

**EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJALMAR 4
I STOCKHOLMS KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten, byggnadsteknisk beskrivning
- C. Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens kostnader år 1-11
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter 1-11
- G. Ekonomisk kalkyl, andelstabell, känslighetsanalys, nyckeltal
- H. Särskilda förhållanden
- I. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- J. Fastighetsdatautdrag
- K. Teknisk besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hjalmar 4 (769637-9531) som registrerades den 2019-10-08 hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för nyttjande utan begränsning i tiden.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person. Överlåtelse till juridisk person kan ske efter styrelsen skriftliga meddelande.

Föreningens fastighet, Stockholm Nummerhästen 4, är belägen på Brantingsgatan 17, i stadsdelen Gärdet, Östermalm, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet, Stockholm Nummerhästen 4, är bebyggd med en flerbostadsbyggnad i 5 plan samt källar- och vindsplan. I byggnadens källare kommer de tre befintliga lokalerna att göras om till fem stycken lokaler/kontor.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapital- och driftkostnader. Kapital- och driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt och med hänsyn tagen till de specifika förutsättningar som gäller för fastigheten och byggnaderna vid den aktuella tidpunkten. Beroende på hur många och vilka lägenheter som förblir hyreslägenheter svarar bostadsrättsföreningen för inre underhåll i dessa. För varje kvarvarande hyresrätt bedöms ca 2 000 kr/år tillkomma för inre underhåll i dessa lägenheter. Beräknat antal sådana lägenheter uppgår till fem st. under "E" nedan, "Underhållskostnader".

I föreningens stadgar, §22, föreskrivs att om styrelsen har upprättat en underhållsplan ska avsättning ske. Någon sådan plan har inte upprättats, varför avsättning till underhåll därför har uppskattats under beräkningen av föreningens årliga kostnader, avsnitt "E", " Yttre underhållsfond" samt "Löpande underhåll".

Lagfaren ägare av fastigheten är bolaget Ivarssons Bostäder På Gärdet AB (556842-0631). Föreningens köp av fastigheten kommer att ske via bolagsförvärv. Föreningen kommer att förvärva bolaget Ivarssons Bostäder På Gärdet AB från dess moderbolag Anders Ivarsson AB (556028-1528) och Afflictum AB (556690-8751) varefter bolaget Ivarssons Bostäder På Gärdet AB likvideras och fastigheten Stockholm Nummerhästen 4 kommer att ägas direkt av Bostadsrättsföreningen Hjalmar 4.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttaget. Avskrivningarna är beräknade utifrån det beräknade förhållandet mellan byggnadens taxeringsvärde i förhållande till hela fastighetens taxeringsvärde och tillämpas bokföringsmässigt enligt reglerna för K2-metoden.

Underlag för avskrivning: 57 759 301 kr
Avskrivningstakt: 100 år
Kr/kvm/år: 465

Skattemässigt restvärde: 47 887 374 kr (2018-12-31)

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Vid bedömd initial anslutningsgrad beräknas föreningen bli en äkta bostadsrättsförening.

Säkerhet för banklånen kommer att utgöras av pantbrev. Lånen löper preliminärt med en amorteringstid om 100 år. Bindningstiderna för banklånen beräknas vara mixad. Kredittid 100 år.

Vissa lägenheter är idag uthyrda och kommer att upplåtas till nuvarande hyresgäster. I dag vakanta lägenheter kommer att tillhöra föreningen och efter tillträdet att upplåtas till fysiker. Upplåtelse till idag uthyrda lägenheter beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket vilket beräknas ske under kv 4 2019. Upplåtelse av vakanta lägenheter kommer att ske successivt efter tillträdet för att uppnå högsta möjliga upplåtelseavgifter.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Stockholm Nummerhästen 4

Upplåtelseform: Äganderätt/friköpt.

Adress: Brantingsgatan 17, 115 35 Stockholm

Tomtens areal: 836 m²

Bostadsarea: 1 095 m²

Lokalarea: 197 m²

Antal bostadslägenheter: 30 st

Antal lokaler: : 5 st

Antal byggnader: 1 st

Byggnadstyp: En bostadsbyggnad i 5 plan samt källar- och vindsplan

Servitut/nyttjanderätt: Enligt fastighetsutdrag

Detaljplan: Enligt fastighetsutdrag

Fastighetsförsäkring: Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inkluderande styrelseansvar i samband med färdigställandet

Taxeringsvärde (2019): 53 429 000 kr, varav markvärde 25 000 000 kr och byggnadsvärde 28 429 000 kr.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad/m ²	90 239 kr
Belåning/m ²	12 507 kr
Insats/m ²	77 732 kr
Driftkostnad/m ²	305 kr
Årsavgift/m ²	662 kr
Avskrivning/m ² /år	465 kr
Amortering/m ² /år	130 kr
Avsättning underhåll/m ² /år	76 kr
Kassaflöde/m ² /år	662 kr

Byggnadsteknisk beskrivning

BYGGNADER

Undergrund:	Berg
Grund	Grundmurar av betong till berg/fast underlag
Stomme	Betong och tegel
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Fasader	Stenbeklädd sockel, puts i våningsplanen
Entréparti	Aluminiumpartier med glas. Kodlås.
Yttertak	Betongpannor samt falsad plåt. Takaltan
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar. 3-glasfönster i källare och på vind
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation bef lgh:	Mekanisk frånluft med frånluftsluckor i kök och badrum. Tilluft genom spaltventiler i fönstren eller väggventiler i anslutning till fönstren.
Ventilation nya lgh & lokaler:	Ny mekanisk frånluftsventilation, tilluft via spaltventiler i fönster
VA-installationer	Avlopp av gjutjärn, plast och ma-rör. Bottenavlopp av gjutjärn. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar.

Beskrivning av lägenheternas inre standard

Golv	Målade/tapetserade Parkett i vardagsrum. Natursten i hallar Parkett eller plastmatta i de flesta övriga rum
Väggar	Målade / tapetserade
Tak	Målade
Köksinredning	Diskbänk, el- eller gasspis, kolfilterfläktar i vissa lgh, kyl och frys. Skåpinredning och köksinredning utbytta i 24 lgh, äldre i 6 st
Golv våtrum	Klinker

Väggar våtrum Våtrum	Kakel Duschplats eller badkar, wc-stol, tvättställ. Elgolvvärme och vattenradiator.
El-installation	Fastighetens servis och serviscentral är äldre, installationer som tjänar bergvärme och tvättstuga är utbytta. Installationer inne i lägenheterna bedöms vara utbytta. Elinstallationer i allmänna utrymmen av blandad ålder.
Hiss	Linhiss för tre personer/250 kg. Godkänd och besiktigad tom aug-19. Övriga installationer från byggnadsåret.

Övrigt

OVK-status	Löptiden för senaste OVK-besiktning har löpt ut. Ny OVK-besiktning kommer att utföras och eventuella brister åtgärdas senast per Tillträdesdagen.
Energideklaration	Energideklaration utförd sep 2010. Ny behöver utföras senast november 2020.
Radon	Radonmätning med utfall väsentligt under gällande gränsvärden utfördes 2019.
Asbest	Finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men sannolikt inte någon annanstans.
PCB	Finns sannolikt inte i byggnaden
Skyddsrum	I byggnaden finns ett gammalt skyddsrum som enligt uppgift inte längre är aktivt.

Övrigt

Lägenhetsstorlekar 26m² - 46m², om 1-2 RoK.

Lägenheternas antal och storlek och framgår av punkt G, "andelstabell".

En normal energiförbrukning avseende hushållsel för en lägenhet beräknas uppgå till ca 2 000 kWh/år, motsvarande ca 4 500 kr/år.

Beräknad kostnad för hemförsäkring för en lägenhet beräknas uppgå till ca 2 400 kr/år.

Brf Hjalmar 4

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Skattvärde	Fördelning %
Bostäder, byggnad	52,41%
Bostäder, mark	46,79%
Lokaler, byggnad	0,80%
Lokaler, mark	0,00%
Summa skattvärde	100,00%

Befintliga in-teckningar	25 772 000 kr
---------------------------------	---------------

Slutlig Anskaffningskostnad

Köpeskilling mark + aktier (+ kostnad befintligt pantbrev)	110 215 060 kr
Föreningsbildning	312 500 kr
Lagfart	1,50%
Lagfart baserad på:	801 435 kr
Pantbrev	2,00%
	- kr
Totalt	111 328 995 kr
Reparationsfond	5 260 000 kr
Summa inklusive reparationsfond	116 588 995 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Ränta / år	Amortering	Amortering / år
Banklån	16 159 000 kr	1,20%	193 908 kr	100 år	161 590 kr
Totalt Lån	16 159 000 kr	1,20%	193 908 kr	100 år	161 590 kr
Föreningslån per kvm:	12507 kr / kvm				

Insatser, 100 %	100 429 995 kr
------------------------	-----------------------

Totalt	116 588 995 kr
---------------	-----------------------

Självfinansieringsgrad	86%
-------------------------------	-----

OBS, är ej detsamma som Anslutningsgrad

Brf Hjalmar 4

BERÄKNING AVSKRIVNINGAR VILKA EJ KOMMER ATT PÅVERKA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ARSAVGIFTSUTTAG

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Avskrivningsunderlag:	57 759 301 kr	57 181 708 kr	56 604 115 kr	56 026 522 kr	55 448 929 kr	54 871 336 kr	51 983 371 kr
Årlig avskrivning på 1%	577 593 kr	577 593 kr	577 593 kr	577 593 kr	577 593 kr	577 593 kr	577 593 kr
Avskrivning/kvm	447,1 kr/kvm						

E.

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER/UTGIFTER (0,1% räntebörning och 2% inflationstakt)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Kapitalkostnader/utgifter							
Räntor	193 908 kr	207 966 kr	221 701 kr	235 113 kr	248 202 kr	260 968 kr	319 948 kr
Amortering	161 590 kr	161 590 kr	161 590 kr	161 590 kr	161 590 kr	161 590 kr	161 590 kr
Summa kapitalkostnader/utgifter	355 498 kr	369 556 kr	383 291 kr	396 703 kr	409 792 kr	422 558 kr	481 538 kr

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Driftkostnader inkl moms							
Ekonomisk / administrativ förv.	23 256 kr	23 721 kr	24 196 kr	24 679 kr	25 173 kr	25 677 kr	28 349 kr
Vattenförbrukning	23 256 kr	23 721 kr	24 196 kr	24 679 kr	25 173 kr	25 677 kr	28 349 kr
Uppvärmning	213 180 kr	217 444 kr	221 792 kr	226 228 kr	230 753 kr	235 368 kr	259 865 kr
Elförbrukning	23 256 kr	23 721 kr	24 196 kr	24 679 kr	25 173 kr	25 677 kr	28 349 kr
Renhållning	18 088 kr	18 450 kr	18 819 kr	19 195 kr	19 579 kr	19 971 kr	22 049 kr
Försäkringar	18 088 kr	18 450 kr	18 819 kr	19 195 kr	19 579 kr	19 971 kr	22 049 kr
Fastighetsskötsel / reparationer	36 176 kr	36 900 kr	37 638 kr	38 390 kr	39 158 kr	39 941 kr	44 098 kr
Städning	23 256 kr	23 721 kr	24 196 kr	24 679 kr	25 173 kr	25 677 kr	28 349 kr
Summa driftkostnader	378 556 kr	386 127 kr	393 850 kr	401 727 kr	409 761 kr	417 956 kr	461 458 kr

Yttre underhållsfond	75 015 kr	76 515 kr	78 046 kr	79 607 kr	81 199 kr	82 823 kr	91 443 kr
----------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Underhållskostnader

Löpande underhåll	10 000 kr	10 200 kr	10 404 kr	10 612 kr	10 824 kr	11 041 kr	12 190 kr
Underhåll kvarvarande hyresligh	10 000 kr	10 200 kr	10 404 kr	10 612 kr	10 824 kr	11 041 kr	12 190 kr
Delsumma	20 000 kr	20 400 kr	20 808 kr	21 224 kr	21 649 kr	22 082 kr	24 380 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder	41 310 kr	42 136 kr	42 979 kr	43 839 kr	44 715 kr	45 610 kr	50 357 kr
Fastighetsskatt lokaler	4 290 kr	4 376 kr	4 463 kr	4 553 kr	4 644 kr	4 737 kr	5 229 kr
Summa övriga kostnader	45 600 kr	46 512 kr	47 442 kr	48 391 kr	49 359 kr	50 346 kr	55 586 kr

Kostnader/utgifter totalt	874 669 kr	899 111 kr	923 437 kr	947 652 kr	971 760 kr	995 765 kr	1 114 405 kr
---------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

F.

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Intäkter							
Månadsavgifter	822 669 kr	846 071 kr	869 336 kr	892 469 kr	915 473 kr	938 352 kr	1 051 017 kr
Hyror, bostäder	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Hyror, övrigt	52 000 kr	53 040 kr	54 101 kr	55 183 kr	56 286 kr	57 412 kr	63 388 kr
Ränteintäkter							
Intäkter totalt	874 669 kr	899 111 kr	923 437 kr	947 652 kr	971 760 kr	995 765 kr	1 114 405 kr

Arsvagnit per m ²	662 kr/m ²	681 kr/m ²	699 kr/m ²	718 kr/m ²	737 kr/m ²	755 kr/m ²	846 kr/m ²
------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

G. EKONOMISK KALKYL, ANDELSTABELL

Skv-lägenhet snr	Lägenhetsnr	Adress	1 292			Bostadsrätt/hyresrätt	Objekt	100 429 995 kr			100,00%			822 669 kr			52 000 kr		
			Våning	Area (kvm)	Antal num			Insats (kr)	Insats (kr/kvm)	Andelstal (%)	Arsavgift (kr/år)	Arsavgift/kvm (kr/kvm)	Hyra (kr/år)	Månadsavgift (kr/mån)					
0901	1	Brantingsgatan 17	-1	31		Bostadsrätt	Lokal	465 000 kr	15 000 kr	2,4940%	20 517 kr	662 kr	- kr	1 710 kr					
0902	2	Brantingsgatan 17	-1	25		Bostadsrätt	Lokal	375 000 kr	15 000 kr	2,0113%	16 546 kr	662 kr	- kr	1 379 kr					
0903	3	Brantingsgatan 17	-1	49		Hyresrätt	Lokal						52 000 kr						
0904	4	Brantingsgatan 17	-1	50		Bostadsrätt	Lokal	750 000 kr	15 000 kr	4,0225%	33 092 kr	662 kr	- kr	2 758 kr					
0905	5	Brantingsgatan 17	-1	42		Bostadsrätt	Lokal	630 000 kr	15 000 kr	3,3789%	27 797 kr	662 kr	- kr	2 316 kr					
1001	6	Brantingsgatan 17	bv	26	1	Bostadsrätt	Bostad	3 120 000 kr	120 000 kr	2,0917%	17 208 kr	662 kr	- kr	1 434 kr					
1002	7	Brantingsgatan 17	bv	37	1	Bostadsrätt	Bostad	2 220 000 kr	60 000 kr	2,9767%	24 488 kr	662 kr	- kr	2 041 kr					
1003	8	Brantingsgatan 17	bv	37	1	Bostadsrätt	Bostad	3 515 000 kr	95 000 kr	2,9767%	24 488 kr	662 kr	- kr	2 041 kr					
1004	9	Brantingsgatan 17	bv	31	1	Bostadsrätt	Bostad	3 565 000 kr	115 000 kr	2,4940%	20 517 kr	662 kr	- kr	1 710 kr					
1005	10	Brantingsgatan 17	bv	46	2	Bostadsrätt	Bostad	4 370 000 kr	95 000 kr	3,7007%	30 445 kr	662 kr	- kr	2 537 kr					
1006	11	Brantingsgatan 17	bv	26	1	Bostadsrätt	Bostad	1 560 000 kr	60 000 kr	2,0917%	17 208 kr	662 kr	- kr	1 434 kr					
1101	12	Brantingsgatan 17	1	26	1	Bostadsrätt	Bostad	3 120 000 kr	120 000 kr	2,0917%	17 208 kr	662 kr	- kr	1 434 kr					
1102	13	Brantingsgatan 17	1	37	1	Bostadsrätt	Bostad	2 220 000 kr	60 000 kr	2,9767%	24 488 kr	662 kr	- kr	2 041 kr					
1103	14	Brantingsgatan 17	1	37	1	Bostadsrätt	Bostad	3 515 000 kr	95 000 kr	2,9767%	24 488 kr	662 kr	- kr	2 041 kr					
1104	15	Brantingsgatan 17	1	31	1	Bostadsrätt	Bostad	3 565 000 kr	115 000 kr	2,4940%	20 517 kr	662 kr	- kr	1 710 kr					
1105	16	Brantingsgatan 17	1	46	2	Bostadsrätt	Bostad	2 760 000 kr	60 000 kr	3,7007%	30 445 kr	662 kr	- kr	2 537 kr					
1106	17	Brantingsgatan 17	1	46	2	Bostadsrätt	Bostad	4 370 000 kr	95 000 kr	3,7007%	30 445 kr	662 kr	- kr	2 537 kr					
1201	18	Brantingsgatan 17	2	26	1	Bostadsrätt	Bostad	3 120 000 kr	120 000 kr	2,0917%	17 208 kr	662 kr	- kr	1 434 kr					
1202	19	Brantingsgatan 17	2	37	1	Bostadsrätt	Bostad	3 515 000 kr	95 000 kr	2,9767%	24 488 kr	662 kr	- kr	2 041 kr					
1203	20	Brantingsgatan 17	2	37	1	Bostadsrätt	Bostad	2 220 000 kr	60 000 kr	2,9767%	24 488 kr	662 kr	- kr	2 041 kr					
1204	21	Brantingsgatan 17	2	31	1	Bostadsrätt	Bostad	3 565 000 kr	115 000 kr	2,4940%	20 517 kr	662 kr	- kr	1 710 kr					
1205	22	Brantingsgatan 17	2	46	2	Bostadsrätt	Bostad	4 370 000 kr	95 000 kr	3,7007%	30 445 kr	662 kr	- kr	2 537 kr					
1206	23	Brantingsgatan 17	2	46	2	Bostadsrätt	Bostad	2 760 000 kr	60 000 kr	3,7007%	30 445 kr	662 kr	- kr	2 537 kr					
1301	24	Brantingsgatan 17	3	26	1	Bostadsrätt	Bostad	3 120 000 kr	120 000 kr	2,0917%	17 208 kr	662 kr	- kr	1 434 kr					
1302	25	Brantingsgatan 17	3	37	1	Bostadsrätt	Bostad	2 220 000 kr	60 000 kr	2,9767%	24 488 kr	662 kr	- kr	2 041 kr					
1303	26	Brantingsgatan 17	3	37	1	Bostadsrätt	Bostad	3 515 000 kr	95 000 kr	2,9767%	24 488 kr	662 kr	- kr	2 041 kr					
1304	27	Brantingsgatan 17	3	31	1	Bostadsrätt	Bostad	3 565 000 kr	115 000 kr	2,4940%	20 517 kr	662 kr	- kr	1 710 kr					
1305	28	Brantingsgatan 17	3	46	2	Bostadsrätt	Bostad	4 370 000 kr	95 000 kr	3,7007%	30 445 kr	662 kr	- kr	2 537 kr					
1306	29	Brantingsgatan 17	3	46	2	Bostadsrätt	Bostad	2 760 000 kr	60 000 kr	3,7007%	30 445 kr	662 kr	- kr	2 537 kr					
1401	30	Brantingsgatan 17	4	26	1	Bostadsrätt	Bostad	1 560 000 kr	60 000 kr	2,0917%	17 208 kr	662 kr	- kr	1 434 kr					
1402	31	Brantingsgatan 17	4	37	1	Bostadsrätt	Bostad	3 515 000 kr	95 000 kr	2,9767%	24 488 kr	662 kr	- kr	2 041 kr					
1403	32	Brantingsgatan 17	4	37	1	Bostadsrätt	Bostad	2 220 000 kr	60 000 kr	2,9767%	24 488 kr	662 kr	- kr	2 041 kr					
1404	33	Brantingsgatan 17	4	31	1	Bostadsrätt	Bostad	3 565 000 kr	115 000 kr	2,4940%	20 517 kr	662 kr	- kr	1 710 kr					
1405	34	Brantingsgatan 17	4	46	2	Bostadsrätt	Bostad	4 370 000 kr	95 000 kr	3,7007%	30 445 kr	662 kr	- kr	2 537 kr					
1406	35	Brantingsgatan 17	4	46	2	Bostadsrätt	Bostad	2 760 000 kr	60 000 kr	3,7007%	30 445 kr	662 kr	- kr	2 537 kr					

G. KÄNSLIGHETSANALYS samt NYCKELTAL

Inflationens utveckling	2,00%
Ränteaftagande	1,20%
Räntebeknning per år	0,10%

	AR					
	1	2	3	4	5	11
KASSAFLÖDE						
Räntor	-193 908 kr	-207 966 kr	-221 701 kr	-235 113 kr	-248 202 kr	-260 968 kr
Amortering	-161 590 kr	-161 590 kr	-161 590 kr	-161 590 kr	-161 590 kr	-161 590 kr
Drifkostnader	-378 556 kr	-386 127 kr	-393 850 kr	-401 727 kr	-417 956 kr	-461 458 kr
Avsetning yttre underhållsfond	-75 015 kr	-76 515 kr	-78 046 kr	-79 607 kr	-81 199 kr	-82 823 kr
Underhållskostnader	-20 000 kr	-20 400 kr	-20 808 kr	-21 224 kr	-21 649 kr	-22 082 kr
Fasighetsavgift	-45 600 kr	-46 512 kr	-47 442 kr	-48 391 kr	-49 359 kr	-50 346 kr
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyransutgifter	52 000 kr	53 040 kr	54 101 kr	55 183 kr	56 286 kr	57 412 kr
Ränterintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ränterintäkter	822 669 kr	846 071 kr	869 336 kr	892 469 kr	915 473 kr	938 352 kr
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna						

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Hyror bostäder (ej medlemmar)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyror lokaler, pakering mm	52 000 kr	53 040 kr	54 101 kr	55 183 kr	56 286 kr	57 412 kr
Ränterintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	822 669 kr	846 071 kr	869 336 kr	892 469 kr	915 473 kr	938 352 kr
Summa kostnader (kr)						

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)

Kapitalkostnader						
Räntor	-193 908 kr	-207 966 kr	-221 701 kr	-235 113 kr	-248 202 kr	-260 968 kr
Avskrivningar	-577 593 kr	-577 593 kr	-577 593 kr	-577 593 kr	-577 593 kr	-577 593 kr
Drifkostnader	-378 556 kr	-386 127 kr	-393 850 kr	-401 727 kr	-417 956 kr	-461 458 kr
Underhållskostnader	-20 000 kr	-20 400 kr	-20 808 kr	-21 224 kr	-21 649 kr	-22 082 kr
Fasighetsavgift	-45 600 kr	-46 512 kr	-47 442 kr	-48 391 kr	-49 359 kr	-50 346 kr
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa kostnader	-1 215 657 kr	-1 238 598 kr	-1 261 394 kr	-1 284 048 kr	-1 306 564 kr	-1 328 945 kr

Resultat

Balanserat resultat	-340 988 kr	-339 488 kr	-337 957 kr	-336 396 kr	-334 804 kr	-333 180 kr
Balanserat resultat	-340 989 kr	-680 476 kr	-1 018 433 kr	-1 354 830 kr	-1 689 634 kr	-2 022 814 kr

Bostadsrätsarea, m2

Taxeringsvärde	53 429 000 kr	54 438 000 kr	55 566 000 kr	56 700 000 kr	57 834 000 kr	58 991 000 kr
Förtätningsgrad	16 189 000 kr	15 997 410 kr	15 835 820 kr	15 674 230 kr	15 512 640 kr	15 351 050 kr

Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2

Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2	662 kr	681 kr	699 kr	718 kr	737 kr	755 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadsäckning/m2	936 kr	954 kr	971 kr	989 kr	1 006 kr	1 023 kr

KÄNSLIGHETSANALYS

	AR					
	1	2	3	4	5	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntelnivå	822 669 kr	846 071 kr	869 336 kr	892 469 kr	915 473 kr	938 352 kr
Årsavgift enligt ovanstående prognos						

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och dagens räntelnivå +1%	822 669 kr	850 742 kr	878 913 kr	907 194 kr	935 597 kr	964 137 kr
1. Dagens räntelnivå +1%	662 kr	809 kr	827 kr	844 kr	861 kr	878 kr
- per kvadratmeter	822 669 kr	686 097 kr	710 978 kr	735 727 kr	760 347 kr	784 842 kr
2. Dagens räntelnivå - 1%	662 kr	552 kr	572 kr	592 kr	612 kr	631 kr
- per kvadratmeter						

Dagens räntelnivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	822 669 kr	850 742 kr	878 913 kr	907 194 kr	935 597 kr	964 137 kr
Dagens räntelnivå +1%	467 171 kr	481 186 kr	495 622 kr	510 490 kr	525 805 kr	541 579 kr
Ej inflationspåverkade	355 498 kr	369 556 kr	383 291 kr	396 703 kr	409 792 kr	422 558 kr
- per kvadratmeter	662 kr	684 kr	707 kr	730 kr	753 kr	776 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	822 669 kr	841 399 kr	860 289 kr	880 281 kr	900 388 kr	920 508 kr
Dagens inflationsnivå -1%	467 171 kr	471 843 kr	485 998 kr	500 578 kr	515 595 kr	531 063 kr
Ej inflationspåverkade	355 498 kr	369 556 kr	383 291 kr	396 703 kr	409 792 kr	422 558 kr
- per kvadratmeter	662 kr	677 kr	699 kr	722 kr	744 kr	767 kr

H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

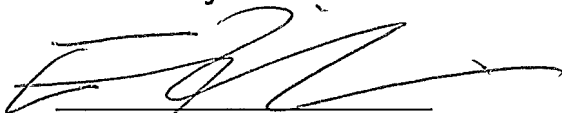
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. Medlem skall teckna s.k. tilläggförsäkring för bostadsrätt till hemförsäkring.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 2019-10-25

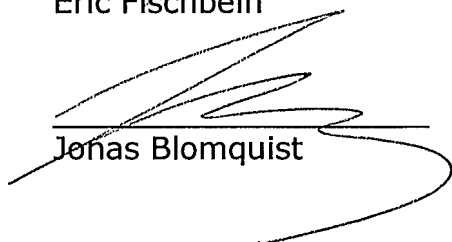
Bostadsrättsföreningen Hjalmar 4



Mathias Bjerkelius



Eric Fischbein



Jonas Blomquist

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Hjalmar 4*, organisationsnummer 769637-9531 daterad 2019-10-25 får härmed avge följande intyg.

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


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

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

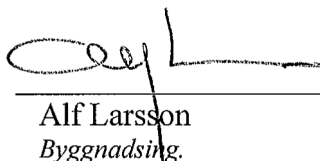
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-11-15



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Teknisk besiktning Projektledarhuset, rev. protokoll 2019-10-17
Hyreslista
Lokalhyresavtal
Aktieöverlåtelseavtal, utkast
Bankoffert Danske Bank, 2019-10-02

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Hjalmar 4*, organisationsnummer 769637-9531 daterad 2019-10-25 får härmed avge följande intyg.

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

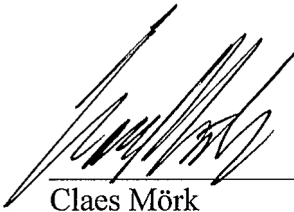
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

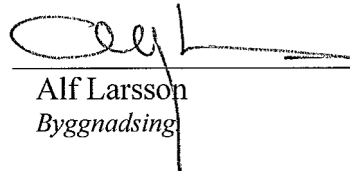
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-11-15



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Teknisk besiktning Projektledarhuset, rev. protokoll 2019-10-17
Hyreslista
Lokalhyresavtal
Aktieöverlåtelseavtal, utkast
Bankoffert Danske Bank, 2019-10-02

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
STOCKHOLM NUMMERHÅSTEN 4 Nyckel: 010103977 UUID: 909a6a41-e508-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Stockholms Oscar Nr: 215027	2019-02-26	2019-02-25 15:37	2019-10-10

ADRESS
Brantingsgatan 17 115 35 Stockholm

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6582756.4	675951.6	

AREAL			
Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	836 kvm	836 kvm	0 kvm

LAGFART			
Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556842-0631 Ivarssons Bostäder på Gärdet AB C/O IVARSSON BOSTÄDER I SÖDERTÄLJE AB DROTTNINGGATAN 104, 4TR 111 60 STOCKHOLM Köp: 2011-07-28 Köpeskilling: 49 000 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2011-12-07	11/20098

AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad avtalsrättighet.

ANTECKNINGAR			
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769609-8602 BRF NUMMERHÅSTEN 4)	2007-10-29	07/26127	
Hembud HEMBUD 2011-05-09	2011-05-17	11/7615	
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769609-8602 BRF NUMMERHÅSTEN 4 I STOCKHOLM)	2003-10-27	03/29910	
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769609-8602 BRF NUMMERHÅSTEN 4 I STOCKHOLM)	2005-10-28	05/29900	
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769609-8602 BRF NUMMERHÅSTEN 4 I STOCKHOLM)	2009-10-30	09/25078	
Anmärkning: ANMÄRKNING			

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 38				
Totalt belopp: 25 772 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	106 000 SEK	1939-03-08	39/1024
2	Datapantbrev	12 000 SEK	1939-03-08	39/1025
3	Datapantbrev	4 500 SEK	1939-03-08	39/1026
4	Datapantbrev	5 500 SEK	1939-03-08	39/1027
5	Datapantbrev	172 000 SEK	1939-09-27	39/3021
6	Datapantbrev	50 000 SEK	1939-09-27	39/3022
7	Datapantbrev	10 000 SEK	1939-09-27	39/3023
8	Datapantbrev	10 000 SEK	1939-09-27	39/3024
9	Datapantbrev	5 000 SEK	1939-09-27	39/3025
10	Datapantbrev	5 000 SEK	1939-09-27	39/3026
11	Datapantbrev	5 000 SEK	1939-09-27	39/3027
12	Datapantbrev	5 000 SEK	1939-09-27	39/3028
13	Datapantbrev	5 000 SEK	1939-09-27	39/3029
14	Datapantbrev	5 000 SEK	1939-09-27	39/3030
15	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-01-24	40/217
16	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-01-24	40/218
17	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-01-24	40/219
18	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-01-24	40/220
19	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-01-24	40/221
20	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-01-24	40/222
21	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-01-24	40/223
22	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-01-24	40/224
23	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-01-24	40/225
24	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-01-24	40/226
25	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-01-24	40/227
26	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-01-24	40/228

INTECKNINGAR

27	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-03-20	40/878
28	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-03-20	40/879
29	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-03-20	40/880
30	Datapantbrev	5 000 SEK	1940-03-20	40/881
31	Datapantbrev	25 000 SEK	1942-04-15	42/720
32	Datapantbrev	400 000 SEK	1978-12-06	78/16009
33	Datapantbrev	180 000 SEK	1978-12-20	78/16884
34	Datapantbrev	140 000 SEK	1985-12-19	85/79113
35	Datapantbrev	108 000 SEK	1985-12-19	85/79115
36	Datapantbrev	500 000 SEK	1991-01-25	91/4037
37	Datapantbrev	18 167 000 SEK	2011-12-07	11/20099
38	Datapantbrev	5 772 000 SEK	2016-09-06	D-2016-00402086:1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: NUMMERHÅSTEN T 1-6 Avregistrerad	1939-01-31 Senast ajourföring: 2013-09-10	0180-B21/1939
Stadsplan: SMEDSBACKEN, DEL AV LADUGÅRDSGÅRDET	1937-11-12 Senast ajourföring: 2014-10-23	0180-1962 0180 E81/1937
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Ändring av DP: GÅRDESBEBYGGELSEN, SKYDD AV TRÄD	2014-07-22 Laga kraft: 2014-07-22 Genomf. start: 2014-07-23 Genomf. slut: 2019-07-22 Registrerad: 2013-05-28 Senast ajourföring: 2019-01-31	0180K-P2013-03476
Ändring av DP: LADUGÅRDSGÅRDET, HJORTHAGEN OCH DJURGÅRDEN	1986-02-27 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2014-10-23	0180-7656
Naturvårdsbestämmelser		
Interimistisk förbud: SKYDD AV TRÄD I KUNGL NATIONALSTADSPARKEN Avregistrerad	2011-05-23 Laga kraft: 2011-05-23 Giltig till: 2014-05-22 Registrerad: 2012-05-22 Senast ajourföring: 2017-03-03	0180K-P2011-01902 NVR-ID/ÖVR-ID: 2030369
Delområde för andra anm.: GÄLLER INOM KUNGLIGA NATIONALPARKEN I STOCKHOLMS STAD		
Samrådsområde: KUNGLIGA NATIONALSTADSPARKEN	2016-02-08 Laga kraft: 2016-05-31 Registrerad: 2016-11-17	0180K-P2016-17263 01LST 511-15839-2015 NVR-ID/ÖVR-ID: 4026708

TAXERINGSINFORMATION

Taxeringsenhet		Taxeringsår	
HYRESHUSENHET, BOSTÄDER OCH LOKALER (321) 282438-4		2019	
Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
53 429 000 SEK	28 429 000 SEK	25 000 000 SEK	836 kvm
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 39762042			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
25 000 000 SEK	180140		
Yta byggrätt	Riktvärde byggrätt		
1215 kvm	20600 SEK/kvm		
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 39760042			
Id hyresmark: 39762042			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
28 000 000 SEK	180140		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1940	1940		
Bostadsyta	Under byggnad	Hyra	
1095 kvm	Nej	2 767 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 301243617			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
429 000 SEK	180140		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1940	1940		
Lokalyta	Under byggnad	Hyra	
97 kvm	Nej	87 000 SEK/år	

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1939-02-24	0180-A128/1939
Införd i tomtboken	1939-02-28	

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-STOCKHOLM NUMMERHÅSTEN 4	1980-04-01	0180-15/1980

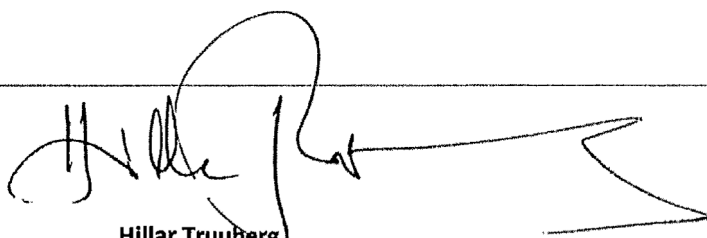
URSPRUNG

STOCKHOLM NORRA DJURGÅRDEN 1:1



Stockholm Nummerhästen 4

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



Hillar Truuberg

2019-10-17 (rev)

Stockholm Nummerhästen 4 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden. I nedanstående utlåtande har i huvudsak beaktats sådana åtgärder som Bostadsrättföreningen har underhållsansvar för enligt stadgarna.

2. Uppdragsgivare

Brf Nummerhästen 4 genom Celon

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 2 maj 2019 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom ritningsstudier samt information erhållen från Ivarsson Fastigheter AB.

Platsbesök utfördes i 1 lägenhet samt i huvuddelen av byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Hissmaskinrummet var inte tillgängligt. Vid besiktningstidpunkten var det regnigt och ca + 5 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Tor Leif Ivarsson, Ivarsson Fastigheter AB
- Eric Fischbein, Celon
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Nummerhästen 4	
Adress:	Brantingsgatan 17	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	836 m ²	
Byggnad:	Hyreshus med källare, 5 våningar och vind med i huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1940	
Areor:	Bostäder	1 024 m ²
	Lokaler	153 m ²
	Totalt	1 177 m ²
Lägenheter:	30 st; 1-2 rok	
Lokaler:	5 st	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga, förråd, lokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Hissmaskinrum, förråd.	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg / fast underlag	
Stomme:	Betong och tegel	
Ytterväggar:	Sannolikt tegel som bärande stomme.	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	
Yttertak:	Betongpannor samt smärre delar med falsad plåt över tidigare takaltan.	
Takaltan:	Inbyggd med tak över.	

Fasad:	Stenbeklädd sockel. Puts i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, galvaniserat räcke, plåtskärm.
Fönster / fönsterdörrar:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Gemensamma utrymmen:	
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målat tak. Handledare av trä.
Tvättstuga:	2 TM (varav en liten), 1 TS (liten), tvättbänk. Maskinerna bedöms vara ca 12 år gamla. Målat golv, målade väggar och målat tak. Torkrum med kondensavfuktare. Målat golv, målade väggar och målat tak.
Installationsutrymmen:	Målat golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Målade väggar, målat golv och målat tak. Gallerväggar och hönsnätsväggar runt förråden.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Entréparti:	Aluminiumparti med glas. Kodlös.
Övriga dörrar:	Källardörr av trä. Lgh-dörrar av säkerhetstyp eller av trä.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Parkett i vardagsrum Natursten i hallar Parkett eller plastmatta i de flesta övriga rum
Köksinredning:	Diskbänk, el- eller gasspis, kolfilterfläkt (i vissa), kyl- och frys, skåpinredning och köksutrustning utbytta i 24 lgh. Gamla i 6 lgh.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg (till överkant dörrfoder), målade väggar däröver, målade tak, wc-stol, tvättställ, badkar eller duschväggar. Elgolvvärme och vattenradiatorer. Flertalet badrum är enligt

uppgift ombyggda. Bedömningsvis ungefär år 2000.

Installationer:

Värmeproduktion:

Anslutet till fjärrvärme. Installationer i huvudsak från 2009, men t ex expansionskärlet är från ca 2000.

Värmedistribution:

Vattenradiatorer och värmestammar från byggnadsåret. Värmestråk från byggnadsåret. Radiatorventiler av blandade åldrar. Utbyta i alla renoverade lägenheter.

Stamregleringsventiler för värme i stor omfattning från byggnadsåret.

Ventilation:

Befintliga lägenheter:
Mekanisk frånluft med frånluftsluckor i kök och badrum.

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

VA-installationer:

Avlopp av gjutjärn, plast och ma-rör. Bottenavlopp av gjutjärn. Avloppsluftningar på vind av gjutjärn. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar.

Källarstråk för varmvatten från byggnadsåret som kommer behöva bytas ut.

Elinstallationer:

Fastighetens servis och serviscentral är gamla, installationer som betjänar tvättstugan är utbyta. Huvudledningar till lägenheterna bedöms generellt vara gamla. Installationer inne i lägenheterna bedöms i huvudsak vara utbyta, men sannolikt har ca 6 lägenheter installationer som helt eller åtminstone delvis är från byggnadsåret.

Elinstallationer i allmänna utrymmen av blandad ålder. Många äldre installationer i källare och på vind.

Ny servis, ny fastighetscentral samt utbyte all äldre befintlig el kommer att behöva utföras.

Gasinstallationer:

Installationerna bedöms i all huvudsak vara från byggnadsåret.

Hiss:	Linhiss för 3 personer, 250 kg. Hissen är godkänd och besiktigad till augusti 2019. Hissmaskin, styr- och reglerutrustning etc från byggnadsåret.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor till entré. I övrigt gräsmatta, vissa planteringar och naturmark.
Allmänt:	<p>Byggnad ursprungligen uppförd 1940. Under byggnadens livslängd har va-installationer bytts ut, flertalet badrum renoverats, en hel del av elinstallationerna bytts ut, yttertaket bytts ut, balkonger och fasad renoverats, installationer i värmeundercentral bytts ut, fönster målats om samt i övrigt i huvudsak löpande underhåll utförts.</p> <p>I nuläget finns tekniska brister avseende några återstående äldre va-installationer, återstående gamla elinstallationer, vissa värmeventiler, minst ett gammalt badrum, en åldrad frånluftsfläkt samt hissen. Om ca 5 år kommer också fönster på sydöstfasad behöva ommålas, fasaden behöva putsas om (åtminstone partiellt) samt balkongerna behöva renoveras.</p>
OVK-status:	Löptiden för senaste OVK-besiktning har gått ut.
Energideklaration:	Energideklaration utfördes senast november 2010. Ny behöver utföras senast november 2020.
Radon:	Radonmätningar med utfall väsentligt under gällande gränsvärden utfördes 2019.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen inte någon annanstans. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.
PCB:	Finns med stor sannolikhet inte i byggnaden.
Skyddsrum:	I byggnaden finns ett gammalt skyddsrum som enligt uppgift inte längre är aktivt.

5. Utlåtande

5.0 Allmänt

Fastigheten består i befintligt skick av en byggnad med källare, 5 våningar samt vind. Byggnaden innehåller befintligt 30 bostadslägenheter, några smärre hyreslokaler samt allmänna och gemensamma utrymmen för förråd och drift mm.

I statusrapporten har också förutsatts att det efter ombildning inte kommer att finnas kvar några återstående hyresrättslägenheter och innehåller därför enbart sådana åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen stadgemässigt har underhållsansvaret för. Sålunda har t ex ett eventuellt behov av inre underhåll inom befintliga lägenheter inte beaktats.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlag med källare med grundmurar av betong direkt mot berg / fast underlag.

Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fuktdoft. På nordsidan av byggnaden lutar marken mot ytterväggen. Detta innebär förhöjd fuktbelastning, men i samband med ombyggnaden kommer också viss nivåjustering av omkringliggande mark utföras vilket innebär att erforderlig åtgärd avseende källarytterväggens dränering och fuktisolering utförs.

Vid besiktningstidpunkten kunde ingen fukt noteras i tillgängliga delar av övriga källarytterväggar och ingen fuktdoft kunde förnimmas. Det är svårt att bedöma när eller ens om kompletterande dränering behöver utföras.

Finplanering i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Bärande väggar av betong och tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning.

Mycket begränsad och fullt normal sprickbildning noterades i avsynade bärande konstruktioner.

Viss, mycket begränsad och helt normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i allmänna utrymmen.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Stensockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.



Puts i våningsplanen som bedömningsvis senast renoverats ca slutet av 1980-tal. Därefter har punktlagningar utförts i anslutning till t ex fönster mm. Det bedöms att putsen avfärgats med för tät färg.

Viss bomputs förekommer på fasaderna. Inget akut åtgärdsbehov, men inom ca 5-6 år bedöms ändå en fasadrenovering behöva genomföras. Renoveringen består av partiell nedknackning av befintlig puts (omfattning svårbedömd), erfoderlig omputsning samt ny avfärgning.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongpannor samt smärre kompletterande delar belagda med falsad plåt. Yttertaket är omlagt, bedömningsvis för 20 år sedan och i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Takstegar, taksäkerhet och takavvattningar mm utbyta parallellt med omläggningen av yttertaket och i normalt skick. Inget bedömt åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta, galvaniserade räcken och plåtskärmar.

Balkongplattorna har renoverats för ungefär 30 år sedan (bedömd tidpunkt, sannolikt samtidigt med senaste fasadrenovering).

Några balkongplattor har och har haft fuktgenomslag med följd att karbonatisering av betongen skett och armeringen har blottlagts (och börjat rosta).

Inget akut åtgärdsbehov, men samtidigt med fasadrenoveringen rekommenderas också balkongerna renoveras. Vissa skärmar har mekaniska skador.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Lägenheter:

2-glas träfönster med kopplade bågar. Bågarna har enligt uppgift målats om 2017 och är i tillfredsställande skick. Fönster på syd- och östfasaden kommer ändå behöva målas om inom ca 5-6 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Fönstren på nordfasaden bedöms kunna avvaktas ytterligare ca 5 år.

Fönsterdörrar till balkonger med samma periodicitet till kommande åtgärd som fönstren i samma väderstreck.

Källare:

2-glas träfönster med samma periodicitet till åtgärd som lägenhetsfönstren.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstengolv, målade väggar och målat tak i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Handledare och räcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréparti:

Entréparti av aluminium med glas. Kodlås. Gott tekniskt skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga dörrar:

Trädörr till källaren som rekommenderas ytskiktsbehandlas utvändigt samtidigt med fönstren.

Tvättstuga:

2 TM, 1 TT och 1 TS. Maskinparken är från 2007. Normal teknisk livslängd för maskiner är ca 15 år (längre för torkskåp), vilket innebär ett statistiskt utbytesbehov om knappt 5 år.

Förråd:

Förråd i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Övrigt:

Installationsutrymmen i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Utvändiga behållare med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

1 av lägenheterna besöktes vid platsbesöket. Den besökta lägenheten var renoverad. Renoveringen bedöms ha utförts ungefär 2000.

Av de 30 befintliga lägenheterna har enligt uppgift 24 renoverats, ungefär samtidigt som den besökta lägenheten. I samband med lägenhetsrenoveringarna har utöver ytskiktsrenoveringar även badrummen renoverats, köken bytts ut liksom elinstallationerna. Snickerier, såsom dörrar och garderober mm har i huvudsak behållits.

Parallellt med badrumsrenoveringarna har också VA-stambyten genomförts. Exakt omfattning av detta är lite svårbedömd.

Av övriga 6 lägenheter har en ett badrum som är orenoverat och de övriga kök med obytta VA-stammar och sannolikt också äldre elinstallationer. Underhåll / renovering av dessa behöver genomföras. Uppgiften är baserad på information erhållen från Ivarsson Fastigheter.

De befintliga lägenheterna saknar godkänd OVK. Det förutsätts att erforderliga åtgärder snarast genomförs för att erhålla godkänd OVK.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna.

5.1i Lokaler

5 källarlokalerna i normalt till slitet skick. Ansvaret för inre underhåll åligger respektive lokalhyresgäst.

5.2 VVS-installationer**5.2a Värmeproduktion**

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentralen i huvudsak från 2009. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar stor utsträckning från byggnadsåret. Vissa radiatorer har bytts ut. Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer. 100 år (eller mer) är inte ovanligt.

Huvuddelen av radiatorventilerna är enligt uppgift utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Stamregleringsventiler i källarplanet av blandad ålder. Alla äldre enheter rekommenderas bytas ut inom nära framtid.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Huvuddelen av de befintliga avloppen är utbytta. Enligt uppgift utfördes utbytena utförts i början av 2000-talet. Avlopp till ett befintligt badrum och sex kök är utbytta och med rekommendation till nära förestående åtgärd.

Bottenavloppen är också gamla, men bedöms ändå ha återstående teknisk livslängd, men rekommenderas spolade rensas i samband med att övriga arbeten utförs.

Vatten:

Vatteninstallationerna är utbytta i ungefär samma utsträckning som avloppen med skillnaden att varmvattenstråken liksom en del av kallvattenstråken i källarplanet är från byggnadsåret. De äldre delarna i källarplanet rekommenderas bytas ut inom något år.

Att alla vertikala vatteninstallationer (utöver de som löper parallellt med gamla avlopp i omfattning enligt nämnt ovan) är utbytta kan inte verifieras utan förstörande provtagning, men är baserat på uppgifter från Ivarsson fastigheter.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Frånluft:

Mekanisk frånluft med en gammal frånluftsfläkt. Fläkten rekommenderas bytas ut inom något år.

Tilluft:

Väggventiler i anslutning till fönstren eller spaltventiler i fönstren.

OVK är inte godkänd för lägenheterna. Ny besiktning kommer behöva utföras snarast.

Det förutsätts att eventuella erforderliga åtgärder för godkänd OVK utförs och att godkänd OVK finns när Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten.

5.2e Gasinstallationer

Gasinstallationer finns i byggnaden. Det är oklart hur många lägenheter som fortfarande utnyttjar gas.

Synliga gasinstallationer är från byggnadsåret. En besiktning av installationerna rekommenderas utföras särskild gassakkunnig.

5.3 El-installation

Fastighetens elinstallationer är av blandad ålder. Servis, serviscentral och flertalet huvudledningar är gamla och i behov av utbyte.

I samband med servisutbytet kommer en uppgradering till högre inkommande ström behöva utföras.

Delar av befintliga elinstallationer är också från byggnadsåret och rekommenderas bytas ut inom nära framtid.

När huvudledningarna byts installeras 3-fas till alla lägenheter.

Enligt uppgift har 24 befintliga lägenheter elinstallationer som är utbytta och komplett jordade. Övriga har äldre elinstallationer i behov av utbyte.

5.4 Hissinstallationer

1 linhiss för 3 personer, 250 kg. Hissen är besiktigad och godkänd till augusti 2019.

Hissmaskinrummet var inte tillgängligt vid platsbesöket, men baserat på senaste årliga hissbesiktningsprotokoll är hissmaskin, styr- och reglerutrustning samt många övriga installationer från byggnadsåret och med rekommendation till utbyte inom ett par år.

I samband med renoveringarna kommer också normenliga åtgärder för person- och arbetsmiljösäkerhet behöva utföras.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2019) (angivna kostnader avser entreprenad, byggherrekostnader samt mervärdeskatt)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Renovering av puts, ca 2025
(ca 800 m²) ca 1 450 kkr

6.1e Balkonger

Renovering av balkonger, ca 2025
(avser 32 st; varierande åtgärdsbehov; utförs parallellt med fasadarbeten) ca 850 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning fönster (syd- och östfasad), ca 2025
(totalt ca 110 bågar) ca 300 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM, 1 TT, ca 2024 ca 160 kkr

6.1h Lägenheter

Renovering av ett badrum, ca 2020
(förutsätts bekostas av bostadsrättshavaren)
Utbyte elinstallationer i 6 lägenheter, ca 2020
(förutsätts bekostas av respektive bostadsrättshavare)

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2020 ca 150 kkr
Injustering värmesystem, ca 2020 (ingår ovan)

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte VA till 1 bad och 6 kök, ca 2020 ca 450 kkr
Utbyte äldre vatteninstallationer i källaren, ca 2020 ca 200 kkr

6.2d Ventilation

Åtgärder för fungerande ventilation, ca 2019
(förutsätts ha genomförts vid brf's förvärv)
Utbyte frånluftsfläkt, ca 2021 ca 200 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte div fastighetselinstallationer, ca 2020 ca 950 kkr
(avser servis, några centraler, huvudledningar till bef lgh mm)

6.4 Hissinstallationer

Renovering av hiss, ca 2020

ca 550 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1940. Under byggnadens livstid har bl a yttertaket lagts om, balkongerna renoverats, huvudsakliga VA-stambyten utförts, de flesta badrum och lägenheter även i övrigt renoverats, elinstallationer inne i lägenheterna bytts ut (avser flertalet), värmeåtgärder utförts, fasad och balkonger renoverats samt i övrigt löpande underhåll utförts.

I övrigt kommer underhållsbehov inom de närmaste åren finnas i huvudsak avseende vissa obydda va-installationer, kvarvarande äldre elinstallationer samt hissen.

Byggnaden saknar för närvarande godkänd OVK. I denna statusrapport har förutsatts att godkänd OVK finns vid köpetidpunkten.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 2 000,- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 2 500 000,-
Mellan 4 och 11 år:	ca 2 760 000,-
Totalt:	ca 5 260 000,-

Det finns enligt uppgift ett orenoverat badrum. Yt- och tätskiktsrenoveringen för detta har antagits bekostas av blivande bostadsrättshavare (Bostadsrättsföreningen står för VA-stambytet). Det finns enligt uppgift också 6 befintliga lägenheter där elinstallationerna inte är utbytta. Kostnaden för detta är inte heller inräknat i sammanställningen ovan.

Ovanstående uppgifter avseende tekniska brister i lägenheterna har erhållits från Ivarsson Fastigheter.

