Registrerades av Bolagsverket
2021-06-01 07:21
R280929/21

Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPAN 43
Styrmansgatan 52 – Stockholms kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Harpan 43 under andra kvartalet 2021

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 3
Förvärv av fast egendom 3
Försäkring 3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt 3
Taxeringsvärde 4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN 4
Tomt och läge 4
Fakta om fastigheten 4
Gemensamma utrymmen och anordningar 4
Kortfattad byggnadsbeskrivning 5
Kortfattad lägenhetsbeskrivning 5
Övrigt 5
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov 6
3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD 7
4. FINANSIERINGSPLAN 7
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan 7
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET 8
Amorteringar och extra avsättningar 9
Eventuell ökad belåning 9
Avskrivningar 9
6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR 9
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 1 10
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 2 10
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING 10
Förteckning över lokaler 12
Sammanställning över föreningens ytor och intäkter 12
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN 13

BILAGOR: Resultat-/likviditetsprognos och teknisk besiktning

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Harpan 43 (org: nr 716409-8977) som registrerades 1986-10-24 i Stockholms kommun har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av fastigheten Stockholm Harpan 43 (”**Fastigheten**”) innehållandes 23 bostäder, 5 lokaler och 19 garageplatser. Fastigheten besiktigades den 10 februari 2021 genom Hillar Truuberg på Projektledarhust. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att förvärva fastigheten under andra eller tredje kvartalet 2021 genom förvärv av aktiebolag.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheterna, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång Fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av säljaren. Fastigheterna ska efter förvärvet transporteras över i bostadsrättsföreningen vartefter bolaget kommer att likvideras.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (”Bolagsombildning”) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastighetens skattemässiga värde är ca 6,5 mkr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheterna bedöms den latenta skatten aldrig aktualiseras.

Försäkring

Fastigheten kommer från tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde och försäkringen kommer att inneha styrelseansvar.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske när denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under andra eller tredje kvartalet 2021. Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna har inflyttning redan skett.

Taxeringsvärde

Fastigheten är senast taxerad år 2019

Tomtmark bostäder	Tomtmark lokaler	Byggnad bostäder	Byggnad lokaler	Summa
62 000 000 kr	5 800 000 kr	26 000 000 kr	6 800 000 kr	100 600 000 kr

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med källarplan inrett med förråd och garage, bottenvåning, innehållandes huvudsakligen lokaler, samt därutöver fem våningar samt vind med bostäder.

Tomt och läge

Fastigheten är belägen i stadsdelen Östermalm i centrala Stockholm. All tänkbar service samt kommunikationer finns i fastighetens omedelbara närhet.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Harpan 43
Adresser	Styrmansgatan 52, 114 60 Stockholm
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan: 2004-04-22
	Akt: 0180K-P2002-11341
Tomtareal	864 kvm enligt FDS utdrag
Bostadsyta	2 497 kvm (varav 2 445 BOA och 52 BIA)
Lokalyta	367 kvm
Bostäder	23 st
Byggnadsutformning	En huskropp med bostäder och lokaler samt underliggande garage
Byggnadsår	1925–26
Värdeår	1954
Typkod	321

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Värmedistribution	Vattenradiatorer, vindsplan med luftvärmepumpar och direktverkande el
El	1-fas eller 3-fas i bostäder och lokaler
Ventilation	Självdrag i bostäder, vindslägenheter och garage har mekanisk frånluft, lokaler med separata ventilationssystem

Gas	Betjänar restaurang samt några lägenheter
Hiss	1 linhiss för 3 personer, 240 kg
Sophantering	Behållare i utvändig gårdsbyggnad
Utvändig mark	Hårdgjord yta på gårdsbjälklag, stödmurar
Fastighetstvättstuga	Finns ej

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong till fast underlag
Stomme och ytterväggar	Betong med putsade ytterväggar
Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Enkel- och dubbelfalsad plåt
Balkonger	Balkongplatta, galvaniserade räcken, plåtskärmar
Takterrasser	Konstruktionsbetong, värmeisolering, fuktisolering/tätskikt/ytskikt. Räcke inklätt med falsad plåt
Gårdsbjälklag	Konstruktionsbetong, värmeisolering, tätskikt av gjutasfalt
Fönster	Tvåglas träfönster med kopplade bågar, vindslägenheter med 3-glasfönster, lokaler med aluminiumfönster med isolerglas
Trapphus	Naturstensgolv, målade väggar och tak, handledare av trä
Dörrar	Lackad entrédörr med glas, lägenhetsdörrar av trä, lokaldörrar av aluminium

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett, brädgolv och natursten
Köksinredning	Diskbänk, spis, kyl/frys, diskmaskin, fläkt, skåpsinredning av varierande ålder
Badrum, wc, tvättstuga	Kaklade badrum med tvättställ, blandare, dusch/badkar, wc. Tvättmaskin och torktumlare
Media	Fiber indraget till vardera bostaden. Eget abonnemang erfordras

Övrigt

OVK	Med anmärkningar, ska genonmföras
Radon	Nej
Energideklaration	Utförd 2011, ny ska utföras 2021
PCB	Nej
Asbest	Sannolikt i värmerörisoleringar i källaren

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Föreningen fonderar medel i enlighet med besiktningsmannens rekommendation (sammanställning nedan) för att täcka fastighetens underhållsbehov över kommande tio år. Efter vidtagna åtgärder bedöms den tekniska statusen vara mycket god.

För det inre skicket i bostadslägenheterna blir vardera bostadsrättsinnehavare själv ansvarig. Föreningen fonderar dock medel för att hantera partiella stambyten i samband med framtida ytskiktsrenoveringar av badrum.

Upplysningsvis nämns att omtrådning av el inom lägenheterna översiktligt bedöms till 30–50 000 kr

Utöver ovan upptagen fondavsättning gör föreningen en schablonmässig årlig avsättning om 73 351 kr och därutöver amorteras föreningens lån årligen med ca 400 000 kr vilket ses som en besparing inom föreningen. Summerad avsättning och besparing uppgår till ca 7,2 mkr under prognosperioden om 15 år.

På längre sikt ska föreningens styrelse upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick och anpassa avsättningen efter denna.

Byggnadsdel	**Åtgärder inom 10 år**	**Summa**
Fasad	Omputsning	1 155 000 kr
Yttertak	Omläggning	1 500 000 kr
Fönster	Renovering/målning	900 000 kr
Värmedistribution	Utbyte ventiler	250 000 kr
Avlopp	Partiellt stambyte	2 500 000 kr
Elinstallationer	Nya huvudledningar till bostäder	400 000 kr
Ventilation/OVK	Div åtgärder	500 000 kr
Pelare garage	Underhåll	25 000 kr
Summa		**7 230 000 kr**

Ovan angivna kostnader inkl moms och kostnad för projektledning

Utöver ovan summa avsätter föreningen även 2 250 000 kr för uppgradering av värmestammar utanför prognostiden alternativt för åtgärder i samband med partiellt stambyte.

3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. För det fall någon bostad ej upplåts med bostadsrätt finansieras denna utestående insats genom ytterligare banklån alternativt genom att en revers upprättas mellan säljaren och bostadsrättsföreningen.

Nedan kostnad avser den slutliga kostnaden för föreningen

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling fastighet & aktier	256 349 000 kr
Lagfart [1)]	1 530 000 kr
Pantbrev [2)]	320 000 kr
Initialkostnader [3)]	750 000 kr
Summa total anskaffningsutgift	**258 949 000 kr**
Kassabehållning	500 000 kr
Kända underhålls och investeringsbehov	9 480 000 kr
Finansieringsbehov	**268 929 000 kr**

[1)] Lagfartskostnad baseras på fastighetens taxeringsvärde i samband med förvärvet

[2)] I Fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 25 mkr

[3)] Initialkostnader innefattar bland annat intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån och löptid	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (3 mån–1 år)	19 999 608 kr	1,50%	299 994 kr	199 996 kr
Banklån 2 (2–3 år)	9 999 804 kr	1,70%	169 997 kr	99 998 kr
Banklån 3 (4–5 år)	9 999 804 kr	2,00%	199 996 kr	99 998 kr
Summa banklån	**39 999 215 kr**		**669 987 kr**	**399 992 kr**
Medlemsinsatser	228 929 785 kr			
Summa finansiering	**268 929 000 kr**			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer utgår från bankoffert. Föreningen bedöms göra ett likviditetsmässigt överskott under lånens bindningstid enligt ovan. Likviditetsöverskottet bedöms avsättas till kassan alternativt användas för amorteringar utöver plan. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2 009 961 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	669 987 kr	
Avskrivning	850 000 kr	
Summa kap-kost.	**1 519 987 kr**	
Driftskostnader*		
Förvaltning & administration	75 000 kr	
Försäkring	75 000 kr	
Värme	310 000 kr	
Fastighets-el	40 000 kr	
VA	50 000 kr	
Löpande skötsel och reparationer	100 000 kr	
Snöröjning	15 000 kr	
Renhållning	75 000 kr	
Städning	50 000 kr	
Övrigt	175 000 kr	
Summa driftskost.	**965 000 kr**	**395 kr/kvm BOA**
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	Föreningen äger marken
Fastighetsavgift/-skatt	159 557 kr	
Summa övr. kost.	**159 557 kr**	
Totala kostnader	**2 644 544 kr**	
Föreningens intäkter		
Hyror lokaler	1 064 021 kr	
Hyror förråd/antenn/lager	9 296 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	1 194 570 kr	489 kr/kvm
Totala intäkter	**2 267 887 kr**	
Årets resultat	**-376 657 kr**	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	73 351 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	2 267 887 kr	
Summa kostnader	-2 644 544 kr	
Återföring avskrivningar	850 000 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	**473 343 kr**	**168 kr/kvm**
Amorteringar	-399 992 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	**73 351 kr**	
Ytor		
Bostadsarea	2 497 kvm	Total yta (BOA+BIA)
Lokalarea	367 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	2864 kvm	

* Taxebundna kostnader grundar sig på av säljaren erhållna uppgifter och övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter. Skötsel och underhåll inkluderar även löpande underhåll av eventuellt kvarstående hyreslägenheter

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande 1% på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringen komma att öka eller minska.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (16 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 100 kr/mån för en genomsnittsbostad (kapitaltäckning ca 3%).

Avskrivningar

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

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Nyckeltalsberäkningarna anges exklusive ytan för garaget om ca 500 kvm. Nyckeltalet för driftskostnad utgår endast från bostadsytan

Genomsnittslägenhet år 1	Totalt	Per kvm
Slutlig kostnad för föreningens fastighet, tot bostadsyta+LOA	268 929 000 kr	93 898 kr
Föreningens grundbelåning, tot bostadsyta+LOA	39 999 215 kr	13 966 kr
Insats genomsnittsbostad (exkl garage)	228 929 785 kr	91 689 kr
Föreningens Driftskostnad, BOA	965 000 kr	395 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar BOA	1 194 570 kr	449 kr
Kassaflöde från löpande drift	473 343 kr	168 kr
Avsättning till underhållsfond, BOA	73 351 kr	30 kr

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
Årtal	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2031**	**2036**
Beräknad nettoavgift	1 194 570	1 190 362	1 186 203	1 182 096	1 178 040	1 174 038	1 154 856	1 137 163
Om räntan								
+1%	1 594 562	1 586 354	1 578 196	1 570 088	1 562 033	1 554 030	1 514 848	1 477 157
+2%	1 994 554	1 982 346	1 970 188	1 958 081	1 946 025	1 934 023	1 874 841	1 817 150
-1%	794 577	794 369	794 211	794 104	794 048	794 045	794 863	797 170
Om inflationen								
1%	1 206 549	1 202 580	1 198 666	1 194 808	1 191 007	1 187 264	1 169 458	1 153 286
2%	1 218 528	1 214 799	1 211 129	1 207 520	1 203 973	1 200 489	1 184 060	1 169 408
-1%	1 182 590	1 178 143	1 173 740	1 169 384	1 165 074	1 160 812	1 140 253	1 121 041

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 2

Nedan analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad i föreningen. Kostnad för ytterligare lånefinansiering bedöms till 1,25%. Denna ekonomiska plan utgår från 100% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 80% förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter utöver årsavgift år 1	Förändring nettointäkter
100%	39,9 mkr	14,8%	2 267 tkr	1 073 tkr	+/- 0
95%	51,1 mkr	19,0%	2 414 tkr	1 211 tkr	- 67 tkr
90%	63,4 mkr	23,3%	2 576 tkr	1 349 tkr	-134 tkr
85%	75,0 mkr	27,6%	2 706 tkr	1 487 tkr	-200 tkr
80%	86,7 mkr	31,8%	2 852 tkr	1 625 tkr	-266 tkr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh-ID	Skatteverket lgh-nr	Yta	Insats	Andelstal	Månads-avgift BR	Månadshyra om HR
1	1001	31,0 m²	2 383 590 kr	1,467%	1 461 kr	3 463 kr
2	1101	164,0 m²	13 756 320 kr	5,932%	5 905 kr	13 770 kr
3	1102	51,0 m²	4 456 125 kr	2,139%	2 129 kr	4 648 kr
4	1103	50,0 m²	4 368 750 kr	2,105%	2 096 kr	4 648 kr
5	1104	163,0 m²	13 672 440 kr	5,898%	5 871 kr	14 597 kr
6	1201	164,0 m²	14 329 500 kr	5,932%	5 905 kr	13 770 kr
7	1202	54,0 m²	4 831 488 kr	2,239%	2 229 kr	4 939 kr
8	1203	53,0 m²	4 742 016 kr	2,206%	2 196 kr	6 639 kr
9	1204	163,0 m²	14 242 125 kr	5,898%	5 871 kr	15 882 kr
10	1301	164,0 m²	14 902 680 kr	5,932%	5 905 kr	13 541 kr
11	1302	54,0 m²	4 906 980 kr	2,239%	2 229 kr	7 040 kr

Lgh-ID	Skatteverket lgh-nr	Yta	Insats	Andelstal	Månads-avgift BR	Månadshyra om HR
12	1303	53,0 m²	4 816 110 kr	2,206%	2 196 kr	6 527 kr
13	1304	163,0 m²	14 811 810 kr	5,898%	5 871 kr	14 592 kr
14	1401	164,0 m²	15 131 952 kr	5,932%	5 905 kr	13 770 kr
15	1402	54,0 m²	4 982 472 kr	2,239%	2 229 kr	5 410 kr
16	1403	53,0 m²	4 890 204 kr	2,206%	2 196 kr	4 939 kr
17	1404	163,0 m²	15 039 684 kr	5,898%	5 871 kr	14 588 kr
18	1501	164,0 m²	15 819 768 kr	5,932%	5 905 kr	15 344 kr
19	1502	51,0 m²	4 812 615 kr	2,139%	2 129 kr	6 240 kr
20	1503	50,0 m²	4 718 250 kr	2,105%	2 096 kr	5 225 kr
21	1504	163,0 m²	15 723 306 kr	5,898%	5 871 kr	14 004 kr
22	1601	126,0 m² *105,0 m²	11 009 250 kr	3,951%	3 933 kr	10 636 kr
23	1602	182,0 m² *151,0 m²	15 832 350 kr	5,495%	5 470 kr	15 701 kr
24	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
25	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
26	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
27	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
28	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
29	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
30	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
31	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
32	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
33	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
34	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
35	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
36	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
37	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
38	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
39	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
41	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
41	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
42	garage	-	250 000 kr	0,427%	425 kr	2 400 kr
Summa		**2 497,0 m²** ***2 445,0 m²**	**228 929 785 kr**	**100,0%**	**99 547 kr**	**275 513 kr**

* Avser BOA. Den andra areaangivelsen avser golvyta/total yta. Avgiften utgår med normenlig BOA som grund.

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Ytan för nio typbostäder är uppmätt, i övrigt angiven av säljaren.

Alla boende ska, utöver avgift, betala hushållsel samt inneha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Inom Fastigheten finns 19 garageplatser vilka samtliga kommer att upplåtas på säljarna av fastigheten för insats enligt ekonomisk plan. Den som garageplatsen upplåts på har rätt att hyra ut denna i andra hand.

Förteckning över lokaler

Inom Fastigheten finns fem kommersiella lokaler samt därutöver två master på taket för vilka föreningen erhåller ersättning. Samtliga kommersiella lokaler bedöms kunna konverteras till bostäder. Samtliga lokaler har nio månaders uppsägningstid och tre års förlängningsrätt. Avseende restaurangen lämnar säljaren av fastigheten en hyresgaranti till och med 2022-09-30. Hyresintäkten inkluderar fastighetsskatt samt driftkostnadstillägg

Hyresgäst	Lokalslag	Yta	Avtalslängd	Hyresintäkt
Leslie Dahlman Defte	Psykolog	49 m^2	2024-09-30	140 018 kr
Hotellgruppen i Böda AB	Restaurang	199 m^2	2022-09-30	579 404 kr
Ewa Lucard	Hudvård	28 m^2	2024-09-30	79 040 kr
Charlotta Dahlqvist	Laserklinik	25 m^2	2024-09-30	74 400 kr
Piccolotvätten AB	Kemtvätt	66 m^2	2024-09-30	191 159 kr
Telenor Sverige AB	Antenn	-	löpande	8 000 kr
Stokab	Antenn	-	löpande	1 298 kr
	-	**367 m^2**	**-**	**1 073 319 kr**

Sammanställning över föreningens ytor och intäkter

Sammanställningen visar Föreningens ytor och intäkter enligt denna ekonomiska plan. Ytan avseende garaget är uppskattad.

Lokalslag	Antal	Yta	Bostadsrättsavgift/hyresintäkt
Bostäder	23	2 497 m^2	1 097 655 kr
Garageplatser	19	500 m^2	96 900 kr
Lokaler	5	367 m^2	1 073 319 kr
	-	**3 364 m^2**	**2 267 887 kr**

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell 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 samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.

- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel

- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

- I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett sk oäkta bostadsföretag

- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Stockholm, datum enligt digital signering

Brf Harpan 43

……	……
Jonas Nilsson	Jonas Weil
……	……
Göran Martinsson	Erik Lewenhaupt

Resultat och likviditetsprognos

		1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos	**Nyckeltal år 1**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2030**	**2035**
Årsavgifter	425 kr/m²	1 194 570	1 190 362	1 186 203	1 182 096	1 178 040	1 174 038	1 158 577	1 140 575
Hyresintäkter bostäder	0 kr/m²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	382 kr/m²	1 073 317	1 094 783	1 116 679	1 139 013	1 161 793	1 185 029	1 282 713	1 416 219
Summa intäkter	806 kr/m²	2 267 887	2 285 145	2 302 882	2 321 108	2 339 833	2 359 066	2 441 291	2 556 794
Drift och underhåll	343 kr/m²	965 000	984 300	1 003 986	1 024 066	1 044 547	1 065 438	1 153 264	1 273 297
Övriga externa kostnader	57 kr/m²	159 557	162 748	166 003	169 323	172 710	176 164	190 685	210 532
Avskrivningar	302 kr/m²	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000
Räntenetto	238 kr/m²	669 987	663 287	656 587	649 887	643 187	636 488	609 688	576 189
Summa kostnader	940 kr/m²	2 644 544	2 660 335	2 676 576	2 693 276	2 710 444	2 728 089	2 803 638	2 910 018
Årets resultat	-134 kr/m²	**-376 657**	**-375 190**	**-373 694**	**-372 168**	**-370 611**	**-369 023**	**-362 347**	**-353 223**
Avsättning underhållsfond	26 kr/m²	73 351	74 818	76 314	77 840	79 397	80 985	87 661	96 785
LIKVIDITETSPROGNOS									
Summa intäkter	806 kr/m²	2 267 887	2 285 145	2 302 882	2 321 108	2 339 833	2 359 066	2 441 291	2 556 794
Summa kostnader	-940 kr/m²	-2 644 544	-2 660 335	-2 676 576	-2 693 276	-2 710 444	-2 728 089	-2 803 638	-2 910 018
Återföring avskrivning	302 kr/m²	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000
Kassaflöde från löpande drift	168 kr/m²	473 343	474 810	476 306	477 832	479 389	480 977	487 653	496 777
Amorteringar	-142 kr/m²	-399 992	-399 992	-399 992	-399 992	-399 992	-399 992	-399 992	-399 992
Summa kassaflöde	26 kr/m²	**73 351**	**74 818**	**76 314**	**77 840**	**79 397**	**80 985**	**87 661**	**96 785**
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	26 kr/m²	73 351	148 168	224 482	302 322	381 719	462 704	803 168	1 268 482
Ack. avsättningar och amorteringar	168 kr/m²	473 343	948 152	1 424 459	1 902 291	2 381 680	2 862 657	4 803 090	7 268 364
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea		2 445 m²	2 445 m²	2 445 m²	2 445 m²	2 445 m²	2 445 m²	2 445 m²	2 445 m²
Tillkommande golvyta		52 m²	52 m²	52 m²	52 m²	52 m²	52 m²	52 m²	52 m²
Lokalarea exkl. förråd och lager		367 m²	367 m²	367 m²	367 m²	367 m²	367 m²	367 m²	367 m²
Ränteantagande grundbelåning		1,68%	1,68%	1,68%	1,68%	1,68%	1,68%	1,68%	1,68%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

PROJEKTLEDAR
HUSET

Stockholm Harpan 43

Teknisk Statusbesiktning som utgör bilaga till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska Plan

Hillar Truuberg

2021-03-31

Stockholm Harpan 43 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra en övergripande teknisk statusbesiktning av byggnadens 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 Harpan 43 genom Ombildningskonsulten KB

3. Besiktningen

Platsbesök utfördes 10 februari 2021 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

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

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, garaget samt i byggnadens allmänna och gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstidpunkten var det växlande molnighet och ca - 10 grader C. Yttertak och gård var snöbeklädda och inte okulärt besiktningsbara.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom erhållen skriftlig och muntlig information.

Vid närvarade:
- Peder Josephson, boende
- Richard Lagerling, Lagerlings Fastighetsmäkleri
- Urban Andersson, Landahl Advokatbyrå
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

I detta Statusbesiktningsprotokoll har i all huvudsak enbart sådana åtärder noterats som Bostadsrättsföreningen stadgemässigt har underhållsansvar för.

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Harpan 43	
Adresser:	Styrmansgatan 52	
Kommun:	Stockholm	
Tomtareal:	864 m^2	
Byggnad:	Byggnad med källarplan, bottenvåning och 5 våningar och inredd vind. Byggnaden innehåller både bostäder och lokaler, typkod 321.	
Byggnadsår:	1926	
Areor: (enl Sthlm's Fast Kalender)	Bostäder Lokaler Totalt	2 030 m^2 943 m^2 2 973 m^2
Lägenheter:	23 st	
Lokaler:	3 hyreskontrakt	
Garage:	19 platser enligt uppgift	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Förråd, driftsutrymmen, lokaler, garage	
Gatuplan:	Bostadsentré, bostad, lokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vindsplan:	Bostäder och hissmaskinrum	
Undergrund:	Blandat morän och lera	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till fast underlag	
Stomme:	Betong	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong, ytskikt.	
Yttertak:	Enkel- och dubbelfalsad plåt.	

Takterrasser:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, fuktisolering / tätskikt, ytskikt. Räcke inklädd med falsad plåt.
Gårdsbjälklag:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, tätskikt av gjutasfalt.
Piskbalkonger:	Betongplatta, galvaniserade räcken, plåtskärmar.
Balkonger:	Betongplatta, galvaniserade räcken, plåtskärmar.
Fasad:	Naturstenssockel, puts i våningsplanen.
Fönster / fönsterdörrar:	Bostäder i våningsplan: 2-glas träfönster med kopplade bågar. Vindslägenheter: 3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar Trapphus: 2-glas fönsterdörrar av trä. Lokaler på gatusida: Aluminiumfönster med isolerglas.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målat tak. Handledare av trä.
Entrépartier:	Lackat entréparti med glas. Kodlås samt porttelefon.
Övriga dörrar:	Blandat utförande på dörrar mot gård. Lgh-dörrar av trä. Lokaldörrar av aluminium.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Varierande golvmaterial mellan lägenheterna, men i huvudsak parkett och trägolv. Natursten i de flesta hallar.

Köksinredning:	Diskbänk, elspis (gasspis i någon), kyl- och frys. Snickerier och vitvaror av blandade åldrar. DM i de flesta. Kolfilterfläkt eller mekanisk köksfläkt.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak eller undertak, duschplats och / eller badkar, wc-stol, tvättställ. Handdukstork ansluten till VVC i några. Elgolvvärme i vissa. TM / TT i de flesta.
WC:ar:	Klinkergolv, varierande material på väggar. WC-stol och tvättställ.
Övriga utrymmen:	
Källare:	Ytskiktsbehandlat golv, målade väggar och tak.
Installationsutrymmen:	Ytskiktsbehandlad betong på golv, målade väggar och tak.
Tvättstugor:	Fastighetstvättstuga finns inte i byggnaden.
Förråd:	Med gallerväggar. Målade golv, väggar och tak.
Sophantering:	Separat byggnad på gården.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentralen är i huvudsak från 2010 / 2011. Samt därefter kompletterats med expansionskärl och avluftningsapparatur inkopplad på värmesystemet.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Direktverkande elradiatorer i vindsplanet där det också finns luftvärmepumpar. Radiatorventilerna till vattenradiatorerna bedöms i stor omfattning vara utbytta ca 1985 / 1990. Stamregleringsventiler i källare i huvudsak av äldre typ.

Ventilation:	Bostäder i våningsplanen: Självdragsfrånluft med frånluftsluckor i bad, wc:ar och kök. Tilluft genom spaltventiler i fönstren. Vindslägenheterna: Mekanisk frånluft med separata fläktar för respektive lägenhet. Lokaler: Separata ventilationssystem för respektive lokal. Garage: Mekanisk frånluft med gammal frånluftsfläkt.
VA-installationer:	Avlopp av s k ma-rör, gjutjärn och plast. Avloppen är av mycket varierande ålder. Många synliga delar är från byggnadsåret. Installationer inne i badrum säkerligen partiellt eller helt utbytta, men vid varierande tidpunkter. Tappvarmvatten av koppar av blandad ålder. Tappkallvatten av galvaniserat stål eller koppar av likaledes högst varierande ålder.
Elinstallationer:	Samtliga fastighetsinstallationer bedöms vara utbytta. Inkommande servis, serviscentral och fastighetscentral är från ca 1975. Övriga installationer av blandade åldrar. 3-fas till vissa lägenheter, 1-fas till övriga. Installationer inne i lägenheterna är säkerligen av varierande åldrar. Installationer i gemensamma och allmänna utrymmen bedöms vara utbytta ca 1975. Installationer till hyreslokalerna är utbytta. Installationer inne i hyreslokalerna av okänd ålder.
Hiss:	1 linhiss för 3 personer, 240 kg. Hissen är godkänd och besiktigad till maj 2021. Hissen är ombyggd ca 2010 i samband med vindsinredningen.
Gas:	Gasinstallationer i källarplanet utbytta. Gasen betjänar främst restaurangen och även någon / några lägenheter.

Övrigt:

Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor uppepå gårdsbjälklag. Skick svårbedömt pga snöbeklädnad. 2 stödmurar mot grannfastigheter.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1926. Ca 2010 inreddes vinden till nya bostadslägenheter och utfördes en renovering av hissen. Utrustningen i värmeundercentralen har bytts ut. I övrigt har tätskiktet uppepå gårdsbjälklaget bytts ut, fasader putsrenoverats, partiella VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomförts, utbyten av elinstallationer gjorts vid varierande tidpunkter samt därutöver löpande underhåll. Underhåll inne i lägenheter har utförts i varierande omfattning. Lokalhyresgäster har genomfört egeninitierat underhåll / ombyggnader inom sina hyreslokaler. Nära förestående underhållsbehov finns avseende obytta va-installationer (inklusive följdåtgärder), äldre värmeventiler, fasader på gårdssidan, inom ett antal år yttertaket samt om några ytterligare år fönstren på gatusidan som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Det bedöms också finnas elinstallationer inne i lägenheterna som är av äldre typ samt bristfälligheter i ett antal av ventilationssystemen. Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	OVK är godkänd till 2023 för vindslägenheterna. OVK för övriga lägenheter blev icke godkänd enligt det senaste redovisade protokollet (från 2017 och ombesiktning från januari 2018). Eventuella senare åtgärder för att erhålla godkännande har inte redovisats. OVK-status för lokalerna och garaget är inte känd. OVK-protokoll har inte redovisats.
Energideklaration:	Senaste Energideklaration utfördes 2018.

Radon:	Radonmätningar genomfördes senast 2005 med utfall under godkända gränsvärden. Då det passerat mer än 10 år behöver nya mätningar utföras.
Asbest:	Finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen inte någon annanstans. Inga mätningar / provtagningar gjordes i samband med platsbesöket.
PCB:	Finns rimligen inte i byggnaden.
Övrig miljöbelastning:	Bedöms som begränsad.

5. Utlåtande

5.0 Allmänt

Fastigheten består av en byggnad med källare, bottenvåning, 5 våningsplan samt vind. Dessutom finns en liten komplementbyggnad uppepå gårdsbjälklaget.

Byggnaden innehåller 23 bostadslägenheter, 3 hyreslokaler, garage samt gemensamma utrymme för drift och förråd etc.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

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

Inga sättningar noterades i bärande konstruktioner och inte heller någon fukt eller någon fukt- / källardoft. Däremot förekommer sättningar under garagegolvet. Det bedöms dock inte finnas något nära förestående åtgärdsbehov.

Gårdsbjälklag med svårbedömt skick beroende på snötäcke. Från den begränsade del som var okulärt avsyningsbar gjordes ändå bedömningen att ovanliggande gjutasfaltskikt har lagts om för kanske 20 år sedan. Inga fuktgenomslag noterades genombjälklaget till underliggande garage. Vattenlås till gårdsbrunnar är utbytta. Tidpunkt till kommande åtgärdsbehov är svårbedömd, men sannolikt klart mer än 10 år.

2 utvändiga stödmurar i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Ingen eller ytterst marginell och fullt normal sprickbildning noterades i byggnadens bärande konstruktioner. Inget åtgärdsbehov.

I ett par bärande betongpelare i garaget finns antydan till karbonatiseringsskador uppkomna av vägsalt som bilar för med sig på vintern. Inget akut åtgärdsbehov, men om några år rekommenderas erforderliga renoveringsåtgärder utföras.

I icke bärande innerväggar noterades begränsad och högst normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatusida:
Naturstenssockel i tillfredsställande skick. Något nedsmutsad, men inget tekniskt åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen som senast bedöms vara renoverad för ungefär 25 år sedan. Generellt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdssida:
Sockel i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i bottenplan med frekvent flammighet och med sprickbildning. Inget akut åtgärdsbehov, men inom några år rekommenderas bottenvåningens puts renoveras både ur estetisk och teknisk aspekt.

Puts i övriga våningsplan som gissningsvis är från ca 1980 (grov bedömning). Normalt skick. Kommande omputsning rekommenderas utföras inom ca 6-7 år.

Komplementbyggnad:
Träpanelsfasaddelar som rekommenderas målas om inom nära framtid.

5.1d Tak / takavvattning / takterrasser

Yttertaket är belagt med bandtäckt galvaniserad plåt. Plåt i takkupor och i anslutning till takterrasser och utrymningsplattformar är utbytt i samband med vindsinredningen.

Ålder och skick på övrig plåt är inte bedömningsbar pga snöbeklädnad. Det går inte heller att avgöra omfattning och skick samt eventuellt utbytesbehov avseende taksäkerhetsdetaljer. Enligt uppgift har yttertaket målats om 2011, vilket rimligen antyder att plåten skulle kunna vara utbytt ca 1980, dvs parallellt med renoveringen av gårdshusfasaden. Omläggning av yttertaket rekommenderas därför om ca 6-7 år.

Takterrasserna är tillskapade 2010 och har statistiskt lång återstående teknisk livslängd.

Takavvattning från bedömningsvis samma tid som senaste omläggning av yttertaket. Kommande åtgärd utförs parallellt med nästa fasad och / eller takåtgärd.

5.1e Balkonger / Piskbalkonger

Piskbalkonger
Balkonger med betongplatta, galvaniserat räcke och plåtskärm. Det bedöms att balkongerna senast renoverats parallellt med senaste åtgärd på gårdshusfasaden. Kommande underhåll utförs samtidigt med rekommenderad renovering av fasadputsen, dvs om ca 6-7 år.

Lägenhetsbalkonger:
Med samma konstruktion som piskbalkongerna och med samma tidshorisont till kommande åtgärd, dvs erforderligt underhåll utförs när putsen på gårdssidan renoveras.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostadsfönster i våningsplanen:
2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren är enligt uppgift senast ommålade / renoverade 2018 vilket överensstämmer med gjorda okulära iakttagelser. Kommande ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll utförs om ca 8-10 år.

Fönsterdörrar till balkonger:
I skick ungefär lika fönstren och med samma tidshorisont till kommande åtgärd.

Fönsterdörrar till piskbalkongerna är väderskyddat belägna och i generellt bättre skick och med längre intervall till kommande renoveringsbehov.

Fönster och fönsterdörrar till vindslägenheter:
3-glas fönster med utvändig båge av aluminium i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Skyltfönster till lokaler:
Med båge och karm av aluminium. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:
Entré i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréparti:
Entréparti av lackat trä i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga utvändiga dörrar:
I gott skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:
Med gallerväggar skapade i samband med vindsinredningen. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:
I ytskiktsmässigt normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt underhållsbehov.

Källare i övrigt:
Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:
Med bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Vid besiktningen besöktes 4 lägenheter, varav de bägge på vinden som är skapade 2010 och därför inte direkt representativa för genomsnittet.

Vad avser övriga lägenheter har viss information om standard och skick erhållits. Baserat på erhållen information har i Statusbesiktningsprotokollet antagits att det finns 12 lägenheter i byggnaden med gamla badrum och outbytta VA-stammar till både badrum, kök och i förekommande fall separata wc:ar (4 st).

Att renovera ett badrum med god normalstandard kostar ungefär 150 000:- inkl moms. Då ingår inte utbytet av stående VA-stam. Att renovera ett wc kostar i storlekordningen 45-50 000:- (inkl moms).

Elinstallationer fram till lägenheterna är partiellt utbytta. Det har även här antagits att 12 lägenheter saknar moderna huvudledningar samt att elinstallationerna inne i motsvarande lägenheter också är i behov av kommande utbyten inom några år.

Lägenheterna är i huvudsak av 2 storlekar. Att byta ut elinstallationer i lägenheten kostar lite drygt 20 000:- i 2-rumslägenheterna och ungefär 40 000:- i de stora lägenheterna. Detta förutsatt att omtrådning går att utföra i befintliga rör och innefattar inte eventuell utökning / förtätning av antalet uttag. Kostnader för utbyte av el inne i badrummen är inräknad i ovan angivet badrumsrenoveringsbelopp.

I lägenheterna finns öppna spisar. Enligt uppgift har (åtminstone flertalet) av dessa eldningstillstånd. Dokumentation avseende detta har inte redovisats.

I övrigt är lägenheterna i varierande tekniskt skick. Det har inte utförts någon beräkning av nära förestående underhållsbehov.

Det inre underhållsansvaret kommer efter ombildning enligt stadgarna att åligga respektive Bostadsrättshavare.

5.1i Lokaler

Garaget:
Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov utöver det som anges under 5.1b ovan avseende några betongpelare. Vidare är fläkten som hanterar garagets ventilation gammal och med rekommendation till utbyte inom något år. OVK-protokoll för garaget har inte redovisats. Garageport i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga lokaler:
Övriga lokaler har inte besökts, men det förutsätts att respektive lokalhyresgäst har eget inre underhållsansvar i enlighet med hyreskontrakten. Däremot kommer lokalerna beröras av kommande VA-stambyte. Huvudledningar för el fram till lokalerna är utbytta och i gott skick.

Några protokoll från genomförda OVK-besiktningar i lokalerna har inte redovisats. Det kan vara så att lokalerna har eget OVK-ansvar och eget ansvar för underhåll av ventilationssystemen.

Till restaurangen finns eget kylsystem och egen fettavskiljare. Underhållsansvaret för dessa förutsätts ligga på hyresgästen.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i värmeundercentralen är utbytt 2010 / -11 samt delvis 2016. Normal teknisk livslängd är ungefär 30 år, vilket innebär lång återstående teknisk livslängd.

Lägenheterna på vindsplanet uppvärms med direktverkande elradiatorer installerade 2010 / 2011 och i gott skick. I övrigt finns också luftvärmepumpar i vindslägenheterna.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i stor omfattning från byggnadsåret. Utbytta installationer kan finnas. Den tekniska livslängden för värmesystem är normalt väsentligt längre än för andra installationer, men installationerna är snart 100 år gamla och ett utbyte kan bli aktuell om ca 10 år. Tidpunkten är dock oerhört svår att bedöma. De värmestammar som betjänar badrum har vanligen de kortaste tekniska livslängderna då de kan utsättas för utifrån kommande fukt.

Vindslägenheterna har direktverkande elradiatorer installerade 2010 och i gott skick.

Radiatorventiler bedöms vara utbytta ca 1985 / 1990. Radiatorventilerna har normalt ungefär 30 års teknisk livslängd, vilket innebär ett statistiskt utbytesbehov inom något år.

Stamregleringsventilerna i värmesystemet är av äldre typ och med rekommendation till utbyte parallellt med utbytet av radiatorventilerna. Samtidigt utförs också en injustering av värmesystemet.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Vindslägenheterna:
Då utrymmena är anordnade för ca 10 år sedan finns inga installationer äldre än så, men det är oklart hur påkopplingen av spillvattenavlopp till befintliga underliggande avloppsstammar utförts. Det förutsätts dock i detta Statusbesiktningsprotokoll att utbyten utförts på ett fackmässigt sätt.

Övriga lägenheter:
Vatten- och avloppsinstallationer av blandad ålder och blandat skick. Det har antagits att VA-stammar som betjänar 12 badrum, 12 kök och 4 separata wc:ar är tekniskt uttjänta och i behov av utbyte inom nära framtid. I vilken omfattning utbytet berör lägenheter med redan renoverade va-stammar kan egentligen bara grovt bedömas.

Lokalerna:
Det bedöms förekomma både bytta och obytta installationer inne i lokalerna. I samband med utbyten av VA-installationer som betjänar ovanliggande lägenheter

kommer också vissa följdåtgärder / rivningar / återställningar behöva utföras inom hyreslokalerna.

Till restaurangen finns en fettavskiljare kopplad. Spillavloppen till fettavskiljaren är utbytta. Underhållsansvar åligger oavsett på Lokalhyresgästen.

Kall- och varmvattenstråk i källarplanet är till största del gamla och i behov av utbyte inom nära framtid. Smärre utbytta installationer kan förhoppningsvis återanvändas.

5.2d Ventilation

Vindslägenheterna:
Mekanisk frånluft med frånluftsfläktar monterade på tak. Tilluft genom spaltventiler i fönstren.

Fläktarna är installerade 2010 och har lång återstående teknisk livslängd.

Senaste OVK-besiktning utfördes februari 2017 och blev godkänd. Godkännandet löper till februari 2023.

Lägenheter i våningsplanen:
Generellt självdragsventilation, men i ett antal lägenheter förekommer trycksättande fläktar kopplade till självdragskanalerna. Tilluft via spaltventiler i fönstren.

Senaste redovisade OVK-besiktning (en ombesiktning) genomfördes i januari 2018 och blev inte godkänd. Det är inte känt om några åtgärder av noterade brister utförts efter ombesiktningen. Utöver angivna brister bedöms generellt också att frånluftskanalerna kommer behöva rensas.

Lokaler:
Hyreslokalerna har separat mekanisk till- och frånluft eller enbart mekanisk frånluft. Protokoll från utförda OVK-besiktningar har inte redovisats och ingen av lokalerna har besökts.

Det är inte känt om OVK-ansvaret ligger på lokalhyresgästen eller fastigheten.

OVK-periodiciteten bör vara 3 år (åtminstone för Restaurangen).

Garaget:
Mekanisk frånluft med en gammal fläkt som snart är i behov av utbyte. Utfall från senaste OVK-besiktning har inte redovisats.

5.3 El-installationer

Fastighetsinstallationer såsom servis och centraler är bedömningsvis från ca 1970 och bör ha ungefär 15 års återstående teknisk livslängd.

Huvudledningar har bytts ut senare till vindslägenheterna och även till åtminstone två av lokalerna.

Vissa övriga huvudledningar kan ha bytts ut i befintliga rör, men många är sannolikt äldre.

3-fas till några lägenheter, 1-fas till övriga.

Installationer inne i lägenheterna av blandad ålder. Baserat på erhållna uppgifter har antagits att det finns äldre installationer i 12 av lägenheterna.

Elinstallationer i källare och garage mm av blandad ålder.

5.4 Övrigt

5.4a Hissinstallationer

1 linhiss för 3 personer, 240 kg. Hissen är renoverad i anslutning till vindsinredningen 2010 och i gott skick.

Hissen är godkänd och besiktigad till maj 2021.

5.4b Gasinstallationer

Gasinstallationer som bytts ut vad avser okulärt besiktningsbara delar. Gott skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2021)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt i berörda delar)

6.1 Byggnad

6.1b Stomme

Betongreparation av några pelare i garaget, ca 2025	ca 25 kkr

6.1c Fasad

Omputsning gårdsfasad bottenvåning, ca 2022 (ca 100 m^2)	ca 150 kkr
Omputsning gårdsfasad våningsplan, ca 2027 (ca 450 m^2)	ca 900 kkr
Ommålning träpanel, kompl.byggn., ca 2022	ca 5 kkr

6.1d Tak / takavvattning / takterrass

Omläggning av yttertak, ca 2027 (ca 450 m^2, inkl ny taksäkerhet etc)	ca 1 500 kkr

6.1e Balkonger / piskbalkonger

Punktrenovering balkonger, ca 2027 (åtgärdsbehov piskbalkonger ingår)	ingår fasad ovan

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / viss renov fönster / fönsterdörrar, ca 2029 (ca 250 bågar, inklusive fönsterdörrar)	ca 900 kkr

6.1h Lägenheter

Renovering 12 badrum, 4 wc:ar, ca 2021 / -22 (antaget antal, exkl va-stambyte)	ca 2 000 kkr
Utbyte elinstallationer i 12 lgh, ca 2021 / -22 (antaget antal)	ca 350 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2021 / -22	ca 100 kkr
Utbyte stamregleringsventiler, ca 2021 / -22	ca 150 kkr
Utbyte värmesystem (se sammanfattning nedan)	

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar, ca 2021 / -22 (omfattning antagen och bedömd baserat på erhållen information)	ca 2 500 kkr
Rensning övriga avlopp, ca 2021 / -22	ingår ovan

6.2d Ventilation

Åtgärder för godkänd OVK, ca 2021 (kostnaden är grovt bedömd)	bedömt 250 kkr
Rensning av ventilationskanaler, ca 2021	ca 50 kkr
Utbyte av garagefläkt, ca 2021	ca 200 kkr

6.3 Elinstallationer

Anordnande nya huvudledningar till 12 lgh, ca 2021 / -22 (antaget antal)	ca 400 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad med nybyggnadsår 1926. Ca 1980 bedöms gårdsfasad och möjligen också yttertaket bytts ut, ca 1995 har sannolikt gatufasadens puts renoverats och troligen också gårdsbjälklagets tätskikt lagts om. 2010 inreddes vinden till nya bostadslägenheter då också av naturliga skäl smärre delar av yttertaket (nya takkupor) lades om och nya takterrasser skapades.

I övrigt har partiella VA-stambyten utförts och badrum / wc:ar renoverats och även vissa huvudledningar för el till lägenheterna bytts ut och likaledes omdragning av el inne i vissa lägenheter genomförts.

Utrustningen i värmeundercentralen har bytts ut och fönster ommålats och renoverats.

OVK är i huvudsak inte godkänd. Åtgärdskostnad för skapande av adekvat funktion för de idag underkända delarna är grovt bedömd. Det är också oklart om ansvaret för ventilationsfunktionen inom hyreslokalerna åligger respektive lokalhyresgäst eller fastigheten.

Inom nära framtid kommer ett antal badrum och wc:ar behöva renoveras parallellt med att tekniskt uttjänta VA-stammar byts ut och dessutom förekommer uttjänta elinstallationer som behöver bytas ut. Omfattning av dessa åtgärder har grovt bedömts utifrån information erhållen från fastighetsägaren. Även VA-stammar som selektivt betjänar kök kommer att behöva bytas ut. I kalkylerat belopp förutsätts att befintliga kök (i erforderlig omfattning) demonteras och återmonteras i samband med utbytet av VA-installationerna.

I samband med att VA-stammar byts ut kommer följdåtgärder behöva utföras inom hyreslokalerna. Dessa har grovt bedömts, men eventuella hyresreduktioner till lokalhyresgästerna i samband med de verksamhetsstörningar som uppstår har inte inräknats.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 6 155 000:-
År 4-11:	ca 3 325 000:-
Totalt:	ca 9 480 000:-

Enligt Bostadsrättsföreningens stadgar åligger det inre underhållet respektive Bostadsrättshavare. Detta innebär t ex att yt- och tätskiktsrenoveringar av badrum och separata wc:ar samt utbyte av elinstallationer inne i lägenheterna ska bekostas av lägenhetsinnehavarna. Beloppen är dock ändå inräknade i sammanställningen ovan.

Eventuellt annat underhållsbehov i lägenheterna har inte bedömts.

Utöver ovanstående rekommenderas också ungefär ca 50 000:- avsättas årligen för diverse smärre oförutsedda reparationsåtgärder etc som inte kan betraktas vara periodiskt fastighetsunderhåll.

Värmestammarna (och en hel del radiatorer) kommer att bli 100 år om ca 5 år. Värmesystem har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än andra installationer. Oaktat detta är det ändå sannolikt att hela värmesystemet kommer behöva bytas ut om ca eller kanske lite drygt 10 år. Bedömd kostnad för detta är i storleksordningen 1,8 till 2,0 Mkr. Beloppet finns inte inräknat ovan.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Harpan 43 med organisationsnummer 716409-8977. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 23 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

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

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:
- Ekonomisk plan för Brf Harpan 43, daterad 2021-05-09.
- Stadgar för Brf Harpan 43, registrerade 1986-11-24.
- Förslag på nya stadgar, odaterade.
- Protokoll extra föreningsstämma, daterad 2021-03-14.
- Registreringsbevis för Brf Harpan 43, daterat 2020-02-11.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Stockholm Harpan 43, daterat 2021-05-01.
- Utkast aktieöverlåtelseavtal, odaterat.
- Protokoll från teknisk statusbesiktning, daterad 2021-02-10.
- Offert finansiering, daterad 2021-05-03.
- Hyresgästlista, odaterad.
- Hyresavtal gällande lokaler, olika dateringar.
- Mätintyg ytor lägenheter, daterad 2021-02-18.
- Statistik driftskostnader år 2020 för Stockholm Harpan 43, odaterad.
- Situationsplan och bilder, odaterade.
- Mäklarvärdering lägenheter, daterad 2021-04-20.
- Mäklarstatistik för centrala Stockholm, daterad 2021-04-07.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf	Daniel Karlsson
Byggnadsingenjör	Civilekonom

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

Följande handlingar har undertecknats den 9 maj 2021

210508. Ekonomisk plan för Brf Harpan 43.pdf
(16015088 byte)
SHA-512: b8ee539586a16d602b4ef453ab5e8ee3a2da9 3f21b95aee8d9351b44069dfa4bf1f8f9554d7fadce400 2c070997fd7c6f2f24eb200244989da03cedb51bd35d0

Handlingarna är undertecknade av

2021-05-09 18:03:52 (CET)

Jonas Nilsson

jonas.nilsson@baroniet.se
95.198.0.24
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-09 18:33:06 (CET)

Göran Martinsson

goran.martinsson@episurf.com
90.228.222.78
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-09 15:54:09 (CET)

Jonas Weil

jonas@weil.se
176.12.222.42
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-09 17:56:01 (CET)

Erik Lewenhaupt

erik.lewenhaupt@stenaline.com
83.233.124.71
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

210508 Ekonomisk plan för Brf Harpan 43

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
2abc3eb00d3bbe4fc153cb3ed33b38b38a50c323f98fab6190a56f02d26078cba7bcd3c77c5164140a9992bcb58a846d96c654d7b0422761ad8904a189370 8b0

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Assently: e9c163bbbd01bc5332959122d564253cf1a1729fccfb81b9af14465e653a4aa2b028514450c68651831b237d68c7cf1cdf2466b6202042c1f40249cae06bca72

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2021

210508 Ekonomisk plan för Brf Harpan 43 - receipt g9kox.pdf
(28620876 byte)
SHA-512: f1abd085bb93da860a3d1c52aa87679e3fd24
3fe0ec0c2e660fd5de096d0de83f3a9337b828279d2018
7db9ee03dd786fbf781277dc920214d85e686c6b57653

Handlingarna är undertecknade av

2021-05-12 08:43:41 (CET)

Daniel Karlsson

daniel.karlsson@hsb.se
51.124.61.85
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-12 06:33:59 (CET)

Fredrik Wirf

fredrik.wirf@outlook.com
217.213.71.175
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

210508 Ekonomisk plan för Brf Harpan 43 receipt g9kox

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
e9c163bbbd01bc5332959122d564253cf1a1729fccfb81b9af14465e653a4aa2b028514450c68651831b237d68c7cf1cdf2466b6202042c1f40249cae06bca72

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.