

Upprättad 2020-01-14

# **EKONOMISK PLAN**

---

***Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved  
Organisationsnr. 769637-9812***

***Kommun: Stockholm***

## **NYCKELTAL**

|                                                         |                                |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Köpeskilling                                            | 42599 kr/m <sup>2</sup> Area   |
| Förvärvskostnad                                         | 43300 kr/m <sup>2</sup> Area   |
| Insatser (genomsnitt)                                   | 31247 kr/m <sup>2</sup> Boarea |
| Föreningslån enl. ekonomisk plan                        | 12054 kr/m <sup>2</sup> Area   |
| Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1 %) | 870 kr/m <sup>2</sup> Boarea   |
| Årsavgifter (genomsnitt)                                | 750 kr/m <sup>2</sup> Boarea   |
| Kassaflöde                                              | 25 kr/m <sup>2</sup> Area      |
| Amortering                                              | 121 kr/m <sup>2</sup> Boarea   |
| Avsättning till underhållsfond och avskrivningar        | 121 kr/m <sup>2</sup> Boarea   |
| Driftskostnader                                         | 334 kr/m <sup>2</sup> Area     |
| Tomträttsavgäld                                         | 58 kr/m <sup>2</sup> Area      |
| Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån                 | 1,60 %                         |

Upprättad av styrelsen i samarbete med



## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

|                                                       | <i>Sida</i> |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| Nyckeltal                                             | 1           |
| ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR                              | 3           |
| Förvärv av fast egendom                               | 4           |
| Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt               | 4           |
| BESKRIVNING AV FASTIGHETEN                            | 5           |
| TAXERINGSVÄRDE                                        | 5           |
| BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV | 6           |
| FINANSIERINGSPLAN                                     | 6           |
| Medlemmars insats                                     | 6           |
| Lån i föreningen                                      | 6           |
| BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER              | 7           |
| ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER    | 8           |
| Avskrivningar                                         | 8           |
| Avsättning Fond yttre underhåll                       | 8           |
| Årsavgifter                                           | 8           |
| Föreningens lån                                       | 8           |
| Fastighetsförsäkring                                  | 8           |
| Hushållens kostnader                                  | 8           |
| LÄGENHETSFÖRTECKNING                                  | 9           |
| EKONOMISK PROGNOSE                                    | 11          |
| KÄNSLIGHETSANALYS                                     | 11          |
| SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN                                | 12          |
| INTYG EKONOMISK PLAN                                  | 13          |
| BILAGOR                                               |             |
| Teknisk besiktning                                    |             |

## **ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

---

Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved, org. nr. 769637-9812, i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket                      2019-10-15

Fastighetsägaren till fastigheten Vallhunden 7 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Bjursätragatan 6 i Bandhagen nedan kallad fastigheten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset.

2019-10-09

Besiktningsprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

## **Förvärv av fast egendom**

---

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vars enda tillgång utöver det egna kapitalet (aktiekapital) är fastigheten. Direkt efter det att bostadsrättsföreningen förvärvat aktierna kommer fastigheten att föras över i bostadsrättsföreningen från aktiebolaget via transportköp, varefter aktiebolaget kommer att likvideras genom säljarens försorg och på säljaren bekostnad.

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens överenskomna värde minus fastighetens bokförda värde (utan avdrag för latent skatteskuld) plus bolagets egna kapital (initial kassa om 50 000 kronor.)

Efter föreningens förvärv av aktierna kommer fastigheten, genom underprisöverlåtelse, transporteras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget avyttras för likvidation.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp.

För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren, dock med ett lägre skattemässigt anskaffningsvärde.

Skattemässigt restvärde 33 578 182 kr per 30 september 2019.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

## **Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt**

---

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

*Bolagsverket*

Upplåtelse och tillträde planeras till Kv. 2, 2020.

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Bostadsbyggnad med 4-6 våningar med bostäder.

Tomträtten är under avstyckning. Nedan finns info om den slutliga tomträtten efter avstyckning.

Typkod 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Fastighetsbeteckning    | Vallhunden 7               |
| Adress                  | Bjursätragatan 6           |
| Ägandeform              | Tomträtt                   |
| Markareal               | 2 640 m <sup>2</sup>       |
| Byggnadsår              | 2008                       |
| Värdeår                 | 2008                       |
| Ombyggnadsår            | 2018-2019                  |
| Antal bostadslägenheter | 57 st                      |
| Lägenhetsarea           | 1 824 m <sup>2</sup>       |
| Antal lokaler           | 0 st                       |
| <b>Total area</b>       | <b>1 824 m<sup>2</sup></b> |

Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

### Fastighetsinformation

För mer information gällande fastigheten se teknisk besiktning, bilaga till ekonomisk plan.

### Planer & bestämmelser

|                 |                     |                    |
|-----------------|---------------------|--------------------|
| Servitut        | Fjärrvärmeledning   | D201500440978:1.1  |
| Servitut        | Gångväg             | 0180K-2006-12527.1 |
| Ledningsrätt    | Fjärrvärme och gas  | 0180K-2006-12527.3 |
| Ledningsrätt/GA | Starkström          | 0180K-2011-09558.1 |
| Detaljplan      | Vallhunden          | 0180K-P2005-20499  |
| SAMF/GA         | Tomtmätning         | 0180-A324/1956     |
| SAMF/GA         | Sammanläggning      | 1956-06-20         |
| SAMF/GA         | Fastighetsreglering | 0180K-2006-12527   |

### TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

#### Taxeringsvärde

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Bostäder      | 33 000 000 kr        |
| Bostäder mark | 12 200 000 kr        |
| Lokaler       | 0 kr                 |
| Lokaler mark  | 0 kr                 |
| <b>Totalt</b> | <b>45 200 000 kr</b> |

#### Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2018

|                         |       |                       |    |                  |
|-------------------------|-------|-----------------------|----|------------------|
| Antal lägenheter        | 57 st | 1 429 kr per lägenhet |    | 81 453 kr        |
| Taxeringsvärde, lokaler |       | 0 kr                  | 1% | 0 kr             |
| <b>Summa</b>            |       |                       |    | <b>81 453 kr</b> |

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

|                                              |                      |
|----------------------------------------------|----------------------|
| Köpeskilling                                 | 77 700 000 kr        |
| Lagfart 1)                                   | 678 000 kr           |
| Pantbrev 2)                                  | 0 kr                 |
| Ombildning 3)                                | 312 000 kr           |
| <b>Summa total och slutligt känd kostnad</b> | <b>78 690 000 kr</b> |

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| Kända underhålls- och investeringsbehov 4) | 100 000 kr |
| Kassa                                      | 190 000 kr |

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten. Vi har i denna plan utgått från taxeringsvärdet.

2) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 22 000 000 kr. Föreningen behöver inte ta ut nya pantbrev.

3) Ombildning innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsvigning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

4) Underhålls- och investeringsbehov täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

## FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att 100 % av antalet lägenheter, förvärvas såsom bostadsrätt. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

### Medlemmars insats

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Medlemmars insats     | 56 994 058 kr        |
| <b>Summa insatser</b> | <b>56 994 058 kr</b> |

### Lån i föreningen

|                                            | Ränta % | Ränta SEK         | Belopp SEK           |
|--------------------------------------------|---------|-------------------|----------------------|
| Ny belåning i kreditinstitut, föreningslån | 1,60%   | 351 775 kr        | 21 985 942 kr        |
| <b>Summa lån</b>                           |         | <b>351 775 kr</b> | <b>21 985 942 kr</b> |
| <b>Summa finansiering</b>                  |         |                   | <b>78 980 000 kr</b> |

## **BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER**

|                                                         |              |                     |
|---------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| <b>Kapitalkostnader/tomträttsavgäld</b>                 |              |                     |
| Räntekostnad                                            |              | 351 775 kr          |
| Kostnad för lån per 3 år                                | 1 055 325 kr |                     |
| Tomträttsavgäld                                         |              | 105 600 kr          |
| <b>Summa kapitalkostnader</b>                           |              | <b>457 375 kr</b>   |
| <b>Driftkostnader</b>                                   |              |                     |
| Administration                                          |              | 75 000 kr           |
| Fastighetsskötsel, byggnad och mark                     |              | 77 000 kr           |
| Löpande underhåll och reparationer                      |              | 35 000 kr           |
| Fastighetsförsäkring                                    |              | 36 500 kr           |
| Energianvändning, fjärrvärme                            |              | 200 000 kr          |
| Elförbrukning, exkl hushållsel                          |              | 45 000 kr           |
| Vattenförbrukning                                       |              | 65 000 kr           |
| Sophantering, exkl grovsopor                            |              | 35 000 kr           |
| Städning, gemensamma utrymmen                           |              | 40 000 kr           |
| <b>Summa driftkostnader</b>                             |              | <b>608 500 kr</b>   |
| <b>Skatter/avgifter</b>                                 |              |                     |
| Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt           |              | 81 453 kr           |
| <b>Summa skatter/avgifter</b>                           |              | <b>81 453 kr</b>    |
| <b>Avskrivningar/Amorteringar</b>                       |              |                     |
| Avskrivning täckt av avgift                             |              | 174 659 kr          |
| Avskrivning ej täckt av avgift                          | 351 259 kr   |                     |
| Fond yttre underhåll (0,1 % av taxv)                    |              | 45 200 kr           |
| <b>Summa avskrivningar och fond för yttre underhåll</b> |              | <b>219 859 kr</b>   |
| <b>Summa kostnader</b>                                  |              | <b>1 367 187 kr</b> |
| <b>Intäkter</b>                                         |              |                     |
| Årsavgift från medlemmar                                |              | 1 367 187 kr        |
| <b>Summa intäkter</b>                                   |              | <b>1 367 187 kr</b> |

## **ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER**

---

### **Avskrivningar**

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1 % av byggnadsvärdet vilket motsvarar 572 229 kr. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2).

Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

### **Avsättning Fond yttre underhåll**

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen gör avsättningar med 0,1 % av taxeringsvärdet.

### **Årsavgifter**

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, del av avskrivning och avsättning till yttre fond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

### **Föreningens lån**

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att årsavgiften behöver höjas med ca 14 kr/m<sup>2</sup>/år.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (1,60 %, vilket motsvarar mer än 5 års bindningstid). Kredittid 30 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

### **Hushållens kostnader**

Uppskattad årskostnad för hemförsäkring och hushållsel för en lägenhet om 32 m<sup>2</sup> är ca 4 500 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör 900 kr/år och hushållsel 3 600 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning och avtal.

## LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs 100 %.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska utöver avgiften betala hushållsel, kabel-tv, internetanslutning samt ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

| Lägenhetsnr. | Area              | Adress           | Insats       | Andelstal insats 100% | Andelstal avgift 100% | Årsavgift, år 1 |
|--------------|-------------------|------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| 1            | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 955 208 kr   | 1,6760%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 2            | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 955 208 kr   | 1,6760%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 3            | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 955 208 kr   | 1,6760%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 4            | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 975 108 kr   | 1,7109%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 5            | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 975 108 kr   | 1,7109%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 6            | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 975 108 kr   | 1,7109%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 7            | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 975 108 kr   | 1,7109%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 8            | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 975 108 kr   | 1,7109%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 9            | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 975 108 kr   | 1,7109%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 10           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 985 058 kr   | 1,7284%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 11           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 985 058 kr   | 1,7284%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 12           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 985 058 kr   | 1,7284%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 13           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 985 058 kr   | 1,7284%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 14           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 985 058 kr   | 1,7284%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 15           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 985 058 kr   | 1,7284%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 16           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 985 058 kr   | 1,7284%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 17           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 985 058 kr   | 1,7284%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 18           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 995 008 kr   | 1,7458%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 19           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 995 008 kr   | 1,7458%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 20           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 995 008 kr   | 1,7458%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 21           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 995 008 kr   | 1,7458%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 22           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 995 008 kr   | 1,7458%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 23           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 995 008 kr   | 1,7458%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 24           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 995 008 kr   | 1,7458%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 25           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 995 008 kr   | 1,7458%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 26           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 995 008 kr   | 1,7458%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 27           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 995 008 kr   | 1,7458%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 28           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 004 958 kr | 1,7633%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 29           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 004 958 kr | 1,7633%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 30           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 004 958 kr | 1,7633%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 31           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 004 958 kr | 1,7633%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 32           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 004 958 kr | 1,7633%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 33           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 004 958 kr | 1,7633%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 34           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 004 958 kr | 1,7633%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 35           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 004 958 kr | 1,7633%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 36           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 004 958 kr | 1,7633%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 37           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 004 958 kr | 1,7633%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 38           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 014 908 kr | 1,7807%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 39           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 014 908 kr | 1,7807%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 40           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 014 908 kr | 1,7807%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 41           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 014 908 kr | 1,7807%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 42           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 014 908 kr | 1,7807%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 43           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 014 908 kr | 1,7807%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 44           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 014 908 kr | 1,7807%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 45           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 014 908 kr | 1,7807%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 46           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 014 908 kr | 1,7807%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |
| 47           | 32 m <sup>2</sup> | Bjursätragatan 6 | 1 014 908 kr | 1,7807%               | 1,7544%               | 23 986 kr       |

*Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved*

| <b>Lägenhetsnr.</b> | <b>Area</b>                | <b>Adress</b>    | <b>Insats</b>        | <b>Andelstal insats<br/>100%</b> | <b>Andelstal avgift<br/>100%</b> | <b>Årsavgift, år 1</b> |
|---------------------|----------------------------|------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| 48                  | 32 m <sup>2</sup>          | Bjursätragatan 6 | 1 024 858 kr         | 1,7982%                          | 1,7544%                          | 23 986 kr              |
| 49                  | 32 m <sup>2</sup>          | Bjursätragatan 6 | 1 024 858 kr         | 1,7982%                          | 1,7544%                          | 23 986 kr              |
| 50                  | 32 m <sup>2</sup>          | Bjursätragatan 6 | 1 024 858 kr         | 1,7982%                          | 1,7544%                          | 23 986 kr              |
| 51                  | 32 m <sup>2</sup>          | Bjursätragatan 6 | 1 024 858 kr         | 1,7982%                          | 1,7544%                          | 23 986 kr              |
| 52                  | 32 m <sup>2</sup>          | Bjursätragatan 6 | 1 024 858 kr         | 1,7982%                          | 1,7544%                          | 23 986 kr              |
| 53                  | 32 m <sup>2</sup>          | Bjursätragatan 6 | 1 024 858 kr         | 1,7982%                          | 1,7544%                          | 23 986 kr              |
| 54                  | 32 m <sup>2</sup>          | Bjursätragatan 6 | 1 024 858 kr         | 1,7982%                          | 1,7544%                          | 23 986 kr              |
| 55                  | 32 m <sup>2</sup>          | Bjursätragatan 6 | 1 024 858 kr         | 1,7982%                          | 1,7544%                          | 23 986 kr              |
| 56                  | 32 m <sup>2</sup>          | Bjursätragatan 6 | 1 024 858 kr         | 1,7982%                          | 1,7544%                          | 23 986 kr              |
| 57                  | 32 m <sup>2</sup>          | Bjursätragatan 6 | 1 024 858 kr         | 1,7982%                          | 1,7544%                          | 23 986 kr              |
|                     | <b>1 824 m<sup>2</sup></b> |                  | <b>56 994 058 kr</b> | <b>100,00%</b>                   | <b>100,00%</b>                   | <b>1 367 187 kr</b>    |

EKONOMISK PROGNOIS

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår, baserat på basis av 1/1 - 31/12. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Tomträttsavgälden sträcker sig till år 2027 och är inflationsuppräknad fr.o.m. 2028.

|                                               | Ar 1<br>2020  | Ar 2<br>2021  | Ar 3<br>2022  | Ar 4<br>2023  | Ar 5<br>2024   | Ar 6<br>2025   | Ar 7<br>2026   | Ar 11<br>2030  |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Taxeringsvärde                                | 45 200 000 kr | 45 200 000 kr | 45 200 000 kr | 45 200 000 kr | 45 200 000 kr  | 45 200 000 kr  | 45 200 000 kr  | 45 200 000 kr  |
| Föreningslån                                  | 21 985 942 kr | 21 766 082 kr | 21 546 223 kr | 21 326 364 kr | 21 106 504 kr  | 20 886 645 kr  | 20 666 785 kr  | 19 787 348 kr  |
| Kassaflödesanalys                             |               |               |               |               |                |                |                |                |
| Räntekostnad                                  | 351 775 kr    | 348 257 kr    | 344 740 kr    | 341 222 kr    | 337 704 kr     | 334 186 kr     | 330 669 kr     | 316 598 kr     |
| Tomträttsavgäld                               | 105 600 kr    | 105 600 kr    | 105 600 kr    | 105 600 kr    | 105 600 kr     | 105 600 kr     | 105 600 kr     | 121 301 kr     |
| Amortering                                    | 219 859 kr    | 219 859 kr    | 219 859 kr    | 219 859 kr    | 219 859 kr     | 219 859 kr     | 219 859 kr     | 219 859 kr     |
| Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt | 81 453 kr     | 83 082 kr     | 84 744 kr     | 86 439 kr     | 88 167 kr      | 89 931 kr      | 91 729 kr      | 99 291 kr      |
| Driftskostnad                                 | 608 500 kr    | 620 670 kr    | 633 083 kr    | 645 745 kr    | 658 660 kr     | 671 833 kr     | 685 270 kr     | 741 758 kr     |
| Erforderlig årsavgift                         | 1 367 187 kr  | 1 377 469 kr  | 1 388 026 kr  | 1 398 865 kr  | 1 409 991 kr   | 1 421 410 kr   | 1 433 127 kr   | 1 498 807 kr   |
| Föreningens årliga intäkter                   |               |               |               |               |                |                |                |                |
| Årsavgift enligt kassaflödesanalys            | 1 367 187 kr  | 1 377 469 kr  | 1 388 026 kr  | 1 398 865 kr  | 1 409 991 kr   | 1 421 410 kr   | 1 433 127 kr   | 1 498 807 kr   |
| Summa intäkter                                | 1 367 187 kr  | 1 377 469 kr  | 1 388 026 kr  | 1 398 865 kr  | 1 409 991 kr   | 1 421 410 kr   | 1 433 127 kr   | 1 498 807 kr   |
| Föreningens årliga kostnader                  |               |               |               |               |                |                |                |                |
| Räntekostnad                                  | 351 775 kr    | 348 257 kr    | 344 740 kr    | 341 222 kr    | 337 704 kr     | 334 186 kr     | 330 669 kr     | 316 598 kr     |
| Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt | 81 453 kr     | 83 082 kr     | 84 744 kr     | 86 439 kr     | 88 167 kr      | 89 931 kr      | 91 729 kr      | 99 291 kr      |
| Avskrivning                                   | 572 229 kr    | 572 229 kr    | 572 229 kr    | 572 229 kr    | 572 229 kr     | 572 229 kr     | 572 229 kr     | 572 229 kr     |
| Fond yttre underhåll, 0,1 % av tax.värde      | 45 200 kr     | 46 104 kr     | 47 026 kr     | 47 967 kr     | 48 926 kr      | 49 904 kr      | 50 903 kr      | 55 099 kr      |
| Driftskostnad                                 | 608 500 kr    | 620 670 kr    | 633 083 kr    | 645 745 kr    | 658 660 kr     | 671 833 kr     | 685 270 kr     | 741 758 kr     |
| Summa kostnader                               | 1 659 157 kr  | 1 670 342 kr  | 1 681 822 kr  | 1 693 601 kr  | 1 705 686 kr   | 1 718 083 kr   | 1 730 799 kr   | 1 784 974 kr   |
| Resultat                                      | - 246 769 kr  | - 246 769 kr  | - 246 769 kr  | - 246 769 kr  | - 246 769 kr   | - 246 769 kr   | - 246 769 kr   | - 231 068 kr   |
| Balanserat underskott                         | - 246 769 kr  | - 493 539 kr  | - 740 308 kr  | - 987 077 kr  | - 1 233 847 kr | - 1 480 616 kr | - 1 727 385 kr | - 2 667 359 kr |
| Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning     | 750 kr/m²     | 755 kr/m²     | 761 kr/m²     | 767 kr/m²     | 773 kr/m²      | 779 kr/m²      | 786 kr/m²      | 822 kr/m²      |
| Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning    | 910 kr/m²     | 916 kr/m²     | 922 kr/m²     | 929 kr/m²     | 935 kr/m²      | 942 kr/m²      | 949 kr/m²      | 979 kr/m²      |
| Bostadsrättsyta                               | 1 824,0 m²    | 1 824,0 m²    | 1 824,0 m²    | 1 824,0 m²    | 1 824,0 m²     | 1 824,0 m²     | 1 824,0 m²     | 1 824,0 m²     |

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

|                                          |                                                                                             |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Antagen genomsnittsränta enkl enkon plan | 1,60%                                                                                       |
| Inflationsantagande                      | 2,0% gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader |
| Hyresutveckling                          | 2,0%                                                                                        |

KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationtakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn har tagits 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 7        | Ar 11       |
|-------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsränta     |           |           |           |             |             |             |             |             |
| Dagens inflationsnivå                                 | 750 kr/m² | 755 kr/m² | 761 kr/m² | 767 kr/m²   | 773 kr/m²   | 779 kr/m²   | 786 kr/m²   | 822 kr/m²   |
| Årsavgifter om:                                       |           |           |           |             |             |             |             |             |
| Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsränta +1% | 870 kr/m² | 875 kr/m² | 879 kr/m² | 884 kr/m²   | 889 kr/m²   | 894 kr/m²   | 899 kr/m²   | 930 kr/m²   |
| Dagens genomsnittsränta +2%                           | 991 kr/m² | 994 kr/m² | 997 kr/m² | 1 001 kr/m² | 1 004 kr/m² | 1 008 kr/m² | 1 012 kr/m² | 1 039 kr/m² |
| Dagens genomsnittsränta - 0,5%                        | 689 kr/m² | 696 kr/m² | 702 kr/m² | 708 kr/m²   | 715 kr/m²   | 722 kr/m²   | 729 kr/m²   | 767 kr/m²   |
| Dagens ränta och dagens inflationsnivå +1%            | 749 kr/m² | 759 kr/m² | 768 kr/m² | 779 kr/m²   | 789 kr/m²   | 800 kr/m²   | 811 kr/m²   | 860 kr/m²   |
| Dagens inflationsnivå -1%                             | 749 kr/m² | 751 kr/m² | 753 kr/m² | 755 kr/m²   | 757 kr/m²   | 759 kr/m²   | 761 kr/m²   | 770 kr/m²   |

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 100 % anslutningsgrad. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster

|                                                          | Föreningens skulder (år 1) | Skuldsättning % | Ej likviditetspåv.kostnader (år 1) | Kostnadsförändring |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|------------------------------------|--------------------|
| Dagens ränte-, inflations och dagens anslutningsgrad -5% | 24 835 645 kr              | 32%             | 1 412 783 kr                       | 45 595 kr          |
| Dagens anslutningsgrad -10%                              | 27 685 348 kr              | 36%             | 1 458 378 kr                       | 91 190 kr          |

## **SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

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 utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, 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 ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel m.m.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved

Stockholm den 14 januari 2020



Dennis Danneman



Madeleine Andersson



Åke Karlsson

### **Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen**

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved*, organisationsnummer 769637-9812, daterad 2020-01-14 får härmed avge följande intyg.

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

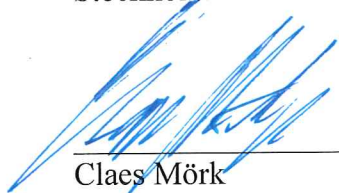
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

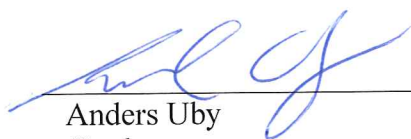
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2020-01-27



Claes Mörk  
Jur.kand.



Anders Uby  
Civ.ek.

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

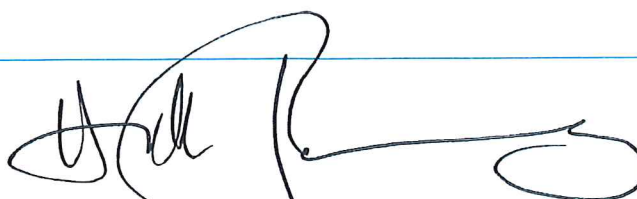
### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Registreringsbevis  
Stadgar  
Fastighetsinformation  
Ansökan om avstyckning  
Beräkning av taxeringsvärde  
Teknisk besiktning, Projektledarhuset protokoll, 2019-10-23  
Bankoffert Danske Bank, 2019-11-28  
Hyreslista  
Aktieöverlåtelseavtal, koncept

# **Stockholm Vallhunden 7 (del av)**

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

---



**Hillar Truuberg**

**2020-01-29 (rev)**

## Vallhunden 7 (del av) - Besiktningsutlåtande

### 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

### 2. Uppdragsgivare

Brf Vallhunden i Rågsved genom Restate

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 9 oktober 2019 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning.

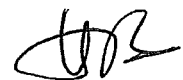
Kännedom om byggnaden har också erhållits genom information från boende och representant för fastighetsägaren.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter samt i byggnadens allmänna utrymmen och driftsutrymmen. Yttertaket besöktes inte då takluckan inte var öppningsbar. Vid besiktningsstillfället var det mulet och ca + 5 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Madeleine Andersson, boende
- Dennis Danneman, boende
- Stefan Olsson, Siginvest AB, fastighetsägarrepresentant
- Carl Dutina, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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



#### 4. Objektet

|                       |                                                                                                                                                |                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Stockholm Vallhunden 7 (del av)                                                                                                                |                      |
| Adress:               | Bjursätragatan 6                                                                                                                               |                      |
| Kommun:               | Stockholm                                                                                                                                      |                      |
| Markareal:            | ca 2 640 m <sup>2</sup> (avser avstyckad del)                                                                                                  |                      |
| Byggnader:            | Hyreshus med 4-6 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.                                                                                 |                      |
| Byggnadsår:           | 2008                                                                                                                                           |                      |
| Ombyggnadsår:         | 2018 / -19                                                                                                                                     |                      |
| Areor:                | Bostäder                                                                                                                                       | 1 824 m <sup>2</sup> |
|                       | Totalt                                                                                                                                         | 1 824 m <sup>2</sup> |
| Lägenheter:           | 59 st                                                                                                                                          |                      |
| Byggnadsbeskrivning:  |                                                                                                                                                |                      |
| Undergrund:           | Berg                                                                                                                                           |                      |
| Grundläggning:        | Grundmurar av betong direkt mot berg                                                                                                           |                      |
| Stomme:               | I huvudsak trästomme ihopmonterad av moduler, men i vissa delar av den bärande stommen förekommer även armerad betong.                         |                      |
| Ytterväggar:          | Träregelstomme.                                                                                                                                |                      |
| Bjälklag:             | Trästomme                                                                                                                                      |                      |
| Yttertak:             | Takstolar av trä. Asfaltpapp. Plastbehandlad plåt i takavvattnings samt i övriga plåtdetaljer. Värme-kabel finns installerad i takavvattnings. |                      |
|                       | Skärmtak av glas på konsoler över entrén.                                                                                                      |                      |
| Fasad:                | Betongsockel. Puts applicerad på fiberplatta i våningsplanen.                                                                                  |                      |
| Fönster:              | 3-glas aluminiumfönster med kopplade bågar.                                                                                                    |                      |
| Trapphus:             | Linoleumgolv, målade väggar och målat tak.                                                                                                     |                      |

|                    |                                                                                                                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Korridorer:        | Linoleumgolv, målade väggar och målat tak eller partiellt undertak.                                                                                     |
| Dörrar:            | Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp.<br>Trä- eller ståldörrar till driftsutrymmen                                                                           |
| Lägenheter:        |                                                                                                                                                         |
| Inv. väggar:       | Målade.                                                                                                                                                 |
| Inv. tak:          | Målade tak.                                                                                                                                             |
| Golv:              | Plastmatta i rum och kök                                                                                                                                |
| Köksinredning:     | Diskbänk, elspis, kryddhyllefläkt, kyl- och frys, skåpinredning.                                                                                        |
| Badrum:            | Plastmatta på golv, kakel på vägg, målat tak, duschplats, wc-stol, tvättställ. Tvättmaskin.                                                             |
| Allmänna utrymmen: |                                                                                                                                                         |
| Tvättstuga:        | Fastighetstvättstuga saknas.                                                                                                                            |
| Cykelförråd:       | Råa målade ytskikt.                                                                                                                                     |
| Sophantering:      | Utvändig molok.                                                                                                                                         |
| Entréparti:        | Aluminiumparti och glas.                                                                                                                                |
| Utrymningstrappa:  | Utvändig utrymningstrappa av sträckmetall.                                                                                                              |
| Installationer:    |                                                                                                                                                         |
| Värmeproduktion:   | Anslutet till fjärrvärme. Installationer från 2007 / -08.                                                                                               |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer från byggnadsåret eller i vissa fall utbyta 2019. Värmestammar i huvudsak utbyta 2019.                                                 |
| Ventilation:       | Mekanisk frånluft med separat fläktenhet i varje lägenhet. Fläktenheten betjänar både kök och badrum.<br><br>Tilluft i form av spaltventiler i fönster. |



|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | Mekanisk frånluftsfläkt som betjänar gemensamma utrymmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| VA-installationer: | Avlopp av plast och ma-rör. Kall- och varmvatteninstallationer av plast och koppar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Elinstallationer:  | I praktiken alla installationer från byggnadsåret. Inne i badrum kan utbytta installationer installerade i samband med badrumsrenoveringarna förekomma. 3-fas el i lägenheter. Jordad el.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Hiss:              | Hiss för 13 personer, 1000 kg från byggnadsåret.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Brandlarm:         | Finns installerat i byggnaden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Övrigt:            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tomt / mark:       | Kraftigt lutande tomt med terrasseringar skapade med stödmurar. Lite gräsmatta, smärre planteringar och naturmark. Hårdgjorda ytor samt vissa utvändiga trappor till entré.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Allmänt:           | <p>Byggnaden är ursprungligen uppförd 2007 / -08. På grund av stora brister i både byggnads- och installationsdelar har förhållandevis omfattande renoveringsarbeten genomförts under 2018 / -19.</p> <p>I genomförda entreprenader har bl a alla badrum renoverats, vattenstammar och -ledningar bytts ut, stora delar av värmesystemet bytts ut, fasaden renoverats (och byggts om) samt yttertaket bytts ut.</p> <p>I samband med arbetena har också konstruktiva förstärkningsarbeten utförts vad avser takstolar, hisschakt samt till viss del även fasaden.</p> <p>För genomförda entreprenader har entreprenad- och sakkunnigbesiktningar genomförts.</p> |
| OVK-status:        | Godkänd till mars 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| EnergideklARATION: | Utförd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Radon:             | 2012 genomfördes radonmätningar i byggnaden med utfall väsentligt under godkända gränsvärden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Asbest och PCB:

Ska inte kunna finnas i byggnaden.

Övrig miljöpåverkan:

Bedöms som mycket låg.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a flourish.

## 5. Utlåtande

### 5.0 Allmänt

Byggnad som ursprungligen uppförts 2007 / -08. På grund av att flertalet väsentliga brister uppdagades i byggnaden har en förhållandevis omfattande renovering genomförts 2018 / -19. Inom utförd entreprenad har bl a samtliga badrum renoverats, vattenstammar och -ledningar bytts ut, värmestammar bytts ut, fasaden renoverats (och konstruktionen förstärkts), yttertaket renoverats varvid också takstolskonstruktionen förstärkts samt hisschaktet förstärkts.

På utförda arbeten har både entreprenadbesiktningar utförts och därutöver sakkunnigutlåtanden i berörda delar.

På genomförda entreprenader finns återstående garantitid.

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med med grundmurar av betong direkt till berg.

Utvändig mark lutar kraftigt mot byggnaden på "baksidan". Detta innebär en utökad fuktbelastning. Socklar / källarytterväggar har fuktisolerats med s k Platonmatta. Ingen utifrån kommande fukt kunde noteras i de besökta utrymmen som har källarytterväggar mot omgivande mark. Generellt bedöms det inte finnas något åtgärdsbehov under lång tid.

På tomten finns ett antal stödmurar och utvändiga trappor. Ett par av murarna lutar lite "utåt" och viss markkompression förekommer i anslutning till ett par av murarna. Det är svårt att bedöma väl hur förankrade stödmurarna är till bakomliggande mark och en separat utredning / provning av detta rekommenderas utföras.

Finplanering i sådär skick. Det är dock möjligt att viss utvändig städning kvarstår då entreprenadarbeten nyligen har avslutats.

#### 5.1b Stomme

Bärande väggar och bjälklag med i huvudsak trästomme. Förstärkningar har partiellt genomförts.

Begränsad och fullt normal sprickbildning noterades i bärande konstruktioner.

Även i icke bärande väggar i lägenheter finns normal och begränsad sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.



#### **5.1c Fasad**

Fasaderna är genomgående nyrenoverade och med kvarvarande garantitid. Inget åtgärdsbehov under lång tid.

#### **5.1d Tak / takavvattning**

Yttertak belagt med lutande asfaltpapp. Normal teknisk livslängd för pappen är drygt 25 år, vilket innebär lång återstående teknisk livslängd då pappen är om-lagd för kort tid sedan.

Takavvattning som i huvudsak bytts ut i samband med övriga entreprenader i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Värmekabel finns installerad i stuprör och rännor.

Skärmtak vid entré i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

#### **5.1e Fönster / fönsterdörrar**

3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar från byggnadsåret. Fönstren är i tillfredsställande skick. Inget förväntat åtgärdsbehov på lång tid.

Fönsterdörrar till utrymningstrappa på våningsplanen. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

#### **5.1f Gemensamma utrymmen**

Teknikutrymmen:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréparti:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Cykelförråd:

I normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus / korridorer:

I tekniskt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Utrymningstrappa:

Sträckmetallkonstruktion i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Molok med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

#### **5.1g Lägenheter**

Ytskikt i för sin ålder normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Badrum med yt- och tätskikt som nyrenoverats med lång återstående teknisk livslängd.



Elinstallationer i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

I varje lägenhet finns en tvättmaskin. Underhålls- och utbytesansvaret för tvättmaskinen förutsätts hamna på respektive Bostadsrättshavare.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv i enlighet med föreningens stadgar åligga Bostadsrättshavarna.

## **5.2 VVS-installationer**

### **5.2a Värmeproduktion**

Anslutet till fjärrvärme med installationer från byggnadsåret. Normal teknisk livslängd för värmeväxlare och styr- och reglerutrustningar i värmeundercentraler är ungefär 30 år. Statistiskt lång återstående livslängd.

### **5.2b Värmedistribution**

Värmestammar som i stor omfattning nyligen bytts ut. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Radiatorer som delvis bytts ut eller är från byggnadsåret. Lång återstående teknisk livslängd.

Ventiler mm till värmesystemet i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

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

Avlopp av plast (samt vissa delar av s k ma-rör) i gott skick. Spolning / rensning förutsätts ha gjorts i samband med nyligen avslutade entreprenader och rekommenderas åter utföras om ca 8-10 år som ett led i normalt periodiskt underhåll och därefter med ca 10 års intervall.

Kall- och varmvatteninstallationer som nyligen bytts ut av plast / koppar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### **5.2d Ventilation**

Mekanisk frånluft med separata fläktar i varje lägenhet. Fläktarna är troligen i all huvudsak från byggnadsåret.

Det bör statistiskt var minst 10 år innan fläktmotorer kommer att börja behöva bytas ut.

Tilluft i form av spaltventiler i fönstren.

OVK är godkänd till 2024.



### **5.3 El-installationer**

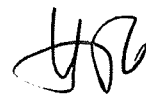
Elinstallationer i fastighet och lägenheter från byggnadsåret och i gott skick.

Inget åtgärdsbehov.

### **5.4 Hiss**

Hiss för 13 personer, 1 000 kg från byggnadsåret. Hissen är besiktigad och godkänd.

Inget statistiskt åtgärdsbehov på lång tid utöver normal periodisk service.



**6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2019)**  
(angivna kostnader avser entreprenad, projektledning och mervärdesskatt)

**6.1 Byggnad**

**6.1a Mark / grundläggning**

Utredning avseende några stödmurar, snarast  
(rekommenderas utföras innan förvärv av nuvarande fastighetsägare)

**6.2 VVS-installationer**

**6.2c Avlopp / vatten / sanitet**

Spolning / rensning avlopp, ca 2027

ca 100 kkr



## Sammanfattning:

Fastighet med byggnad uppförd 2007 / -08. Under byggnadens livslängd uppdagades löpande ett flertal byggnads- och installationstekniska brister. Under 2018 / -19 har omfattande renoveringar genomförts för att komma till rätta med fel och brister. Bland annat har alla badrum renoverats, vatteninstallationerna bytts ut, värmestammarna bytts ut, fasaderna och yttertakets renoverats. Därutöver har konstruktiva förstärkningsåtgärder utförts på t ex yttertakets och hisschaktet.

Enligt uppgift har entreprenad- och sakkunnigbesiktningar genomförts på utförda entreprenader. Entreprenaderna är godkända och har återstående garantitider.

Byggnaden får efter genomförda entreprenader anses vara i ett gott skick. Statistiskt finns inga tekniskt nödvändiga åtgärder som behöver utföras under kommande 11-års period.

Vid platsbesöket noterades att ett par av stödmurarna har viss lutning utåt. Hållfasthetstest har inte utförts, men det rekommenderas att nuvarande fastighetsägare genomför en utredning för att säkerställa att murarna har förväntad stabilitet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Inom 3 år:          | 0:-          |
| Mellan 4 och 11 år: | ca 100 000:- |
| Totalt:             | ca 100 000:- |

Utöver ovanstående är det rimligt att årligen avsätta ca 75 000:- för oförutsedda underhålls- och reparationsåtgärder.

Byggnaden har hel trästomme. Större bostadsbyggnader med hel bärande trästomme förekommer inte i Sverige under många år, men har åter börjat förekomma alltmer sedan ungefär år 2000. Förutsättningen är naturligtvis att normer och krav enligt BBR och BKR är uppfyllda.

Bjälklag med bärande stomme av trä var den absolut mest förekommande konstruktionen i bostadshus fram till ca 1920 (och förekom sedan även fram till ca 1940).

Det har förekommit frågor om brandsäkerhet i byggnader med träkonstruktion och det finns ett tydligt regelverk om hur detta ska hanteras.

Vid färdigställandet av byggnaden 2008 har ett sk slutbevis erhållits från Stockholms Kommun. I samband med att slutbeviset erhålls inlämnar och redovisar den utsedde kvalitetsansvarige (numera kontrollansvarige) en större mängd dokumentation till Stadsbyggnadskontoret. I dokumentationen ingår skriftligt redovisade kontroller som genomförts under byggtiden. I den inlämnade slutdokumentationen ingår t ex ett utlåtande av en konstruktör och ett utlåtande av en Brandsakkunnig (som dels normalt upprättat en beskrivning om hur Brandskyddet i byggnaden ska genomföras och sedan



kontrollerar detta och intygar med ett utlåtande att Brandskyddet utförts på normenligt sätt.

Om dokumentation inte skulle vara nöjaktigt utförd och / eller underbyggd erhålls inget Slutbevis och det blir då inte heller tillåtet att börja använda (flytta in i) byggnaden.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.