

## **EKONOMISK PLAN**

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MORASET 23**

**ORG. NUMMER 769615-0692**

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Fastighetens reparationsbehov.
4. Försäkring.
5. Taxeringsvärde.
6. Anskaffningskostnad för föreningens hus.
7. Finansieringsplan.
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader:
  - a) Kapitalkostnader
  - b) Fastighetsavgift, fastighets- och inkomstskatt
  - c) Driftskostnader
  - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter.
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Ekonomisk prognos för årsavgiften.
12. Känslighetsanalys för årsavgiften.
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
14. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov

lh  
ml

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Moraset 23, Stockholms län, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2006-09-22 med org.nummer 769615-0692 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

### Fastighetsköp

Föreningen har erhållit hembud på fastigheten Stockholm Moraset 23 enligt lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen). Föreningen avser att på föreningsstämma under fjärde kvartalet 2015 fatta beslut om ställningstagande till hembudet. Vid beslut om antagande av hembudet kommer föreningen att tillträda fastigheten för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt under perioden november till december 2015.

### Förvärvskostnad och årliga kostnader m m

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader m m och grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt årsredovisningslagen skall avskrivning ske på fastighetens byggnad. Den bokföringsmässiga avskrivningen påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte föreningens likviditet. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningskostnaden för fastigheten beräknat efter byggnadsvärdets andel av totala taxeringsvärdet för fastigheten. Avskrivningen avses ske linjärt med avskrivningstid 50 år. I den ekonomiska planen ingår inte avskrivningen på byggnaden i årsavgiften för bostadsrätterna. Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker genom årliga avsättningar till en yttre fond enligt föreningens stadgar. Vidare amorterar föreningen årligen på föreningslånen.

I samband med föreningens tillträde av fastigheten avses vindsytan upplåtas med bostadsrätt.

### Inflyttning

Samtliga lägenheter är uthyrda utom en lägenhet. Inflyttning har skett i de uthyrda lägenheterna.

### Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten som beräknas ske under perioden november till december 2015.

### Besiktningsutlåtande / fastighetens underhållsbehov

Besiktningsmannen Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, har 2015-07-13 genomfört en besiktning av fastigheten. Besiktningsutlåtandet bifogas den ekonomiska planen.

### Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavarna svarar enligt § 14 i föreningens stadgar för det inre underhållet av sina lägenheter.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### Fastighet

|                   |                                           |
|-------------------|-------------------------------------------|
| Fastighet         | Stockholm Moraset 23.                     |
| Adress            | Sveavägen 60, Kammakargatan 11.           |
| Kommun            | Stockholm.                                |
| Kommundel         | Vasastan.                                 |
| Församling        | Adolf Fredrik.                            |
| Dispositions rätt | Äganderätt.                               |
| Areal             | 661 kvm.                                  |
| Tomtindelning     | 1930-03-28, aktbeteckning 0180-UTL207P95. |
| Stadsplan         | 1957-10-01, aktbeteckning 0180-4449A.     |

### Gård

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Markförhållanden | Hårdgjorda ytor. Gårdsbjälklag. |
|------------------|---------------------------------|

### Byggnad

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnad            | Fastigheten består av byggnad i vinkel med källare, bottenvåning och 3 respektive 5 våningsplan samt vindsplan. Fastigheten innehåller 20 bostadslägenheter fördelade på två trapphus samt 9 hyreslokaler. Löpande renoveringar har utförts utan att något samlat renoveringspaket utförts. Fastigheten har typkod 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler. |
| Byggnadsår         | 1931.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Värdeår            | 1936.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bostadslägenheter  | 20 st bostadslägenheter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Lokaler            | 9 st lokaler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Yta och utformning | Uppgifter om lägenheternas och lokalerna ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10 i planen.                                                                                                                                                                                                                                      |
| Källarplan         | Lokaler, driftsutrymmen och förråd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

W L

|                    |                                                                                                                                                                        |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bottenvåning       | Entréer och lokaler.                                                                                                                                                   |
| Övriga våningsplan | Bostäder, lokal på del av våningsplan 1 trappa.                                                                                                                        |
| Vind               | Förråd, hissmaskinrum och tvättstuga. Förråd och tvättstuga avses att flyttas till källarplan i samband med vindsbyggnation.                                           |
| Undergrund         | Berg, friktionsmark och lera.                                                                                                                                          |
| Grundläggning      | Grundmurar av betong.                                                                                                                                                  |
| Stomme             | Tegel, betong och balkar.                                                                                                                                              |
| Ytterväggar        | Tegel som bärande stomme.                                                                                                                                              |
| Bjälklag           | Konstruktionsbetong på stålbalkar, fyllning, övergolv.                                                                                                                 |
| Gårdsbjälklag      | Konstruktionsbetong, balkar, isolering, yt- och tätskikt.                                                                                                              |
| Yttertak           | Kopparplåt.                                                                                                                                                            |
| Balkonger          | Betongplatta, betongräcke, ovanpåliggande tätskikt på gatusidor. Betongplatta och smidesräcken på gårdssidan. Betongplatta som vilar på stålbalkar på några balkonger. |
| Fasader            | Naturstenssockel, natursten i del av bottenvåning på gatusidor, puts i övriga våningsplan. Sockel och puts på gårdssidor.                                              |
| Fönster            | 2-glas träfönster med kopplade bågar till bostäder. Ljudruta i ena bågen. Varierande utförande på fönster till lokaler. I huvudsak aluminiumbågar.                     |
| Trapphus           | Naturstengolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare och räcke.                                                                                                     |
| Entrépartier       | Aluminium med glasinslag. Kodlås.                                                                                                                                      |
| Övriga dörrar      | Gårdsdörrar av varierande utförande. Källardörrar av stål. Vindsdörrar av stålplåt. Lokalentréer av varierande utförande. Lägenhetsdörrar av trä.                      |
| Tvättstuga         | 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, 1 mangel, 1 tvättbänk. Målat golv, målade väggar och tak.                                                                  |
| Värmeproduktion    | Fastigheten är ansluten till fjärrvärmnät.                                                                                                                             |
| Värmedistribution  | Vattenradiatorer. I några lokaler kan luftburen tillskottsvärme finnas.                                                                                                |
| Ventilation        | <u>Bostäder:</u> Självdragsfrånluft. Tilluft genom spaltventiler i fönster. <u>Lokaler:</u> Mekanisk till- och frånluft med separata aggregat.                         |

mw 12

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Va-installationer       | Avlopp i huvudsak av gjutjärn, ma-rör och plast i smärre delar, varmvattenledningar i huvudsak av koppar. Kallvatteninstallationer i huvudsak av galvaniserat stål, men kopparinstallationer förekommer. Installationer är i stor omfattning från byggnadsåret.         |
| Elinstallationer        | Både fastighets- och lägenhetsinstallationerna är av blandad ålder.                                                                                                                                                                                                     |
| Hiss                    | 3 linhissar varav 2 hissar för 250 kg och 3 personer samt 1 hiss för 175 kg och 2 personer. Hissarna är besiktigade och godkända till september 2016. Hissmaskiner, styr- och reglerutrustningar m m är av högst varierande ålder. En av hissarna är säkerhetsanpassad. |
| Installationer i övrigt | Anslutning till det allmänna el-, vatten, - och avloppssystemet.                                                                                                                                                                                                        |
| OVK                     | OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är inte godkänd.                                                                                                                                                                                                                |
| Energideklaration:      | Utförd.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Radon                   | Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.                                                                                                                                                                                                                |
| Asbest                  | Asbest finns i bl a värmerörsisoleringar och kan finnas i fix och fog i badrummes plattsättningar.                                                                                                                                                                      |

#### **Bostadslägenheterna**

|                  |                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Invändiga väggar | Målade / tapetserade                                                                                                                                                                                                                 |
| Invändiga tak    | Målade                                                                                                                                                                                                                               |
| Golv             | Parkett, trägolv eller plattsmatta i de flesta rum. Varierande golv i kök.                                                                                                                                                           |
| Köksinredning    | Diskbänk, elspis, kanalansluten fläkt eller kolfilterfläkt, kyl och frys, skåpsinredning av varierande åldrar, egeninstallerade diskmaskiner i vissa lägenheter.                                                                     |
| Badrum           | Klinker på golv, kakel på vägg (till varierande höjd), målade tak eller undertak, badkar (vissa inbyggda) eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Handukstork i vissa lägenheter. Variationer i utförande förekommer. |

#### **Lokalerna**

Ett kontor med showroom, ett kontor, tre restauranger, två butiker och en läkarmottagning. Hyresgästerna har underhållsansvar för ytskikt och inredning tillhandahållen av hyresvärden.

## Gemensamma anordningar, servitut och gemensamhetsanläggning

|                         |                                                                                                         |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemensamma anordningar  | Tvättstuga. Den avses att flyttas till källarplan i samband med vindsbyggnation.                        |
| Servitut                | Fastigheten belastas inte av några servitut.                                                            |
| Gemensamhetsanläggning: | Fastigheten ingår inte i gemensamhetsanläggning och är inte heller skyldig att ingå i sådan anläggning. |

### 3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

#### Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

På uppdrag av bostadsrättsföreningen har Besiktningsmannen Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, har 2015-07-13 besiktigt fastigheten och därvid noterat nedanstående underhållsbehov i besiktningsutlåtande som bifogas till den ekonomiska planen

| Byggnadsdel | Åtgärd | Bedömd kostnad inkl. moms |
|-------------|--------|---------------------------|
|-------------|--------|---------------------------|

#### INOM 3 ÅR FRÅN FÖRENINGENS TILLTRÄDE AV FASTIGHETEN

|                                       |                                                                                                                           |                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Mark/Grundläggning/<br>Gårdsbjälklag  | Åtgärdande av fuktgenomslag mot Kammakargatan.                                                                            | 80 000                |
| Tak / takavvattning/ tak-<br>säkerhet | Tätning av bultgenomföringar.<br><br>Utbyte fotplåt/gesimränna.                                                           | 30 000<br><br>600 000 |
| Balkonger                             | Målningsrenovering räcken till<br>gårdsbalkonger.<br>Reparation tre balkonger på Sveavägen 60.                            | 50 000<br><br>150 000 |
| Värmeproduktion                       | Utbyte av värmeundercentral.                                                                                              | 300 000               |
| Värmedistribution                     | Utbyte av radiator- och stamventiler<br>och injustering av värmesystem.                                                   | 350 000               |
| Avlopp / Vatten                       | Va-stambyte jämte följdåtgärder i lokaler<br>och allmänna utrymmen.                                                       | 3 200 000             |
| Ventilation                           | Rensning frånluftskanaler.                                                                                                | 150 000               |
| Elinstallationer                      | Utbyte av vissa fastighetselinstallationer<br>såsom centraler, huvudledningar till<br>lägenheterna och uttjänt allmän el. | 1 000 000             |
| Hissinstallationer                    | Renovering hiss på Kammakargatan 11.                                                                                      | 500 000               |
| <b>Delsumma inklusive moms</b>        |                                                                                                                           | <b>6 410 000</b>      |

rw 42

### INOM 3-10 ÅR FRÅN FÖRENINGENS TILLTRÄDE AV FASTIGHETEN

|                                      |                                                     |                  |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------|
| Mark/Grundläggning/<br>Gårdsbjälklag | Reparation av gårdsbjälklag (ca 150 kvm)            | 1 500 000        |
| Fönster                              | Ommålning/viss renovering fönster<br>(ca 320 bågar) | 600 000          |
| Hissinstallationer                   | Utbyte av kökshissmotor                             | 150 000          |
| <b>Delsumma inklusive moms</b>       |                                                     | <b>2 250 000</b> |
| <b>Totalt inklusive moms</b>         |                                                     | <b>8 660 000</b> |

Det i besiktningsutlåtandet konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom ovan angivna tidsintervaller, om det inte efter föreningens tillträde av fastigheten framkommer att annan tidsplan är lämpligare.

De uppskattade renoveringskostnaderna ovan för åtgärder inom 3 år täcks av den renoveringsfond som framgår under punkt 6 i den ekonomiska planen. Åtgärder inom 3-10 år avses utföras år 4 och finansieras med nytt föreningslån om 2 250 000 kr som upptas år 4 med en ränta om 3,5 % eller 79 000 kr i årlig räntekostnad.

#### Lägenheternas inre

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar svarar bostadsrättshavarna för underhåll av lägenheternas inre enligt 14 § i stadgarna.

#### 4. FÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad. Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.



**5. TAXERINGSVÄRDE**

|              | <b>Totalt</b>     | <b>Bostad</b>     | <b>Lokal</b>      |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Mark         | 40 200 000        | 25 000 000        | 15 200 000        |
| Byggnad      | 23 600 000        | 17 000 000        | 6 600 000         |
| <b>Summa</b> | <b>63 800 000</b> | <b>42 000 000</b> | <b>21 800 000</b> |

**6. ANSKAFFNINGSVÄRDE**

|                                          |                    | Pris / kvm | Avskrivningsunderlag |
|------------------------------------------|--------------------|------------|----------------------|
| Fastigheten                              | 149 000 000        | 46 130     | 55 943 032           |
| Lagfartskostnad                          | 2 235 825          |            |                      |
| Pantbrevskostnad                         | 748 000            | Uttagna pb | 17 000 000           |
| Avsättning till renovering               | 6 410 000          |            |                      |
| Disponibla medel inkl. föreningsbildning | 1 500 000          |            |                      |
| <b>Summa</b>                             | <b>159 893 825</b> |            |                      |

**7. FINANSIERINGSPLAN**

| <b>Långivare</b> | <b>Lånebelopp</b> | <b>Ränta %</b> | <b>Ränta kr</b>  | <b>Amort. kr</b> | <b>Räntebindn.</b> |
|------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|--------------------|
| Lån 1            | 13 000 000        | 3,00           | 390 000          | 130 000          | 5 år               |
| Lån 2            | 13 000 000        | 3,00           | 390 000          | 130 000          | 3 år               |
| Lån 3            | 13 000 000        | 3,00           | 390 000          | 130 000          | 2 år               |
| Lån 4            | 15 305 193        | 3,00           | 459 156          | 153 052          | 3 mån              |
| <b>Summa</b>     | <b>54 305 193</b> |                | <b>1 629 156</b> | <b>543 052</b>   |                    |

Insatser vid tillträdet (inklusive vindsupplåtelse)

**Summa lån och insatser**

105 588 632

**159 893 825**

| <b>Insatser</b>         |             |
|-------------------------|-------------|
| 100 % lgh:er och vindar | 111 953 623 |
| Tillträde br. o vindar  | 105 588 632 |
| Ej bostadsrätter        | 6 364 991   |

**8. ÅRLIGA BERÄKNADE KOSTNADER****År 2015**

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Räntor                                         | 1 629 156        |
| Amortering                                     | 543 052          |
| Fastighetsavgift o fastighetsskatt             | 242 340          |
| Inkomstskatt oäkta bostadsföretag              | 0                |
| Fjärrvärme                                     | 450 000          |
| Vatten                                         | 70 000           |
| El fastigheten                                 | 100 000          |
| Sophämtning och grovsopsor                     | 50 000           |
| Försäkring                                     | 39 000           |
| Löpande underhåll                              | 320 000          |
| Städning av trappor                            | 40 000           |
| Snöröjning                                     | 25 000           |
| Teknisk förvaltning o fastighetsskötsel        | 130 000          |
| Ekonomisk förvaltning                          | 90 000           |
| Styrelse- och revisorsarvode                   | 120 000          |
| Driftsreserv                                   | 45 000           |
| Kabel-tv                                       | 20 000           |
| Avsättning till yttre fond, 0,4% av tax.värdet | 255 200          |
| <b>Summa</b>                                   | <b>4 168 748</b> |

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| Drift och underhåll (värme t o m kabel-tv) | 1 499 000 |
| Drift och underhåll kr / kvm               | 420       |

**9. ÅRLIGA INTÄKTER**

|                                                    |                  |                                |
|----------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Årsavgifter bostadsrätter                          | 1 162 439        |                                |
| Hysesintäkter bostäder                             | 113 622          |                                |
| Hysesintäkter lokaler exkl. moms o fastighetsskatt | 2 641 983        | Lgh nr 219-31-2 är bostadsrätt |
| Fastighetsskatt lokaler                            | 142 704          |                                |
| Återbäring moms lokaler                            | 108 000          | Momskvot 36 % beräknad         |
| <b>Summa</b>                                       | <b>4 168 748</b> |                                |



10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

| Gatuadress                          | Objekt nr | Lant-<br>mäteriets<br>Lgh nr | Vän.-<br>plan | Antal<br>rum | Uiformn. | Yta<br>kvm | Insats<br>Alla lgh:er | Insats<br>Anslutna lgh:er | Andelstal<br>Årsavgift | Årsavgift | Hyra<br>År 2015 |
|-------------------------------------|-----------|------------------------------|---------------|--------------|----------|------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|-----------|-----------------|
| Sveavägen 60                        | 219-1-1   | 0                            | 1             | 1            | rok      | 39         | 2 138 239             | 2 138 239                 | 1,898                  | 22 059    | 0               |
| Sveavägen 60                        | 219-2-3   | 0                            | 2             | 1            | rokokvrå | 38         | 1 989 121             | 1 989 121                 | 1,853                  | 21 546    | 0               |
| Sveavägen 60                        | 219-3-4   | 0                            | 2             | 4            | rok      | 150        | 7 657 880             | 7 657 880                 | 6,796                  | 79 001    | 0               |
| Sveavägen 60                        | 219-4-1   | 0                            | 3             | 4            | rok      | 123        | 6 315 264             | 6 315 264                 | 5,605                  | 65 150    | 0               |
| Sveavägen 60                        | 219-5-1   | 0                            | 2             | 4            | rok      | 123        | 6 315 264             | 6 315 264                 | 5,605                  | 65 150    | 0               |
| Sveavägen 60                        | 219-6-2   | 0                            | 3             | 4            | rok      | 150        | 7 657 880             | 7 657 880                 | 6,796                  | 79 001    | 0               |
| Sveavägen 60                        | 219-7-4   | 0                            | 4             | 1            | rokokvrå | 36         | 1 894 401             | 1 894 401                 | 1,765                  | 20 520    | 0               |
| Sveavägen 60                        | 219-8-1   | 0                            | 4             | 4            | rok      | 124        | 6 364 991             | 0                         | 0,000                  | 0         | 113 622         |
| Sveavägen 60                        | 219-9-2   | 0                            | 4             | 4            | rok      | 150        | 7 657 880             | 7 657 880                 | 6,796                  | 79 001    | 0               |
| Sveavägen 60                        | 219-10-1  | 0                            | 5             | 1            | rokokvrå | 36         | 1 894 401             | 1 894 401                 | 1,765                  | 20 520    | 0               |
| Sveavägen 60                        | 219-11-1  | 0                            | 5             | 4            | rok      | 124        | 6 364 991             | 6 364 991                 | 5,649                  | 65 663    | 0               |
| Sveavägen 60                        | 219-12-2  | 0                            | 6             | 4            | rok      | 150        | 7 657 880             | 7 657 880                 | 6,796                  | 79 001    | 0               |
| Sveavägen 60                        | 219-13-1  | 0                            | 6             | 5            | rok      | 189        | 9 597 213             | 9 597 213                 | 8,517                  | 99 007    | 0               |
| Sveavägen 60                        | 219-14-3  | 0                            | 6             | 4            | rok      | 124        | 6 364 991             | 6 364 991                 | 5,649                  | 65 663    | 0               |
| Sveavägen 60                        | 15        | 0                            | vindsplan     | 0            | vind     | 259        | 8 000 000             | 8 000 000                 | 11,606                 | 134 917   | 0               |
| Kammakarg. 11                       | 219-15-2  | 0                            | 1             | 2            | rok      | 59         | 3 132 769             | 3 132 769                 | 2,780                  | 32 318    | 0               |
| Kammakarg. 11                       | 219-16-3  | 0                            | 2             | 2            | rok      | 63         | 3 331 675             | 3 331 675                 | 2,957                  | 34 370    | 0               |
| Kammakarg. 11                       | 219-17-3  | 0                            | 2             | 2            | rok      | 60         | 3 182 495             | 3 182 495                 | 2,824                  | 32 831    | 0               |
| Kammakarg. 11                       | 219-18-1  | 0                            | 3             | 2            | rok      | 60         | 3 182 495             | 3 182 495                 | 2,824                  | 32 831    | 0               |
| Kammakarg. 11                       | 219-19-3  | 0                            | 3             | 2            | rok      | 63         | 3 331 675             | 3 331 675                 | 2,957                  | 34 370    | 0               |
| Kammakarg. 11                       | 219-30-3  | 0                            | 1             | 2            | rok      | 63         | 3 331 675             | 3 331 675                 | 2,957                  | 34 370    | 0               |
| Kammakarg. 11                       | 32        | 0                            | vindsplan     | 0            | 0        | 81         | 2 501 931             | 2 501 931                 | 3,751                  | 43 604    | 0               |
| Kammakarg. 11                       | 219-20-4  | 0                            | f d garage    | 0            | lokal    | 530        | 0                     | 0                         | 0,000                  | 0         | 530 000         |
| Kammakarg. 11                       | 219-21-3  | 0                            | bv            | 0            | lokal    | 104        | 0                     | 0                         | 0,000                  | 0         | 255 419         |
| Kammakarg. 11                       | 219-22-3  | 0                            | bv            | 0            | lokal    | 30         | 0                     | 0                         | 0,000                  | 0         | 66 042          |
| Sveavägen 60                        | 219-23-3  | 0                            | bv            | 0            | lokal    | 26         | 0                     | 0                         | 0,000                  | 0         | 74 100          |
| Sveavägen 60                        | 219-24-3  | 0                            | bv            | 0            | lokal    | 151        | 0                     | 0                         | 0,000                  | 0         | 399 324         |
| Sveavägen 60                        | 219-25-3  | 0                            | bv            | 0            | lokal    | 99         | 0                     | 0                         | 0,000                  | 0         | 194 712         |
| Sveavägen 60                        | 219-26-2  | 0                            | bv            | 0            | lokal    | 207        | 0                     | 0                         | 0,000                  | 0         | 744 432         |
| Sveavägen 60                        | 219-31-2  | 0                            | 3             | 0            | lokal    | 38         | 2 088 513             | 2 088 513                 | 1,853                  | 21 546    | 0               |
| Sveavägen 60                        | 219-33-1  | 0                            | 1             | 0            | lokal    | 121        | 0                     | 0                         | 0,000                  | 0         | 363 280         |
| Bostadsrättsyta befintliga bostäder |           |                              |               |              |          | 3 570      | 111 953 623           | 105 588 632               | 100,000                | 1 162 439 | 2 740 931       |
| Bostadsrättsyta vindsplanet         |           |                              |               |              |          | 1 800      |                       |                           |                        |           |                 |
| Bostadsrättsyta                     |           |                              |               |              |          | 340        |                       |                           |                        |           |                 |
| Bostäder hyresrättsyta              |           |                              |               |              |          | 124        |                       |                           |                        |           |                 |
| Lokalyta                            |           |                              |               |              |          | 1 268      |                       |                           |                        |           |                 |
| Lokal bostadsrättsyta               |           |                              |               |              |          | 38         |                       |                           |                        |           |                 |

Noteringar

Fördelning av insatser

Insatserna har fördelats efter formeln 80+20\*ytan  
Därutöver har lägenheter med kokvrå har erhållit 5 % avdrag.

Andelstal för årsavgift

Andelstal för årsavgift har fördelats efter formeln 80+20\*ytan.

Bostäder 113 622  
Lokaler 2 627 309

## 11. PROGNOIS FÖR ÅRSavgifTEN

Ekonomisk prognos enligt 4 a § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

### Antaganden:

1. Fasta priser år 2015, som utgör år 1 i prognosen.
2. Årlig inflation 1 % och oförändrade räntor under kalkylperioden. Inflationsuppräknig av kostnader och intäkter med 1 % i prognosen.
3. Den årliga amorteringen minskar räntekostnaden.
4. År 3 är vindslägenheterna färdiga vilket påverkar föreningens inkomstbeskattning genom att dessa åsatts bruksvärdehyra bedömd till 1700 kr /kvm. Byggnadens skattemässiga anskaffningsvärde och därmed avskrivningsunderlag ökar när vindslägenheterna är klara. Detta har inte beaktats i prognose
5. År 4 upptar föreningen ett nytt lån om 2 250 000 kr med antagen ränta om 3,5 % för finansiering av renoveringsåtgärder enligt besiktningssprotokoll.
6. Inkomstskatt uppkommer inte under prognosperioden p g a avdrag för srämpleavgifter, förvärvskostnad och renoveringskostnader.

| ÅRLIGA UTBETALNINGAR                               | År 1             | År 2             | År 3             | År 4             | År 5             | År 6             | År 11            |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Räntor                                             | 1 629 156        | 1 612 864        | 1 596 573        | 1 659 281        | 1 642 990        | 1 626 698        | 1 545 240        |
| Amortering                                         | 543 052          | 543 052          | 543 052          | 543 052          | 543 052          | 543 052          | 543 052          |
| Fastighetsavgift o fastighetsskatt                 | 242 340          | 244 763          | 247 211          | 249 683          | 252 180          | 254 702          | 267 694          |
| Inkomstskatt oäkta bostadsföretag                  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Fjärrvärme                                         | 450 000          | 454 500          | 459 045          | 463 635          | 468 272          | 472 955          | 497 080          |
| Vatten                                             | 70 000           | 70 700           | 71 407           | 72 121           | 72 842           | 73 571           | 77 324           |
| El fastigheten                                     | 100 000          | 101 000          | 102 010          | 103 030          | 104 060          | 105 101          | 110 462          |
| Sophämtning och grovsopsor                         | 50 000           | 50 500           | 51 005           | 51 515           | 52 030           | 52 551           | 55 231           |
| Försäkring                                         | 39 000           | 39 390           | 39 784           | 40 182           | 40 584           | 40 989           | 43 080           |
| Löpande underhåll                                  | 320 000          | 323 200          | 326 432          | 329 696          | 332 993          | 336 323          | 353 479          |
| Städning av trappor                                | 40 000           | 40 400           | 40 804           | 41 212           | 41 624           | 42 040           | 44 185           |
| Snöröjning                                         | 25 000           | 25 250           | 25 503           | 25 758           | 26 015           | 26 275           | 27 616           |
| Teknisk förvaltning o fastighetsskötsel            | 130 000          | 131 300          | 132 613          | 133 939          | 135 279          | 136 631          | 143 601          |
| Ekonomisk förvaltning                              | 90 000           | 90 900           | 91 809           | 92 727           | 93 654           | 94 591           | 99 416           |
| Styrelse- och revisorsarvode                       | 120 000          | 121 200          | 122 412          | 123 636          | 124 872          | 126 121          | 132 555          |
| Driftsreserv                                       | 45 000           | 45 450           | 45 905           | 46 364           | 46 827           | 47 295           | 49 708           |
| Kabel-tv                                           | 20 000           | 20 200           | 20 402           | 20 606           | 20 812           | 21 020           | 21 874           |
| Avsättning till yttre fond, 0,4% av tax.värdet     | 255 200          | 257 752          | 260 330          | 262 933          | 265 562          | 268 218          | 281 900          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>4 168 748</b> | <b>4 172 422</b> | <b>4 176 295</b> | <b>4 259 370</b> | <b>4 263 649</b> | <b>4 268 134</b> | <b>4 293 496</b> |
| <b>ÅRLIGA INBETALNINGAR</b>                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Årsavgifter bostadsrätter                          | 1 162 439        | 1 136 049        | 1 109 559        | 1 161 967        | 1 135 272        | 1 108 473        | 972 660          |
| Hysesintäkter bostäder                             | 113 622          | 114 758          | 115 906          | 117 065          | 118 236          | 119 418          | 125 509          |
| Hysesintäkter lokaler exkl. moms o fastighetsskatt | 2 641 983        | 2 668 403        | 2 695 087        | 2 722 038        | 2 749 258        | 2 776 751        | 2 918 393        |
| Fastighetsskatt lokaler                            | 142 704          | 144 131          | 145 572          | 147 028          | 148 498          | 149 983          | 157 634          |
| Återbäring moms lokaler                            | 108 000          | 109 080          | 110 171          | 111 273          | 112 385          | 113 509          | 119 299          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>4 168 748</b> | <b>4 172 422</b> | <b>4 176 295</b> | <b>4 259 370</b> | <b>4 263 649</b> | <b>4 268 134</b> | <b>4 293 496</b> |

### FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER

| Intäkter                                           | År 1             | År 2             | År 3             | År 4             | År 5             | År 6             | År 11            |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                                        | 1 162 439        | 1 136 049        | 1 109 559        | 1 161 967        | 1 135 272        | 1 108 473        | 972 660          |
| Hysesintäkter bostäder                             | 113 622          | 114 758          | 115 906          | 117 065          | 118 236          | 119 418          | 125 509          |
| Hysesintäkter lokaler exkl. moms och fastighetsska | 2 641 983        | 2 668 403        | 2 695 087        | 2 722 038        | 2 749 258        | 2 776 751        | 2 918 393        |
| Fastighetsskatt lokaler                            | 142 704          | 144 131          | 145 572          | 147 028          | 148 498          | 149 983          | 157 634          |
| Återbäring moms lokaler                            | 108 000          | 109 080          | 110 171          | 111 273          | 112 385          | 113 509          | 119 299          |
| <b>Summa Intäkter</b>                              | <b>4 168 748</b> | <b>4 172 422</b> | <b>4 176 295</b> | <b>4 259 370</b> | <b>4 263 649</b> | <b>4 268 134</b> | <b>4 293 496</b> |
| <b>Kostnader</b>                                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Ränta                                              | 1 629 156        | 1 612 864        | 1 596 573        | 1 659 281        | 1 642 990        | 1 626 698        | 1 545 240        |
| Avskrivning byggnad                                | 1 163 577        | 1 206 310        | 1 291 777        | 1 291 777        | 1 291 777        | 1 291 777        | 1 291 777        |
| Driftskostnader                                    | 1 499 000        | 1 513 990        | 1 529 130        | 1 544 421        | 1 559 865        | 1 575 464        | 1 655 829        |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt               | 242 340          | 244 763          | 247 211          | 249 683          | 252 180          | 254 702          | 267 694          |
| Inkomstskatt                                       | 80 424           | 81 775           | 202 228          | 197 029          | 209 296          | 221 650          | 271 344          |
| <b>Summa kostnader</b>                             | <b>4 614 497</b> | <b>4 659 703</b> | <b>4 866 919</b> | <b>4 942 192</b> | <b>4 956 108</b> | <b>4 970 291</b> | <b>5 031 884</b> |
| <b>Bokföringsmässigt resultat, se not 1 nedan</b>  | <b>-445 750</b>  | <b>-487 282</b>  | <b>-690 624</b>  | <b>-682 822</b>  | <b>-692 459</b>  | <b>-702 157</b>  | <b>-738 388</b>  |

**Not 1.** Det redovisade resultatet visar utfallet om summan av amortering och avsättning till fonden för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen inte täcker mellanskillnaden genom uttag av årsavgiften.

### FÖRENINGENS ÅRSavgifTSUTTAG

|                                                                                                                             |           |           |           |           |           |           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Erforderlig nivå på årsavgiften för att täcka föreningens utbetalningar och avsättning till fond för yttre underhåll</b> |           |           |           |           |           |           |           |
| Årsavgifter                                                                                                                 | 1 162 439 | 1 136 049 | 1 109 559 | 1 161 967 | 1 135 272 | 1 108 473 | 972 660   |
| Årsavgifter kr / kvm i genomsnitt                                                                                           | 534       | 522       | 509       | 534       | 521       | 509       | 447       |
| <b>Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader inklusive avskrivningar</b>                        |           |           |           |           |           |           |           |
| Årsavgifter                                                                                                                 | 2 326 016 | 2 342 360 | 2 401 336 | 2 453 744 | 2 427 049 | 2 400 250 | 2 264 437 |
| Årsavgifter kr / kvm i genomsnitt                                                                                           | 1 068     | 1 075     | 1 103     | 1 127     | 1 114     | 1 102     | 1 040     |

ML  
L

## 12. KÄNSLIGHETSANALYS FÖR ÅRSavgifTEN

Känslighetsanalys enligt 4 b § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).  
Känslighetsanalysen visar beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer.

Fasta priser år 2015, som utgör år 1 nedan. Dagens inflationsnivå i analysen är 1 %.

### Dagens inflationsnivå 1 % och

|                                  | <b>Årsavgift<br/>År 1</b> | <b>Årsavgift<br/>År 2</b> | <b>Årsavgift<br/>År 3</b> | <b>Årsavgift<br/>År 4</b> | <b>Årsavgift<br/>År 5</b> | <b>Årsavgift<br/>År 6</b> | <b>Årsavgift<br/>År 11</b> |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Dagens räntenivå                 | 1 162 439                 | 1 136 049                 | 1 109 559                 | 1 161 967                 | 1 135 272                 | 1 108 473                 | 972 660                    |
| Årsavgiften per kvm i genomsnitt | 534                       | 522                       | 509                       | 534                       | 521                       | 509                       | 447                        |
| Dagens räntenivå + 1 %           | 1 619 636                 | 1 593 247                 | 1 566 756                 | 1 619 164                 | 1 592 469                 | 1 590 670                 | 1 454 857                  |
| Årsavgift per kvm i genomsnitt   | 744                       | 732                       | 719                       | 743                       | 731                       | 730                       | 668                        |
| Dagens räntenivå + 2 %           | 2 157 257                 | 2 129 517                 | 1 982 574                 | 2 040 181                 | 2 001 219                 | 2 012 066                 | 1 876 254                  |
| Årsavgift per kvm i genomsnitt   | 990                       | 978                       | 910                       | 937                       | 919                       | 924                       | 861                        |
| Dagens räntenivå -1 %            | 743 094                   | 716 705                   | 690 215                   | 742 622                   | 715 927                   | 689 128                   | 553 316                    |
| Årsavgiften per kvm i genomsnitt | 341                       | 329                       | 317                       | 341                       | 329                       | 316                       | 254                        |

### Dagens räntenivå och

|                                  |           |           |           |           |           |           |           |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Dagens inflationsnivå + 1 %      | 1 162 439 | 1 226 634 | 1 316 997 | 1 357 855 | 1 336 863 | 1 315 635 | 1 228 599 |
| Årsavgiften per kvm i genomsnitt | 534       | 563       | 605       | 623       | 614       | 604       | 564       |

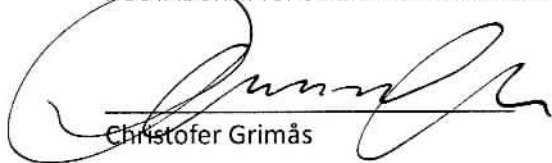
W  
L

### 13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

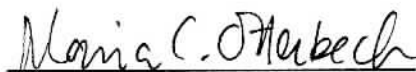
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Föreningen avser att genom stadgeändring ändra fördelningsgrunden för uttag av årsavgift från insats till andelstal.
- C. Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- F. Nödvändigt underhållsbehov föreligger enligt bifogat besiktningsutlåtande. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och genom upptagande av nytt föreningslån enligt punkt 3 i den ekonomiska planen.
- G. Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Stockholm 2015-10-15

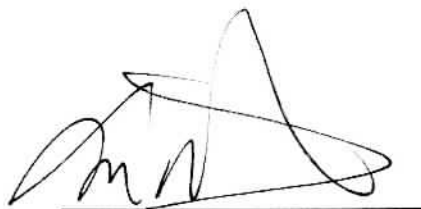
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MORASET 23



Christofer Grimås



Maria Otterbeck



Sven Nyström



Daniela Backlund

suppleant, ersätter styrelseledamoten  
Marianne Weman p g a förhinder



#### 14. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Moraset 23, org.nummer 769615-0692, får härmed avge följande intyg.

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

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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar genomgått enligt bifogad förteckning, bilaga 1.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

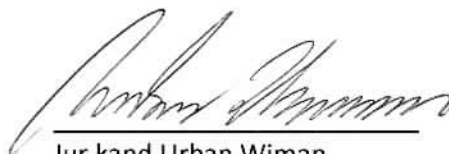
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2015-10-16



Advokat Kjell Karlsson

Stockholm 2015-10-16



Jur kand Urban Wiman

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

## Bilaga 1

### Förteckning över tillgängliga handlingar vid granskning av ekonomisk plan för Brf Moraset 23

Registreringsbevis, 2015-07-26

Stadgar, 2005-09-15

Fastighetsdatautdrag, 2015-10-16

Besiktningsutlåtande, 2015-07-13

Lokalhyresavtal

Hyseslista, odaterad

Köpeavtal / hembudshandling jämte bilagor, inkom hyresnämnden 2015-06-25

Offert avseende finansiering, 2015-08-17

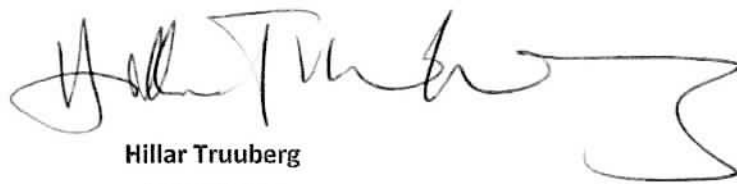
Försäljningspromemoria, odaterad



# Stockholm Moraset 23

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till Brf's ekonomiska plan

---



Hillar Truuberg

2015-07-13



# Stockholm Moraset 23 - Besiktningsutlåtande

## 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 Moraset 23

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 10 juli 2015 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Besiktningsutlåtandet fokuserar på sådana åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen övertar underhållsansvaret för.

Inga mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes.

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

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom en tidigare besiktning av fastigheten då bl a 3 andra lägenheter och 4 hyreslokaler besöktes, från samtal med nuvarande fastighetsägare, från ett fastighets-PM upprättad av Restate samt genom ritningsstudier.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Erik Kolman Janouch, Brf Moraset 23
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman





#### 4. Objektet

|                       |                                                                                         |                      |  |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Stockholm Moraset 23                                                                    |                      |  |
| Adresser:             | Sveavägen 60; Kammarkargatan 11                                                         |                      |  |
| Kommun:               | Stockholm                                                                               |                      |  |
| Nuvarande ägare:      | Bengt Pettersson                                                                        |                      |  |
| Ägandeform:           | Äganderätt                                                                              |                      |  |
| Areal:                | 661 m <sup>2</sup>                                                                      |                      |  |
| Vatten / avlopp:      | Anslutet till kommunens nät                                                             |                      |  |
| Byggnad:              | Byggnad med källare, bottenvåning och 3-5 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321 |                      |  |
| Byggnadsår:           | 1931                                                                                    |                      |  |
| Areor:                | Bostäder                                                                                | 1 862 m <sup>2</sup> |  |
|                       | Lokaler                                                                                 | 1 359 m <sup>2</sup> |  |
|                       | Totalt                                                                                  | 3 221 m <sup>2</sup> |  |
| Lägenheter:           | 20 st; 2-6 rok                                                                          |                      |  |
| Standard:             | Modern                                                                                  |                      |  |
| Källare:              | Lokaler, driftsutrymmen, förråd.                                                        |                      |  |
| Bottenvåning:         | Entréer, lokaler                                                                        |                      |  |
| Övr våningsplan:      | Bostäder, lokal på del vån 1 tr                                                         |                      |  |
| Vind:                 | Förråd, hissmaskinrum, bastu                                                            |                      |  |
| Undergrund:           | Berg, friktionsmark, lera                                                               |                      |  |
| Grundläggning:        | Grundmurar av betong                                                                    |                      |  |
| Stomme:               | Tegel, betong, balkar                                                                   |                      |  |
| Ytterväggar:          | Tegel som bärande stomme                                                                |                      |  |
| Bjälklag:             | Konstruktionsbetong på stålbalkar, fyllning, övergolv.                                  |                      |  |



Handwritten signature and initials, possibly 'Mv' and 'LH', with the number '3' written below them.

|                |                                                                                                                                                                                      |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gårdsbjälklag: | Konstruktionsbetong, balkar, isolering, yt- och tätskikt.                                                                                                                            |
| Yttertak:      | Kopparplåt.                                                                                                                                                                          |
| Balkonger:     | Betongplatta, betongräcke, ovanpåliggande tätskikt på gatusidor.<br><br>Betongplatta och smidesräcken på gårdssidan.<br><br>Betongplatta som vilar på stålbalkar på några balkonger. |
| Fasad:         | Naturstenssockel, natursten i del av bottenvåning på gatusidor, puts i övriga våningsplan. Sockel och puts på gårdssidor.                                                            |
| Fönster:       | 2-glas träfönster med kopplade bågar till bostäder. Ljudruta i ena bågen.<br><br>Varierande utförande på fönster till lokaler. I huvudsak aluminiumbågar.                            |
| Trapphus:      | Naturstengolvgolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare och räcke.                                                                                                               |
| Entrépartier:  | Aluminium med glasinslag. Kodlås.                                                                                                                                                    |
| Övriga dörrar: | Gårdsdörrar av varierande utförande.<br>Källardörrar av stål.<br>Vindsdörrar av stålplåt<br>Lokalentréer av varierande utförande<br>Lgh-dörrar av trä.                               |
| Lägenheter:    |                                                                                                                                                                                      |
| Inv. väggar:   | Målade / tapetserade                                                                                                                                                                 |
| Inv. tak:      | Målade                                                                                                                                                                               |
| Golv:          | Parkett, trägolv eller plastmatta i de flesta rum<br>Varierande golv i kök<br>Avvikelse förekommer mellan lägenheterna                                                               |
| Köksinredning: | Diskbänk, elspis, kanalansluten fläkt eller kolfilterfläkt, kyl- och frys, skåpsinredning av varierande åldrar, egeninstallerade diskmaskiner i vissa.                               |

Handwritten signature and initials, possibly 'HJG' and 'mml/h'.

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Badrum:            | Klinker på golv, kakel på vägg (till varierande höjd), målade tak eller undertak, badkar (vissa inbyggda) eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Handdukstork i vissa. Variationer i utförande förekommer.                                        |
| Tvättstugor:       | 2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, 1 tvättbänk. Mål-at golv, målade väggar och tak.                                                                                                                                                                                      |
| Bastu:             | Bastu, dusch och relaxrum på vind.                                                                                                                                                                                                                                |
| Värmeproduktion:   | Anslutet till fjärrvärme.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer. I några lokaler kan luftburen tillskottsvärme finnas.                                                                                                                                                                                           |
| Ventilation:       | Bostäder: Självdragsfrånluft. Tilluft i form av spaltventiler i fönster.<br><br>Lokaler: Mekanisk till- och frånluft med separata aggregat.                                                                                                                       |
| VA-installationer: | Avlopp i huvudsak av gjutjärn, ma-rör och plast i smärre delar, varmvattenledningar i huvudsak av koppar. Kallvatteninstallationer i huvudsak av galvaniserat stål, men kopparinstallationer förekommer. Installationerna är i stor omfattning från byggnadsåret. |
| Elinstallationer:  | Fastighetsinstallationerna av blandad ålder, liksom installationer inom lägenheterna.                                                                                                                                                                             |
| Hiss:              | 3 linhiss, 2 för 250 kg, 3 personer och 1 för 175 kg, 2 personer. Hissarna är godkända och besiktigade till september 2016. Hissmaskiner, styr- och reglerutrustningar mm av högst varierande ålder. En av hissarna är säkerhetsanpassad.                         |
| Tomt / mark:       | Hårdgjorda ytor uppepå gårdsbjälklag.                                                                                                                                                                                                                             |
| Allmänt:           | Byggnad ursprungligen uppförd 1931. Under byggnadens livstid har löpande underhåll utförts utan att något samlat grepp tagits. Inom lokalerna har hyresgäster utfört eget inre underhåll. Byggnaden är i normalt skick för byggnadsåret.                          |

Handwritten signature and initials: "HBO" and "KZ" with a checkmark.

Miljö etc:

OVK-status: OVK är inte godkänd. Det bedöms vara högst varierande funktion i besökta lägenheter.

Energideklaration: Utförd.

Radon: Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.

Asbest: Asbest finns i bl a värmerörsisoleringar och kan finnas i fix- och fog i badrummens plattsättning.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

## 5. Utlåtande

### 5.0 Allmänt

Fastigheten består av en byggnadskropp i vinkel med källare, bottenvåning och 3 respektive 5 våningar samt vind. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1931. Löpande renovering har utförts utan att något samlat renoveringspaket utförts. Fastigheten innehåller totalt 20 bostadslägenheter, fördelade på 2 trapphus samt 6 hyreslokaler.

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Byggnaden är grundlagd med källare med grundmurar av betong direkt mot berg / rullstensås eller friktionsmark. Inga sättningar noterades på omgivande mark eller under tillgängliga delar av källargolven.

I gatunivå inom Showroomslokalen finns fuktgenomslag i ytterväggen. I övrigt noterades ingen fuktinträngning eller någon märkbar fuktdoft i källarutrymmen.

Utvändiga hårdgjorda ytor över lokaler belagda med gjutasfalt som tätskikt i normalt skick. Enligt uppgift har gårdsbjälklagets tätskikt lagts om ca 1980, då bl a tidigare lanterniner övertäckts vilket överensstämmer med okulära iakttagelser. Därefter har gårdsbjälklaget punktlagats. Inget läckage kunde noteras i taket i underliggande restaurantlokal. Statistiskt bedöms att gårdsbjälklagets tätskikt kommer att behöva renoveras om ca 5-6 år med tanke på hur sockeluppviket ser ut. Exakt tidpunkt är dock svårbedömd.

#### 5.1b Stomme

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

I icke bärande innerväggar finns normal och begränsad sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Gatusidor:

Naturstenssocklar i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasader beklädda med puts. Fasaderna är omputsade, bedömningsvis för ca 20 år sedan och i genomgående tillfredsställande skick. Kommande fasadåtgärd som består av partiell nedknackning, erforderlig omputsning samt avfärgning kommer att vara minst 15 år avlägsen.



Handwritten signature and initials, possibly 'HTB' and 'mm', with the number '7' and a checkmark-like symbol below.

Gårdssidor:

Puts, sannolikt senast åtgärdad parallellt med gatufasadernas i genomgående tillfredsställande skick. Inget bedömt åtgärdsbehov på minst 15 år. Något fåtal punktskador som kommer att åtgärdas i samband med yttertaksarbeten finns.

#### **4.1d Tak / takavvattning / taksäkerhet**

Yttertak belagt med kopparplåt. Taket, bortsett fotplåt / gesimsränna är omlagt ca 1985 och i tillfredsställande skick. På den omlagda delen finns vissa bultgenomföringar där takstegar mm finns uppfästa. Punkttätning av dessa rekommenderas inom något år. Omläggning / utbyte fotplåt rekommenderas inom något år.

Takavvattningen är i bedömt tillfredsställande skick. Takavvattningen har värme-slinga. Bortsett de delar som berörs av fotplåtsutbytet inget åtgärdsbehov förrän vid kommande fasadrenovering.

#### **4.1e Balkonger**

Balkonger med plattor av betong och betongräcken på gatusidan och smidesräcken på gårdssidan. Gatufasadens balkonger har ovanpåliggande tätskikt av någon glasfibertyp. Balkongerna bedöms ha renoverats i samband med senaste fasadrenoveringar och är i generellt tillfredsställande skick. På två balkongplattor på gatusidan finns fuktgenomslag och karbonatisering av betongen med nära förestående åtgärdsbehov och på en tredje platta finns en smärre skadeantydning. Om detta är ett tecken på att även övriga plattor på gatusidan kommer att behöva åtgärdas inom några år är svårt att svara på utan att provtagning utförs. Det finns dock inga okulära tecken på att detta kommer att ske.

Smidesräckena på gårdssidans balkonger är i behov av ommålning / rostskyddsbehandling och plattorna bedöms behöva repareras inom ca 10 år.

#### **4.1f Fönster**

2-glas träfönster på kopplade bågar med invändigt tillägg av ljudruta på gatusidorna. Fönstren har i huvudsak senast målats om för ca 5-10 år sedan. Skicket varierar beroende på väderstreck, väderutsatthet och höjdläge, men generellt bedöms nästa ommålning varierande ligga från 5-10 år bort i tiden. Enstaka fönsterenheter, som fönstren i tvättstugan är i så dåligt skick att ett utbyte rekommenderas.

Fönster till lokaler i gatuplan av varierande utföranden i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

#### **4.1g Gemensamma utrymmen**

Entrépartier:

Entrépartier i normalt till gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Lokalentréer:

Entrépartier i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Handledare och räcken i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Dörrar till källare och vindar i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Dörrar till gård i behov av utvändiga ommålningsarbeten.

Tvättstuga mm:

2 TM (2013 / 2015), 1 TT (2014), 1 TS liten (2014). 1 mangel, ca 2000. Ytskikt i normalt skick, men då avlopp i golven är gamla kommer detta ändå behöva bytas i samband med att installationer byts ut.

Installationsutrymmen:

Utrymmena har genomgående slitna ytskikt, men det finns inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Sopkarusell och sopnedkast. Lyft till gatunivå. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Relax-room på vind:

Bastu, duschkabin, wc mm. Tätskikt i duschutrymme (plastmatta, målad väv) minst 30 år gammalt.

Övrigt källare och vind:

Förråd etc i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

#### 4.1h Lägenheter

3 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna har variation i ålder på ytskikt och avseende badrummens yt- och tätskikt.

Vissa vertikala va-installationer har bytts ut i samband med badrumsrenoveringar, men där inspektionsluckor förekommer noterades att slitsbottnar saknas mellan våningsplanen. Det är därför rimligt att förutsätta att flertalet lägenheters badrum är i nära förestående tekniskt behov av renovering.

Underhållsansvaret har yt- och tätskikt i badrummen åligger respektive bostadsrättshavare. En badrumsrenovering med god kvalitet i normalstandard (kakel, klinker, nytt porslin, ny el etc) kostar ca 115 000:- inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag vid gemensam upphandling.

VA-stammar som betjänar separata wc:ar och kök är likaledes i huvudsak obytta och i nära förestående behov av åtgärd. I samband med installationsutbyten kommer wc:arna behöva renoveras.

Elinstallationer i lägenheterna är likaledes av varierande ålder. Vissa lägenheter har fått (åtminstone delvis) utbyta elinstallationer. Hur stor andel byggnadsårs-

installationer som finns kvar är inte bedömningsbart. Huvudledningar till lägenheterna är i flertalet fall av äldre typ.

Vitvaror etc inom lägenheterna är av blandad ålder liksom ytskikt, inredning och utrustning.

Efter ett förvärv åligger inre underhållsansvar på bostadsrättshavarna enligt stadgarna.

För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

#### **4.1i Lokaler**

Enligt hyresavtalen har fastighetens hyreslokaler eget inre underhållsansvar samt ansvar för verksamhetsanpassade installationer. Inom lokalerna förekommer äldre avlopps- och vatteninstallationer.

Café 60:

Tätskiktet i beredningsköket till Café 60 är icke fackmässigt utfört och läcker till underliggande lokal.

Centrumkliniken:

Ytskikt från 2005. Separat mekanisk till- och frånluft med aggregat från 2005. Våtrum renoverade 2005 (bedöms också vara stambytta). Eget kylaggregat. Utbytta elinstallationer. Allmänt gott skick.

Restaurant Crazy Horse Saloon:

Köksdel med akrydurmatta som tätskikt. Enligt uppgift förekommer läckage till underliggande lokal. I övrigt inredning och utrustning i normalt skick. Fettavskiljare beläget i allmänt utrymme i källarplanet. Ålder på va-installationer svårbedömd.

JAPPI:

Lokal i normalt skick. Tätskikt mm i köksdel som är förhållandevis till åren kommet. Ålder på va-installationer svårbedömd.

Showroom:

Ytskikt i normalt skick. Läckage förekommer i taket på några platser under ovanliggande beredningskök. Ett läckage finns i yttervägg i gatunivå. Va-installationer som kommer ner genom taket är av mycket blandad ålder. Ungefär hälften bedöms vara från byggnadsåret.



## 4.2 VVS-installationer

### 4.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 1975 med nära förestående behov av utbyte. Expansionskärlet finns idag på vinden. I samband med utbyte av utrustning i värmeundercentralen flyttas kärlet till källaren.

### 4.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiatorer i stor utsträckning från byggnadsåret. Stamregleringsventiler genomgående av äldre typ med rekommendation till utbyte. Radiatorventilerna är från ca 1980 / -85 och med rekommendation till utbyte samtidigt med stamregleringsventilerna (samt utrustningen i värmeundercentralen).

I samband med det va-stambyte som rekommenderas utföras bör också värme-stammar som betjänar badrum bytas ut.

### 4.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp i huvudsak av gjutjärn, ma-rör och plast (vissa ingjutna delar i badrumsgolv). Avlopp som betjänar badrum är i vissa fall utbytta (vid varierande tidpunkter) medan avlopp som betjänar wc:ar och kök i huvudsak bedöms vara gamla. Det är dock mycket svårt att avgöra huruvida utbyten utförts till en påkopplingsbar avslutningspunkt i underliggande lägenhet då slitsluckor etc i all huvudsak saknas. Vid en slitslucka som fanns och öppnades saknas fackmässig slitsbotten och indikationsrör i slitsen. Avloppsluftningar och bottenavlopp är genomgående gamla. Alla äldre avlopp rekommenderas bytas inom nära framtid.

Vatten:

Tappvarmvattenledningar och -stammar av koppar och bedömningsvis utbytta i mindre omfattning än avloppen. Äldre återstående installationer (huvuddelen) rekommenderas bytas inom nära framtid.

Tappkallvatteninstallationer i huvudsak av galvaniserat stål och smärre delar av koppar. Alla obydda enheter (huvuddelen) rekommenderas bytas inom nära framtid.

### 4.2d Ventilation

Bostäder:

Självdraagsfrånluft. Tilluft via spaltventiler i fönstren.

OVK är inte godkänd. Ny besiktning har enligt uppgift utförts, men resultat har inte redovisats.

Lokaler:

Mekanisk från- och tilluft med separata system till respektive lokalenhet. Flera system har förhållandevis nya installationer (show-room, läkarpraktiken samt restauranterna). OVK för dessa är inte redovisad.

### 4.3 El-installationer

Installationer i elcentralen av högst blandad ålder. Servisen är modern, serviscentral och vissa fastighetscentraler bedöms vara bytta ca 1975 och i tekniskt tillfredsställande skick. Huvudledningar till lokaler utbytta, men till de flesta lägenheter från byggnadsåret, tekniskt utjänta och i behov av utbyte. Installationer inom lägenheter av varierande ålder. En grov bedömning är att knappt hälften av installationerna inom lägenheterna är i behov av utbyte inom något år. Underhålls- och kostnadsansvaret för installationer inom lägenheterna åligger enligt stadgarna respektive bostadsrättshavare.

Elinstallationer i allmänna och gemensamma utrymmen till stor del utbytta vid blandade tidpunkter.

För installationer inom lokalerna har respektive lokalhyresgäst eget underhållsansvar.

### 4.4 Hissinstallationer

3 linhissar för 3 personer, 250 kg. Godkända och besiktigade till september 2016.

Huvudhissen mot Sveavägen har motor från ca 1980, styr- och reglerutrustning från 1993 och har därefter renoverats för att uppfylla säkerhetskrav. Hissen bedöms vara i gott skick.

Kökshissen på Sveavägen har motor från ca 1960 och styr- och reglerutrustning från 2004 och bedöms också vara i gott skick.

Hissen på Kammakargatan har maskin och styrutrustning från byggnadsåret med nära förestående utbytesbehov.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

**5. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juni 2015)**  
( angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt i tillämpliga delar. )

**5.1 Byggnad**

**5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag**

|                                                                |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|
| Fuktgenomslag källarvägg mot K-gatan, ca 2016                  | bedömt 80 kkr |
| Reparation gårdsbjälklag (ca 150 m <sup>2</sup> ), bedömt 2020 | ca 1 500 kkr  |

**5.1d Tak / takavvattning / taksäkerhet**

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| Tätning bultgenomföringar etc, ca 2016 | ca 30 kkr  |
| Utbyte fotplåt / gesimsränna, ca 2016  | ca 600 kkr |

**5.1e Balkonger**

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Målningsrenov räcken till gårdsbalkonger, ca 2016 | ca 50 kkr  |
| Reparation tre balkonger Sveavägen, ca 2016       | ca 150 kkr |

**5.1f Fönster**

|                                                                                                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Ommålning / viss renov fönster (ca 320 båg), ca 2020-2028<br>(varierande återstående tid till åtgärd) | ca 600 kkr |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|

**5.1g Gemensamma utrymmen**

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Golv i tvättstuga, ca 2016 / -17      | ingår 6.2c nedan |
| Tätskikt dusch i relax, ca 2016 / -17 | ingår 6.2c nedan |

**5.1h Lägenheter**

|                                                            |               |
|------------------------------------------------------------|---------------|
| Renovering ca 20 badrum (standardutförande), ca 2016 / -17 | ca 2 300 kkr  |
| Renovering ca 10 wc:ar, ca 2016 / -17                      | ca 400 kkr    |
| Omtrådning ca 10 lägenheter, ca 2016 / -17                 | ca 300 kkr    |
| Ytskikt etc lägenheter                                     | ej kalkylerat |

**5.1i Lokaler**

|                                          |                           |
|------------------------------------------|---------------------------|
| Följdåtgärder VA-stambyte, ca 2016 / -17 | ingår 5.2c nedan          |
| Tätskikt i restaurantköken, snarast      | sannolikt hyresgästansvar |

**5.2 VVS-installationer**

**5.2a Värmeproduktion**

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Utbyte utrustning värmeundercentral, ca 2016 | ca 300 kkr |
|----------------------------------------------|------------|

**5.2b Värmedistribution**

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| Utbyte radiator- och stamventiler, ca 2016 | ca 350 kkr |
| Injustering värmesystem, ca 2016           | ingår ovan |

### **5.2c Avlopp / vatten**

VA-stambyte, ca 2016 / -17 ca 3 200 kkr  
(till kök, wc:ar, badrum och följdåtgärder i lokaler och i allmänna utrymmen)

### **5.2d Ventilation**

Rensning frånluftskanaler, ca 2016 ca 150 kkr  
Ev följdåtgärder för fungerande ventilation ej kalkylerbart

### **5.3 Elinstallationer**

Utbyte vissa fastighetselinstallationer, ca 2016 / -17 ca 1 000 kkr  
(centraler, huvudledningar till lgh och uttjänt allmän-el)

### **5.4 Hissinstallationer**

Renovering hiss K-gatan, ca 2016 ca 500 kkr  
Utbyte kökshissmotor, ca 2020 ca 150 kkr

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

## Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1931. Byggnaden har bl a genomgått fasad- och balkongrenoveringar, utbyte huvuddel av yttertaket, hissåtgärder samt vissa utbyten elinstallationer. Därutöver har åtgärder utförts inom lokalerna samt inom lägenheterna. I lägenheterna har inga samlade grepp tagits utan åtgärder har utförts löpande.

Tekniska brister finns i form av uttjänta äldre VA-installationer och våtrum, takets fotplåt, många värmeinstallationer samt vissa övriga installationer. Återstående teknisk livslängd på gårdsbjälklagets tätskikt är mycket svårbedömd.

Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Underhålls- / upprätthållningsbehov inom lägenheterna har inte bedömts eller kalkylerats. Vissa driftsutrymmen etc är i allmänt "sunkigt", men ändå tekniskt användbart skick. Ytskiktsrenoveringar av dessa har inte inräknats.

Bedömt totalt underhållsbehov:

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Inom 3 år (avrundat):      | ca 6 400 000:- |
| Mellan 3-10 år (avrundat): | ca 2 250 000:- |
| Totalt:                    | ca 8 650 000:- |

I kostnaden för VA-stambytet har inte eventuella hyresreduktioner i lokaler under genomförandetiden inräknats.

Kostnader för renovering av badrum, separata wc:ar och elinstallationer inom lägenheterna är inte inräknad ovan då underhållsansvaret för detta åligger respektive lägenhetsinnehavare.

Det förekommer planer om eventuell inredning av vinden till bostadslägenheter. Om sådan genomförs kommer vissa ovan uppräknade åtgärder hamna inom det arbetsområde som berörs av vindsentreprenaden och i så fall samordnas med dessa.

