



**OMBILDNINGSS
KONSULTEN**

Ekonomisk plan för: 769628-0762

Bostadsrättsföreningen Örsbaken 6

Borensvägen 33 A-C, Årsta, Stockholms kommun



Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Örsbaken 6 under tredje kvartalet 2014.

Registrerad av Bolagsverket 2014-11-18

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	3
Förvärv av fast egendom	4
2. Beskrivning av fastigheten	5
Tomt och läge	5
Fakta	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
Övrigt	6
Sammanfattning fastighetsbeskrivning	7
3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov	7
Övriga upplysningar om underhållsbehovet	7
4. Förvärvskostnad & finansieringsplan	8
Förvärvskostnad	8
Finansieringsplan	8
Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen	8
5. Föreningens kalkyl med prognos	9
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen	9
Amorteringar och extra avsättningar	10
Eventuell ökad belåning	10
Avskrivningar	10
6. Ekonomisk känslighetsanalys I	11
7. Ekonomisk känslighetsanalys II	11
8. Lägenhetsförteckning	12
Nyckeltal genomsnittslägenhet	12
9. Särskilda förhållanden	13
Intyg – Ekonomisk plan	14

Bilaga: Teknisk besiktning

Kontaktuppgifter:

Brf Örsbaken 6

c/o Brinch

Borensvägen 33

120 52 Årsta

org: nr 769628-0762

upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av tomträtten Stockholm Örsbaken 6 (Borensvägen 33). Fastigheten innehåller totalt 25 lägenheter och uppfördes ursprungligen år 1947 och genomgripande renoverat kring 1990.

Nuvarande fastighetsägare, Sponten Fastigheter AB, har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda fastighet med planerat tillträde under tredje kvartalet 2014.

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. Driftskostnaden är delvis uppskattad till vad som anses vara marknadsmässigt, delvis baserade på säljarens uppgifter.

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

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

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 29 april 2014. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Fastighetsförvärvet kommer att ske via en så kallad paketering där bostadsrättsföreningen förvärvar aktier i ett aktiebolag som i sin tur äger tomträtten till fastigheten Stockholm Örsbaken 6. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över till bostadsrättsföreningen Örsbaken 6 från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten Stockholm Örsbaken 6 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av nuvarande fastighetsägare.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten består av ett hus med 4 trappuppgångar i 3 våningsplan. Utöver bostäder inrymmer huset källarutrymmen och driftsutrymmen. Huset är uppfört 1947 i för området tidstypisk stil med putsad fasad.

Tomt och läge

Fastigheten ligger i Årsta, strax söder om Stockholms innerstad, i ett lugnt och attraktivt område. Omkringliggande bebyggelse består av liknande flerbostadshus samt villor. Några minuters gångväg från fastigheten ligger Årsta centrum.

I Årsta Centrum finns den mesta när servicen i form av bank, frisör, restauranger, livsmedelsbutik mm. Skola, förskola och idrottsföreningar ligger också i fastighetens omedelbara närhet. Ytterligare ett par minuter från fastigheten ligger Globen-området och Gullmarsplan med arenor, köpcentrum mm. Här planeras också för det nya "IKEA-området".

Kommunikationsläget är mycket gott med bussar och tvärbana intill fastigheten. Att cykla till Gullmarsplan tar cirka fem minuter och därifrån når man snabbt Stockholms centrum och övriga delar av staden.

Fakta

Fastighetsbeteckning	Stockholm Örsbaken 6
Adress	Borensvägen 33 A-C, 120 52 Årsta
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Akt 0180-3114, Stadsplan, 1945-08-23 Akt 0180-B245/1945, Tomtindelning, 1945-11-08 Akt 0180-93025, Ändring detaljplan, 1996-09-23 Vägtunnel med skyddsområde, Servitut Last, 0180K-1999-01120.1
Tomtareal	2 503 kvm
Area:	Bostäder: 1 779 kvm
Lägenheter	25 st
Parkering:	Gatuparkering
Byggnadsutformning	1 huskropp med källare och 3 våningar med bostäder
Byggnadsår	1947
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	30 200 000 kr (varav byggnad: 17 400 000 kr och mark: 12 800 000 kr).
Typkod	320

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
EI	En gemensam el-central för hela byggnaden
Ventilation	Självdrag
Sophantering	Utvändiga behållare
Uppvärmning	Fjärrvärme, en undercentral
Tomt	Naturmark och asfalt
Värmedistribution	Vattenradiatorer
Tvättstuga	2 TM, 1 TT, 1 mangel, 1 TR

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Suterräng och våningsplan	Bostäder, förråd
Grundläggning	grundmurar av betong på berg
Stomme och ytterväggar	betong, tegel samt lättbetong
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Yttertak	Betongtakpannor, smärre delar med låt
Fasad	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen
Fönster	2-glas träfönster på kopplade bågar i trä. Invändig tilläggsruta i badrum
Balkong	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm
Dörrar	Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp. Entrédörrar varierande stål/trä. Källardörrar av stål
Trapphus	Naturstensgolv, målade väggar, handledare

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade, tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i vardagsrum, i huvudsak plastmatta i övriga rum, laminat eller linoleum i kök, hall med klinker
Köksinredning	Diskbänk, gasspis, köksfläkt, kyl och frys, skåpinredning, mestadels 90-tal
Badrum	Helkaklade väggar, klinker eller plastmatta på golv, dusch eller badkar, wc, tvättställ, vattenradiator

Övrigt

OVK	Ej utförd men kommer genomföras av säljare till tillträde
Radon	Utförd, godkända resultat
Energideklaration	Utförd

Sammanfattning fastighetsbeskrivning

Byggnad ursprungligen uppförd 1947 och omfattande renoverad 1980-90tal. Då byttes vissa avloppstammar och installationer, radiatorventiler, tak samt fasad. Elledningar i lägenheterna utbytta, liksom huvuddelen av stående stammar (löpande från 1990). I 7 lägenheter kvarstår gammal stam. Balkonger kommer att renoveras av säljare innan tillträde. Säljare kommer utföra OVK.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 29 april 2014.

3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-3	År 4-10
Tak	Takstegar	150 000 kr	
Fönster	Målning/renovering	450 000 kr	
Tvättstuga	Utbyte maskinpark		120 000 kr
Lägenheter	EI, 4 lgh, omtrådning	60 000	
Värmedistribution	Byte radiatorventiler	80 000 kr	
Avlopp	Stamresning, avlopp 6	340 000 kr	
	lgh		
EI	Utbyte huvudledningar	500 000 kr	
Summa:		1 580 000 kr	120 000 kr

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25 %) och entreprenadkostnader

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

I besiktningen upptas en kostnad om 100 000 kr för OVK. Denna kommer att utföras av säljaren innan tillträde och kommer ej att belasta föreningen. Säljaren kommer renovera balkongerna varför inte heller kostnaden för detta om 1 100 000 kr kommer att belasta föreningen.

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 1 700 000 kr till fond för yttre underhåll av föreningens fastighet, det belopp besiktningsmannen uppskattar är nödvändigt under kommande 10-årsperiod. Dessa medel kommer att finnas i föreningens kassa vid tillträdet.

Besiktningsprotokoll: BRL 9 kap. §20 p.2

"Till den ekonomiska planen skall vid ombildning fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Med besiktningsprotokoll avses en sådan handling som upprättats och undertecknats av sakkunnig som kan bedöma husets skick"

4. Förvärvskostnad & finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	55 000 000 kr
Lagfart ¹⁾	263 000 kr
Pantbrev ²⁾	130 000 kr
Yttre reparationsfond	1 700 000 kr
Inre reparationsfond ³⁾	640 000 kr
Initialkostnader ombud ⁴⁾	525 000 kr
Slutlig kostnad:	58 253 000 kr

- ¹⁾ Lagfart beräknas på byggnadens taxeringsvärde, 17 400 000 kr
- ²⁾ Befintliga pantbrev om 9 050 000 kr finns uttagna i fastigheten
- ³⁾ En inre fond om 25 000 kr avsätts för varje lägenhet som upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen. Denna kan användas till renoveringar i lägenheten. För lägenheter där stående badrumsstam ej bytts avsätts 50 000 kr till inre fond. Bedömningen är att det finns ca 7 st sådana lägenheter i fastigheten.
- ⁴⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

		Ränta	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	15 169 000 kr	3,50 %	530 915 kr
Medlemsinsatser	43 084 000 kr		
Summa	58 253 000 kr		

Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen

Förvärvet är baserat på att 80 % av lägenhetsytan förvärvas såsom bostadsrätter.

Om anslutningsgraden avviker från antaget 80 % vid tillträdesdagen bedöms detta inte påverka kalkylen negativt då de högre kostnaderna täcks av högre intäkter (se även 8. Känslighetsanalys II)

Om anslutningsgraden på tillträdesdagen understiger 80 % kan uteblivna insatser finansieras genom ett utökat banklån intill dess att anslutningsgraden överstiger 80 %.

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 7 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 1 592 745 kr

5. Föreningens kalkyl med prognos

2014110701979

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1 2015	År 2 2016	År 3 2017	År 4 2018	År 5 2019	År 6 2020	År 11 2025
Lånebelopp	15169000	15169000	15169000	15169000	15169000	15169000	15169000
Kapitalkostnader							
Räntekostnader	530 915	530 915	530 915	530 915	530 915	530 915	530 915
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Linjär avskrivning	174 000	174 000	174 000	174 000	174 000	174 000	174 000
Delsumma kap. kost.	704 915	704 915	704 915	704 915	704 915	704 915	704 915
Driftskostnader¹⁾							
Administration	53 370	54 437	55 526	56 637	57 769	58 925	65 058
Försäkring	30 243	30 848	31 465	32 094	32 736	33 391	36 866
Värme	288 198	293 962	299 841	305 838	311 955	318 194	351 312
El	30 243	30 848	31 465	32 094	32 736	33 391	36 866
Vatten	39 138	39 921	40 719	41 534	42 364	43 212	47 709
Skötsel mark och byggnad	56 928	58 067	59 228	60 412	61 621	62 853	69 395
Reparationer	62 265	63 510	64 781	66 076	67 398	68 746	75 901
Sophämtning	37 359	38 106	38 868	39 646	40 439	41 247	46 540
Städning	51 591	52 623	53 676	54 749	55 844	56 961	62 889
Övrigt	88 950	90 729	92 544	94 394	96 282	98 208	108 430
Delsumma driftkost.	738 285	753 051	768 112	783 474	799 143	815 126	899 965
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	123 500	123 500	123 500	123 500	123 500	123 500	123 500
Tomträttsavgäld	30 425	31 034	31 654	32 287	32 933	33 592	37 088
Fond, yttre underhåll	30 200	30 804	31 420	32 048	32 689	33 343	36 814
Delsumma övr. kost.	184 125	185 338	186 574	187 836	189 122	190 435	197 402
Återföring ej likviditetspåverkande poster	-174 000	-174 000	-174 000	-174 000	-174 000	-174 000	-174 000
Summa årliga nettokost.	1 453 325	1 469 303	1 485 601	1 502 225	1 519 181	1 536 476	1 628 282
ÅRLIGA INTÄKTER							
Hyreslägenheter	486 603	498 768	511 237	524 018	537 119	550 547	622 893
Lokaler & förråd	0	0	0	0	0	0	0
Parkering & garage	5 400	5 508	5 618	5 731	5 845	5 962	6 583
Nettoavgifter brf	961 322	965 027	968 745	972 476	976 217	979 967	998 806
Summa nettointäkter	1 453 325	1 469 303	1 485 601	1 502 225	1 519 181	1 536 476	1 628 282
Nettoårsavgift/kvm/år	671	674	676	679	682	684	697
Genomsnittslgh 71 kvm	3 972	3 987	4 003	4 018	4 033	4 049	4 127

- 1) Taxebundna kostnader (värme, vatten, el och sophämtning) baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter.

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta 3,50 % enligt bankoffert

Inflationsantagande: 2 %

Antagen hyresutveckling: 2,5 % för bostäder

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Kredittiden för föreningens lån är lika med villkorstiden. Löptid 50 år.

Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar under prognostiden utom i de fall någon av kvarvarande hyreslägenheter säljs med bostadsrätt. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen kommer att uppta amorteringsfria lån och vid konvertering begära fortsatt amorteringsfrihet. Amortering på föreningens lån alternativt avsättning till fond för yttre underhåll kommer att ske i den händelse det uppstår överskott i föreningens löpande ekonomi.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 71 kr/månad för genomsnittslägenheten på 71 kvm.

Avskrivningar

Enligt nya redovisningsrekommendationer (K2) får fastighetens bokförda värde inte skrivas upp över fastighetens taxeringsvärde vid bolagsförsäljning. För föreningen beräknas detta innebära en nedskrivning med ca 25 Mkr och därmed leda till ett bokföringsmässigt underskott första året. Detta har ingen påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och påverkar därmed inte årsavgiften.

Föreningens bokföringsmässiga värde på fastigheten efter uppskrivning vid bolagsaffär bedöms motsvara taxeringsvärdet, ca 30 Mkr.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens bedöms göra en redovisningsmässig avskrivning om ca 1 % på byggnadens bokförda värde kr per år.

Bokfört värde fastighet, ca	Avskrivning 1 % byggnad	Redovisningsmässig avskrivning kr/kvm/år					
17 400 000 kr	174 000 kr	98 kr					
	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Ack. redovisningsmässigt underskott	174000	348000	522000	696000	870000	1044000	1914000

6. Ekonomisk känslighetsanalys I

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.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Årsavgift							
Enligt prognos	961322	965027	968745	972476	976217	979967	998806
Om inflation							
- 1%	961322	949157	952558	955964	959375	962789	979840
+ 1%	961322	976667	980544	984436	988343	992262	1011994
+ 2%	961322	985837	989873	993927	997998	1002086	1022712
Om ränta							
- 1%	809632	813337	817055	820786	824527	828277	847116
+ 1%	1113012	1116717	1120435	1124166	1127907	1131657	1150496
+ 2%	1264702	1268407	1272125	1275856	1279597	1283347	1302186

7. Ekonomisk känslighetsanalys II

Denna analys avser visar hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrader. Denna ekonomiska plan utgår från 80 % anslutningsgrad. Skulle anslutningsgraden vid tillträdet understiga 80 % kommer extra banklån att upptas för att finansiera uteblivna insatser. Lånet amorteras vartefter resterande lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Föreningens:					Förändring
Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1	nettointäkter
100%	4 728 953	8%	1 087 923	1 199 668 kr	111 744
90%	10 081 357	17%	1 275 258	1 316 049 kr	40 792
80%	15 169 000	26%	1 453 325	1 453 325 kr	0
75%	18 109 964	31%	1 556 259	1 490 622 kr	-65 637

2014110701982

8. Lägenhetsförteckning

Andelstalet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan. Avgiften fördelas efter yta. Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska, utöver avgiften, även betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring.

ID LGH	Yta	Insats	80 % Andelstal	100 % Andelstal	BR Mån-avgift	HR 2014 årshyra
1	87 m ²	2 635 250 kr	6,0754%	4,8904%	58 404 kr	112 312 kr
2	87 m ²	2 675 250 kr	6,0754%	4,8904%	58 404 kr	121 020 kr
3	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	92 921 kr
4	87 m ²	2 675 250 kr	6,0754%	4,8904%	58 404 kr	119 376 kr
5	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	92 921 kr
6	87 m ²	2 675 250 kr	6,0754%	4,8904%	58 404 kr	85 857 kr
7	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	92 276 kr
8	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	88 427 kr
9	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	91 642 kr
10	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	90 035 kr
11	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	91 655 kr
12	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	89 438 kr
13	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	89 085 kr
14	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	91 996 kr
15	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	88 256 kr
16	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	85 455 kr
17	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	92 921 kr
18	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	88 256 kr
19	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	88 256 kr
20	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	91 642 kr
21	87 m ²	2 675 250 kr	6,0754%	4,8904%	58 404 kr	85 857 kr
22	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	92 921 kr
23	87 m ²	2 675 250 kr	6,0754%	4,8904%	58 404 kr	119 267 kr
24	65 m ²	1 933 750 kr	4,5391%	3,6537%	43 635 kr	92 264 kr
25	87 m ²	2 675 250 kr	6,0754%	4,8904%	58 404 kr	119 401 kr
	1 779 m ²	53 494 250 kr	124,23%	100,00%	1 194 268 kr	2 393 455 kr

Nyckeltal genomsnittslägenhet

Genomsnittslägenhet	Yta	Insats	Avgift/hyra	Kr/kvm/år
Nyckeltal BR	71 kvm	2 112 250 kr	3 792 kr	671 kr
Nyckeltal HR	71 kvm	- kr	7 957 kr	1 345 kr
Köpeskilling fastighet per kvm	30 916 kr			
Belåning per kvm år 1	8 527 kr	Belåning vid full anslutning 2 726 kr/kvm		
Insats per kvm	30 087 kr			
Driftskostnad/kvm år 1	415 kr			
Nettoavgift per kvm år 1	671 kr			

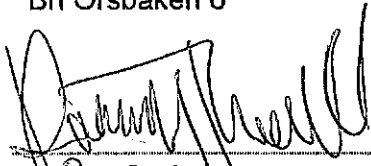
9. Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.
- Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens 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 driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.
- I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Stockholm, datum:

140901

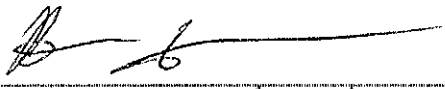
Brf Örsbaken 6




 ROBERT THORSELL



 REBECCA BRINCH



 Petter Lindquist



 Ann-Sofie Sandberg

Intyg – Ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Örsbaken 6, organisationsnummer 769628-0762, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,50%. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi noterar årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

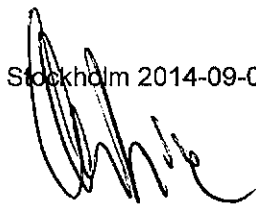
Vid intygsgivningen har, utöver den ekonomiska planen, följande handlingar granskats;

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen
3. FDS-utdrag
4. Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
5. Aviseringslista
6. Bankoffert
7. Sammanställning över historiska taxebundna kostnader
8. Underskriven redovisning av gången för försäljningen till Brf Örsbaken 6
9. Underskriven garanti avseende åtgärder avseende brister på balkonger samt OVK

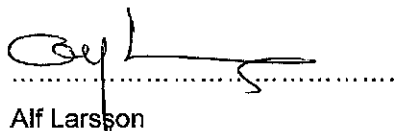
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm 2014-09-08



Ole Lien



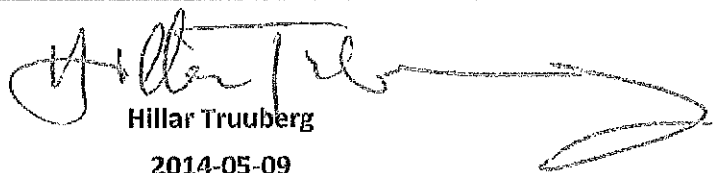
Alf Larsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

PROJEKTLEDAR
HUSET

Stockholm Örsbaken 6

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan



Hillar Truuberg
2014-05-09

Stockholm Roxen 5 - 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 Örnbaken 6 genom Ombildningskonsulten KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 29 april 2014 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

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

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet samt ca + 10 grader C.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Robert Thorsell, boende
- Jesaja Mårskog, boende
- Sara Harnevik, boende
- Åke Svensson, Sponten Fastigheter AB, fastighetsägare
- Rikard Johansson, Ombildningskonsulten KB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Örsbaken 6	
Adress:	Borensvägen 33, 33 A-C	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande tomträtthavare:	Sponten Fastigheter AB	
Ägandeform:	Tomträtt	
Markareal:	2 503 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare / suterräng samt 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1947	
Areor:	Bostäder	1 779 m ²
	Totalt	1 779 m ²
Standard:	Modern	
Källare / suterräng:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, någon liten lokal.	
Övr våningsplan:	I all huvudsak bostäder	
Vind:	-----	
Undergrund:	I huvudsak berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong / mursten till berg	
Stomme:	Tegel, konstruktionsbetong	
Ytterväggar:	Mursten / lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv	
Yttertak:	Betongtakpannor, smärre delar med plåt.	
Fasad:	Betongsockel, puts i våningsplanen.	

Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas fönster med kopplade bågar av trä. Invändig tilläggsruta i badrum.
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entréer:	Naturstengolv, målade väggar, målade tak.
Entréportar:	Lackade träentrépartier med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av stål. Källargångdörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp eller av trä.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak.
Golv:	Parkett i vardagsrum Klinkergolv i hallar Plastmatta i de flesta övriga rum Laminat eller linoleumgolv i kök Klinkergolv i stor del av källare Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, köksfläkt, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från 1990-tal. Variationer i utförande förekommer mellan olika lägenheter. Egeninstallerad DM i vissa.
Badrum / duschrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 mangel, 1 kondensavfuktare. Maskinpark från 2008 (i huvudsak). Klinker på golv, kaklade väggar och målade tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från ca 2004.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Nyare radiatorer i badrummen. Värmestammar från byggnadsåret. Radiatorventiler från 1980-tal, stamregleringsventiler i all huvudsak utbytta.

Ventilation:	Självdraagsfrånluft. I lägenheternas kök finns kanalanslutna frånluftsfläktar. Tilluft i form av spaltventiler i fönster eller i något fall väggventiler under fönstren. Separat frånluftsaggregat finns i tvättstugan.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn, ma-rör samt plast i vissa in-gjutna delar, varm- och kallvatten av koppar. Installationerna är till drygt hälften utbytta vid lite varierande tidpunkter. Varmvattenstråk, samt också enligt uppgift övriga delar av de stående avloppen är obytta.
Elinstallationer:	Servis och fastighetscentral utbytta. Installationer inom lägenheterna i flertal fall utbytta. Huvudledningarna obytta.
Hiss:	-----
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor till entréer. I övrigt gräsmatta, smärre planteringar samt naturmark.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1947. Under 1980-tal utfördes renoveringsarbeten med bl a fasad, balkonger, entrépartier, yttertak, badrumsrenoveringar samt utbyte diverse installationer. Därefter har punktvis underhåll utförts. Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret. Tekniska brister finns framförallt avseende återstående äldre elinstallationer, vissa återstående äldre avloppsinstallationer, balkongerna samt fönstren.
OVK-status:	Godkänd OVK saknas för alla system.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar har enligt uppgift utförts. Protokoll från dessa har inte redovisats.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsinstallationer i källarplanet.

Skyddsrum.

I fastigheten finns ett skyddsrum i funktion.
Besiktning av detta rekommenderas innan ett
förvärv, såvida detta inte nyligen utförts.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng med grundmurar av betong mot berg. Smärre delar är outgrävda. I tillgängliga delar av källarytterväggar samt i den outgrävda delen noterades ingen fukt. Ingen fuktluft kunde heller noteras i källargångar, förråds- och driftsutrymmen etc.

Inga sättningar noterades under källargolvet, i grundläggningen eller på utvändig mark.

På gårdssidan lutar marken partiellt mot byggnaden, vilket kan innebära en förhöjd fuktbelastning. Inget av detta kunde dock märkas i samband med besiktningen. Tidsperspektivet för när åtgärd kan komma (om någonsin) att behöva utföras är omöjligt att spekulera i.

Inget åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

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

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsockel och putsade fasader i tillfredsställande skick. Senaste omputsning utfördes bedömningsvis på 1980-tal. I fasaderna finns ett fåtal högst begränsade putsskador. Nästa mer omfattande fasadåtgärd är mer än 10 år avlägsen.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Taket är senast bedömningsvis omlagt på 1980-talet och i gott skick. Plåtdetaljer på tak likaledes i tillfredsställande skick. Taket saknar takstegar ochnockräcken som rekommenderas monteras inom nära framtid. I övrigt inget åtgärdsbehov på minst 10 år.

Takavvattningar i bedömt tillfredsställande skick.

5.1e Balkonger

Betongplattor, aluminiumräcken och plåtskärmar i förhållandevis slitet skick med frekventa fuktgenomslag och karbonatisering av betongen. Balkongerna kommer att behöva renoveras / repareras inom några år. Rekommenderad åtgärden består av partiell nedknackning och erforderlig omgjutning. Räckerna demonteras och återmonteras.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder och allmänna utrymmen:

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren är i nära förestående behov av ommålning och erforderlig renovering. Åtgärdspaketets omfattning varierar med väderstreck och höjdläge.

Badrumsfönstren har invändig tilläggsruta av plast, men ytterbågen behöver renoveras lika övriga bostadsfönster.

5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Genomgående tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier av lackat trä. Tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsdörrar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark i huvudsak från 2008 med knappt 10 år till kommande utbyte. Ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion.

Förråd:

Lgh-förråd med troaxgaller i gott skick.

5.1g Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i likartat skick. 4 lägenheter har dock gammal el och gamla badrum.

Övriga badrums yt- och tätskikt har löpande renoverats från ca 1995 och framåt. Inget nära förestående åtgärdsbehov. I 2 av de renoverade badrummen är va-installationerna obytta. Enligt föreningens stadgar ligger yt- och tätskiktsansvaret inom badrummen på respektive bostadsrätthavare. Total kostnad för renovering i standardutförande bedöms till ca 100 000:- (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel, målning), nytt sanitetsporslin och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte avlopps- och vatteninstallationer till anslutningspunkt

mot stående stam. I de fall där avlopp inte bytts vid senaste renovering rekommenderas detta utföras i samband med nästa badrumsåtgärd.

Elinstallationer i lägenheterna är (utöver 4 lägenheter) genomgående utbytta 1990-tal och framåt. 1-fas installationer i lägenheterna. Jordat utförande. Inget tekniskt åtgärdsbehov utöver de 4 lgh där omtrådning rekommenderas inom nära framtid.

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

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 2004. Normal teknisk livslängd för installationer i fjärrvärmeundercentraler är knappt 30 år. Inget åtgärdsbehov.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Stamregleringsventiler för värme utbytta och i gott skick. Radiatorventiler i huvudsak från 1980-tal med rekommendation till utbyte inom några år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avloppsstammar och -ledningar blandat utbytta från ca 1990 och framåt. De äldre avloppsenheter som kvarstår (i 6 lgh enligt erhållen sammanställning) bör bytas alternativt re-linjas inom kommande 5 års-period. I dessa lägenheter kommer också badrummen behöva renoveras inom samma tidsperiod. En spolning / rensning av övriga avloppsstamsystemet rekommenderas inom nära framtid.

Bottenavloppen är enligt uppgift genomgående bytta.

Tappvattensystem:

Utbytta parallellt med avloppen. Varmvattenstråk genomgående äldre, men av koppar. Varmvattnet saknar cirkulationsslinga till våningsplanen (med marginella undantag). Vatteninstallationer som betjänar de badrum som ska renoveras byts parallellt ut.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Självdraagsfrånluft med avluftslucka i badrummen. I köken finns genomgående mekaniska frånluftsfläktar.

Tilluft via spaltventiler i fönster samt i vissa fall i form av väggventiler under fönstren.

Bostadskomplement:

Mekanisk frånluft i tvättstugan med bedömt tillfredsställande funktion.

Godkänd OVK saknas för alla system.

5.3 EI-installationer

Servis och fastighetscentral utbyta. Installationer inom lägenheter utbyta bortsett fyra lägenheter enligt erhållen uppgift. Installationer i allmänna utrymmen i huvudsak utbyta. Huvudledningar till lägenheter är från byggnadsåret med rekommendation till utbyte inom nära framtid. Installationer inom 4 lgh i nära förestående behov av utbyte.

Inkommande serviskabel är uppsäkrad 63 A, vilket är väldigt lågt för en byggnad med 25 lgh. Det finns i dagsläget ingen reserv att ta till. Detta innebär bl a att det inte kommer att vara möjligt att installera elspisar, gasspis med elugn eller tvättmaskiner i enskilda lägenheter.

- 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge april 2014)**
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)
- 6.1 Byggnad**
- 6.1d Tak / takavvattning**
Montering takstegar ochnockräcke, 2014 ca 150 kkr
- 6.1e Balkonger**
Renovering 24 balkonger, ca 2015 ca 1 100 kkr
- 6.1f Fönster / fönsterdörrar**
Målning / renovering fönster (ca 230 båggar), ca 2017 ca 450 kkr
- 6.1g Gemensamma utrymmen**
Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2023 ca 120 kkr
- 6.1h Lägenheter**
Återstående badrumsrenoveringar, inom en 5-årsperiod
(ansvar och kostnad åligger respektive bostadsrättshavare)
Omtrådning el i 4 lgh, ca 2015 ca 60 kkr
- 6.2 VVS-installationer**
- 6.2b Värmedistribution**
Utbyte radiatorventiler (ca 120 st), ca 2017 ca 80 kkr
- 6.2c Avlopp / vatten**
Stamrensning, ca 2015 ca 40 kkr
Utbyte äldre avloppsinstallationer, löpande inom ca 5 år bedömt 300 kkr
(svårbedömd kostnad som utförs parallellt med badrumsrenoveringar)
- 6.2d Ventilation**
OVK-besiktning samt ev åtgärder för godkänd OVK bedömt 100 kkr
(kostnaden är uppskattad, omfattning klarnar vid utförande av OVK)
- 6.3 El-installationer**
Utbyte huvudledningar till lgh, ca 2015 ca 500 kkr
(förutsätter att befintliga rör kan användas)

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1947, utvändigt renoverad 1980-tal, delvis installationsrenoverad 1990-tal, med ett antal badrum senare löpande renoverade. Byggnaden är i normalt skick. Nära förestående underhållsarbeten finns avseende äldre elinstallationer, vissa ventilationsarbeten, taksäkerhet, balkongerna samt fönstren. Inom ca 5 år kommer även vissa badrums yt- och tätskikt behöva renoveras. Parallellt med detta kommer äldre kvarvarande avloppsinstallationer behöva bytas ut. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 1 950 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 950 000:-
Totalt:	ca 2 900 000:-

Kostnad för renovering av badrum är inte inräknad då underhållsansvaret för detta enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare.

