

Registrerad av Bolagsverket 2017-03-24

2017032304587

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12

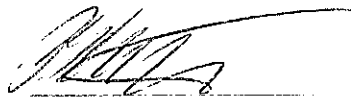
769630-7375

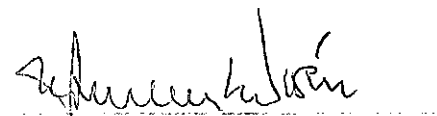
Stockholms kommun

Stockholm 20 mars 2017

Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12


Ann-Charlott Eriksson Skyttmo


Robert Ström


Lennart Wirén

2017032304588

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Finansieringsplan	5
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7.	Lägenhetsförteckning	7
8.	Nyckeltal	8
9.	Ekonomisk prognos	9
10.	Känslighetsanalys	10
11.	Särskilda förhållanden	10

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Teknisk statusbesiktning

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12 /769630-7375/ som registrerats hos Bolagsverket 2015-09-21 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Interclus Ekonomisk Förening /769630-7375/ förvärvade av Solberga Invest AB /556481-9430/ samtliga aktier i Solberga Invest 19 AB /559022-6204/ som vid tidpunkten för förvärvet var lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Stengodset 19. Därefter uppgick Solberga Invest 19 AB genom fusion i Interclus Ekonomisk Förening. Slutligen omregistrerades Interclus Ekonomisk Förening till Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12, nedan Bostadsrättsföreningen. Genom förvärvet av aktierna i Solberga Invest 19 AB samt därpå följande fusion mellan bolaget och Interclus Ekonomisk Förening har Bostadsrättsföreningen övertagit det skattemässiga värdet på fastigheten från Solberga Invest 19 AB. Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Stengodset 19. Byggnaden har under 2016-2017 genomgått omfattande totalrenovering.

Av fastighetens 29 bostadslägenheter är för närvarande 1 bostadslägenhet upplåten med hyresrätt. Hyresgästen kommer att få erbjudande om att förvärva lägenheten i befintligt skick med bostadsrätt. Tomställda bostadslägenheter upplåts i befintligt skick.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under mars månad 2017. Inflyttning beräknas ske fr o m april månad 2017.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Stengodset 19
Adress:	Robert Almströmsgatan 12
Fastighetens areal:	427 kvm
Bostadsarea (BOA):	1 048 kvm
Lokalarea:	93 kvm
Antal bostadslägenheter:	29 st
Byggnadsår:	1927 enligt besiktningsutlåtande
Husets utformning:	Flerfamiljshus i 5 våningar med källare, bottenvåning samt vind.

Servitut, gemensamhetsanläggningar m.m.

Fastigheten belastas av nedan servitut och ledningsrätter:

- 1) Trafik, portvalv, avtalservitut: förmån.
- 2) Trafik m.m., avtalservitut: förmån.
- 3) Trafik m.m., avtalservitut: förmån.
- 4) Trafik m.m., avtalservitut: förmån.
- 5) Trafik m.m., avtalservitut: last.
- 6) Trafik m.m., avtalservitut: förmån.
- 7) Fjärrvärme, ledningsrätt: last.

Byggnader:

Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Antal våningar:	5 samt vind och källare.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong.
Fasad:	Naturstenssockel på gatusida, putsad sockel in mot gård, putsade fasader.
Bjälklag:	Stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv.
Takbjälklag:	Trä.
Yttertak:	Dubbelfalsad plåt.
Balkonger:	Ja, vissa lägenheter.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Portar/dörrar:	Lackat trä och glas.
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och målade tak.
Hiss:	1 linhiss.

Gemensamma anordningar:

Sophantering (i behållare utomhus), tvättstuga och cykelrum/barnvagnsrum.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Självdragsfrånluft i bostäder. Tilluft i form av sk skafferiventilation, sk "stockholmsventilation" i badrum eller i vissa fall som väggventiler i anslutning till fönstren.
TV/tele/bredband:	Fiber finns in draget i huset.

Lägenhetsbeskrivning:

Entrérymme/hall:	Klinker eller trägolv.
Kök:	Nybyggt kök.
Badrum:	WC, handfat och dusch. Kakel på väggar och klinker på golv.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Övriga rum:	Trägolv.

Lägenheterna upplåts i befintligt skick. Det förekommer vissa avvikelser från ovan angivna lägenhetsbeskrivning.

Underhållsbehov:

Teknisk statusbesiktning är utförd 16 februari 2017 av Projektledarhuset AB. Byggnaden har genomgått en omfattande renovering/ombyggnad under 2016-2017.

Kommande underhåll som ska utföras inom 10 år enligt statusbesiktningen framgår nedan. Åtgärderna som är upptagna är att betrakta som normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

- Fasad. Putsrenovering övrig gårdsfasad (år 2024).
- Tak/takavvattning. Utbyte gårdssidans takavvattning (år 2024).

Ovan angivna åtgärder kommer att utföras under mars-april 2017 varefter det inte beräknas finnas något åtgärdsbehov av byggnaden inom år 1-11 förutom normalt löpande underhåll. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförs under mars-april 2017. Kostnaderna för att utföra ovan angivna åtgärder, inklusive tillse att det föreligger godkänd OVK, ingår i föreningens anskaffningskostnad.

Försäkring:

Föreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad innefattande förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 164 973 226 kr

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad 164 973 226 kr

För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma. I denna plan har summan upplåtelseavgifter uppskattats till 42 173 226 kronor (se nedan under punkt 4 Finansieringsplan). Om summan av upplåtelseavgifter avviker från 42 173 226 (i såväl höjande som sänkande riktning) förändras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån. Föreningens kostnad netto för anskaffandet är således (slutlig och känd) opåverkad. Endast om och i den mån upplåtelseavgifterna överstiger beloppet 42 173 226 kronor kommer anskaffningskostnaden att överstiga beloppet 164 973 226 kronor i motsvarande mån. motsvarande gäller kostnader netto i sänkande riktning för det fall upplåtelseavgifterna inte uppgår till 42 173 226 kronor.

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån 18 000 000 kr
 Insatser 104 800 000 kr
 Upplåtelseavgifter * 42 173 226 kr

Summa finansiering 164 973 226 kr

*) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde för de lägenheter som inte är upplåtna med hyresrätt. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 42 173 226 kronor vilket motsvarar cirka 40 242 kronor per kvadratmeter.

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Handelsbanken har lämnat låneoffert med nedan angivna räntesatser (per den 14 februari 2017). Föreningens totala räntekostnad har dock beräknats utifrån antagande om en genomsnittsränta om 1,8 %. Det innebär att föreningen har en räntereserv (uppgående till 63 000 per år de första tre åren) motsvarande mellanskillnaden som föreningen avser att i första hand använda till att amortera föreningens lån. Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp två lån med olika bindningstider enligt nedan. Lånen är amorteringsfria under kapitalbindningstiden, därefter enligt överenskommelse med banken. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	9 000 000	3 år	1,30%	117 000 kr
Lån 2	9 000 000	5 år	1,60%	144 000 kr
Summa	18 000 000			261 000 kr

Räntekostnad, år 1 (vid en genomsnittsränta om 1,8 %) 324 000 kr

Amortering, år 1 36 000 kr

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 360 000 kr

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 101 537 142 kr
 Avskrivningsbelopp: 1 015 371 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens eventuella årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Fastighetsel	15 000 kr
Värme	159 000 kr
Vatten och avlopp	22 000 kr
Renhållning och sopor	12 000 kr
Snöröjning	10 000 kr
Försäkringspremier	23 000 kr
Ekonomisk förvaltning	47 500 kr
Teknisk förvaltning	32 500 kr
Fastighetsskötsel	31 250 kr
Trappstädning	36 000 kr
Revision	18 750 kr
Arvode styrelse	25 000 kr
Övrigt	10 000 kr
Löpande underhåll/administrationsavgifter	10 000 kr
Hisservice	5 000 kr
Summa driftskostnader	457 000 kr

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärde totalt	51 911 000 kr
varav mark bostäder	19 200 000 kr
varav byggnad bostäder	31 000 000 kr
varav mark lokal	761 000 kr
varav byggnad lokal	950 000 kr

Fastigheten har genomgått en renovering i sådan omfattning att den beräknas få värdeår 2017. Det innebär fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen de närmaste 15 åren. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaldelen med tillhörande tomtmark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **17 110 kr**

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyrenoverad till de delar där föreningen ansvarar enligt föreningens stadgar varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11 (se även ovan information under rubrik Underhållsbehov). Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 30 kr/kvm BOA och LOA.

Summa fondavsättning, år 1 **35 000 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **869 110 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder	624 110 kr
Hyra lokaler	245 000 kr
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	869 110 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I lägenhetsförteckningen nedan redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal, insats och årsavgift.

Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats **	Årsavgift	Månadsavgift
1001	2 rok.	41	3,81%	3 815 749	23 789	1 982
1002	2 rok.	39	3,66%	3 638 273	22 856	1 905
1003	2 rok.	39	3,66%	3 638 273	22 856	1 905
1004	2 rok.	41	3,81%	3 815 749	23 789	1 982
1101	2 rok.	40	3,74%	3 815 749	23 322	1 944
1102	2 rok.	41	3,81%	3 904 488	23 789	1 982
1103	1 rok.	21	2,32%	2 129 721	14 460	1 205
1104	2 rok.	41	3,81%	3 904 488	23 789	1 982
1105	2 rok.	39	3,66%	3 727 011	22 856	1 905
1201	2 rok.	40	3,74%	3 904 488	23 322	1 944
1202	2 rok.	41	3,81%	3 993 226	23 789	1 982
1203	1 rok.	21	2,32%	2 218 459	14 460	1 205
1204*	2 rok.	41	3,81%	3 993 226	23 789	1 982
1205	2 rok.	39	3,66%	3 815 749	22 856	1 905
1301	2 rok.	40	3,74%	3 993 226	23 322	1 944
1302	2 rok.	41	3,81%	4 081 964	23 789	1 982
1303	1 rok.	21	2,32%	2 307 197	14 460	1 205
1304	2 rok.	41	3,81%	4 081 964	23 789	1 982
1305	2 rok.	39	3,66%	3 904 488	22 856	1 905
1401	2 rok.	40	3,74%	4 081 964	23 322	1 944
1402	2 rok.	41	3,81%	4 170 703	23 789	1 982
1403	1 rok.	21	2,32%	2 395 936	14 460	1 205
1404	2 rok.	41	3,81%	4 170 703	23 789	1 982
1405	2 rok.	39	3,66%	3 993 226	22 856	1 905
1501	2 rok.	35	3,36%	3 727 011	20 990	1 749
1502	2 rok.	36	3,44%	3 815 749	21 457	1 788
1503	1 rok.	18	2,09%	2 218 459	13 061	1 088
1504	2 rok.	36	3,44%	3 815 749	21 457	1 788
1505	2 rok.	35	3,36%	3 727 011	20 990	1 749
Summa		1 048	100,00%	104 800 000	624 110	52 009

*) Upplåten med hyresrätt

**) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde för de lägenheter som inte är upplåtna med hyresrätt. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 42 173 226 kronor vilket motsvarar cirka 40 242 kronor per kvadratmeter.

HYRESINTÅKER LOKALER

Objekt nr		Yta			Årshyra
204-8001	Kontor	38			55 000
204-8002	Kontor	55			70 000
P1	P-plats				24 000
P2	P-plats				24 000
P3	P-plats				24 000
P4	P-plats				24 000
P5	P-plats				24 000
Summa		93			245 000

8. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm (BOA+LOA)	144 587 kr
Belåning per kvm (BOA+LOA) år 1	15 776 kr
Insats per kvm (BOA)	100 000 kr
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA) år 1	401 kr
Årsavgift per kvm (BOA) år 1	596 kr

2017032304594

9. EKONOMISK PROGNOSS

2017032304595

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	624 110	628 744	633 484	692 332	696 317	1 002 959	1 006 309
Hysesintäkter	245 000	249 900	254 898	259 996	265 196	270 500	298 654
Summa inbetalningar	869 110	878 644	888 382	952 328	961 513	1 273 459	1 304 962
Utbetalningar							
Ränta ²	324 000	323 352	322 704	322 056	320 436	531 360	504 360
Amortering ³	36 000	36 000	36 000	90 000	90 000	180 000	180 000
Driftskostnader	457 000	466 140	475 463	484 972	494 671	504 565	557 080
Fastighetskatt	17 110	17 452	17 801	18 157	18 520	18 891	20 857
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	834 110	842 944	851 968	915 185	923 628	1 234 816	1 262 297
Fond för yttre underhåll/kassa	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Saldo	0	0	0	0	0	0	0
1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.							
2) I denna prognos antas från och med år 6 den genomsnittliga räntesatsen för föreningens lån uppgå till 3 %.							
3) Föreningens lån är amorteringsfria under kapitalbindningstiden, därefter enligt överenskommelse med banken. Föreningen avser att amortera föreningens lån med totalt 36 000 kronor/år under år 1-3. Från och med år 4 antas lån 1 att amorteras med 90 000 kronor/år och från och med år 6 antas lån 2 att amorteras med 90 000 kronor/år.							

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	624 110	628 744	633 484	692 332	696 317	1 002 959	1 006 309
Hysesintäkter	245 000	249 900	254 898	259 996	265 196	270 500	298 654
Summa intäkter	869 110	878 644	888 382	952 328	961 513	1 273 459	1 304 962
Kostnader							
Ränta	324 000	323 352	322 704	322 056	320 436	531 360	504 360
Avskrivningar	1 015 371	1 015 371	1 015 371	1 015 371	1 015 371	1 015 371	1 015 371
Driftskostnader	457 000	466 140	475 463	484 972	494 671	504 565	557 080
Fastighetskatt	17 110	17 452	17 801	18 157	18 520	18 891	20 857
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 813 481	1 822 316	1 831 339	1 840 557	1 848 999	2 070 187	2 097 669
Beräknat resultat⁴	-944 371	-943 671	-942 957	-888 229	-887 486	-796 729	-792 707
4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.							

FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	624 110	628 744	633 484	692 332	696 317	1 002 959	1 006 309
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	596	600	604	661	664	957	960
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (Inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	1 568 481	1 572 416	1 576 441	1 580 561	1 583 803	1 799 687	1 799 015
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	1 497	1 500	1 504	1 508	1 511	1 717	1 717

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	1 048	1 048	1 048	1 048	1 048	1 048	1 048

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	624 110	628 744	633 484	692 332	696 317	1 002 959	1 006 309
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	596	600	604	661	664	957	960
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	804 110	808 384	812 764	871 252	874 337	1 180 079	1 174 429
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	767	771	776	831	834	1 126	1 121
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %							
Årsavgift, totalt	984 110	988 024	992 044	1 050 172	1 052 357	1 357 199	1 342 549
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	939	943	947	1 002	1 004	1 295	1 281
Enligt ekonomisk prognos men inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	624 110	631 385	638 898	700 656	707 694	1 017 536	1 039 302
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	596	602	610	669	675	971	992
Enligt ekonomisk prognos men inflation + 2 %							
Årsavgift, totalt	624 110	634 026	644 365	709 144	719 407	1 032 690	1 068 803
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	596	605	615	677	686	985	1 020

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyrenoverad till de delar där föreningen ansvarar enligt föreningens stadgar varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11 (se även ovan information under rubrik Underhållsbehov). Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 30 kr/kvm BOA och LOA.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

2017032304596

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12 /769630-7375/ får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.


De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

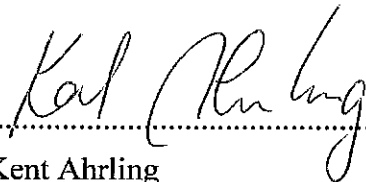
Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 22 /3 2017



Anders Berg



Kent Ahrling

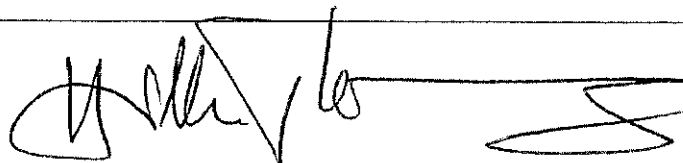
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilaga till intyg för Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12, org. 769630-7375. Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i ekonomisk plan.

Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12, 2017-02-01
Registrerade stadgar Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12, 2017-02-01
Registreringsbevis Intercrus ekonomisk förening, 2016-06-14
FDS Stockholm Stengodset 19, 2017-02-21
Fusionsbalans Intercrus ek.förening och Solberga Invest 19 AB, 2016-06-14
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor, 2016-03-18
Offert Handelsbanken, 2017-02-14
Underlag förvaltning, 2017-02-14
Offert försäkring, 2017-02-13
Uppmätning lägenheter, 2017-02-14
Teknisk statusbesiktning, Projektledarhuset i Stockholm AB, 2016-08-29 samt 2017-02-24
Värdering från ESNY, 2017-03-15
Beräkning taxeringsvärde, odaterad
Entreprenadhandlingar, 2016-03-07, 2016-04-14, 2016-08-10, 2016-09-22, 2016-12-02
Bygglovshandlingar, 2016-04-26, 2015-04-28
Energideklaration, 2010-12-02
Huvudbok nedlagda kostnader ROT för Stengodset 19, 2016-01-01-2016-12-31
Hyresgaranti, 2017-03-20
Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2017-03-20
Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, årsavgifter och hyror, 2017-03-20
Redovisning anskaffningskostnad, 2017-03-13
Garanti anskaffningskostnad, 2017-03-20
Protokoll extra föreningsstämma Brf R.A.G.12, 2017-03-20
Stadgar Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12 antagna 2017-03-20
Ändringsanmälan avseende stadgar antagna 2017-03-20

Stockholm Stengodset 19

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan**



Hillar Truuberg

2017-02-24

Stockholm Stengodset 19 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Stengodset 19 genom BroGripen Fastighets AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 16 februari 2017 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 2 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca + 2 grader C.

En entreprenad är under pågående. Entreprenad- och erforderliga sakkunnigbesiktningar av entreprenaderna kommer att utföras. Innehållet i denna statusrapport förutsätter att pågående entreprenader slutförs.

Kännedom om byggnaden har också erhållits från nuvarande fastighetsägare.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Joakim Sundberg, BroGripen AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningensman

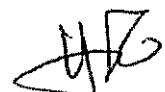


4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Stengodset 19	
Adress:	Robert Almströmsgatan 12	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	Solberga Invest AB	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	427 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare, bottenvåning, 5 våningar samt vind med i huvudsak bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1927	
Areor:	Bostäder	1 045 m ²
	Lokaler	103 m ²
	Totalt	1 366 m ²
Lägenheter:	29 st i huvudsak 1-2 rok	
Lokaler:	2 st hyreskontrakt	
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga / samvaro, förråd, lokaler	
Bottenvåning:	Bostadsentréer, bostäder, lokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd, hissmaskinrum	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Tegel, järnbalkar, konstruktionsbetong	

Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Järnbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Yttertak:	Dubbelfalsad plåt.
Fasader:	Naturstenssockel på gatusida, putsad sockel på "gårdssida", putsade fasader.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcke.
Balkonger:	Nymonterade balkonger med kompositplatta, aluminiumräcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Fönsterdörrar:	3-glas dörrar på kopplade bågar med utvändig båge av trä.
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entréport:	Lackat trä och glas. Kodlås och porttelefon.
Övriga dörrar:	Gårdsdörr av aluminium. Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp. Lokalentréer av trä.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade eller "glasväggar"
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i alla rum
Köksinredning:	Diskbänk, elhäll och elugn, kolfilterfläkt, kyl- och frys, micro, DM, nya kökssnickerier.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, undertak med spotlights. Duschväggar, wc-stol, tvättställ. Elgolvvärme samt elektrisk handdukstork.

Allmänna utrymmen:	
Tvättstuga:	10 st nya tvättmaskiner av hushållstyp.
Gemensamhetslokal:	Blandade ytskikt.
Förråd:	Nätförråd.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning / installationer i värmeundercentral i huvudsak från 2008.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar från byggnadsåret. Radiator- och stamregleringsventiler av termostat- respektive STAD-typ nyutbytta.
Ventilation:	Självdragsfrånluft i bostäder. Tilluft i form av spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönstren. Mekanisk frånluft med fläkt till lokaler.
VA-installationer:	Avlopp av ma-rör och plast (ingjutna delar i badrumsgolv), varm- och kallvatten av koppar. Gjutjärn i avlopp under bottenplattan.
Elinstallationer:	Samtliga elinstallationer i fastighet, i och till lägenheter nyutbytt. 3-fas i lägenheterna.
Gas:	Gasinstallationer har demonterats.
Hiss:	1 linhiss, 3 personer, 250 kg. Styr- och reglerutrustning och hissmaskin mm byts ut inom pågående entreprenad.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Ny markplanering på gatusida. Hårdgjorda ytor till entréer och på baksida.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1927. Yttertaget är omlagt ca 2012, utrustning i värmeundercentral utbytt 2008. När pågående entreprenad avslutats kommer det inte kvarstå något nära förestående åtgärdsbehov.



OVK-status: Godkänd OVK saknas och kommer genomföras i anslutning till pågående entreprenad.

Energideklaration: Utförd.

Radon: Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.

Asbest: Asbest finns i värmerörsisoleringar, men inte någon annanstans när pågående entreprenad är slutförd.



5. Utlåtande

5.0 Allmänt

En förhållandevis omfattande entreprenad är pågående och beräknas vara avslutad under mars 2017. Entreprenad-, myndighets- / sakkunnighetbesiktningar av entreprenaderna i berörda delar kommer att utföras. Innehållet i denna statusrapport förutsätter att pågående entreprenader slutförs i enlighet med den information som erhållits.

Från tidpunkten för totalentreprenadens färdigställande kommer en garantitid att löpa på i entreprenaden berörda delar. Fel hänförliga till entreprenaden som upp-dagas under garantitiden skall åtgärdas av entreprenören i enlighet med regler och rekommendationer i Allmänna bestämmelser för totalentreprenader ABT 06.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Inga fuktgenomslag noterades i källarytterväggar och inte heller noterades några sättningar under källargolvet eller i grundläggningen.

Utvändig mark i normalt skick. Smidesräcken på gatusida är rostiga och i behov av renblåstring och målningsbehandling. Kommer åtgärdas inom pågående entreprenad.

Inget åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar noterades ingen sprickbildning då i praktiken alla ytskikt är nyrenoverade. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatufasad:

Naturstenssockel i tillfredsställande skick, fast lite nedsmutsad. Putsad fasad i tillfredsställande skick med något fåtal småskador. Mer än 10 år till kommande åtgärdsbehov.

Gårdsfasad:

Putsad sockel och putsade fasader. Puts på sockel och nedre del av fasaden i slitet skick och i nära förestående behov av åtgärd. Dessa fasaddelar kommer enligt uppgift bättras inom pågående entreprenad. Övriga fasaddelar i normalt skick.

Ompnutsning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll bedöms bli aktuellt om ca 7-8 år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med dubbelfälsad plåt. Plåten är enligt uppgift omlagd 2012 / 2013 (vilket stämmer med okulära iakttagelser) och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

Takavvattningar i tillfredsställande skick. Stuprör på gårdssidan byts / justeras parallellt med ompnutsningen, dvs om 7-8 år.

5.1e Balkonger

Piskbalkonger: Normalt skick. Inget bedömt åtgärdsbehov på ca 10 år.

Nya lgh-balkonger har monterats. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

2-glasfönster på kopplade träbågar. Fönstren är utvändigt ommålade för några år sedan, men utan att erforderlig underbehandling utförts. Fönstren är generellt i behov av ommålning och erforderlig renovering mm inom 1-2 år. Utvändig ommålning är upphandlad och kommer att utföras inom pågående entreprenad.

Därefter inget åtgärdsbehov under kommande 10-års period.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Golv i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Väggar och tak kommer att ytskiktsbehandlas inom pågående entreprenad.

Entréparti av lackat trä med glas. Tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsdörr av aluminium i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

10 nya tvättmaskiner har installerats. Ytskikt mm nyrenoverade. Gott skick.

Källare:

Ytskiktsbehandlas inom pågående entreprenad. Därefter inget åtgärdsbehov på lång tid.

Installationsutrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt god funktion.

Vind:
Lgh-förråd i normalt skick.

5.1h Lägenheter

Två lägenhet besöktes. Lägenheterna är under omfattande helreovering, vilket innebär nya badrum, nya kök, utbytta elinstallationer samt att alla ytskikt gjorts om och lgh-dörrarna bytts ut. Efter utförd entreprenad finns inget åtgärdsbehov under lång tid.

Efter ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

5.1i Lokaler

Ingen av hyreslokalerna besöktes vid besiktningen.

Underhållsansvar för inredning, utrustning och eventuella verksamhetsberoende installationer åligger respektive hyresgäst.

I samband med ombyggnaden kommer installationer fram till och delvis i lokalerna bytas ut.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 2008, i gott skick och med lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Radiator- och stamregleringsventiler för värme har bytts ut. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp och vatten:

Alla avlopp ha nyligen bytts ut. Detsamma gäller för vatteninstallationerna.

Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Självdraagsfrånluft. Frånluftskanalerna kommer att rengöras inom pågående entreprenad.

I samband med fönsterunderhållet kommer spaltventiler för tilluft monteras i fönstren.

Lokaler:

Mekanisk frånluft med separat fläktenhet..

Godkänd OVK kommer att tillses inom pågående entreprenad.

5.3 El-installationer / Hiss

Alla fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter kommer att bytas ut inom pågående entreprenad.

Ny hissmaskin, ny styr- och reglerutrustning mm har installerats.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2017)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Putsrenovering gårdsfasad, ca 2024

ca 450 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Utbyte gårdssidans takavvattning, ca 2024

ingår ovan

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1927. Byggnaden är under förhållandevis omfattande renovering som kommer att vara avslutad under mars 2017. När renoveringen avslutats finns inget nära förestående underhållsbehov för vilket bostadsrättsföreningen har underhållsansvar.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	0:-
Mellan 3-10 år:	ca 450 000:-
Totalt:	ca 450 000:-

En omfattande entreprenad är under utförande. Entreprenad-, myndighets- / sakkunnigbesiktningar av entreprenaderna i berörda delar kommer att utföras. Innehållet i denna statusrapport förutsätter att pågående entreprenader slutförs i enlighet med den information som erhållits.

Från tidpunkten för entreprenadens färdigställande kommer branschsedvanliga garanti-tider att löpa på delar som berörts av entreprenaden. Fel hänförliga till entreprenaden som uppdagas under garantitiden skall åtgärdas av entreprenören i enlighet med regler och rekommendationer i Allmänna bestämmelser för totalentreprenader ABT 06.

För installerade hushållsmaskiner gäller särskilda varugarantier.

