

Upprättad 2018-05-29

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Banjon
Organisationsnr. 769634-9799

Kommun: Huddinge

Upprättad i samarbete med



RESTATE

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-29

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Lokalförteckning	12
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	13
Särskilda förhållanden	14
Intyg ekonomisk plan	15

Bilaga 1. Teknisk besiktning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Banjon, org. nr. 769634-9799, i Huddinge 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 bostadsrätthavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-07-04.

Fastighetsägaren till fastigheten Banjon 1 i Huddinge kommun har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress Bridgevägen 10-12 och Vistvägen 1 i Trångsund, nedan kallad fastigheten.

Upplåtelse och tillträde planeras till tredje kvartalet 2018.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheten Huddinge Banjon 1. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skatteskuldigheter som vid en eventuell förärljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Skattemässigt restvärde 18 342 000 kr. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

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 förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

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.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset, 2018-03-19.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Huddinge Banjon 1
Adress:	Bridgevägen 10-12 och Vistvägen 1
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	11 320 m ²
Byggnadsår:	1972
Värdeår:	1972
Antal bostadslägenheter:	82 st
Lägenhetsarea:	3 734 m ²
Antal lokaler:	1 st
Lokalarea:	103 m ²
Total area	3 837 m ²
Antal p-platser:	20 st (samt ytterligare 7 st besöksparkeringar)
Antal garageplatser	26 st

Areorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader:	Tre bostadshus med partiell källare och två våningar. En garagebyggnad med ovanpåliggande parkeringsdäck samt en mindre enplansbyggnad för sophantering (miljörum).
Planbestämmelser:	Byggnadsplan: Stortorp 1:2-1:26 m.fl. Akt 0126K-135 1946-11-06
Inskrivning:	Avtalsservitut fjärrvärme: Last 01-IM7-81/4677.1 Gemensamhetsanläggning: GA Huddinge Gitarren GA:1

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät.
Uppvärmning/värmedistribution:	Anslutet till fjärrvärme.
Undercentral:	Utrustning i värmeundercentral av blandad ålder. Expansionskärl och värmeväxlare relativt nya.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft. Gemensamma fläktar på vindar (en per huskropp). Kontrollventiler för frånluft i badrum. Spiskåpor i kök. Tilluft i anslutning till fönster. Lokaler och miljöbyggnad: Mekanisk frånluft.
Sopphantering:	Enplans miljöbyggnad för sopphantering på gård.
Elinstallationer:	Fastighet: Servis och serviscentral samt alla huvudledningar till lägenheterna från byggnadsåret. Bostäder: Installationer i stor utsträckning från byggnadsåret. I renoverade badrum förekommer nyare installationer. Allmänna utrymmen: Installationer i all huvudsak från byggnadsåret.
Tomt/mark:	Hårdgorda ytor, gång och transportvägar, smärre planteringar, gräsytor och naturmark. Egna uteplatser till vissa bottenvåningslägenheter.
Tvättstugor:	Två tvättstugor med totalt fyra tvättmaskiner, två torktumlare och två manglar. Klinker på golv, målade väggar samt målat tak. Maskinpark av blandad ålder.
Kabel-TV/bredband:	Anslutet.
OVK:	OVK är godkänd för samtliga system. Godkännandet löper till 2020.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar har utförts. Samtliga mätvärden ligger inom godkända gränsvärden (med god marginal).

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1, Teknisk besiktning)

Källare:	I huvudsak målade väggar och målat tak.
Antal våningar:	Partiell källare och två våningar.
Grundläggning:	Källare med grundmurar av betong och berg. Platta på mark på komplementbyggnaden och garaget.
Stomme:	Bärande väggar, bjälklag och pelare av armerad betong. Trätakstolar.
Fasadbehandling:	Betongsockel, mexitegelfasad samt sektioner med träpanelsfasad.
Yttertak:	Sadeltak på trätakstolar belagda med asfaltspapp. Plåt på komplementbyggnaden.
Balkonger:	Betongplatta. Träräcken.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Plåtbelagd bågbotten.
Portar/dörrar:	Entrédörrar av trä.
Trapphus/loftgångar:	Utvändiga trapphus/loftgångar med ytbehandlad betong som ytskikt. Handledare. Träräcken.

Lägenhetsbeskrivning (individuella avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum (i de större lägenheterna). Plastmatta i övriga rum. Avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, spiskåpa. Inredning i huvudsak från byggnadsåret. Kolfilterfläktar i vissa. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv (klinker i några), målad väv, väggplastmatta eller kakel på väggar, målade tak, fristående badkar eller duschplats, tvättställ, WC-stol, egeninstallerade tvättmaskiner i vissa. Vattenradiatorer. Sanitetsporlin och sanitetsarmaturer av blandad ålder.

Besiktningsmannens noterade brister (se även bilaga 1, Teknisk besiktning)

Stora poster är utbyte av VA-stammar och tätskiktrenovering parkeringsdäck. Nära i tiden ligger utöver byte av stammar (ca 50 %) även ommålning av träpanelsektioner av fasad och vindskivor, ommålning/renovering av fönster sydsidor, rensning av ventilation (frånluftskanaler) samt utbyte av radiator- och stamregleringsventiler samt värmeväxlare.

Sammanställning:

Inom 3 år	9 180 000 kr
Mellan 4-10 år	3 300 000 kr
Totalt *	12 480 000 kr

** Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Se bilaga 1, Teknisk besiktning.*

Den tekniska besiktning som tagits fram inför beslut om köp av fastigheten för ombildning till bostadsrätt omfattar ett åtgärdsbehov motsvarande totalt 12 480 000 kr. Av detta belopp utgör ytskikt i badrum i samband med stambyte 5 300 000 kr (bedömt ca 50 % av lägenheterna), vilket tillhör medlemmarnas inre underhåll. Utgångspunkt för bostadsrättsföreningens fonderingsbehov är således 7 180 000 kr.

Sett till att stambyten av ungefär hälften av badrummen och ytskikt i dessa renoverats vid olika tidpunkter sedan byggnadsåret, så budgeterar bostadsföreningen för stambyte i samtliga lägenheter inklusive kostnad för ytskikt i badrummen med syfte att homogenisera den tekniska livslängden för våtrum inom fastigheten. Detta både avseende blivande bostadsrätter och kvarvarande hyresrätter. Detta finansieras genom att föreningen tar upp en större fond än avseende det av besiktningsmannen direkt nödvändiga behovet. Föreningen tar härav upp och finansierar vid tillträdet en renoveringsfond på 19 350 000 kr. Detta kommer även bidra till att minska föreningens kostnad för försäkringspremie och ökar hyresintäkterna.

Föreningen tar utöver detta ut årsavgift för avsättning i form av avskrivning motsvarande ca 430 600 kr per år.

TAXERINGSVÄRDE

Typkod: 321

	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	10 348 000 kr	10 200 000 kr	148 000 kr
Byggnad	26 548 000 kr	26 000 000 kr	548 000 kr
Summa	36 896 000 kr	36 200 000 kr	696 000 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	79 500 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader ¹	680 000 kr
Pantbrevskostnader	740 000 kr
Ombildningskostnader	2 750 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	83 670 000 kr

Renoveringsfond (inkl. stammar 82 lgh & badrum hyresrätter) ²	10 662 500 kr
Fond ytskikt badrum (bostadsrätter & övr. hyresrätter) ³	8 687 500 kr
Kassa (inkl. buffert hyra lokal 2 år)	280 000 kr
Summa fonder och kassa	19 630 000 kr

Summa anskaffningskostnad, fonder och kassa **103 300 000 kr**

¹ Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten.

² Renoveringsfonden täcker av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren samt stambyte i samtliga lägenheter inklusive ytskikt i hälften av hyresrätterna.

³ Extra fond utöver teknisk besiktning upptas för att bekosta ytskikt i resterande badrum.

FINANSIERINGSPLAN

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	2,50%	440 500 kr	17 620 000 kr
Uteblivna insatser	2,50%	636 000 kr	25 440 000 kr
Summa lån		1 076 500 kr	43 060 000 kr
Medlemmarnas insats			60 240 000 kr
Summa insatser			60 240 000 kr
Summa finansiering			103 300 000 kr

Finansieringen är baserad på att cirka 70 % (57 st, 2 625 m²) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 30 % (25 st, 1 109 m²) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare 1 mnkr motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 64 kr/månad för en lägenhet på 65 m².

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta på 2,50 %, vilket överstiger räntenivån för samtliga av bank offererade bindningstider. Kredittid lika som bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader	
Räntekostnader	1 076 500 kr
Summa kapitalkostnader/tomträttsavgäld	1 076 500 kr
Driftkostnader	
Administration	120 000 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark	240 000 kr
Löpande underhåll och reparationer	120 000 kr
Fastighetsförsäkring	65 000 kr
Energianvändning, fjärrvärme	685 000 kr
Elförbrukning	300 000 kr
Vattenförbrukning	210 000 kr
Sophantering (inkl. miljörum)	230 000 kr
Städning, gemensamma utrymmen	30 000 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster	50 000 kr
Kabel-TV/bredband	35 000 kr
Summa driftkostnader	2 085 000 kr
Skatter/avgifter	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	116 594 kr
Summa skatter/avgifter	116 594 kr
Avskrivningar/avsättningar	
Avskrivningar enl. plan täckt av årsavgift ¹	430 600 kr
Planenlig avskrivning ej täckt av årsavgift	146 324 kr
Summa avskrivningar/avsättningar	430 600 kr
<i>¹ Kan komma att nyttjas för amortering.</i>	
Summa kostnader	3 708 694 kr
Intäkter	
Hyresintäkter, lokaler	77 250 kr
Hyresintäkter, bostäder	1 218 791 kr
Hyresintäkter, p-platser	56 800 kr
Hyresintäkter, garage	127 634 kr
Elavgift lägenheter	334 272 kr
Fastighetsskatt, lokaler	6 960 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler	1 821 707 kr
Årsavgift från medlemmar	1 886 987 kr
Summa intäkter	3 708 694 kr
Kostnad för lån per 3 år	3 229 500 kr

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 1,0 % av byggnadsvärdet (ca 576 924 kr/år) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2).

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket ska minskas med avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avsättning i form av avskrivningar motsvarande ca 1,2 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

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

Föreningens lån

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 25 hyresrätter (ca 1 109 m²). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 42,4 mnkr.

Försäkring

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

Nyckeltal

Anskaffningskostnad (BOA+LOA)	21 806 kr/m ²
Köpeskilling (BOA+LOA)	20 719 kr/m ²
Insatser/upplåtelseavgifter (BOA)	22 946 kr/m ²
Belåning år 1 (BOA+LOA)	11 222 kr/m ²
Årsavgift år 1 (BOA)	719 kr/m ²
Driftskostnader år 1 (BOA+LOA)	543 kr/m ²
Avsättning i form av avskrivning år 1 (BOA+LOA)	112 kr/m ²
Kassaflöde	0 kr/m ²

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift
1	32 m ²	Bridgevägen 10	960 000 kr	1,1204%	0,8570%	23 003 kr
2	32 m ²	Bridgevägen 10	960 000 kr	1,1204%	0,8570%	23 003 kr
3	65 m ²	Bridgevägen 10	1 260 000 kr	1,4706%	1,7408%	46 725 kr
4	65 m ²	Bridgevägen 10	1 260 000 kr	1,4706%	1,7408%	46 725 kr
5	77 m ²	Bridgevägen 10	1 440 000 kr	1,6807%	2,0621%	55 352 kr
6	32 m ²	Bridgevägen 10	960 000 kr	1,1204%	0,8570%	23 003 kr
7	32 m ²	Bridgevägen 10	960 000 kr	1,1204%	0,8570%	23 003 kr
8	65 m ²	Bridgevägen 10	1 260 000 kr	1,4706%	1,7408%	46 725 kr
9	65 m ²	Bridgevägen 10	1 260 000 kr	1,4706%	1,7408%	46 725 kr
10	77 m ²	Bridgevägen 10	1 410 000 kr	1,6457%	2,0621%	55 352 kr
11	32 m ²	Bridgevägen 10	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
12	32 m ²	Bridgevägen 10	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
13	65 m ²	Bridgevägen 10	1 200 000 kr	1,4006%	1,7408%	46 725 kr
14	65 m ²	Bridgevägen 10	1 200 000 kr	1,4006%	1,7408%	46 725 kr
15	77 m ²	Bridgevägen 10	1 470 000 kr	1,7157%	2,0621%	55 352 kr
16	32 m ²	Bridgevägen 10	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
17	32 m ²	Bridgevägen 10	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
18	65 m ²	Bridgevägen 10	1 200 000 kr	1,4006%	1,7408%	46 725 kr
19	65 m ²	Bridgevägen 10	1 200 000 kr	1,4006%	1,7408%	46 725 kr
20	77 m ²	Bridgevägen 10	1 470 000 kr	1,7157%	2,0621%	55 352 kr
21	32 m ²	Bridgevägen 12	960 000 kr	1,1204%	0,8570%	23 003 kr
22	32 m ²	Bridgevägen 12	960 000 kr	1,1204%	0,8570%	23 003 kr
23	65 m ²	Bridgevägen 12	1 260 000 kr	1,4706%	1,7408%	46 725 kr
24	65 m ²	Bridgevägen 12	1 260 000 kr	1,4706%	1,7408%	46 725 kr
25	77 m ²	Bridgevägen 12	1 440 000 kr	1,6807%	2,0621%	55 352 kr
26	32 m ²	Bridgevägen 12	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
27	32 m ²	Bridgevägen 12	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
28	32 m ²	Bridgevägen 12	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
29	32 m ²	Bridgevägen 12	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
30	32 m ²	Bridgevägen 12	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
31	32 m ²	Bridgevägen 12	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
32	32 m ²	Bridgevägen 12	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
33	32 m ²	Bridgevägen 12	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
34	32 m ²	Bridgevägen 12	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
35	32 m ²	Bridgevägen 12	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
36	65 m ²	Bridgevägen 12	1 170 000 kr	1,3655%	1,7408%	46 725 kr
37	65 m ²	Bridgevägen 12	1 170 000 kr	1,3655%	1,7408%	46 725 kr
38	77 m ²	Bridgevägen 12	1 440 000 kr	1,6807%	2,0621%	55 352 kr
39	32 m ²	Bridgevägen 12	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
40	32 m ²	Bridgevägen 12	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
41	65 m ²	Bridgevägen 12	1 200 000 kr	1,4006%	1,7408%	46 725 kr
42	65 m ²	Bridgevägen 12	1 200 000 kr	1,4006%	1,7408%	46 725 kr
43	77 m ²	Bridgevägen 12	1 470 000 kr	1,7157%	2,0621%	55 352 kr
44	32 m ²	Bridgevägen 12	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
45	32 m ²	Bridgevägen 12	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
46	32 m ²	Bridgevägen 12	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
47	32 m ²	Bridgevägen 12	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
48	32 m ²	Bridgevägen 12	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
49	32 m ²	Bridgevägen 12	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
50	32 m ²	Bridgevägen 12	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
51	32 m ²	Bridgevägen 12	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
52	32 m ²	Bridgevägen 12	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr

2018062701256

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Banjon

2018062701257

53	32 m ²	Bridgevägen 12	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
54	65 m ²	Bridgevägen 12	1 200 000 kr	1,4006%	1,7408%	46 725 kr
55	65 m ²	Bridgevägen 12	1 200 000 kr	1,4006%	1,7408%	46 725 kr
56	77 m ²	Bridgevägen 12	1 470 000 kr	1,7157%	2,0621%	55 352 kr
57	32 m ²	Vistvägen 1	960 000 kr	1,1204%	0,8570%	23 003 kr
58	32 m ²	Vistvägen 1	960 000 kr	1,1204%	0,8570%	23 003 kr
59	65 m ²	Vistvägen 1	1 260 000 kr	1,4706%	1,7408%	46 725 kr
60	65 m ²	Vistvägen 1	1 260 000 kr	1,4706%	1,7408%	46 725 kr
61	77 m ²	Vistvägen 1	1 440 000 kr	1,6807%	2,0621%	55 352 kr
62	32 m ²	Vistvägen 1	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
63	32 m ²	Vistvägen 1	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
64	32 m ²	Vistvägen 1	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
65	32 m ²	Vistvägen 1	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
66	32 m ²	Vistvägen 1	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
67	32 m ²	Vistvägen 1	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
68	32 m ²	Vistvägen 1	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
69	32 m ²	Vistvägen 1	870 000 kr	1,0154%	0,8570%	23 003 kr
70	32 m ²	Vistvägen 1	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
71	32 m ²	Vistvägen 1	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
72	65 m ²	Vistvägen 1	1 200 000 kr	1,4006%	1,7408%	46 725 kr
73	65 m ²	Vistvägen 1	1 200 000 kr	1,4006%	1,7408%	46 725 kr
74	77 m ²	Vistvägen 1	1 470 000 kr	1,7157%	2,0621%	55 352 kr
75	32 m ²	Vistvägen 1	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
76	32 m ²	Vistvägen 1	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
77	32 m ²	Vistvägen 1	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
78	32 m ²	Vistvägen 1	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
79	32 m ²	Vistvägen 1	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
80	32 m ²	Vistvägen 1	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
81	32 m ²	Vistvägen 1	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
82	32 m ²	Vistvägen 1	900 000 kr	1,0504%	0,8570%	23 003 kr
	3 734 m²		85 680 000 kr	100,00%	100,00%	2 684 194 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hemförsäkring (inklusive bostadsrättstillägg), kabel-TV, internetanslutning, garage/parkeringsplats m.m. Obligatorsikt tillägg avseende hushållsel tillkommer (308 kr/månad för 32 m², 378 kr/månad för 65 m² och 428 kr/månad för 77 m² år 1).

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Area	Årshyra
1	Kontor	103 m ²	77 250 kr
		103 m²	77 250 kr

Föreningen avser att hyra ut den outhyrda lokalen då efterfrågan bedöms som stor. Intäkter för dessa finns med i kalkylen och en buffert för vakans har lagts in i anskaffningskostnaden.

EKONOMISK PROGNOSEKÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Kassaflödesanalys											
Räntekostnader	1 076 500 kr	1 065 735 kr	1 054 970 kr	1 044 205 kr	1 033 440 kr	1 022 675 kr	1 011 910 kr	1 001 145 kr	990 380 kr	979 615 kr	968 850 kr
Amortering	430 600 kr	430 600 kr	430 600 kr	430 600 kr	430 600 kr	430 600 kr	430 600 kr	430 600 kr	430 600 kr	430 600 kr	430 600 kr
Kommunal fastighetsavgift och skatt	116 584 kr	118 926 kr	121 304 kr	123 730 kr	126 156 kr	128 582 kr	131 008 kr	133 434 kr	135 860 kr	138 286 kr	140 712 kr
Dokumentkostnad	2 085 000 kr	2 126 700 kr	2 168 234 kr	2 210 019 kr	2 251 871 kr	2 302 000 kr	2 348 049 kr	2 395 010 kr	2 442 910 kr	2 491 768 kr	2 541 603 kr
Hyror & övriga intäkter	1 821 707 kr	1 895 141 kr	1 895 304 kr	1 933 210 kr	1 971 874 kr	2 011 571 kr	2 051 539 kr	2 092 569 kr	2 134 420 kr	2 177 108 kr	2 220 651 kr
Erforderlig årsavgift	1 886 987 kr	1 883 820 kr	1 880 804 kr	1 877 944 kr	1 875 242 kr	1 872 701 kr	1 870 324 kr	1 868 118 kr	1 866 078 kr	1 864 215 kr	1 862 530 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyresintäkter, lokaler	77 250 kr	78 795 kr	80 371 kr	81 978 kr	83 618 kr	85 290 kr	86 996 kr	88 736 kr	90 511 kr	92 321 kr	94 167 kr
Hyresintäkter, bostäder	1 219 791 kr	1 245 167 kr	1 268 030 kr	1 293 361 kr	1 319 259 kr	1 345 844 kr	1 372 657 kr	1 400 008 kr	1 428 008 kr	1 456 588 kr	1 485 850 kr
Hyresintäkter, p-platser	56 800 kr	57 936 kr	59 095 kr	60 277 kr	61 482 kr	62 712 kr	63 967 kr	65 246 kr	66 550 kr	67 881 kr	69 239 kr
Hyresintäkter, garage	127 634 kr	130 187 kr	132 780 kr	135 446 kr	138 155 kr	140 918 kr	143 737 kr	146 611 kr	149 544 kr	152 534 kr	155 585 kr
Elavgift, lägenheter	334 272 kr	340 937 kr	347 777 kr	354 782 kr	361 927 kr	369 053 kr	376 445 kr	383 973 kr	391 653 kr	399 486 kr	407 475 kr
Fastighetskostn. lokaler	6 960 kr	7 099 kr	7 241 kr	7 389 kr	7 534 kr	7 684 kr	7 839 kr	7 995 kr	8 155 kr	8 318 kr	8 484 kr
Årsavgifter enligt kassaflödesanalys	1 886 987 kr	1 883 820 kr	1 880 804 kr	1 877 944 kr	1 875 242 kr	1 872 701 kr	1 870 324 kr	1 868 118 kr	1 866 078 kr	1 864 215 kr	1 862 530 kr
Summa intäkter	3 708 694 kr	3 741 951 kr	3 776 108 kr	3 811 154 kr	3 847 116 kr	3 884 013 kr	3 921 862 kr	3 960 684 kr	4 000 498 kr	4 041 324 kr	4 083 181 kr
Föreningens årliga kostnader											
Räntekostnader	1 076 500 kr	1 065 735 kr	1 054 970 kr	1 044 205 kr	1 033 440 kr	1 022 675 kr	1 011 910 kr	1 001 145 kr	990 380 kr	979 615 kr	968 850 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	116 584 kr	118 926 kr	121 304 kr	123 730 kr	126 156 kr	128 582 kr	131 008 kr	133 434 kr	135 860 kr	138 286 kr	140 712 kr
Avskrivning	576 924 kr	576 924 kr	576 924 kr	576 924 kr	576 924 kr	576 924 kr	576 924 kr	576 924 kr	576 924 kr	576 924 kr	576 924 kr
Driftkostnader	2 085 000 kr	2 126 700 kr	2 168 234 kr	2 210 019 kr	2 251 871 kr	2 302 000 kr	2 348 049 kr	2 395 010 kr	2 442 910 kr	2 491 768 kr	2 541 603 kr
Summa kostnader	3 855 018 kr	3 888 285 kr	3 922 432 kr	3 957 478 kr	3 993 440 kr	4 030 337 kr	4 068 186 kr	4 107 008 kr	4 146 922 kr	4 187 648 kr	4 229 503 kr
Resultat	- 146 324 kr	- 146 324 kr	- 146 324 kr	- 146 324 kr	- 146 324 kr	- 146 324 kr	- 146 324 kr	- 146 324 kr	- 146 324 kr	- 146 324 kr	- 146 324 kr
Balanserat resultat	- 146 324 kr	- 292 648 kr	- 438 972 kr	- 585 296 kr	- 731 620 kr	- 877 944 kr	- 1 024 268 kr	- 1 170 592 kr	- 1 316 916 kr	- 1 463 240 kr	- 1 609 564 kr
Taxeringsvärde	38 893 000 kr	37 633 920 kr	38 386 588 kr	39 154 330 kr	39 937 417 kr	40 735 165 kr	41 550 889 kr	42 381 906 kr	43 229 945 kr	44 094 135 kr	44 976 018 kr
Föreningslån	43 050 000 kr	42 629 400 kr	42 198 800 kr	41 768 200 kr	41 337 600 kr	40 907 000 kr	40 476 400 kr	40 045 800 kr	39 615 200 kr	39 184 600 kr	38 754 000 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftsäckning	719 kr/m ²	718 kr/m ²	716 kr/m ²	715 kr/m ²	714 kr/m ²	713 kr/m ²	713 kr/m ²	712 kr/m ²	711 kr/m ²	710 kr/m ²	710 kr/m ²
Erforderlig årsavgift för kostnadsäckning	883 kr/m ²	880 kr/m ²	877 kr/m ²	875 kr/m ²	872 kr/m ²	869 kr/m ²	867 kr/m ²	864 kr/m ²	862 kr/m ²	859 kr/m ²	857 kr/m ²
Månadsavg för en lgh på 65 m ²	3 894 kr/mån	3 887 kr/mån	3 881 kr/mån	3 875 kr/mån	3 870 kr/mån	3 864 kr/mån	3 859 kr/mån	3 855 kr/mån	3 851 kr/mån	3 847 kr/mån	3 843 kr/mån
Bostadsrättsbyrå	2 625,0 m ²	2 625,0 m ²	2 625,0 m ²	2 625,0 m ²	2 625,0 m ²	2 625,0 m ²	2 625,0 m ²	2 625,0 m ²	2 625,0 m ²	2 625,0 m ²	2 625,0 m ²
Antegen genomsnittsränta enl. ekon. plan	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Initiativanslagande											
Hyresutveckling											
Öfversikt över de viktigaste förändringarna i jämförelse med föregående år											
Dagens inflationnivå och dagens genomförelsenivå	719 kr/m ²	719 kr/m ²	716 kr/m ²	715 kr/m ²	714 kr/m ²	713 kr/m ²	713 kr/m ²	712 kr/m ²	711 kr/m ²	710 kr/m ²	710 kr/m ²
Årsavgifter om:											
Dagens införelsenivå och dagens genomförelsenivå +1%	883 kr/m ²	880 kr/m ²	877 kr/m ²	875 kr/m ²	872 kr/m ²	869 kr/m ²	867 kr/m ²	864 kr/m ²	862 kr/m ²	859 kr/m ²	857 kr/m ²
Dagens genomförelsenivå -1%	555 kr/m ²	555 kr/m ²	556 kr/m ²	558 kr/m ²	557 kr/m ²	558 kr/m ²	558 kr/m ²	559 kr/m ²	560 kr/m ²	561 kr/m ²	562 kr/m ²
Dagens räntnivå och dagens genomförelsenivå +1%	719 kr/m ²	720 kr/m ²	722 kr/m ²	724 kr/m ²	726 kr/m ²	728 kr/m ²	730 kr/m ²	732 kr/m ²	735 kr/m ²	738 kr/m ²	741 kr/m ²
Dagens genomförelsenivå -1%	719 kr/m ²	717 kr/m ²	714 kr/m ²	712 kr/m ²	710 kr/m ²	708 kr/m ²	706 kr/m ²	703 kr/m ²	701 kr/m ²	699 kr/m ²	697 kr/m ²
KÄNSLIGHETSANALYS 2											
Dagens ränte-, inflations och dagens genomförelsenivå +5%	40 043 000 kr	39 779 718	-	-	-	-	75 300	75 300	75 300	75 300	75 300
Dagens anslutningsgrad -5%	46 072 000 kr	46 072 000 kr	-	-	-	-	75 300	75 300	75 300	75 300	75 300
Kostnader förändring											
Föreningens skulder (år 1)											
Skuldsättning %											



	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
KÄNSLIGHETSANALYS 1											
Dagens inflationnivå och dagens genomförelsenivå	719 kr/m ²	719 kr/m ²	716 kr/m ²	715 kr/m ²	714 kr/m ²	713 kr/m ²	713 kr/m ²	712 kr/m ²	711 kr/m ²	710 kr/m ²	710 kr/m ²
Årsavgifter enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens införelsenivå och dagens genomförelsenivå +1%	883 kr/m ²	880 kr/m ²	877 kr/m ²	875 kr/m ²	872 kr/m ²	869 kr/m ²	867 kr/m ²	864 kr/m ²	862 kr/m ²	859 kr/m ²	857 kr/m ²
Dagens genomförelsenivå -1%	555 kr/m ²	555 kr/m ²	556 kr/m ²	558 kr/m ²	557 kr/m ²	558 kr/m ²	558 kr/m ²	559 kr/m ²	560 kr/m ²	561 kr/m ²	562 kr/m ²
Dagens räntnivå och dagens genomförelsenivå +1%	719 kr/m ²	720 kr/m ²	722 kr/m ²	724 kr/m ²	726 kr/m ²	728 kr/m ²	730 kr/m ²	732 kr/m ²	735 kr/m ²	738 kr/m ²	741 kr/m ²
Dagens genomförelsenivå -1%	719 kr/m ²	717 kr/m ²	714 kr/m ²	712 kr/m ²	710 kr/m ²	708 kr/m ²	706 kr/m ²	703 kr/m ²	701 kr/m ²	699 kr/m ²	697 kr/m ²
KÄNSLIGHETSANALYS 2											
Dagens ränte-, inflations och dagens genomförelsenivå +5%	40 043 000 kr	39 779 718	-	-	-	-	75 300	75 300	75 300	75 300	75 300
Dagens anslutningsgrad -5%	46 072 000 kr	46 072 000 kr	-	-	-	-	75 300	75 300	75 300	75 300	75 300
Kostnader förändring											
Föreningens skulder (år 1)											
Skuldsättning %											

Öfversikt över de viktigaste förändringarna i jämförelse med föregående år

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.

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

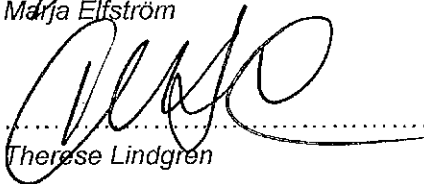
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Banjon

Huddinge 2018-05-29



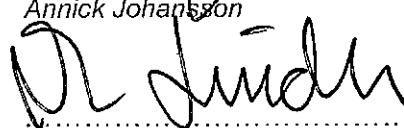
Marja Elfström



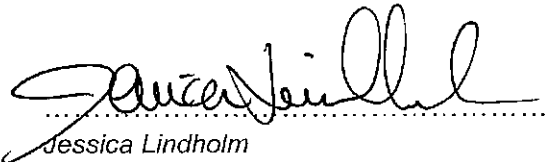
Therese Lindgrön



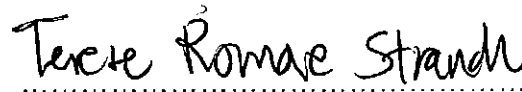
Annick Johansson



Eva-Lill Lindh



Jessica Lindholm



Terése Romare Strandh



Maria Romare Strandh

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Banjon*, organisationsnummer 769634-9799 daterad 2018-05-29 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.

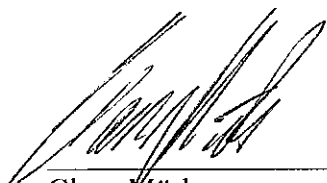
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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


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

Vi har inte ansett att det var nödvändigt att okulärbesiktiga fastigheten.

Stockholm 2018-06-05



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

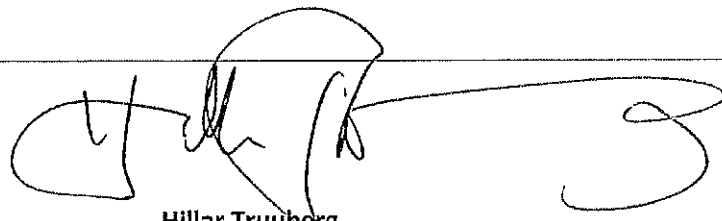
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnads kalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset, 2018-04-06
Bankoffert, Danske Bank, 2018-05-09
Aktieöverlåtelseavtal, koncept
Hyresgästlista
Bilder

Huddinge Banjon 1

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



Hillar Truuberg

2018-04-06

Huddinge Banjon 1 - Besiktningsutlåtande

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 i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Banjon genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 19 mars 2018 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

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

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, parkeringsdäcket / garaget samt i ett urval av byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Samlingslokalen var inte tillgänglig. Vid besiktningstillfället var det växlande väderlek (mulet / snöfall) samt ca + 2 grader C. Utvändiga mark samt yttertaken mm var snöbeklädda.

Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom information från boende och fastighetsvärd samt från erhållen skriftlig dokumentation. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Ronny Christensson, boende
- Maria Strand, boende
- Terése Romare, boende
- Eva Lili Lindh, boende
- Jörgen Gröndahl, Hüge, fastighetsvärd
- Jonny Öhlander, Restate
- Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Huddinge Banjon 1
Adresser:	Vistvägen 1; Bridgevägen 10-12; (Stortorpsvägen 46-50); (Printz väg 49)
Kommun:	Huddinge
Nuvarande ägare:	Huge Bostäder AB
Byggnader:	3 stycken bostadshus med partiell källare och 2 våningar. En garagebyggnad med ovanpåliggande parkeringsdäck samt en mindre enplansbyggnad för sophantering.
Byggnadsår:	1972
Markareal:	11 320 m ²
Areor:	Bostäder 3 734 m ² Lokaler 103 m ² Totalt 3 837 m ²
Lägenheter:	82 st: Varierande storlekar från 1 rum och kokvrå (majoriteten) till 3 rok. 6 av lägenheterna är uthyrda till Socialnämnden resp Äldreomsorgen.
Parkering:	Ca 25 platser i garage och ca 25 platser på däck.
Byggnadsbeskrivning:	
Undergrund:	Berg.
Grundläggning:	Källare med grundmurar av betong till berg. Platta på mark på komplementbyggnaden och garaget.
Mark, tomt:	Hårdgjorda ytor, gång- och transportvägar, smärre planteringar, gräsytor och naturmark. Egna uteplatser till vissa bottenvåningslägenheter.
Stomme:	Bärande väggar, bjälklag och pelare av armerad betong. Trätakstolar.
Bjälklag:	Armerad betong.



Yttertak:	Sadeltak på trätakstolar belagda med asfaltpapp. Plåt på komplementbyggnaden.
Fasad:	Betongsockel, mexitegelfasad samt träpanelsfasad Betongsfiberskivor på komplementbyggnad.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Bågbotten är plåtbeklädd.
Trapphus:	"Utvändiga" trapphus med ytbehandlad betong som ytskikt. Handedare.
Loftgångar:	Betongplatta, Träräcken.
Balkonger:	Betongplatta. Träräcken
Entrédörrar:	Entrédörrar av trä.
Övriga dörrar:	Av blandat utförande. Ståldörrar till de flesta gemensamma utrymmena.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Parkett i vardagsrum (i de större lägenheterna) Plastmatta i övriga rum. Avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, spiskåpa. Inredning i stor omfattning från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv (klinker i några), målade väv, väggplastmatta eller kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller duschplats, tvättställ, wc-stol, egeninstallerad TM kan finnas i någon. Vattenradiator. Sanitetsporlin och sanitetsarmaturer av blandad ålder.

Gemensamma utrymmen.

Tvättstuga (2 st):	Totalt 4 TM, 2 TT, 2 TS, 2 manglar. Klinker på golv, målade väggar samt målat tak. Maskinpark av blandad ålder.
Sophantering:	I separat byggnad.
Installationsutrymmen:	Målade golv, väggar och tak.
Förråd:	Med hönsnätsväggar. Ytbehandlade ytskikt.
Källare:	I huvudsak målade väggar och målade tak.
Samlingslokal:	Ej tillgänglig.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral av blandad ålder. Expansionskärl och en värmeväxlare ganska nya.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Enrörssystem. Kulvert mellan huskropparna. Radiatorventiler av blandad ålder. Stamregleringsventiler och källar- / kulvertstråk från byggnadsåret.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn (plast kan förekomma inom renoverade badrum). Kv- och vv-installationer av koppar.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft. Gemensamma fläktar med samlingskanaler på vindar (en per huskropp) En erhållen uppgift är fläktmotorerna utbytta. Kontrollventiler för frånluft i badrum. Spiskåpor i kök. Tilluft i anslutning till fönstren. Lokaler och miljöbyggnad: Mekanisk frånluft.

Elinstallationer:	<p>Fastighet: Servis och serviscentral samt alla huvudledningar till lägenheterna från byggnadsåret.</p> <p>Bostäder: Installationer i stor utsträckning från byggnadsåret. I renoverade badrum kan nyare installationer förekomma.</p> <p>Allmänna utrymmen: Installationer i all huvudsak från byggnadsåret.</p>
Allmänt:	<p>Byggnader uppförda 1972 som personalbostäder. Under byggnadernas livslängd har yttertaken bytts ut. Huvuddelen av utrustningen i värmeundercentralen bytts ut, maskinpark i tvättstugor bytts ut, frånluftsfläktmotorer bytts, ett antal badrum renoverats samt i övrigt löpande underhåll utförts.</p> <p>Underhållsbehov inom nära framtid bl a finns avseende ommålning av utvändiga trädetaljer (fasad, fönster räcken etc), utbyte vissa värmeinstallationer, renovering av tekniskt uttjänta tätskikt i badrum.</p> <p>Inom några år kommer också tätskiktet över garaget behöva repareras.</p> <p>Om lite drygt 10 år kommer också statistiskt balkonger och loftgångar behöva renoveras / repareras.</p>
Övrigt:	
OVK-status:	OVK är godkänd för samtliga system. Godkännandena löper till 2020.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar har utförts. Samtliga mätvärden ligger inom godkända gränsvärden (med god marginal).
Asbest:	Kan finnas i rörisoleringar i kulvertarna, möjligen i övriga rörisoleringar i källarplanet samt i någon eventuellt kvarvarande eternitkanal och kan också finnas i limmet till någon plastmatta eller i

PCB:

fogar vid platsättning. Inga provtagningar utfördes i samband besiktningen.

Finns sannolikt inte i byggnaderna. Eventuell utförd miljöutredning har inte redovisats.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Parkeringsdäck

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot friktionsmark. Komplementbyggnaden är grundlagd med betongplatta på mark.

Under delar av huskropparna finns kulvertgångar. Ingen fukt eller någon fuktluft noterades i tillgängliga delar av källarna.

Utvändig mark lutar delvis mot byggnaderna, vilket innebär utökad fuktbelastning. Vid besiktningstidpunkten noterades dock ingen förhöjd. Det är inte bedömningsbart när eller ens om en omdränering behöver utföras.

Inga generella marksättningar noterades, men i anslutning till husgaveln Bridgevägen 10 har delar av utväldig mark komprimerats. Omplaning av mark och anslutande hårdgjorda ytor behöver utföras.

Genom parkeringsdäcket sker idag begränsade läckage. Inom ca 5 år bedöms däckets tätskikt på repareras. Parallellt åtgärdas också tillhörande brunnar och dagvattenledningar.

Skick på transportvägar inom området liksom övrig mark och finplanering var inte bedömningsbart pga snöbeklädnad. Det är ändå sannolikt att viss toppkomplettering av asfaltbetongytor kommer att behöva utföras inom några år.

Det förutsätts att underhållsansvaret för uteplatser till bottenvåningslägenheter åligger respektive boende.

5.1b Stomme

Begränsad och fullt normal sprickbildning noterades i bärande väggar, bjälklag, pelare mm. Sprickbildning noterades också i fullt normal och begränsad omfattning i icke bärande mellanväggar inom lägenheter.

De bärande betongpelarna i garaget har genomgående renoverats.

5.1c Fasad

Betongsocklar i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Mexitegelfasader från byggnadsåret i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Träpanelfasader i nära förestående behov av ommålning och till viss del utbyte.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak i huvudsak beklädda med asfaltpapp utom begränsade delar som är belagda med plåt.

Yttertakens skick gick inte att bedöma pga snöbeklädnaden, men enligt uppgift har alla bostadshustak lagts om för 6-7 år sedan och har därför rimligen lång återstående teknisk livslängd.

Enligt uppgift har ett läckage förekommit på en plats, men bakomliggande orsaka ha åtgärdats.

Trädetaljer i anslutning till taken ommålas i samband med fasadåtgärder enligt ovan.

Plåttak på miljöstugan i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattning, takstegar och taksäkerhet i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger / Loftgångar / Utvändiga trappor

Betongplattor i normalt skick med marginell sprickbildning i framkanter etc.

Plattorna är från byggnadsåret, men bedöms ändå ha mer än 10 års återstående teknisk livslängd, speciellt loftgångsplattorna som är väsentligt mer väderskyddade.

Träräcken i nära förestående behov av ommålning / erforderlig renovering.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren har beklädda bågbottnar.

Fönster på syd- och västfasader samt de som ligger i fasadliv är i nära förestående behov av ommålning och erforderlig renovering.

Fönsterdörrar till balkonger åtgärdas parallellt med fönster enligt ovan.

Fönster mot loftgångar och i övriga mer väderskyddade lägen är i bättre skick och utvändigt ommålning bedöms kunna avvaktas ungefär 5 år.

5.1g Gemensamma utrymmen / funktioner

Sophantering:

I separat miljöstuga med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstugor:

4 TM, 2 TT, 2 TS, 2 manglar. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ca 15 år, vilket statistiskt skulle innebära att 3 TM och 2 TT behöver bytas ut om ca 8 år. Övrig maskinpark bedöms ha lång återstående teknisk livslängd.

Ytskikt i tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Normalt till lite slitet skick. Inget nödvändigt tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt till lite slitet skick. Inget nödvändigt tekniskt underhållsbehov.

5.1g Lägenheter

4 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan anses ha ett likartat tekniskt skick.

Badrummens yt- och tätskikt har varierande åldrar (från byggnadsår till förhållandevis nyligt renoverade). Någon statistik på när (och vilka) badrum som renoverats har inte erhållits från nuvarande fastighetsägare. Det bedöms ändå att ungefär hälften av badrummen har tekniskt uttjänta tätskikt med nära förestående behov av renovering. I samband med renoveringarna rekommenderas också VA-stammar bytas till berörda delar)

Kostnad för yt- och tätskiktsrenovering av ett badrum beräknas till ca 125 000:- / enhet (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporslin och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar fram till stam etc.

I ovanstående belopp ingår inte utbytet av de stående avlopps- och vattenstammarna som är föreningens underhållsansvar.

Elinstallationerna inom lägenheterna är i all huvudsak från byggnadsåret, men har statistiskt ändå säkerligen 20 års återstående teknisk livslängd. Elinstallationer inom badrummen byts i samband med renovering av desamma.

Köken ligger VA-installationsmässigt i anslutning till badrum. När badrum renoveras byts också installationsstick från köken.

Ytskikt, inredning och utrustning i övrigt av lite blandad ålder. Eget utbytesansvar.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning kvarvarande bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2 000:- per lägenhet.

5.1h Lokaler

Samlingslokalen:

Inte tillgänglig i samband med besiktningen. Skick därför okänd.

Det inre underhållsansvaret åligger lokalhyresgästen.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. En värmeväxlare är utbytt 2014, den andra är gammal och med rekommendation till utbyte inom något år. Expansionskärlet är utbytt 2007. Övrig utrustning av blandad ålder. Pumpar och ventiler ses över i samband med utbytet av den värmeväxlaren och erforderligt utbyte utförs parallellt.

5.2b Värmedistribution

Värmedistribution med sk en-rörsystem. Vattenradiatorerna och värmestammarna är i all huvudsak från byggnadsåret. Utbytta enheter kan förekomma inom renoverade badrum.

Många radiatorventiler är också förhållandevis gamla.

Värmeinstallationer i källare och kulvertgångar i all huvudsak från byggnadsåret. Delar av markvärmekulverten mellan huskropparna byttes ut för något år sedan efter det att läckage uppstått. Återstående teknisk livslängd för övriga delar är svårbedömd, men det bedöms rimligt att ett utbyte kommer att behöva utföras inom ca 10 år. Värmestråk i källarkulvertar kan avvaktas längre.

Stamregleringsventilerna i källare och "kulvertar" under huskroppar är från byggnadsåret och rekommenderas bytas ut i samband med utbytet av den gamla värmeväxlaren.

Parallellt med utbytet utförs också en injustering av värmesystemet.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avloppen är i all huvudsak från byggnadsåret. Hur mycket som bytts ut i samband med badrumrenoveringar är mycket svårbedömt. Det får ändå förutsättas att liggande avlopp i badrumsgolven är utbytta fram till anslutningspunkt mot stam.

Statistik på hur många badrum som renoverats (och vid vilka tidpunkter) har inte erhållits. Ovan har antagits att hälften av badrummen är äldre och i nära förestående behov av renovering. Samma resonemang får appliceras på utbyte av avlopp. Övriga avlopp får bedömas ha ungefär 15-talet år till kommande utbytesbehov.

Äldre samlingsavlopp i källarplan och kulvertar bedöms också ha ca 15 års återstående teknisk livslängd.

En generell rensning av alla avlopp som inte byts rekommenderas inom nära framtid.

Vatten:

Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Utbyten utförs parallellt med avloppen och i samma omfattning.

Varmvatteninstallationer i markkulverten byts parallellt med värme i desamma.

Vatteninstallationer i källarstråk och källarkulvert kan avvaktas längre, men ventiler rekommenderas löpande i takt med att stående vattenstammar byts ut till berörda badrum.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Mekanisk frånluft med frånluftsfläktar på vind / tak i varje huskropp med totalt 7 frånluftssystem. Fläktmotorerna är enligt uppgift utbytta för 6-7 år sedan (sannolikt i samband med takåtgärderna) och rimligen i gott skick.

Tilluft genom spaltventiler i fönstren eller väggventiler i anslutning till fönstren.

Senaste OVK utfördes 2014 och blev godkänd för alla system. Godkännandet löper till februari 2020.

Lokal, tvättstuga samt vissa övriga utrymmen:

Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat. Enligt uppgift är aggregatet utbytt 2014 och rimligen i gott skick.

Utöver nya OVK-besiktningar bedöms rensning av frånluftskanalerna behöva utföras i samband med dessa.

5.3 El-installationer

Bostäder:

Alla elinstallationer till bostäderna är från byggnadsåret. Servis, serviscentral och huvudledningar mm är från byggnadsåret, men bedöms ha ca 20 års återstående teknisk livslängd.

Underhållsansvaret för elinstallationer inom lägenheterna ligger enligt föreningens stadgar respektive lägenhetsinnehavare. Det är okänt om (och i så fall i hur många lägenheter) installationerna är helt eller delvis utbytta.

Fastigheten:

I praktiken alla installationer är från byggnadsåret, men bedöms ha ungefär 20 års återstående teknisk livslängd.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge mars 2018)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning / Parkeringsdäck

Partiell omplaning mark, ca 2018 bedömt 100 kkr
(bedömd kostnad)

Tätskiktsrenovering parkeringsdäck, ca 2023 ca 2 200 kkr
(ca 550 m², staket och dagvattenavlopp ingår)

6.1c Fasad

Ommålning träpanel på fasad, ca 2018 / -19 ca 550 kkr
(ca 850 m²)

6.1d Tak / takavvattning

Ommålning vindskivor och takfot, ca 2018 / -19 ingår fasad ovan

6.1e Balkonger / Loftgångar

Målning / renovering träräcken, ca 2018 / -19 ingår fasad ovan

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering fönster, ca 2018 / -19 ca 500 kkr
(sydsida och fasadliv, ca 160 båggar)

Ommålning övriga fönster, ca 2023 ca 240 kkr
(ca 110 båggar)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 3 TM / 2 TT, ca 2025 ca 260 kkr

6.1h Lägenheter

Ytskiktsbehandling entrédörrar ingår fönster ovan
(utförs parallellt med fönster i samma väderstreck)

Renovering badrum, ca 2019 / -20 ca 5 300 kkr
(inräknat 41 st, antaget antal)

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte en värmeväxlare, ca 2019 ca 150 kkr
(några pumpar och ventiler ingår)

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiator- och stamregleringsventiler, ca 2019	ca 400 kkr
Injustering värmesystem, ca 2019	ingår ovan
Utbyte markbelägen värmekulvert, ca 2027 (bedömt 40 löpmeter)	ca 600 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar, ca 2019 / -20 (till 41 lägenheter, antaget antal)	ca 2 000 kkr
Rensning av övriga avlopp, ca 2019 / -20	ca 80 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av frånluftskanaler, ca 2020	ca 100 kkr
---------------------------------------	------------



Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1972 som personalbostäder. Under byggnadernas livslängd har yttertaken bytts ut, en miljöstuga byggts, viss utrustning i fjärrvärmeundercentralen bytts ut, maskinpark i tvättstugor bytts ut, ett antal badrum renoverats, del av markkulverten bytts ut, frånluftsfläktarna bytts ut samt i övrigt i huvudsak löpande underhåll utförts.

Inom de närmaste åren kommer underhåll behöva utföras på träpanelsdelarna av fasader, renovering av alla äldre badrum (inkl tillhörande VA-stambyten), utbyte vissa gamla värmeinstallationer, fönstren, parkeringsdäckets tätskikt samt i övrigt löpande underhåll.

De åtgärder som bedöms behöva utföras kan anses ingå i ett led av normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt planerat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 3 980 000:-
Mellan 4 - 11 år:	ca 3 300 000:-
Totalt:	ca 7 280 000:-

Underhållsansvaret för renovering av bedömt tekniskt uttjänta badrum åligger respektive bostadsrättshavare och ingår inte i sammanställningen ovan, De beräknade beloppet är angivet under 6.1h ovan. Information avseende hur många enheter som berörs har inte erhållits från fastighetsägaren. Antalet berörda enheter är ett antagande som besiktningsmannen gjort.

