80 % anslutning</i>	13
11	Lägenhetsredovisning	14
11.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler.....</i>	15
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	16

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF ETSAREN 2

1 ALLMÄNT

Brf Etsaren 2 med org.nr. 769634-7108 har registrerats hos Bolagsverket 2017-05-04.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Föreningens förvärv av fastigheten sker genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (transportköp) från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidering. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är 9 393 696 kr.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske juni/juli 2018. Inflyttning har skett.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Etsaren 2
Kommun	Stockholm
Adress/belägenhet	Skärmarbrinksvägen 1-5
Tomtareal	1 811 m ²
Ägarstatus	Äganderätt

Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1943-04-21 och 1942-11-22.
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende gårdsplan, parkering. Fastigheten har förmån av servitut avseende sophämtningsstation.
Gemensamhetsanläggning	Saknas
Samfällighet	Saknas
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1944
Ombyggnadsår	ca 20 år sedan
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	2 529,5 m ² .
Bostadslägenheter	48 lägenheter om sammanlagt 2 209,5 m ² .
Lokaler	7 lokaler om sammanlagt 320,0 m ² .
Gemensamma utrymmen	Källare; förråd, driftsutrymmen, tvättstuga och lokaler.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenradiatorer och värmestammar från byggnadsåret.
Ventilation	Mekanisk frånluft med utsugsventiler i kök och badrum. Tilluft gm väggventiler.

Hiss	Saknas
Grundläggning	Grundmurar av betong till berg/friktionsmark.
Stomme	Betong och tegel.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak	Lertegelpannor samt smärre delar med falsad plåt.
Fasader	Målad betongsockel, puts i våningsplanen.
Fönster	Bostäder: 3-glas trä-/aluminiumfönster, kopplade bågar. Lokaler 2-glas träfönster.
Balkong	Betongplatta, galvaniserat räcke, plåtskärm.
Trapphus, entré	Naturstengolv, målade väggar och målat tak. Handledare av trä.
Tvättstuga	2 TM, 1TT, 1 mangel, tvättbänk. Maskinpark av blandad ålder. Golv, väggar och tak målade.
Sophantering	Utvändiga behållare.
Parkering	8 platser
Mark	Gräsmatta, naturmark samt hårdgjord yta för parkeringsplatser.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Truuberg, den 11 maj 2018. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 9 085 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 6 485 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden samt ett lån för reparationer.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2018 är 42 732 000 kr, fördelat på bostäder 41 400 000 kr och lokaler 1 332 000 kr och fördelat på byggnader 23 832 000 kr och mark 18 900 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget vid den förenklade fastighetstaxeringen 2016. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2019.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Total köpeskilling fastighet ¹	105 500 000	41 708
Lagfartskostnad ²	642 630	
Pantbrevskostnad ³	445 935	
Ombildningskostnad	581 250	
Anskaffningskostnad	107 169 815	42 368
Reparationsfond	6 485 000	
Anskaffningskostnad + kassa och reparationsfond	113 654 815	44 932

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 1	5 500 000	ca 5 år	2,82	155 100	55 000	210 100	3,00
Bottenlån 2	5 500 000	ca 3 år	2,39	131 450	55 000	186 450	2,75
Bottenlån 3	5 500 000	ca 2 år	2,15	118 250	55 000	173 250	2,30
Lån vilande insatser 1	12 024 890	Rörlig/3 mån ⁴	1,91	229 675	-	229 675	2,00
Summa lån år 1	28 524 890	Snittränta:	2,22	634 475	165 000	799 475	2,40
Insatser	85 129 925						
Summa finansiering år 1	113 654 815						

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år. Lånet för vilande insatser amorteras när hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt. Räntan enligt offert med påslag om 0,25%.

6.1 Kommande lån för reparationer

Större underhållsåtgärder under prognosperioden som ej täcks av den initiala reparationsfonden vid kalkylstarten och som beräknas finansieras genom upptagande av lån vid de tidpunkter då dessa underhållsåtgärder beräknas utföras.

	Belopp kr	Utbetalt år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr
Reparationslån 1	900 000	år 10	3,00	27 000	- 27 000
Summa reparationslån	900 000	Snittränta:	3,00	27 000	- 27 000

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 9 393 696 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 96 106 304 kr.

² Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

³ Befintliga pantbrev: 6 222 000 kr.

⁴ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	58 000	23
Värme	400 000	158
El	59 000	23
Renhållning	59 000	23
Styrelse/revision	20 000	8
Ekonomisk förvaltning	75 000	30
Trappstädning	50 000	20
Fast skötsel	100 000	40
Försäkring	23 000	9
Kabel TV	10 000	4
Löpande underhåll	150 000	59
Summa driftkostnad år 1	1 004 000	397
Avsättning yttre underhåll	101 180	40
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	41 400 000
Kommunal fastighetsavgift (1 337 kr per lgh)	64 176
Taxeringsvärde lokaler	1 332 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	13 320

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 337 kr per lägenhet (prognos för 2018). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	59 445 350
Avskrivning per år	594 453

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 289 116	665
Hysesintäkter bostäder	323 064	1 188
Hysesintäkter lokaler	300 238	938
Parkeringsgarage mm	26 196	
Vidaredebitering fastighetsskatt	12 388	
Totala intäkter år 1	1 951 002	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	44 932
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	33 699
Lån år 1	11 277
Lån år 1 exkl lån vilande insatser	6 523
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	43 938
Årsavgift år 1	665
Driftskostnader år 1	397
Avsättning underhållsfond år 1	40
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	105
Hysesintäkter år 1, uthyrda area	1 053
Kassaflöde år 1	28

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet vilande insatser i avsnittet Finansiering.

10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 88% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2018	2 2019	3 2020	4 2021	5 2022	6 2023	11 2028
Ränta	634 475	641 250	645 287	660 362	656 034	661 110	665 703
Ränta %	2,22%	2,26%	2,29%	2,36%	2,35%	2,39%	2,40%
Avskrivningar	594 453	594 453	594 453	594 453	594 453	594 453	594 453
Driftskostnader	1 004 000	1 024 080	1 044 562	1 065 453	1 086 762	1 108 497	1 223 870
Planerat underhåll	-	6 450 000	-	400 000	-	200 000	-
Fastighetskatt/avgift	77 496	79 046	80 627	82 239	83 884	85 562	94 467
Summa kostnader	2 310 425	8 788 829	2 364 929	2 802 508	2 421 133	2 649 623	2 578 494
Årsavgift/m ² (bostäder)	665	679	692	706	720	735	811
Årsavgifter bostäder	1 289 116	1 314 898	1 341 196	1 368 020	1 395 381	1 423 288	1 571 425
Hysesintäkter bostäder	323 064	329 525	336 116	342 838	349 695	356 689	393 813
Hysesintäkter lokaler	300 238	306 243	312 368	318 615	324 987	331 487	365 988
Parkering	26 196	26 720	27 254	27 799	28 355	28 923	31 933
Vidaredebitering fastighetsskatt	12 388	12 388	12 388	12 388	12 388	12 388	12 388
Summa intäkter	1 951 002	1 989 774	2 029 322	2 069 661	2 110 806	2 152 775	2 375 548
Årets Resultat	-359 423	-6 799 055	-335 607	-732 847	-310 327	-496 848	-202 946
Akkumulerat redovisat resultat	-359 423	-7 158 478	-7 494 084	-8 226 931	-8 537 259	-9 034 107	-12 214 081
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	-359 423	-6 799 055	-335 607	-732 847	-310 327	-496 848	-202 946
Återföring avskrivningar	594 453	594 453	594 453	594 453	594 453	594 453	594 453
Amorteringar	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000	-174 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	70 031	-6 369 601	93 847	-303 394	119 126	-67 395	217 507
Avsättning till yttre underhåll	-101 180	-103 204	-105 268	-107 373	-109 520	-111 711	-123 338
Disposition underhållsfond	-	6 450 000	-	400 000	-	200 000	-
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	-31 149	-22 805	-11 421	-10 767	9 606	20 894	94 170
Ingående saldo kassa	6 485 000						
Akkumulerat saldo kassa	6 555 031	185 429	279 276	-24 117	95 009	27 614	-123 093
Akkumulerad avsättning underhåll	6 586 180	239 384	344 651	52 024	161 545	73 256	-433 769

10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	2,2%	2,3%	2,3%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 320 265	1 337 703	1 352 617	1 378 787	1 385 775	1 402 394	1 477 256
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	681	690	698	712	715	724	762
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	665	679	692	706	720	735	811
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	2,6%	2,7%	2,9%	3,2%	3,2%	3,4%	3,4%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 440 514	1 457 952	1 526 766	1 605 736	1 611 624	1 679 393	1 746 005
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	743	752	788	829	832	867	901
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	11,7%	10,9%	13,8%	17,4%	15,5%	18,0%	11,1%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%							
Ränta %	3,1%	3,1%	3,5%	4,0%	4,0%	4,4%	4,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 560 763	1 578 201	1 700 915	1 832 685	1 837 473	1 956 392	2 014 754
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	806	815	878	946	948	1 010	1 040
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	21,1%	20,0%	26,8%	34,0%	31,7%	37,5%	28,2%
Huvudalternativ men Inflation + 1,00%							
Ränta %	2,2%	2,3%	2,3%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 320 265	1 406 149	1 363 303	1 407 105	1 408 249	1 441 201	1 542 592
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	681	726	704	726	727	744	796
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	2,4%	6,9%	1,6%	2,9%	0,9%	1,3%	-1,8%
Huvudalternativ men Inflation + 2,00%							
Ränta %	2,2%	2,3%	2,3%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 320 265	1 474 595	1 374 094	1 435 978	1 431 388	1 481 544	1 613 894
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	681	761	709	741	739	765	833
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	2,4%	12,1%	2,5%	5,0%	2,6%	4,1%	2,7%

10.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.3.1 Anslutning enligt prognos - 88%

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Föreningens lån	28 524 890	28 359 890	28 194 890	28 029 890	27 864 890	27 699 890	27 765 890
Räntekostnader	634 475	641 250	645 287	660 362	656 034	661 110	665 703
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 675 949	8 147 579	1 719 642	2 142 146	1 765 100	1 988 512	1 912 791
Summa kostnader	2 310 425	8 788 829	2 364 929	2 802 508	2 421 133	2 649 623	2 578 494
Summa utgifter och avsättningar	1 982 151	2 012 579	2 040 743	2 080 428	2 101 200	2 131 880	2 281 378
Hysesintäkter	649 498	662 488	675 738	689 252	703 038	717 098	791 734
Avgiftsintäkter	1 320 265	1 337 703	1 352 617	1 378 787	1 385 775	1 402 394	1 477 256
Övriga intäkter	12 388	12 388	12 388	12 388	12 388	12 388	12 388
Summa intäkter	1 982 151	2 012 579	2 040 743	2 080 428	2 101 200	2 131 880	2 281 378
Årets resultat	-328 273	-6 776 250	-324 186	-722 080	-319 933	-517 743	-297 116
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	681	690	698	712	715	724	762
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	2,4%	1,7%	0,9%	0,8%	-0,7%	-1,5%	-6,0%

10.3.2 100 % anslutning

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Föreningens lån	16 500 000	16 335 000	16 170 000	16 005 000	15 840 000	15 675 000	15 741 000
Räntekostnader	404 800	400 752	404 789	419 865	415 536	420 613	425 205
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 675 949	8 147 579	1 719 642	2 142 146	1 765 100	1 988 512	1 912 791
Summa kostnader	2 080 749	8 548 331	2 124 431	2 562 010	2 180 636	2 409 125	2 337 996
Summa utgifter och avsättningar	1 752 476	1 772 082	1 800 245	1 839 930	1 860 703	1 891 382	2 040 880
Hysesintäkter	326 434	332 963	339 622	346 414	353 343	360 410	397 921
Avgiftsintäkter	1 413 654	1 426 731	1 448 235	1 481 127	1 494 972	1 518 585	1 630 571
Övriga intäkter	12 388	12 388	12 388	12 388	12 388	12 388	12 388
Summa intäkter	1 752 476	1 772 082	1 800 245	1 839 930	1 860 703	1 891 382	2 040 880
Årets resultat	-328 273	-6 776 250	-324 186	-722 080	-319 933	-517 743	-297 116
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	640	646	655	670	677	687	738
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-3,8%	-4,9%	-5,3%	-5,1%	-6,1%	-6,4%	-9,0%

10.3.3 90 % anslutning

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Föreningens lån	26 215 482	26 050 482	25 885 482	25 720 482	25 555 482	25 390 482	25 456 482
Räntekostnader	590 366	595 062	599 099	614 174	609 846	614 922	619 515
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 675 949	8 147 579	1 719 642	2 142 146	1 765 100	1 988 512	1 912 791
Summa kostnader och avsättningar	2 266 315	8 742 641	2 318 741	2 756 320	2 374 945	2 603 435	2 532 306
Summa utgifter och avsättningar	1 938 042	1 966 391	1 994 555	2 034 239	2 055 012	2 085 692	2 235 190
Hysesintäkter	613 641	625 913	638 432	651 200	664 224	677 509	748 024
Avgiftsintäkter	1 312 013	1 328 090	1 343 735	1 370 651	1 378 400	1 395 795	1 474 778
Övriga intäkter	12 388	12 388	12 388	12 388	12 388	12 388	12 388
Summa intäkter	1 938 042	1 966 391	1 994 555	2 034 239	2 055 012	2 085 692	2 235 190
Årets resultat	-328 273	-6 776 250	-324 186	-722 080	-319 933	-517 743	-297 116
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	660	668	676	689	693	702	742
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,8%	-1,6%	-2,4%	-2,4%	-3,8%	-4,4%	-8,6%

10.3.4 80 % anslutning

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Föreningens lån	35 930 963	35 765 963	35 600 963	35 435 963	35 270 963	35 105 963	35 171 963
Räntekostnader	775 931	789 371	793 408	808 484	804 155	809 232	813 824
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 675 949	8 147 579	1 719 642	2 142 146	1 765 100	1 988 512	1 912 791
Summa kostnader	2 451 881	8 936 951	2 513 050	2 950 629	2 569 255	2 797 744	2 726 615
Summa utgifter och avsättningar	2 123 607	2 160 701	2 188 864	2 228 549	2 249 322	2 280 002	2 429 500
Hysesintäkter	900 847	918 864	937 241	955 986	975 106	994 608	1 098 128
Avgiftsintäkter	1 210 372	1 229 449	1 239 235	1 260 175	1 261 828	1 273 006	1 318 984
Övriga intäkter	12 388	12 388	12 388	12 388	12 388	12 388	12 388
Summa intäkter	2 123 607	2 160 701	2 188 864	2 228 549	2 249 322	2 280 002	2 429 500
Årets resultat	-328 273	-6 776 250	-324 186	-722 080	-319 933	-517 743	-297 116
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	685	696	701	713	714	720	746
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	2,9%	2,5%	1,3%	1,0%	-0,9%	-2,0%	-8,0%

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m ²	Insats kr	Insats kr/m ²	Vilande insats	Årsavgift kr/mån	Hyrer kr/år
901	-	-	131	-	-	-	-	126 998
902	-	-	91	-	-	-	-	90 029
903	-	-	8	-	-	-	-	3 292
904	-	-	10	-	-	-	-	4 433
905	-	-	33	-	-	-	-	36 317
906	-	-	40	-	-	-	-	36 000
907	-	-	7	-	-	-	-	3 169
Totalt			2 529,5	85 129 925	43 938	12 024 890	107 432	649 498

Fördelningsgrund insats

Insatserna har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

Därutöver har en justering gjorts med -5% för lägenheter utan balkong.

Fördelningsgrund årsavgift

Årsavgifterna erläggs i förhållande till andelstalen. Andelstalen har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

11.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våning	Typ	Area		Hyra 2018		Löptid	Index-%
			m ²	Hysesgäst	kr/år	kr/m ²		
901	-	Lokal	131	Rest. Kikna Skärmabrink AB	126 998	969	2019-09-30	100
902	-	Lokal	91	B.B Nails KB	90 029	989	2019-04-30	100
903	-	Lagerlokal	8	Tappert Rolf AB	3 292	412	2020-01-31	100
904	-	Lagerlokal	10	Dahlberg Roland	4 433	443	2019-10-31	100
905	-	Butik	33	Dellenstedts Måleri AB	36 317	1 101	2019-09-30	100
906	-	Lokal	40	Olsson Roland	36 000	900	2002-02-28	-
907	-	Förråd	7	ALRO Stockholmsdistriktet	3 169	453	2019-10-31	100

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 1 juni 2018

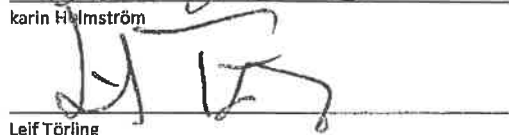

Jonas Blom


Milmi Richert


Roif Tappert


Reynalda Cardenas


Karin Helmström


Leif Törling

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Etsaren 2*, daterad 2018-06-01, organisationsnummer 769634-7108, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.


Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Vi har inte ansett att det var nödvändigt att okulärbesiktiga fastigheten.

Stockholm 2018-06-04



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

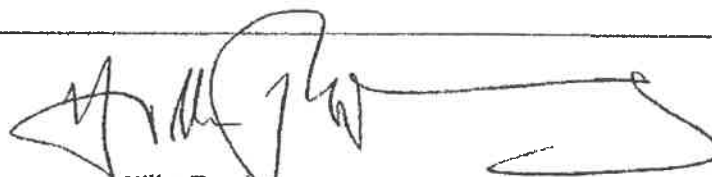
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset, 2018-05-11
Aktieöverlåtelseavtal, koncept
Hyreskontrakt, lokaler
Bankoffert SEB, 2018-05-08
Prospekt

Stockholm Etsaren 2

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



Hillar Truuberg

2018-05-11

Stockholm Etsaren 2 - Besiktningensutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden. I nedanstående utlåtande har i huvudsak beaktats sådana åtgärder som Bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för enligt stadgarna.

2. Uppdragsgivare

Brf Etsaren genom Forum Fastighetsekonomi

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 23 mars 2018 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning. Kämedom om byggnaden har också erhållits genom ritningsstudier, försäljningsprospekt upprättat av Nordier Property Advisors samt information från fastighetsskötaren och boende.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter samt i huvuddelen av byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Ingen av byggnadens hyreslokaler besöktes. Vid besiktningstidpunkten var det klart väder och ca + 4 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Rolf Tappert, boende
- Jonas Blom, boende
- Rinaldo, boende (del av tid)
- Sture, fastighetsskötare (del av tid)
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Etsaren 2	
Adress:	Skärmarbrinksvägen 1-5	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Äganderätt	
Nuvarande ägare:	Binow AB	
Markareal:	1 785 m ²	
Byggnad:	Hyreshus med källare, bottenvåning och 3 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321.	
Byggnadsår:	1944	
Areor:	Bostäder	2 210 m ²
	Lokaler	274 m ²
	Totalt	2 484 m ²
Lägenheter:	48 st; 1-3 rok;	
Lokaler:	3 hyreskontrakt	
Parkering:	8 platser	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga, lokaler	
Bottenvåning:	Entréer, lokaler, bostäder	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	-----	
Undergrund:	Berg eller friktionsmark	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg / friktionsmark	
Stomme:	Betong och tegel	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme.	

Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak:	Lertegelpannor samt smärre delar med falsad plåt.
Fasad:	Målad betongsockel, puts i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, galvaniserat räcke, plåtskärm.
Fönster / fönsterdörrar:	Bostäder: 3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. Lokaler: I huvudsak 2-glas träfönster. Källare: 2-glas träfönster med kopplade bågar.
Gemensamma utrymmen:	
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målat tak. Handledare av trä.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 mangel, tvättbänk. Maskinpark av blandad ålder Målat golv, målade väggar och målat tak. Separat torkrum med kondensavfuktare. Målat golv, målade väggar och målat tak.
Installationsutrymmen:	Målat golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Hönsnätsväggar, målat golv, målade väggar och målat tak.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Entrépartier:	Lackade träpartier med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Parkett eller plastmatta i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum

Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpinredning och köksutrustning av varierande ålder.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, dusch eller badkar, wc-stol, tvättställ. VVC-handduktork. Sanitetsartiklar som i huvudsak är ca 15-20 år gamla.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 2012.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar från byggnadsåret. Värmestråk från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak utbytta ca mitten av 1980-tal. Stamregleringsventiler för värme i stor omfattning från byggnadsåret.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med utsugsventiler i kök och badrum. Tilluft genom väggventiler i anslutning till fönster eller spaltventiler i fönster.
VA-installationer:	Avlopp av plast och ma-rör. Bottenavlopp av gjutjärn från byggnadsåret. Kallvatteninstallationer av koppar och galvaniserat stål. Varmvatteninstallationer av koppar. VVC-slinga.
Elinstallationer:	Fastighetens servis och serviscentral är utbytta, fastighetscentraler samt huvudledningar till lägenheterna från byggnadsåret. Huvudledningar till lokalerna utbytta. Installationer inne i lägenheterna av blandad ålder. Majoriteten bedöms vara från byggnadsåret. Elinstallationer i allmänna utrymmen av blandad ålder.
Gasinstallationer:	Gasinstallationer i all huvudsak från byggnadsåret.

- Övrigt:
- Tomt / mark: Gräsmatta, naturmark samt smärre planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer och på parkeringsplatser.
- Betongramp till källare med smidesräcke.
- Allmänt: Byggnad ursprungligen uppförd 1944. Under byggnadens livslängd har va-stammar bytts ut (vid lite varierande tidpunkter), fasad renoverats, balkonger renoverats, fönster bytts ut, åtgärder utförts på yttertaket, maskinpark i tvättstuga bytts ut, fjärrvärme installerats, enligt uppgift 5 lägenheter helrenoverats (de senaste åren) samt i övrigt löpande underhåll genomförts.
- Tekniska brister med nära förestående åtgärdsbehov finns avseende de flesta elinstallationer, värmeventilerna, källarstråk för vatten, yttertaket, alla fönster med träytterbåge, ventilationen samt i övrigt löpande underhåll.
- OVK-status: OVK-status är inte känd. Protokoll från senaste besiktning har inte redovisats.
- Energideklaration: Utförd.
- Radon: Radonmätningar med utfall både under och över gällande gränsvärden finns redovisade.
- Asbest: Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen inte någon annanstans. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot fast underlag.

Inga sättningar kunde noteras på omgivande mark och inte heller under källarplattan. Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fuktdoft i källaren.

Utvändig betongramp till källaren i tillfredsställande skick.

Hårdgjorda ytor, mark och finplanering i bedömt normalt skick.

Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av betong och tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning.

Sprickbildning i fullt normal och ytterst begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Viss helt normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Målad putsad betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen med marginell sprickbildning. Senaste fasadrenovering bedöms vara utförd för ungefär 30-35 år sedan. Normalt skick. Om ungefär 10 år bedöms fasaden behöva putsrenoveras.

På putsen förekommer visst klotter.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med lertegelpannor samt smärre delar med falsad plåt. Yttertaket är i slitet skick med nära förestående behov av renovering.

Takfot av trä i likaledes slitet skick. Erforderliga åtgärder utförs parallellt med övriga takarbeten.

Takavvattning i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Takstegar och takrasskydd finns, men kommer behöva åtgärdas i samband med renoveringen.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta, galvaniserade räcken och plåtskärmar.

Senaste renovering av balkongerna utfördes enligt uppgift 2010, vilket överensstämmer med okulära iakttagelser.

Balkongerna är i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov, men i samband med att vissa fasadåtgärder utförs om ca 10 år genomförs också smärre renoveringsåtgärder på balkongerna.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. Fönstren har monterats 1984. Ytterbågar i tekniskt tillfredsställande skick. Utbyte tätningsslister samt viss justering av öppnings- / stängningsfunktionen rekommenderas utföras inom några år.

Lokalfönster med träytterbåge samt källarfönstren är i nära förestående behov av ommålning och erforderlig renovering.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstensgolv, målade väggar och målat tak i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Handledare och räcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Lackade entrépartier i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Övriga dörrar:

Lokalentréer i behov av renovering parallellt med renovering av lokalens fönster.

Tvättstuga:

1 TM från ca 2000, 1 TM från 2012 och 1 TT från ca 2017. Normal teknisk livslängd är ungefär 15 år, vilket innebär ett förväntat utbytesbehov av 1 TM inom nära framtid. Torkrum med kondensavfuktare i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Utvändig behållare med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

6 lägenheter besöktes för att erhålla en allmän uppfattning.

Enligt uppgift har 5 av lägenheterna helrenoverats under de senaste åren. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga lägenheter har alltid renoverade badrum (utförda för knappt 20 år sedan), men i all huvudsak elinstallationer som är tekniskt uttjänta.

Vid besiktningstidpunkten saknades frånluft / luftomsättning i alla lägenheter då fläktarna inte fungerade.

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 2 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

I bottenvåningen finns 2 lite större hyreslokaler. Dessa besöktes inte i samband med besiktningen. Elinstallationer fram till lokalerna är utbytta. Enligt hyreskontrakten har lokalerna eget inre underhållsansvar samt eget ansvar för verksamhetsanpassade installationer.

Restaurangen har eget ventilationsaggregat. Ansvar för underhåll och OVK är oklart.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är utbytt 2012 med lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar i all huvudsak från byggnadsåret. Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer.

Radiatorventilerna bedöms i huvudsak vara utbytta ca 1985 och rekommenderas bytas ut inom nära framtid.

Stamregleringsventilerna är i huvudsak från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom nära framtid.

I samband med ventilbytena rekommenderas också en injustering av hela värmesystemet genomföras.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Installationer (bortsett flertalet bottenavlopp samt något ytterligare avlopp som sannolikt selektivt betjänar lokalerna) är utbytta och i gott skick. Spolning / rensning av avloppen har inte utförts nyligen och rekommenderas utföras inom något år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer vad avser stående stammar samt inom badrum och till kök är utbyta, medan källarstråken för både kall- och varmvatten i all huvudsak är från byggnadsåret och med rekommendation till utbyte inom nära framtid.

5.2d Ventilation**Frånluft:**

Mekanisk frånluft med en fläkt för varje trapphus. Vid besiktningstidpunkten var samtliga fläktar trasiga eller ur funktion av annan anledning. Utbyte av fläktarna bedöms behöva utföras inom nära framtid.

Tilluft:

Väggventiler i anslutning till fönster eller spaltventiler i fönster.

Utfall av senaste OVK-besiktning har inte redovisats. Det är sannolikt att ny besiktning behöver utföras inom nära framtid. Det är också troligt att alla frånluftskanaler behöver rensas inom kort.

Restaurangen har eget mekaniskt fläktsystem. Ålder på aggregatet okänd. Det är möjligt att hyresgästen har eget underhålls- och OVK-ansvar.

5.3 El-installation

Fastighetens elinstallationer är av blandad ålder. Servis och serviscentral är utbyta medan övriga fastighetsinstallationer inklusive flertalet huvudledningar till lägenheterna är från byggnadsåret, tekniskt uttjänta och i nära förestående behov av utbyte. I samband med utbytena utförs lämpligen också installation av 3-fas till lägenheterna.

Installationer inom allmänna utrymmen av blandad ålder. Äldre enheter rekommenderas bytas ut parallellt med övriga uttjänta fastighetsinstallationer.

Installationer inom lägenheterna av varierande ålder. Enligt uppgift har 5 lägenheter fått elinstallationerna utbyta de senaste åren, men antalet är osäkert.

Alla återstående äldre installationer rekommenderas bytas inom nära framtid.

Underhållsansvaret för utbyte av elinstallationer inom lägenheterna åligger respektive lägenhetsinnehavare (lägenhetscentralen tillhör bostadsrättsföreningen).



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge april 2018)

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

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Omputsning av fasad, ca 2028
(ca 1 800 m²)

ca 2 500 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Renovering yttertak, ca 2019
(ca 1 100 m²)

ca 1 700 kkr

6.1e Balkonger

Erforderligt underhåll, ca 2028

ingår fasad ovan

6.1f Fönster

Ommålning lokal- och källarfönster, ca 2019
(ca 25 bågar)

ca 50 kkr

Tätningsslister och justering bostadsfönster, ca 2023
(ca 350 bågar)

ca 100 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM i tvättstuga, ca 2019

ca 55 kkr

6.1h Lägenheter

Omträdning ca 40 lägenheter, ca 2019 / -20

ca 1 000 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2019

ca 300 kkr

Utbyte de flesta radiatorventiler, ca 2019

ca 150 kkr

Injustering värmesystem, ca 2019

ingår ovan

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2019

ca 80 kkr

Utbyte källarstråk för vatten, ca 2019

ca 800 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte 3 frånluftsfläktar, ca 2018

ca 350 kkr

Rensning ventilationssystem, ca 2018

ingår ovan

2018061101227

6.3 Einstallationer

Utbyte huvuddelen av fastighetsinstallationerna, ca 2019 ca 2 000 kkr

HSD

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1944. VA-stambyten och badrumsrenoveringar utfördes för ca 20 år sedan. Fasaderna putsades bedömningsvis om ca 1984, då även huvuddelen av fönstren byttes ut. Under de senaste åren har enligt uppgift 5 lägenheter helrenoverats.

Underhållsbehov inom de närmaste åren finns avseende huvuddelen av fastighetens och lägenheternas elinstallationer, värmeventilerna, yttertaket, fläktarna samt äldre vatteninstallationer i källarplanet. Vidare rekommenderas fönster med utvändigt träbåge om målas inom nära framtid.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaden är i normalt skick för byggnadsåret.

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

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 6 485 000:-
Mellan 4 och 11 år:	ca 2 600 000:-
Totalt:	ca 9 085 000:-

Kostnaden för omträdning av elinstallationer inne i lägenheter ligger enligt föreningens stadgar på respektive bostadsrättshavare, men är ändå inräknad i belopp angivna ovan.

Etsaren 2, Stockholm - Förenklad Underhållsplan - Ar 2018 - Ar 2032													Kostnadsläge april 2018			
Åtgärd	Ar 2018	Ar 2019	Ar 2020	Ar 2021	Ar 2022	Ar 2023	Ar 2024	Ar 2025	Ar 2026	Ar 2027	Ar 2028	Ar 2029	Ar 2030	Ar 2031	Ar 2032	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Mark:																
Byggnadsdel:																
Omputsning fasader											2500					
Balkonger											x					
Målning fönster		50												50		Ingår fasad ovan Återom målning -31
Tätningsslistor etc						100										
Lägenheter		500	500													
Yttertak		1700														
Tvättstuga		55										55				Utbyte maskiner
Allmänt:																
Årlig reparationsavsättning	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	
Installationer:																
Rensning VA-stammar		80														
Elinstallationer, fäsigthet		2000										80				
Fläktar, rensning kanaler		350														
Värmeventiler		450														Injustering värme ingår
OMK		30											30			
Källartråk vatten		800														
Summa	460	5715	580	80	80	180	110	80	80	80	2580	215	110	130	80	