



Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Bysätra 1
Kungsätravägen 28-52 • Stockholm

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Bysätra 1 med biträde av Ombildningskonsulten under fjärde kvartalet 2020

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
Förvärv av fast egendom.....	3
Anslutningsgrad på tillträdesdagen.....	3
Försäkring.....	3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	3
Taxeringsvärde.....	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Tomt och läge	5
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar.....	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	8
Övrigt.....	8
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	10
Övriga upplysningar om underhållsbehovet.....	10
4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	11
Förvärvskostnad.....	11
Finansieringsplan	12
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	12
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	13
Amorteringar och extra avsättningar	14
Eventuell ökad belåning.....	14
Avskrivningar	14
6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	14
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I.....	15
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II.....	15
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	16
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	18

Bilagor: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning och FDS-utdrag

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Bysätra 1 (org: nr 769637-8210) som registrerades 2019-09-06 i Stockholms Län har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

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

Föreningen utgörs av en fastighet innehållandes 94 bostadslägenheter och 7 lägenheter som hyrs ut i ett blockavtal. 10 bostadslägenheter är vid planens upprättande vakanta. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 1 september 2020. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom så kallad rak affär där föreningen blir direktägare av fastigheten. Tillträdet är bedömt till första halvåret 2021.

Anslutningsgrad på tillträdesdagen

Denna ekonomiska plan utgår från att 70,0% av lägenhetsytan upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrade till fullvärde och med styrelseansvarsförsäkring.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos

Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under första halvåret 2021.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 95 800 000 kr, varav byggnadsvärde bostäder 65 200 000 kr och mark bostäder 30 600 000 kr.

**Planens offentlighet:
BRL 3 kap.§5**

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med byggnad med 3 bostadshus med källare/suterräng och 3 våningar. 1 bostadshus med bottenvåning, 7 våningar samt partiell vind. 2 fristående 1-plansbyggnader för grovsopor samt cyklar. Typkod 321.

Tomt och läge

Fastigheten ligger i Stockholms kommun. Omkringliggande bebyggelse består av liknande bostadshus och övrig stadsbebyggelse.

All tänkbar service finns i närområdet liksom skolor och idrottsföreningar mm. Kommunikationsläget är mycket gott med tunnelbana alldeles intill.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Bysätra 1
Adress	Kungsättravägen 28-52
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Stadsplan: Akt 0180-6178 Datum: 1963-07-25 Vattenskyddsområde: Akt 0180K-P2011-14147 Datum: 2008-11-25
Servitut	VA-ledningar. Akt 01-IM2-2001/27390.1 Åtgärdstidpunkt 2001-03-20 Last Ledningar. Akt 01-IM2-2001/31166.1 Åtgärdstidpunkt 2001-04-02 Last Parkering. Akt 0180K-2006-08915.1 Åtgärdstidpunkt 2006-10-27 Förmån
Tomtareal	11 305 kvm
Area:	Totalarea: 7 710 kvm
Lägenheter	101 st
Byggnadsutformning	3 bostadshus med källare/suterräng och 3 våningar. 1 bostadshus med bottenvåning, 7 våningar samt partiell vind. 2 fristående 1-plansbyggnader för grovsopor samt cyklar.
Byggnadsår	1964/-65 resp. 2008/-09. Värdeår 1965 resp. 2008
Typkod	321

Gemensamma utrymmen och anordningar

Äldre byggnaderna

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburet system, vattenradiatorer.
El	I huvudsak från byggnadsåret. Inom allmänna utrymmen finns partiellt utbytta installationer och belysningsarmaturer. 1-fas till flertalet lägenheter och 3-fas till några större lägenheter.
Ventilation	Självdraagsfrånluft. Tilluft i huvudsak via spaltventiler i fönstren. Mekanisk frånluft finns anslutet till tvättstugan.
Sophantering	Hushållssopor i Molok. Separat fristående byggnad för grovsopor.
Tvättstuga	5 TM, 2 TT, 3 TS, 2 manglar.
Utvändig mark	Hårdgjorda ytor i huvudsak belagda med asfaltbetong till entréer och på parkeringar mm. I övrigt gräsmattor, planteringar, några utvändiga trappor.

Nya huset

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenradiatorer.
El	Från byggnadsåret. Installationer i lägenheterna är jordade och av 3-fastyp.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Frånluft finns i kök, separata wc:ar, badrum och klädkammare/förråd. Tilluft via väggventiler bakom radiatorer.
Sophantering	Hushållssopor i Molok. Separat fristående byggnad för grovsophantering.
Utvändig mark	Hårdgjorda ytor i huvudsak belagda med asfaltbetong till entréer och på parkeringar mm. I övrigt gräsmattor, planteringar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Äldre byggnader

Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.
Stomme	Armerad betong
Ytterväggar	Lättbetong och reglar som bärande stomme



Bjälklag	Armerad betong.
Yttertak	Asfaltspapp samt plåt över översta balkongrad.
Fasader	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen, plåtfasad på gavelspetsar, eternitskivor vid indragna lägen vid balkonger. Fasadtegel i pannskorstenen.
Balkong	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm. Sidoskärmar av betong. Ett antal balkonger är inglasade.
Trapphus	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Handledare. Smidesräcke på översta våningsplan.
Fönster / fönsterdörrar	2-glas trä-/aluminiumfönster med kopplade bågar. 2-glas träfönster i indragna lägen vid balkonger. 2-glas fönsterdörrar av trä till balkonger och uteplatser.
Entréparti	Lackade träpartier med glas. Aptus-lås.
Övriga dörrar	Dörrar till förråd etc i huvudsak ståldörrar. Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp.
Nya huset	
Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.
Stomme	Armerad betong
Ytterväggar	Lättbetong och regler som bärande stomme
Bjälklag	Armerad betong
Yttertak	Pulpetttak belagd med asfaltspapp. Asfaltspapp på cykelförrådet, sedumtak på grovsoprummet.
Fasader	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen. Träribbor på fasad i ett våningsplan på gårdssidan. Träpanelfasad på komplementbyggnaderna.
Balkong	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm. Ett antal balkonger är inglasade.
Trapphus	Betongmosaik, målade väggar och målade tak. Handledare. Smidesräcke på översta våningsplan.
Fönster / fönsterdörrar	3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. 3-glas fönsterdörrar av trä / aluminium till balkonger.
Entréparti	Lackade träpartier med glas. Aptuslås.
Övriga dörrar	Dörrar till förråd etc i huvudsak ståldörrar. Lgh-dörrar av säkerhetstyp.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Äldre byggnader

Invändiga väggar	Målade/tapetserade.
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i vardagsrum I huvudsak plastmatta i övriga rum Plastmatta i kök Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kolfilterfläkt i de flesta, skåpinredning i huvudsak från byggnadsåret, vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i några.
Badrum	Klinker på golv, partiellt kaklade väggar och i övrigt målade väggar, målade tak, badkar, wc-stol och tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM/TT i många.
Wc:ar	Klinker på golv, målade väggar, målade tak, wc-stol och tvättställ.
Nya huset	
Invändiga väggar	Målade, tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkettgolv i alla rum
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, spiskåpa, skåpinredning från byggnadsåret, vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i några.
Badrum	Klinker på golv, kaklade väggar, målade tak, badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. TM/TT.

Övrigt

Äldre byggnader

OVK	Senaste OVK utfördes 2018, varvid huvuddelen av systemen blev godkända. Godkännandena löper till 2024.
Energideklaration	Utfördes senast 2019.
Radon	Radonmätningar med mätresultat under godkända gränsvärden har redovisats. Det är dock förhållandevis få mätningar som utförts de senaste 10 åren och mätresultaten har ganska stora variationer.



Asbest	Finns i värmerörsinstallationer i källare- / suterrängplanet och enligt uppgift finnas i fix- och fog i badrumsväggarna samt i kakelstänkskydd i köken. Det finns troligen också asbest i ytterväggsskivorna vid balkongerna och möjligen också i eternitkanaler tillhörande ventilationssystemet. Ingen provtagning avseende asbest utfördes i samband med besiktningen.
PCB	PCB förekommer sannolikt inte i byggnaderna. Ingen Miljöinventering har utförts.
Låssystem	I samband med ett förvärv kommer det bli nödvändigt att byta ut fastighetens låssystem.
Skyddsrum	I byggnaderna finns aktiva skyddsrum. Senaste skyddsrumsbesiktningar genomfördes i februari 2019 utan några kvarstående anmärkningar.
Nya huset OVK	Senaste OVK utfördes 2015 och blev godkänd. Godkännandet löper till juli 2021.
Radon	Radonmätningar med mätresultat långt under godkända gränsvärden har redovisats.
Asbest	Finns inte i byggnaden.
PCB	PCB förekommer inte i byggnaden.
Låssystem	I samband med ett förvärv kommer det bli nödvändigt att byta ut fastighetens låssystem.

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-10
Mark/Grundläggning	Underhåll /renovering betongtrappor	100 000 kr
Fasad	Ommålning utvändig träskärm	Ingår fasad nedan 50 000 kr
Tak/takavvattning	Omläggning av delar av yttertak och komplettering av taksäkerhet	1 200 000 kr
Fönster/fönsterdörrar	Ommålning/renovering fönster	700 000 kr
Gemensamma utrymmen	Utbyte maskinpark, tvättstuga	400 000 kr
Värmedistribition	Utbyte stamregleringsventiler	600 000 kr
Avlopp/vatten	Utbyte va-stammar Re-lining bottenavlopp Spolning rensning Asbestsanering vid va- stambyte	6 300 000 kr 1 000 000 kr 40 000 kr 700 000 kr
Ventilation	Rengöring	250 000 kr
El	Utbyte fastighetsinstallationer	3 400 000 kr
Summa:		14 740 000 kr

Ovanstående angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt.

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 14 740 000 kr till fond för yttre underhåll i enlighet med besiktningsmannens rekommendation. För att hantera lägenheternas invändiga skick och återställning av ytskikt i samband med stamrenovering i de äldre byggnaderna sätter föreningen av 75 000 kr till samtliga bostadslägenheter. Utöver detta sätter föreningen av 15 000 kr i inre fond till samtliga bostadslägenheter som på föreningens tillträdesdag upplåts med bostadsrätt. Eventuella vakanta lägenheter som upplåts på tillträdesdagen beslutar styrelsen om inre fond ska ingå eller ej. Dessutom gör bostadsrättsföreningen en årlig avsättning till yttre underhållsfond samt besparingar i form av amorteringar på föreningens lån, totalt ca 725 000 kr per år. Det åligger respektive bostadsrättsinnehavare att bekosta renovering av badrum/wc i samband med stambyte. Det åligger även bostadsrättsinnehavare att bekosta utbyte av elinstallationer i lägenheterna.

På längre sikt ska föreningens styrelse upprätta en underhållsplan för att säkerställa skötseln av föreningens hus.

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 70,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskillning fastighet	154 000 000 kr
Lagfart ¹⁾	2 312 000 kr
Pantbrev ²⁾	1 880 000 kr
Initialkostnader ³⁾	5 293 750 kr
Summa Anskaffningsutgift	163 485 750 kr
Yttre reparationsfond	14 740 000 kr
Inre reparationsfond ⁴⁾	7 260 000 kr
Dispositionsfond/kassa ⁵⁾	11 674 186 kr
Tilläggskostnader	68 440 kr
Slutlig kostnad:	197 228 376 kr

¹⁾ Lagfarten baseras på fastighetens köpeskillning.

²⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 3 422 000 kr

³⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

⁴⁾ Inre fond avsätts till lägenheter enligt kapitel 3 ovan.

⁵⁾ Vid planets upprättande är det 10 vakanta lägenheter som föreningen betalar 8600kr/kvm enligt avtal med säljaren.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (1 år)	17 932 852 kr	1,00%	179 329 kr	179 329 kr
Banklån 2 (3 år)	17 932 852 kr	1,25%	224 161 kr	179 329 kr
Banklån 3 (5 år)	18 476 272 kr	1,50%	277 144 kr	184 763 kr
Banklån utestående insatser	42 858 024 kr	1,00%	428 580 kr	- kr
Summa banklån	97 200 000 kr		1 109 213 kr	543 420 kr
Medlemsinsatser	100 028 376 kr			
Summa finansiering	197 228 376 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Löptid 50 år. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 3 327 640 kr.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	1 109 213 kr	
Avskrivning	1 342 306 kr	Enl. K3
Summa kap-kost.	2 451 519 kr	
Driftskostnader ¹⁾		
Administration	230 000 kr	
Försäkring	200 000 kr	
Värme	1 000 000 kr	
Fastighets-el	300 000 kr	
V/A	450 000 kr	
Skötsel	350 000 kr	
Reparationer	110 000 kr	
Renhållning	200 000 kr	
Snöskottning	165 000 kr	
Övrigt	50 000 kr	
Summa driftskost.	3 055 000 kr	422 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	144 329 kr	
Summa övr. kost.	144 329 kr	
Totala kostnader	5 650 848 kr	
Föreningens intäkter		
Hyreslägenheter	2 350 345 kr	
Lokaler (lägenheter uthyrda på blockavtal)	724 404 kr	
Förråd	23 856 kr	
P-plats-garage	261 000 kr	
Delsumma intäkter	3 359 605 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	1 724 857 kr	340 kr/kvm
Totala intäkter	5 084 462 kr	
Årets resultat	-566 386 kr	
Avsättning till underhållsfond	232 500 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	5 084 462 kr	
Summa kostnader	-5 650 848 kr	
Återföring avskrivningar	1 342 306 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	775 920 kr	101 kr/kvm
Amorteringar	-543 420 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	232 500 kr	
Ytor		
Bostadsarea	7 238 kvm	
Lokalarea (lägenheter uthyrda på blockavtal)	472 kvm	
Totalarea	7 710 kvm	

- 1) Kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter. Skötsel och reparationer inkluderar även löpande underhåll av kvarstående hyreslägenheter.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Amorteringar och avsättningar uppgår till 775 920 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 32 kr/mån för genomsnittslägenheten på 77 kvm baserat på en genomsnittsränta om 1,25%.

Avskrivningar

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

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

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 77 kvm	Totalt	Per kvm
Fastighetens anskaffningskostnad fastighet	154 000 000 kr	19 974 kr
Föreningens grundbelåning	54 341 976 kr	7048 kr
Föreningens belåning utestående insatser	42 858 024 kr	5 559 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	100 028 376 kr	19 741 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	71 643 000 kr	9 292 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	3 055 000 kr	422 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	1 724 857 kr	340 kr
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt (tot BOA)	8 560 332 kr	1 110 kr
Löpande kassaflöde (avsättningar + amorteringar)	775 920 kr	101 kr

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

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

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Beräknad nettoavgift	1 724 857	1 917 495	1 922 382	1 927 219	1 932 085	1 926 842	1 901 110	1 876 242
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	2 696 857	2 884 061	2 883 514	2 882 916	2 882 348	2 871 671	2 818 768	2 766 729
+2%	3 668 857	3 850 627	3 844 645	3 838 613	3 832 612	3 816 500	3 736 426	3 657 216
-1%	752 857	950 929	961 250	971 521	981 822	982 013	983 452	985 755
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	1 759 175	1 952 500	1 958 087	1 963 637	1 969 232	1 964 732	1 942 944	1 922 430
2%	1 793 493	1 987 504	1 993 792	2 000 056	2 006 380	2 002 623	1 984 778	1 968 618
-1%	1 690 539	1 882 490	1 886 677	1 890 800	1 894 938	1 888 952	1 859 276	1 830 054

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 70,0% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 60% förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldeåttning	Kostnader år 1	Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
100,0%	54,3 mkr	27,56%	4 656 tkr	1 009 tkr	-1 187 032 kr
90,0%	68,6 mkr	34,8%	4 799 tkr	1 793 tkr	-788 194 kr
80,0%	82,9 mkr	42,0%	4 942 tkr	2 577 tkr	-393 720 kr
70,0%	97,2 mkr	49,3%	5 084 tkr	3 360 tkr	+/- 0 kr
60,0%	111 ,5 mkr	56,5%	5 227 tkr	4 143 tkr	390 870 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

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

ID	Lgh	Yta (kvm)	Insats (kr)	70% Andelstal (avgift)	100% Andelstal (avgift)	BR 2020 Mån. avg	HR 2019 Mån. hyra
1		80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	9 616 kr
2		80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	6 327 kr
3		85,0 m ²	1 632 000 kr	1,678%	1,174%	2 411 kr	6 954 kr
4		69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	5 745 kr
5		85,0 m ²	1 632 000 kr	1,678%	1,174%	2 411 kr	8 169 kr
6		69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	5 845 kr
7		56,0 m ²	1 075 200 kr	1,105%	0,774%	1 589 kr	4 711 kr
8		56,0 m ²	1 075 200 kr	1,105%	0,774%	1 589 kr	4 815 kr
9		80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	6 478 kr
10		69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	5 830 kr
11		102,0 m ²	1 958 400 kr	2,013%	1,409%	2 893 kr	7 903 kr
12		69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	5 892 kr
13		102,0 m ²	1 958 400 kr	2,013%	1,409%	2 893 kr	7 842 kr
14		69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	6 131 kr
15		56,0 m ²	1 075 200 kr	1,105%	0,774%	1 589 kr	4 705 kr
16		62,0 m ²	1 190 400 kr	1,224%	0,857%	1 759 kr	4 911 kr
17		80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	6 541 kr
18		80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	6 968 kr
19		102,0 m ²	1 958 400 kr	2,013%	1,409%	2 893 kr	8 419 kr
20		86,0 m ²	1 651 200 kr	1,697%	1,188%	2 440 kr	7 446 kr
21		102,0 m ²	1 958 400 kr	2,013%	1,409%	2 893 kr	8 569 kr
22		86,0 m ²	1 651 200 kr	1,697%	1,188%	2 440 kr	7 418 kr
23		56,0 m ²	1 075 200 kr	1,105%	0,774%	1 589 kr	4 857 kr
24		56,0 m ²	1 075 200 kr	1,105%	0,774%	1 589 kr	4 856 kr
25		80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	6 367 kr
26		80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	6 303 kr
27		85,0 m ²	1 632 000 kr	1,678%	1,174%	2 411 kr	6 851 kr
28		69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	5 746 kr
29		85,0 m ²	1 632 000 kr	1,678%	1,174%	2 411 kr	6 960 kr
30		69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	5 496 kr
31		56,0 m ²	1 075 200 kr	1,105%	0,774%	1 589 kr	4 910 kr
32		56,0 m ²	1 075 200 kr	1,105%	0,774%	1 589 kr	5 559 kr
33		80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	6 573 kr
34		69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	5 478 kr
35		102,0 m ²	1 958 400 kr	2,013%	1,409%	2 893 kr	8 419 kr
36		69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	5 560 kr
37		102,0 m ²	1 958 400 kr	2,013%	1,409%	2 893 kr	7 912 kr
38		69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	5 727 kr
39		56,0 m ²	1 075 200 kr	1,105%	0,774%	1 589 kr	4 812 kr
40		62,0 m ²	1 190 400 kr	1,224%	0,857%	1 759 kr	5 065 kr
41		80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	7 404 kr
42		80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	7 120 kr
43		102,0 m ²	1 958 400 kr	2,013%	1,409%	2 893 kr	8 328 kr
44		86,0 m ²	1 651 200 kr	1,697%	1,188%	2 440 kr	6 665 kr
45		102,0 m ²	1 958 400 kr	2,013%	1,409%	2 893 kr	8 207 kr
46		86,0 m ²	1 651 200 kr	1,697%	1,188%	2 440 kr	6 657 kr
47		56,0 m ²	1 075 200 kr	1,105%	0,774%	1 589 kr	4 705 kr

2021050405162

ID Lgh	Yta (kvm)	Innsats (kr)	70% Andelstal (avgift)	100% Andelstal (avgift)	BR 2020 Mån. avg	HR 2019 Mån. hyra
48	56,0 m ²	1 075 200 kr	1,105%	0,774%	1 589 kr	4 896 kr
49	80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	6 137 kr
50	80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	7 108 kr
51	85,0 m ²	1 632 000 kr	1,678%	1,174%	2 411 kr	6 788 kr
52	69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	5 536 kr
53	85,0 m ²	1 632 000 kr	1,678%	1,174%	2 411 kr	6 939 kr
54	69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	5 719 kr
55	56,0 m ²	1 075 200 kr	1,105%	0,774%	1 589 kr	4 908 kr
56	56,0 m ²	1 075 200 kr	1,105%	0,774%	1 589 kr	5 350 kr
57	80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	7 468 kr
58	69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	5 489 kr
59	102,0 m ²	1 958 400 kr	2,013%	1,409%	2 893 kr	8 370 kr
60	69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	6 068 kr
61	102,0 m ²	1 958 400 kr	2,013%	1,409%	2 893 kr	8 362 kr
62	69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	5 494 kr
63	56,0 m ²	1 075 200 kr	1,105%	0,774%	1 589 kr	4 870 kr
64	56,0 m ²	1 075 200 kr	1,105%	0,774%	1 589 kr	4 803 kr
65	80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	6 462 kr
66	80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	6 153 kr
67	102,0 m ²	1 958 400 kr	2,013%	1,409%	2 893 kr	7 926 kr
68	69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	5 531 kr
69	102,0 m ²	1 958 400 kr	2,013%	1,409%	2 893 kr	9 362 kr
70	69,0 m ²	1 324 800 kr	1,362%	0,953%	1 957 kr	5 842 kr
71	56,0 m ²	1 075 200 kr	1,105%	0,774%	1 589 kr	4 878 kr
72	63,0 m ²	1 209 600 kr	1,243%	0,870%	1 787 kr	5 191 kr
73	80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	6 297 kr
74	80,0 m ²	1 536 000 kr	1,579%	1,105%	2 269 kr	6 419 kr
75	102,0 m ²	1 958 400 kr	2,013%	1,409%	2 893 kr	8 065 kr
76	86,0 m ²	1 651 200 kr	1,697%	1,188%	2 440 kr	6 695 kr
77	102,0 m ²	1 958 400 kr	2,013%	1,409%	2 893 kr	7 969 kr
78	86,0 m ²	1 651 200 kr	1,697%	1,188%	2 440 kr	6 977 kr
79	77,0 m ²	1 724 800 kr	1,520%	1,064%	2 184 kr	9 643 kr
80	93,0 m ²	2 083 200 kr	1,836%	1,285%	2 638 kr	10 701 kr
81	77,0 m ²	1 724 800 kr	1,520%	1,064%	2 184 kr	9 371 kr
82	62,0 m ²	1 388 800 kr	1,224%	0,857%	1 759 kr	8 249 kr
83	93,0 m ²	2 083 200 kr	1,836%	1,285%	2 638 kr	11 057 kr
84	77,0 m ²	1 724 800 kr	1,520%	1,064%	2 184 kr	9 371 kr
85	62,0 m ²	1 388 800 kr	1,224%	0,857%	1 759 kr	7 919 kr
86	93,0 m ²	2 083 200 kr	1,836%	1,285%	2 638 kr	11 229 kr
87	77,0 m ²	1 724 800 kr	1,520%	1,064%	2 184 kr	9 728 kr
88	62,0 m ²	1 388 800 kr	1,224%	0,857%	1 759 kr	8 252 kr
89	93,0 m ²	2 083 200 kr	1,836%	1,285%	2 638 kr	11 206 kr
90	77,0 m ²	1 724 800 kr	1,520%	1,064%	2 184 kr	9 371 kr
91	62,0 m ²	1 388 800 kr	1,224%	0,857%	1 759 kr	8 394 kr
92	93,0 m ²	2 083 200 kr	1,836%	1,285%	2 638 kr	10 849 kr
93	63,0 m ²	1 411 200 kr	1,243%	0,870%	1 787 kr	7 895 kr
94	63,0 m ²	1 411 200 kr	1,243%	0,870%	1 787 kr	7 915 kr
7 238 m ²		142 886 400 kr		100,000%	205 324 kr	652 994 kr
Parkering		antal		Hyresintäkt/hyresvärde		
Parkering		54st		261 000 kr		
Blockuthyrningsavtal		1st		724 404 kr		
Förråd/lager		4 st		23 856 kr		
Summa					1 009 260 kr/år	

ÖNSKAD BARSKILDA FÖR FÖRENINGEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett s.k. oäkta bostadsföretag.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Stockholm, datum: 2 / 12 - 2020

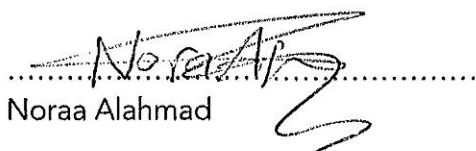
Brf Bysätra 1



Qabas Abdul



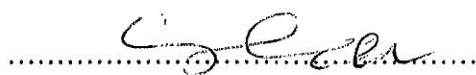
Peter Bigl



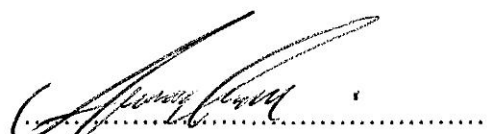
Noraa Alahmad



Raghad Nijb Harms



Sonia Mrad



Ahmed El-Mehdi

Betalflöden samt resultatprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035	16
Årsavgifter	224 kr/m ²	1 724 857	1 917 495	1 922 382	1 927 219	1 932 085	1 926 842	1 901 110	1 876 242	2035
Hysesintäkter bostäder	305 kr/m ²	2 350 345	2 397 352	2 445 299	2 494 205	2 544 089	2 594 971	2 865 058	3 163 255	2035
Övriga intäkter	131 kr/m ²	1 009 260	1 029 445	1 050 034	1 071 035	1 092 455	1 114 305	1 230 282	1 358 331	2035
Summa intäkter	659 kr/m ²	5 084 462	5 344 292	5 417 715	5 492 459	5 568 630	5 636 118	5 996 450	6 397 828	2035
Drift och underhåll	396 kr/m ²	3 055 000	3 116 100	3 178 422	3 241 990	3 306 830	3 372 967	3 724 028	4 111 628	2035
Övriga externa kostnader	19 kr/m ²	144 329	345 216	358 380	371 523	384 726	387 851	404 436	422 748	2035
Avskrivningar	174 kr/m ²	1 342 306	1 342 306	1 342 306	1 342 306	1 342 306	1 342 306	1 342 306	1 342 306	2035
Räntenetto	144 kr/m ²	1 109 213	1 102 407	1 095 601	1 088 794	1 081 988	1 075 182	1 041 150	1 007 118	2035
Summa kostnader	733 kr/m ²	5 650 848	5 906 029	5 974 709	6 044 614	6 115 851	6 178 305	6 511 920	6 883 800	2035
Årets resultat	-73 kr/m ²	-566 386	-561 736	-556 993	-552 155	-547 221	-542 187	-515 470	-485 972	2035
Avsättning underhållsfond	30 kr/m ²	232 500	237 150	241 893	246 731	251 665	256 699	283 416	312 914	2035
Likviditetsprognos										
Summa intäkter	659 kr/m ²	5 084 462	5 344 292	5 417 715	5 492 459	5 568 630	5 636 118	5 996 450	6 397 828	2035
Summa kostnader	-733 kr/m ²	-5 650 848	-5 906 029	-5 974 709	-6 044 614	-6 115 851	-6 178 305	-6 511 920	-6 883 800	2035
Återföring avskrivning	174 kr/m ²	1 342 306	1 342 306	1 342 306	1 342 306	1 342 306	1 342 306	1 342 306	1 342 306	2035
Kassaflöde från löpande drift	101 kr/m ²	775 920	780 570	785 313	790 151	795 085	800 119	826 836	856 334	2035
Amorteringar	-70 kr/m ²	-543 420	-543 420	-543 420	-543 420	-543 420	-543 420	-543 420	-543 420	2035
Summa kassaflöde	30 kr/m ²	232 500	237 150	241 893	246 731	251 665	256 699	283 416	312 915	2035
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	30 kr/m ²	232 500	469 650	711 543	958 274	1 209 939	1 466 638	2 829 226	4 333 635	2035
Ackumulerade avsättningar och amorteringar	101 kr/m ²	775 920	1 556 490	2 341 802	3 131 953	3 927 038	4 727 157	8 806 844	13 028 350	2035
Kalkylförutsättningar										
Bostadsarea	7 238 m ²	7 238 m ²	7 238 m ²	7 238 m ²	7 238 m ²	7 238 m ²	7 238 m ²	7 238 m ²	7 238 m ²	2035
Lokalarea	472 m ²	472 m ²	472 m ²	472 m ²	472 m ²	472 m ²	472 m ²	472 m ²	472 m ²	2035
Ränteartagande grundbeläning	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	2035
Ränteartagande utestående insatser	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	2035
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2035

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Bysätra 1 med organisationsnummer 769637-8210. Vi avger härmed följande intyg.

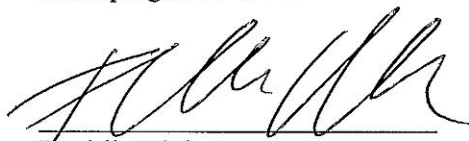
Bostadsrättsföreningen omfattar 101 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

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

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Bysätra 1, daterad 2020-12-02.
- Stadgar för Brf Bysätra 1, registrerade hos Bolagsverket 2019-09-06.
- Registreringsbevis för Brf Bysätra 1, daterat 2019-09-06.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Stockholm Bysätra 1, daterat 2020-06-16.
- Utkast fastighetsöverlåtelseavtal, odaterat.
- Protokoll från teknisk statusbesiktning, daterad 2020-09-01.
- Offert finansiering, daterad 2020-11-27.
- Hyresavtal blockuthyrning av lägenheter, daterat 2008-12-15.
- Situationsplan och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2020-11-06.

Linköping 2020-12-04



Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör



Daniel Karlsson
Civilekonom

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



Stockholm Bysättra 1

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska Plan**

Hillar Truuberg

2020-11-13 (rev)

Stockholm Bysättra 1 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Kungssättravägen 28-52 genom Ombildningskonsulten KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 1 september 2020 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 byggnaderna har också erhållits genom information från boende, från fastighetsskötaren samt viss tillhandahållen skriftlig information.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter samt i huvuddelen av byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet och ca + 18 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Sonya Mrad, boende
- Ali, AB Stockholmshem, fastighetsskötare (del av tid)
- Lars Bolin, Ombildningskonsulten KB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Bysätra 1	
Adresser:	Kungssätravägen 28-52	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Äganderätt	
Nuvarande ägare:	AB Stockholmshem	
Markareal:	11 305 m ²	
Byggnader:	3 bostadshus med källare / suterräng och 3 våningar, 1 bostadshus med bottenvåning, 7 våningar samt partiell vind. 2 fristående 1-plansbyggnader för grovsopor samt cyklar.	
Byggnadsår:	1964 / -65 respektive 2008 / -09	
Areor:	Bostäder	7 810 m ²
	Totalt	7 810 m ²
Lägenheter:	101 st; 1-4 rok	
Parkering:	Utvändiga platser	
Byggnadsbeskrivning:	De äldre byggnadskropparna:	
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga / bostäder	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	-----	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Armerad betong	
Ytterväggar:	Lättbetong och regler som bärande stomme	
Bjälklag:	Armerad betong	

Yttertak:	Asfaltpapp samt plåt över översta balkongrad.
Fasad:	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen, plåtfasad på gavelspetsar, eternitskivor vid indragna lägen vid balkonger. Fasadtegel i pannskorstenen.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm. Sidoskärmar av betong. Ett antal balkonger är inglasade.
Fönster / fönsterdörrar:	2-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. 2-glas träfönster i indragna lägen vid balkonger. 2-glas fönsterdörrar av trä till balkonger och uteplatser.
Entré:	Betongmosaikgolv, målade väggar, målade tak eller undertak.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Handledare, Smidesräcke på översta våningsplan.
Entrépartier:	Lackade träpartier med glas. Aptus-lås.
Övriga dörrar:	Dörrar till förråd etc i huvudsak ståldörrar. Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum I huvudsak plastmatta i övriga rum Plastmatta i kök Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kolfilterfläkt i de flesta, skåpinredning i huvudsak från byggnadsåret, vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i några.

Badrum:	Klinker på golv, partiellt kaklade väggar och i övrigt målade väggar, målade tak, badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerade TM / TT i många.
WC:ar:	Klinker på golv, målade väggar, målade tak, wc-stol och tvättställ.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstuga:	5 TM (varav en stor), 2 TT, 3 TS (varav en stor), 2 manglar. WC i anslutning till tvättstugan. Klinkergolv, målade väggar, undertak. Plastmatta på golv i mangelrummet. I nuläget utnyttjas tvättstugan även av en grannfastighet.
Förråd:	Förråd med i huvudsak gallerväggar.
Cykelförråd mm:	Målade golv, väggar och tak.
Installationsutrymmen:	Målade betonggolv, målade väggar och målade tak.
Sophantering:	Hushållssopor i Molok. Separat fristående byggnad för grovsophantering.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak utbytt 2013.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventilerna är genomgående utbytta. Stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret.
Ventilation:	Självdraagsfrånluft. Frånluftsgaller / frånluftsventiler finns i kök, se-parata wc:ar och badrum. Tilluft i huvudsak via spaltventiler i fönstren. Mekanisk frånluft finns anslutet till tvättstugan.

- VA-installationer: Avlopp av gjutjärn. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Installationerna är i stor omfattning från byggnadsåret. Marginella delar har blivit utbytta.
- Elinstallationer: Servis, serviscentral, fastighetscentraler och huvudledningar från byggnadsåret.
- Inom allmänna utrymmen finns partiellt utbytta installationer och belysningsarmaturer.
- Installationer i lägenheter i stor omfattning från byggnadsåret. 1-fas elinstallationer till flertalet lägenheter utom till några större som har 3-fas. I all huvudsak ojordade installationer i lägenheterna.
- Övrigt:
- Tomt / mark: Hårdgjorda ytor i huvudsak belagda med asfaltbetong till entréer och på parkeringar mm. I övrigt gräsmattor, planteringar, några utvändiga trappor.
- Allmänt: Byggnader ursprungligen uppförda 1964 / -65.
- De flesta fönsters ytterbågar har bytts ut, maskinpark i tvättstuga har bytts ut, fasadputsen har renoverats, balkongerna har renoverats, värmeproducerande utrustning har bytts ut liksom radiatorventilerna.
- I övrigt har i all huvudsak enbart löpande underhåll genomförts.
- Byggnaderna kan anses vara i normalt till lite slitet skick för byggnadsåret.
- Kommande underhållsbehov finns avseende VA-stambyten, renoveringar av badrum och separata wc:ar, utbyte av drygt hälften av yttertakspappen, utbyten av elinstallationer, utbyten av stamregleringsventiler på värmesystemet, utbyte av huvuddelen av maskinparken i tvättstugan, skapande av fungerande ventilation samt i övrigt några smärre åtgärder.



OVK-status:	Senaste OVK utfördes 2018, varvid huvuddelen av systemen blev godkända. Godkännandena löper till 2024.
Energideklaration:	Utfördes senast 2019.
Radon:	Radonmätningar med mätresultat under godkända gränsvärden har redovisats. Det är dock förhållandevis få mätningar som utförts de senaste 10 åren och mätresultaten har ganska stora variationer.
Asbest:	Finns i värmerörsinstallationer i källar- / suter-rängplanet och enligt uppgift finnas i fix- och fog i badrumsväggarna samt i kakelstänkskydd i köken. Det finns troligen också asbest i ytterväggs-skivorna vid balkongerna och möjligen också i eternitkanaler tillhörande ventilationssystemet. Ingen provtagning avseende asbest utfördes i samband med besiktningen.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns aktiva skyddsrum. Senaste skyddsrumsbesiktningar genomfördes i februari 2019 utan några kvarstående anmärkningar.
PCB:	PCB förekommer sannolikt inte i byggnaderna. Ingen Miljöinventering har utförts.
Låssystem:	I samband med ett förvärv kommer det att bli nödvändigt att byta ut fastighetens låssystem.
Den nya byggnadskroppen:	
Bottenvåning:	Entré, driftsutrymmen, barnvagnsförråd, bostäder.
Övr våningsplan:	Bostäder
Vind:	Fläktrum
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Stomme:	Armerad betong
Ytterväggar:	Lättbetong och reglar som bärande stomme

Bjälklag:	Armerad betong
Yttertak:	Pulpettak belagd med asfaltpapp. Asfaltpapp på cykelförrådet, sedumtak på grovsoprummet.
Fasad:	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen. Träribbor på fasad i ett våningsplan på gårdssidan. Träpanelsfasad på komplementbyggnaderna.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm. Ett antal balkonger är inglasade.
Fönster / fönsterdörrar:	3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. 3-glas fönsterdörrar av trä / aluminium till balkonger.
Entré:	Keramiska plattor på golv, målade väggar, målade tak eller undertak.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Handledare. Smidesräcke på översta våningsplan.
Entrépartier:	Lackat träpartier med glas. Aptus-lås.
Övriga dörrar:	Dörrar till förråd etc i huvudsak ståldörrar. Lgh-dörrar av säkerhetstyp
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkettgolv i alla rum
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, spiskåpa, skåpinredning från byggnadsåret, vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i några.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, målade tak, badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. TM / TT.

Allmänna utrymmen:	
Tvättstuga:	Fastighetstvättstuga finns inte i byggnaden.
Förråd:	Förråd finns inne i lägenheterna
Cykelförråd mm:	I separat byggnad.
Installationsutrymmen:	Plastmatta på golv, målade väggar och målade tak.
Sopphantering:	Hushållssopor i Molok. Separat fristående byggnad för grovsopphantering.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 2009.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnadsåret. Värmestammar från byggnadsåret. Radiatorventiler och stamregleringsventiler från byggnadsåret.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning med aggregat på vinden. Frånluft finns i kök, separata wc:ar, badrum och klädkammare / förråd. Tilluft via väggventiler bakom radiatorer.
VA-installationer:	Avlopp av ma-rör och plast. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar och plast.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentraler och huvudledningar från byggnadsåret. Installationer i lägenheterna är jordade och av 3-fastyp.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor i huvudsak belagda med asfaltbetong till entréer och på parkeringar mm. I övrigt gräsmattor, planteringar.



- 2021050405175
- Allmänt: Byggnad ursprungligen uppförd 2008 / -09.
Enbart löpande underhåll har genomförts under byggnadens livslängd.
Byggnaden kan anses vara i normalt skick.
Kommande underhållsbehov i närtid är mycket begränsat, men en spolning / rensning av avloppen rekommenderas inom något år.
- OVK-status: Senaste OVK utfördes 2015 och blev godkänd. Godkännandet löper till juli 2021.
Energideklaration: Utfördes senast 2019.
- Radon: Radonmätningar med mätresultat långt under godkända gränsvärden har redovisats.
- Asbest: Finns inte i byggnaden.
- PCB: PCB förekommer inte i byggnaden.
- Låssystem: I samband med ett förvärv kommer det att bli nödvändigt att byta ut / anpassa byggnadens låssystem.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagda med betongplatta på mark med grundmurar av armerad betong direkt mot berg.

Inga sättningar kunde noteras på tomtmark eller under nedersta bjälklaget mot marken.

Ingen fukt kunde noteras i ytterväggar och inte heller någon källar- eller fuktluft i suterränger. Utvändig mark lutar delvis mot byggnadskropparna, vilket innebär utökad fuktbelastning. Det är dock mycket svårt att bedöma när eller ens om ett utbyte av dränering / fuktisolering kommer behöva utföras.

Hårdgjorda utvändiga asfaltbelagda ytor i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Några utvändiga betongtrappor och betongstödmurar i behov av översyn / viss renovering inom några år.

Utvändig träskärm mot Tunnelbanan med rekommendation till ommålning om några år.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Bärande väggar av armerad betong, bärande bjälklag och pelare av armerad betong.

Ingen sprickbildning noterades i bärande konstruktioner. Inte heller i sidoskärmarna av betong till balkongerna noterades sprickbildning.

Mycket begränsad och fullt normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i gångar i allmänna utrymmen.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasader

Putsade betongsocklar i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen. Från byggnadsåret i den nya byggnaden och renoverad vid något tillfälle vad avser de äldre byggnaderna. Putsen är i generellt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Plåtfasad på gavelspetsar till de äldre byggnadskropparna. Bedömt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasader beklädda med eternitskivor i indragna lägen vid balkonger på de gamla huskropparna. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Utvändig ommålning av träpanelsfasaderna rekommenderas inom några år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertaket belagda med asfaltpapp. Yttertaket på den nya byggnaden och det separata cykelförrådet är från byggnadsåret och i gott skick med mer än 10 år till kommande utbytesbehov.

På de äldre byggnadskropparna har delar av asfaltpappen bytts ut för kanske 10-12 år sedan. Resterande delar har gammal papp som är i behov av utbyte inom något år.

Parallellt med utbytet av pappen renoveras och plåttaksdelen över de översta balkongerna.

I samband med utbytet av pappen kompletteras också de berörda yttertaksdelarna med adekvat taksäkerhet (avser både gångbryggor, takvajersystem samt takras-skydd).

Den separata grovsopprumsbyggnaden har ett sedumtak som bedöms vara i gott skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

De äldre byggnaderna:

Balkongplattor av betong, aluminiumräcken och plåtskärmar. Sidoskärmar av betong.

Balkongerna har renoverats vid någon (ej känd) tidpunkt och är i genomgående bra skick. Sidoskärmar är också i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov på minst 10 år.

Den nya byggnaden:

Balkonger i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Knappt hälften av balkongerna är inglasade.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

De äldre byggnaderna:

2-glas fönster med kopplade båggar med invändig träbåge från byggnadsåret och utvändigt aluminiumbåge som bytts ut för bedömningsvis 15 år sedan. Yttersidor i gott skick. Inget åtgärdsbehov. De inre bågarna är i varierande skick. Underhållsansvaret för dessa kommer att åligga respektive bostadsrättshavare.

Fönster i indragna lägen samt fönsterdörrar till balkonger / uteplatser med utvändigt träbåge. Fönstren är väderskyddat belägna. Utvändigt ommålning bedöms ändå bli aktuell om kanske ca 5-8 år.

Den nya byggnaden:

3-glas trä / aluminiumfönster och fönsterdörrar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov utöver normalt löpande underhåll.

Trapphus:

Ytskikt i normalt skick. Handledare likaledes i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Den nya byggnadens trapphus och entré får betraktas vara i gott skick.

Entrépartier:

Lackade träpartier med glas i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Fastighetstvättstuga med 5 TM, 2 TT, 3 TS. Separat mangelrum med 2 manglar. Maskinparken är i stor omfattning från 2001 / -02 och har uppnått sin tekniska livslängd inom nära framtid, då utbyte av huvuddelen av maskiner kommer behöva utföras.

Ytskikt i förhållandevis slitet skick, men utan att det därför behöver utföras något nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

I anslutning till tvättstugan finns en wc som i nuläget "stängts av". Behöver renoveras om den ska återställas i funktion.

Fastighetstvättstugan utnyttjas också av en grannfastighet.

I den nya byggnaden finns inte någon gemensam tvättstuga. Samtliga lägenheter har egen TM / TT.

"Källargångar" mm:

Ytskikt i normalt skick. Dörrar mm i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Byggtkniskt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov. Värmeundercentralen i de äldre byggnaderna är inrymt i det tidigare pannrummet, vilket också innebär att förhållandevis stora ytor i nuläget är outnyttjade.

Sophantering:

Sophantering med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:

Förråd i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Låssystem:

I anslutning till ett förvärv kommer hela fastighetens Aptus-låssystem behöva kodas om. Kostnad för detta finns upptaget i Köpcavtalet.

5.1h Lägenheter

De äldre byggnaderna:

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier, badrum, separata wc:ar, kök mm i all huvudsak av likartad ålder och i likartat skick även om vissa individuella avvikelser förekommer.

Badrummen har huvudsakligen yt- och tätskikt från byggnadsåret och är i nära förestående behov av renovering. Parallellt med renoveringarna utförs också VA-stambyten.

En badrumsrenovering med god kvalitet i normalstandard (kakel, klinker, nytt porslin, ny el mm) kostar ca 140 000:- inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag, vid gemensam upphandling. Då ingår inte byten av vertikala VA-stammar i beloppet.

Då asbest har detekterats i fix- och fog till de kaklade väggdelarna i badrummen kommer separat asbestsanering behöva utföras. Tillkommande kostnad pga detta ligger i storleksordningen 8 000:- / badrum.

I de lägenheter (fyrrummarna) som har separata wc:ar renoveras också dessa i samband med att VA-stambytena. Beräknad kostnad för ytskiktsrenovering och utbyte porslin ligger i storleksordningen 45 000:-. I klinkergolvens fogar förekommer enligt uppgift ingen asbest.

VA-installationer ska också bytas till köken. I kökens kakelstänkskydd förekommer asbest. Med tanke på kökens placering i förhållande till stående VA-stammar kommer dock ingen rivning av stänkskydd behöva utföras vis VA-stambytet.

Elinstallationer inne i lägenheterna är också i stor omfattning från byggnadsåret, med kanske 5 års återstående teknisk livslängd. Installationerna rekommenderas ändå bytas ut i samband med badrumsrenoveringarna. Kostnad för utbyte av elinstallationer varierar beroende på lägenhetsstorlek. Ett utbyte i de minsta kostar ungefär 15 000:- medan bytet i de största kostar drygt 25 000:-. Då ingår kostnaden för utbyte av el i badrummet i det belopp som ovan angivits för badrumsrenoveringen.



I nästan alla besökta lägenheter bedömdes luftomsättningen vara bristfällig. I anslutning till VA-stambyten och badrumsrenoveringar kommer också en rensning av ventilationskanalerna utföras.

Det finns en tomställd lägenhet som kommer behöva helrenoveras. I den lägenheten har enbart inräknats att ett VA-stambyte utförs och att ny huvudledning för el matas fram. Dessutom har dock förutsatts att en badrumsrenovering genomförs.

De nya lägenheterna:

I de nya lägenheterna finns i praktiken inget tekniskt underhållsbehov för vilket Bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för. I de nya lägenheternas badrum finns tvättmaskin och torktumlare. Enligt uppgift åligger utbytesansvaret för dessa respektive boende.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000:- per lägenhet.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i de gamla byggnadernas värmeundercentral är installerad 2013 och utrustningen i den nya byggnaden är från byggnadsåret.

Normal teknisk livslängd ligger i storleksordningen 30 år så båda installationerna har lång återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov.

5.2b Värmedistribution

De äldre byggnaderna:

Vattenradiatorer och värmestammar i stor utsträckning från byggnadsåret. Värmesystem har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än övriga installationer, vilket statistiskt innebär lång återstående teknisk livslängd. De värmestammar som selektivt betjänar badrummen rekommenderas ändå bytas ut parallellt med VA-stambytet.

Radiatorventilerna bedöms genomgående vara utbytta, troligen samtidigt med utbytet av utrustningen i värmeundercentralen. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Stamregleringsventilerna på värmesystemet är gamla. Utbyten utförs lämpligen parallellt med VA-stambytet. I samband med utbytet kommer också punktvis asbestsanering behöva utföras.

Mellan huskropparna finns värme- och varmvattenkulvertar. Installationerna i dessa är från byggnadsåret, men bedöms ha minst 10 års återstående teknisk livslängd.



Den nya byggnaden:

Vattenburet värmesystem från byggnadsåret med lång återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

De gamla byggnaderna:

Avlopp:

Avlopp i stor utsträckning från byggnadsåret. Avloppsrören har bedömningsvis ca 5 års återstående teknisk livslängd, men då badrummens tätskikt är i nära förestående behov av utbyte rekommenderas alla avlopp ovan bottenplattan bytas ut inom nära framtid, dvs parallellt med att badrum och wc:ar renoveras.

I samband med badrumsrenoveringarna som utförs parallellt med VA-stambytet kommer viss asbestsanering behöva genomföras.

Avloppsdelar under bottenplattan filmas och rensas. Sannolikt kommer bottenavloppen behöva re-linas, men detta får avgöras beroende på vad som framkommer vid filmningen.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer av koppar. Installationerna är från byggnadsåret och ett utbyte rekommenderas inom ca 10 år, men stående enheter rekommenderas ändå bytas ut när motsvarande avlopp byts ut.

Utbyten av källarstråk för kall- och varmvatten bör rimligen kunna avvaktas ungefär 10 år.

Den nya byggnaden:

Avlopp och kall- och varmvatteninstallationer från byggnadsåret med lång återstående teknisk livslängd.

Avloppen rekommenderas däremot spolas / rensas inom nära framtid och därefter återigen med ungefär 10 års intervall.

5.2d Ventilation

De äldre byggnaderna:

Självdraagsfrånluft med utsugspunkter i badrum, separata wc:ar och kök. Tilluft via spaltventiler i fönstren.

OVK-besiktningar har utförts 2018 och OVK:n är bortsett från marginella anmärkningar godkänd till 2024.

I besökta lägenheter var funktionen (framförallt luftomsättningen) mycket bristfällig. Detta kan antyda att kanalsystemet är kraftigt nedsmutsat alternativt att det helt enkelt är stopp i frånluftskanaler.

En rensning av samtliga frånluftskanaler kommer behöva utföras snarast.

Tvättstugan har mekanisk frånluftsventilation med svårbedömd funktion.

Den nya byggnaden:

Mekanisk frånluft med gemensam fläkt på vinden. Tilluft genom väggventiler bakom radiatorer i sovrum och vardagsrum. Bedömt god funktion. Om ca 10 år bedöms ändå en rensning av frånluftskanalerna behöva utföras.

Senaste OVK utfördes 2015 med godkänt utfall. Godkännandet löper till juli 2021 när nästa OVK ska utföras.

5.3 El-installationer

De äldre byggnaderna:

Fastighetselinstallationer som servis, serviscentral övriga centraler, huvudledningar samt installationer i de flesta lägenheter är i huvudsak från byggnadsåret. I del av de allmänna utrymmena har armaturer och åtminstone delar av kablaget bytts ut.

1-fas elinstallationer till majoriteten av lägenheterna.

Fastighetsinstallationerna är i behov av utbyte inom några år. I entreprenaden bör då inkommande servis bytas ut (och uppgraderas) liksom flertalet fastighetscentraler samt huvudledningar till lägenheterna.

Elinstallationer i badrum och separata wc:ar byts ut i samband med renoveringar av desamma.

Underhållsansvaret för elinstallationer inne i lägenheterna kommer efter ett förvärv åligga respektive bostadsrättshavare. Bedömda kostnader för utbyten av elinstallationer inom lägenheterna finns angivna under 5.1h ovan.

Bostadsrättsföreningens underhållsansvar slutar med att en ny lägenhetscentral installeras i lägenheten.

I samband med att nya huvudledningar dras fram till lägenheterna bör också alla lägenheter få en 3-fas matning.

Den nya byggnaden:

Elinstallationer från byggnadsåret med lång återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov.

5.4 Hissinstallationer

I den nya byggnaden finns en hiss för 13 personer, 1 000 kg. Hissen är besiktigad och godkänd till mars 2021.



Utöver normal löpande service finns inget statistiskt underhållsbehov på mer än 10 år.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JAB' or similar, located in the upper right quadrant of the page.

2021050405183

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge augusti 2020) (angivna kostnader avser entreprenad, projektledning samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Underhåll / renov 4 utv betongtrappor, ca 2025 bedömt 100 kkr
Ommålning utvändigt träskärm, ca 2025 ingår fasad nedan

6.1c Fasad

Ommålning träpanelsfasader, ca 2025 bedömt 50 kkr

6.1d Tak, takavvattning

Omläggning av yttertak, ca 2021 / -22 ca 1 200 kkr
(avser ca 60% av äldre byggnaderna, ca 2 400 m²)
Komplettering av taksäkerhet, ca 2021 / -22 ingår ovan

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering fönster, ca 2027 ca 700 kkr
(avser fönster i balkongpartier; ca 320 bågar)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2021 / -22 ca 400 kkr
(5 TM, 2 TT, 3 TS)

6.1h Lägenheter

Yt- och tätskiktsrenov av bad- / duschrum, ca 2021-2022 ca 10 900 kkr
(beräknat 78 st)
Renovering separata WC:ar, ca 2021-2022 ca 650 kkr
(14 st)
Utbyte elinstallationer i lgh, ca 2021 / -22 ca 1 700 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler värme, ca 2021 / -22 ca 600 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte va-stammar, ca 2021 / -22 ca 6 300 kkr
(till badrum, wc:ar och kök)
Re-lining bottenavlopp, bedömt 2021 / -22 bedömt 1 000 kkr
Spolning / rensning avlopp K 28, ca 2021 ca 40 kkr
Asbestsanering vid VA-stambyte, ca 2021 / -22 ca 700 kkr

6.2d Ventilation

Rengöring ventilationskanaler, ca 2021 ca 250 kkr

6.3 Einstallationer

Utbyte fastighetsinstallationer, ca 2021 / -22

ca 3 400 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med 3 byggnadskroppar ursprungligen uppförda 1964 / -65 och en byggnad med nybyggnadsår 2008 / -09. Därutöver finns också 2 smärre komplementbyggnader med nybyggnadsår 2008 / -09.

I den nya byggnaden har enbart löpande underhåll utförts under byggnadens livstid.

I de äldre byggnadskropparna har fasaden och balkongerna renoverats, den utvändiga fönsterbågen bytts ut (på de flesta fönstren), delar av yttertaket lagts om, utrustningen i värmeundercentralen bytts ut liksom radiatorventilerna därutöver har t ex maskinpark i tvättstugan bytts ut och i övrigt löpande underhåll genomförts.

Inom nära framtid kommer badrum och separata wc:ar behöva renoveras, VA-installationer behöva bytas ut, fastighetselininstallationer behöva bytas, drygt hälften av yttertaket behöva bytas ut (och parallellt taksäkerhet anpassas till dagens normkrav), stamregleringsventilerna på värmesystemet bytas, maskinpark i tvättstugan behöva bytas ut, ventilationsfunktionen i lägenheterna förbättras samt i övrigt visst löpande underhåll genomförs.

Några enstaka badrum har renoverats under byggnadernas livstid. Om någon av dessa baserat på en fördjupad inventering skulle gå att spara får motsvarande justering göras av protokollet.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3 000:- / lägenhet.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 13 890 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 850 000:-
Totalt:	ca 14 740 000:-

Kostnader för yt- och tätskiktsrenovering etc av badrum och separata WC:ar är inte inräknat ovan då underhålls- och kostnadsansvar för åtgärden enligt stadgarna åligger respektive bostadsrättshavare. Detsamma gäller elinstallationer inom lägenheterna.

För eventuella kvarvarande hyresrättslägenheter behöver ändå bostadsrättsföreningen avsätta medel för detta i dispositionsfonden.

Beräknade kostnader för ovanstående renoveringar finns angivna under 5.1h och 6.1h ovan.

I enlighet med köpeavtalet ska Bysättra 1 bekosta en omkodning av Aplus-låssystemet, bekosta ett övertagande av Fiberanslutningen samt bekosta en ny tvättstuga för Stockholmshems andra fastigheter i närområdet. Total kostnad för detta är 4 744 000:-

Utöver ovanstående kommer det periodiskt behöva utföras t ex OVK-besiktningar, radonmätningar, energideklarationer, skyddsrumsbesiktningar etc. Kostnader för detta får ingå i föreningens löpande underhållsavsättningar.

