

**EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Västmannagatan 61 i STOCKHOLM**

ORGANISATIONSNUMMER: 769629-6974

Registrerad av Bolagsverket 2016-11-28

SS in

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTMANNAGATAN 61 I STOCKHOLM****ORG. NUMMER 769629-6974**

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

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Västmannagatan 61 i Stockholm, Stockholms län, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2015-02-26 med org.nummer 769629-6974 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader m m och grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden. Enligt årsredovisningslagen skall avskrivning ske på fastigheten. Den bokföringsmässiga avskrivningen påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte föreningens likviditet. Avskrivningen avses ske med 1,0 % av byggnadsvärdet vilket motsvara 253 828 kr per år. I den ekonomiska planen ingår inte avskrivning på byggnaden i årsavgiften för bostadsrätterna. Reserveringar för framtida underhåll av fastigheten sker genom årliga avsättningar till en yttre fond enligt föreningens stadgar.

Fastighetsköp

Föreningen avser att förvärva fastigheten Stockholm Snöklockan 5 för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Från Snöklockan 5 har genom 3-D fastighetsbildning avstyckats styckningslotten Snöklockan 12 som enbart innehåller kommersiella lokaler. Fastigheten avses tillträdas i december 2016. Förvärvet kommer att göras genom att föreningen förvärvar samtliga aktier i Förvaltnings AB Västmannagatans vänner, 556943-0837. Därefter köper föreningen ut fastigheten ur bolaget och likviderar bolaget.

Inflyttning

Samtliga lägenheter är uthyrda och inflyttning har skett i de uthyrda lägenheterna.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten som beräknas ske i december 2016.

Besiktningsutlåtande / fastighetens underhållsbehov

Projektleddarhuset genom Hillar Truuberg, har 2016-10-28 genomfört en besiktning av fastigheten. Besiktningsutlåtandet bifogas den ekonomiska planen.

Lägenhetsunderhåll

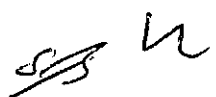
Bostadsrättshavarna svarar enligt § 13 i föreningens stadgar för det inre underhållet av sina lägenheter.

2. OBJEKTET

Fastighetsbeteckning	Stockholm Snöklockan 5 utgör stamfastighet efter avstyckning av 3-D fastigheten Snöklockan 12.	
Adress	Västmannagatan 61	
Kommun	Stockholm	
Ägandeform	Äganderätt	
Markareal	1 199 m ²	
Vatten/avlopp	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad	Byggnad med källare, bottenvåning samt 4 våningar och vind. Stamfastigheten innehåller i huvudsak bostäder, typkod 320	
Byggnadsår	1902	
Ombyggnadsår	ca 1940 samt ca 2013	
Areor	Bostäder	1 608 m ²
	Totalt	1 608 m ²
Lägenheter	19 st bostadslägenheter (varierande storlekar)	
Standard	Modern	
Källare	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga	
Bottenvåning	Bostadsentréer, bostäder	
Våning 1-4	Bostäder	
Vind	Delvis bostäder	
Undergrund	I huvudsak berg	
Grundläggning	Källare med grundmurar av natursten till berg	
Stomme	Trä- och stålbalkar, tegel, naturstensmurar	
Bjälklag	Trä- och stålbalkar, övergolv, ytskikt	
Yttertak	Enkelfalsad plåt	
Terrassbjälklag	(Stålbalkar, tegelvalv eller konstruktionsbetong, värmeisolering, fuktisolering), överbyggnad, finplanering etc.	

Altaner	Konstruktionsbetong, värme- och fuktisolering, ytskikt
Fasad	Naturstenssocklar. Puts i våningsplanen.
Balkonger	Smideskonsoler, betongplatta, smidesräcken
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar eller 3-glas fönster med kopplade trä-/aluminiumbågar
Fönsterdörrar	2-glas trä med kopplade bågar
Trapphus	I huvudsak natursten på golv, målade väggar och målade tak eller undertaksplattor. Räcken och handledare
Entréer	Naturstengolv, målade väggar och målade tak eller undertak. Postboxar i entré
Entrépartier	Träpartier med glasinslag. Kodlås
Övriga dörrar	Lgh-dörrar av säkerhetstyp eller av trä. Ståldörrar till installations- och förrådsutrymmen
Inv. väggar i lgh	Målade eller tapetserade
Inv. tak i lgh	Målade
Golv	Parkettgolv i de flesta vardagsrum Trägolv, parkett, laminat i de flesta övriga rum Trägolv eller plastmatta i kök Avvikelser förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kolfilter eller kanalanslutna fläktar, kyl och frys, skåpinredning av varierande utformning och ålder. Egeninstallerad DM i vissa
Bad-/duschrum	Klinkergolv, kakel på vägg, i huvudsak undertak, badkar eller duschplats, WC-stol, tvättställ. Egeninstallerad TM i någon. Elhanddukstork. Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Separata WC:ar	Klinker på golv, kaklade väggar, undertak. WC-stol och tvättställ.
Tvättstuga	2 TM, 2 TT, 1 TS, 1 mangel, 1 tvättbänk. Målat golv, målade väggar och målat tak. Maskinpark av blandad ålder
Värmeproduktion	Anslutet till fjärrvärme. Installationer i värmeundercentral från ca 2000. Gemensamt underhållsansvar med fastigheten Stockholm Snölockan 12.
Värmedistribution	Vattenradiatorer och värmestammar utbytta vid varierande tidpunkter. Radiatorventiler och stamregleringsventiler likaledes utbytta, men vid lite varierande tidpunkter.

Vatten och avlopp	Avlopp av s k ma-rör eller plast, gjutjärn i vissa delar i bottenplattan. Kall- och varmvatten av koppar. Installationerna är utbytta vid lite varierande tidpunkter. En stor del av installationerna bedöms dock vara utbytta ca 2012/2013
Ventilation	Bostäder utom vinds- och gårdslägenhet: Mekanisk frånluft med fläktar på tak/vind. Frånluftsdon i kök, badrum och separata WC:ar. Tilluftsdon i form av spaltventiler i fönster. Vinds- och gårdslägenhet: Mekanisk frånluft med separata aggregat. Tilluft via spaltventiler i fönster Gemensamma utrymmen: Varierande ventilationsutformning Fastigheten Stockholm Snöklockan 12: Hotellet har ett antal egna ventilationsaggregat. En av dessa är lokaliserade i Snöklockan 5. Underhålls- och utbytesansvaret åligger dock alltid fastigheten Stockholm Snöklockan 12.
Elinstallationer	Elinstallationer i all huvudsak från senaste byggnadsåret. 3-fas elinstallationer till lägenheter Inom lägenheterna finns installationer av varierande ålder. Förhållandevis stor andel av elinstallationerna i lägenheterna är utanpåliggande förlagd. Underhålls- och utbytesansvar för gemensamma elinstallationer mellan fördelas proportionellt enligt Förrättningsavtalet.
Hiss	1 hydraulhiss för 7 personer, 600 kg. Hissen är godkänd och besiktigad till december 2017. Hissmaskinen samt styr- och reglerutrustningar är från c:a 2011. Gemensamt underhållsansvar för hissen mellan fastigheterna Stockholm Snöklockan 5 och Stockholm Snöklockan 12.
Övriga installationer	I byggnaden finns ytterligare installationer i form av brandlarm, utrymningslarm mm. Dessa betjänar enbart fastigheten Stockholm Snöklockan 12. Inget åtgärdsbehov vad avser fastigheten Snöklockan 5.



Sophantering	Sopnedkast till sopsug med behållare. Gemensam sophantering mellan fastigheterna Stockholm Snöklockan 5 och Stockholm Snöklockan 12.
Tomt/mark	I all huvudsak hårdgjorda ytor uppe på terrassbjälklag.
Allmänt	Byggnad ursprungligen uppförd 1902, moderniserad ca 1940, förhållandevis omfattande renoverad ca 2012/2013 i normalt skick för senaste ombyggnadsår. Nära förestående underhållsbehov finns avseende de flesta fönstren, viss maskinpark i tvättstugan samt på några års sikt delar av yttertaket samt balkongerna.
OVK-status	OVK-besiktningar är under utförande. Nuvarande fastighetsägare har ställt en utfästelse på att godkänd OVK skall uppfyllas för samtliga system.
Energideklaration	Utförd
Radon	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats. Byggnaderna innehåller inga radongivande material.
Asbest/PCB	Finns ej i fastigheten.
Gemensamma anordningar	Innergård
Servitut	Fastigheten belastas av åtta officiälservitut avseende el-ledningar, tele, staket, tillträde, ventilation och utrymning.
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten Stockholm Snöklockan 5 ingår i fyra gemensamhetsanläggningar: Snöklockan Ga:1, tak, bottenplatta, sulor och grundläggning, bärande bjälklag och väggar samt fasad. Snöklockan Ga:2, fjärrvärmerum, fjärrvärmecentral och fjärrvärmeledningar. Snöklockan Ga:3, soprum Snöklockan Ga:4, vatten- och avloppsledningar Fastigheten Stockholm Snöklockan 5 har 33 andelar och Stockholm Snöklockan 12 har 67 andelar av utförande och drift.

3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

Fastigheten är renoverad 2010-2016. OVK är utförd 2016-10-04 och fastigheten har då fått några anmärkningar. Bristerna ska vara åtgärdade senast februari 2017. Kostnaden för att åtgärda dessa brister kommer inte att belasta bostadsrättsföreningen.

På uppdrag av bostadsrättsföreningen har Hillar Truuberg, Projekthuset AB, 2016-10-28 besiktigt fastigheten och därvid noterat nedanstående underhållsbehov i besiktningsutlåtande som bifogas till den ekonomiska planen. Nedan angivna kostnader anges inklusive mervärdesskatt och i oktober 2016 års kostnadsläge.

Byggnadsdel	Åtgärd	Bedömd kostnad kr inkl. moms
INOM 1 – 3 ÅR		
Balkonger	Målning och rostbehandling av smidesräcken	40 000
Fönster/fönsterdörrar	Ommålning/renovering av fönster	320 000
Gemensamma utrymmen	Utbyte en tvättmaskin och två torktumlare	130 000
Delsumma		490 000
INOM 3- 11 ÅR		
VVS-installationer	Spolning/rensning av avlopp	40 000
Gemensamma utrymmen	Utbyte en tvättmaskin	45 000
Delsumma		85 000
TOTALT INKLUSIVE MOMS		575 000 =====

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

De uppskattade renoveringskostnaderna ovan för åtgärder inom 1-3 år täcks av den årliga avsättningen till föreningens yttre fond i punkt 8.

Lägenheternas inre

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar svarar bostadsrättshavarna för underhåll av lägenheternas inre.

4. FÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad.

Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.



2016112402497

5. TAXERINGSVÄRDE

Mark	29 000 000
Byggnad	16 400 000
Summa	45 400 000

Taxeringsvärdet bedöms motsvara nuvarande taxeringsvärde efter avstyckning av lokaldelen.

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Aktier och fastighet	69 586 000
Lagfart	681 000
Pantbrevskostnad	0
Summa	70 267 000

Anskaffningskostnaden är 43 698 kr / kvm

7. FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet finansieras i sin helhet av medlemmarnas insatser

Belåningen är 0 kr / kvm

Insatser	70 267 000
Summa lån och insatser	70 267 000

8. BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER

Räntekostnad	0
Amortering	0
Avskrivning, se punkt 1	253 828
Fastighetsavgift bostäder	25 360
Fjärrvärme	150 000
El för fastighetens allmänna delar	55 000
Vatten och avlopp	60 000
Sophämtning, sotning	36 000
Fastighetsförsäkring	34 000
Löpande underhåll	40 000
Fastighetsskötsel och trappstädning	70 000
Ekonomisk förvaltning	60 000
Arvode revisor	20 000
Nätavgift för bredband med telefoni och Tv	2 500
Avsättning till yttre fond för fastighetsunderhåll	158 900
Summa	965 588

Drift och underhåll (värme t o m nätavgift) 527 500 kr
Drift och underhåll 328 kr / kvm

9. BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	711 760
Summa	711 760

SP h

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Andel nr	Gatuadress	Våningsplan	Antal rum	Yta kvm	Insatser kr	Andelstal Insatser	Insats kr per kvm	Andelstal Årsavgift	Årsavgift kr år 2017	Årsavgift kr per kvm	Årsavgift kr /månad
1002	Västmannagatan 61 D, lgh 1301	3	5 rok	186,0	8 127 899	11,567	43 698	11,567	82 330	443	6 861
1003	Västmannagatan 61 D, lgh 1401	4	5 rok	186,0	8 127 899	11,567	43 698	11,567	82 330	443	6 861
1004	Västmannagatan 61 D, lgh 1402	4	6 rok	211,0	9 220 359	13,122	43 698	13,122	93 396	443	7 783
1005	Västmannagatan 61 D, lgh 1101	1	2 rok	58,0	2 534 506	3,607	43 698	3,607	25 673	443	2 139
1006	Västmannagatan 61 B, lgh 1201	2	2 rok	58,0	2 534 506	3,607	43 698	3,607	25 673	443	2 139
1007	Västmannagatan 61 B, lgh 1301	3	2 rok	58,0	2 534 506	3,607	43 698	3,607	25 673	443	2 139
1008	Västmannagatan 61 B, lgh 1401	4	2 rok	58,0	2 534 506	3,607	43 698	3,607	25 673	443	2 139
1009	Västmannagatan 61 A, lgh 1001	bv	2 rok	58,0	2 534 506	3,607	43 698	3,607	25 673	443	2 139
1010	Västmannagatan 61 B, lgh 1101	1	2 rok	58,0	2 534 506	3,607	43 698	3,607	25 673	443	2 139
1011	Västmannagatan 61 A, lgh 1102	1	2 rok	58,0	2 534 506	3,607	43 698	3,607	25 673	443	2 139
1012	Västmannagatan 61 A, lgh 1201	2	2 rok	58,0	2 534 506	3,607	43 698	3,607	25 673	443	2 139
1013	Västmannagatan 61 A, lgh 1202	2	2 rok	58,0	2 534 506	3,607	43 698	3,607	25 673	443	2 139
1014	Västmannagatan 61 A, lgh 1301	3	2 rok	58,0	2 534 506	3,607	43 698	3,607	25 673	443	2 139
1015	Västmannagatan 61 A, lgh 1302	3	2 rok	58,0	2 534 506	3,607	43 698	3,607	25 673	443	2 139
1016	Västmannagatan 61 A, lgh 1401	4	2 rok	58,0	2 534 506	3,607	43 698	3,607	25 673	443	2 139
1017	Västmannagatan 61 A, lgh 1402	4	2 rok	58,0	2 534 506	3,607	43 698	3,607	25 673	443	2 139
1018	Västmannagatan 61 B, lgh 1001	bv	4 rok	106,0	4 632 029	6,592	43 698	6,592	46 920	443	3 910
1019	Västmannagatan 61 C	gård	1,5 rok	40,0	1 747 935	2,488	43 698	2,488	17 705	443	1 475
1020	Västmannagatan 61 B, lgh 1501	vind	4 rok	125,0	5 462 298	7,774	43 698	7,774	55 330	443	4 611
				1 608,0	70 267 000	100,000		100,000	711 760		

Noteringar

Andelstalen för insatserna och årsavgifterna har fördelats efter lägenheternas ytor.

I årsavgiften ingår en kostnad på 216 kr/hushåll för **möjligheten** att teckna abonnemang för bredband med telefoni och tv. Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som debiteras varje bostadsrättsinnehavare direkt av leverantören. Summan för hushållsel kan i genomsnitt för normalförbrukning beräknas till 45 kr/kvm.

11. EKONOMISK PROGNOIS

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

År 1 i prognosen utgör år 2017.

Antaganden: Årlig inflation 2 %

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning, se punkt 1	253 828	253 828	253 828	253 828	253 828	253 828	253 828	253 828	253 828	253 828	253 828
Fastighetsavgift bostäder	25 360	25 867	26 385	26 912	27 450	27 999	28 559	29 131	29 713	30 308	30 914
Fjärrvärme	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	168 924	172 303	175 749	179 264	182 849
El för fastighetens allmänna delar	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	61 939	63 178	64 441	65 730	67 045
Vatten och avlopp	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	68 921	70 300	71 706	73 140
Sophämtning, sotning	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	40 542	41 353	42 180	43 023	43 884
Fastighetsförsäkring	34 000	34 680	35 374	36 081	36 803	37 539	38 290	39 055	39 836	40 633	41 446
Löpande underhåll	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760
Fastighetsskötsel och trappstädning	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	78 831	80 408	82 016	83 656	85 330
Ekonomisk förvaltning	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	68 921	70 300	71 706	73 140
Arvode revisor	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 080	22 516	22 958	23 406	23 859	24 317
Nätavgift för bredband med telefoni och Tv	2 500	2 550	2 601	2 653	2 706	2 760	2 815	2 872	2 929	2 988	3 047
Avsättning till yttre fond för fastighetsunderhåll	158 900	162 078	165 320	168 626	171 998	175 438	178 947	182 526	186 177	189 900	193 698
Summa	965 588	979 823	994 343	1 009 153	1 024 260	1 001 342	1 016 292	1 031 542	1 047 096	1 062 961	1 079 144

NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER

Nettokostnader*	965 588	979 823	994 343	1 009 153	1 024 260	1 001 342	1 016 292	1 031 542	1 047 096	1 062 961	1 079 144
Nettoutbetalningar (nettokostnader./avskrivning)**	711 760	725 995	740 515	755 325	770 432	747 514	762 464	777 714	793 268	809 133	825 316

NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTEN

Årsavgifter löpande penningvärde, totalt	711 760	725 995	740 515	755 325	770 432	747 514	762 464	777 714	793 268	809 133	825 316
Årsavgifter löpande penningvärde kr / kvm	443	451	461	470	479	465	474	484	493	503	513

LIKVIDITET

Avsättning till yttre fond***	158 900	317 800	476 700	635 600	794 500	953 400	1 112 300	1 271 200	1 430 100	1 589 000	1 747 900
-------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

*Nödvändig nivå på årsavgiften för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningen.

**Nödvändig nivå på årsavgiften för täckande av föreningens utbetalningar och avsättning till yttre fond.

*** Fonderade medel avses delvis att användas för underhåll av fastigheten enligt punkt 3.

53

12. KÄNSLIGHETSANALYS FÖR NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgiften

Känslighetsanalys enligt 4 b § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Känslighetsanalysen visar beräknad årsavgift vid olika inflationsnivåer.

Fasta priser år 2017, som utgör år 1 nedan. Dagens inflationsnivå i analysen är 2 %.

Dagens inflationsnivå 2 % och

	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 7	Årsavgift År 8	Årsavgift År 9	Årsavgift År 10	Årsavgift År 11
Dagens inflationsnivå	711 760	725 995	740 515	755 325	770 432	747 514	762 464	777 714	793 268	809 133	825 316
Dagens inflationsnivå + 1 %	711 760	731 524	751 849	772 751	794 247	771 798	793 198	815 204	837 835	861 108	885 043
Dagens inflationsnivå + 2 %	711 760	737 052	763 293	790 518	818 766	848 077	878 491	910 052	942 804	976 792	1 012 066

Årsavgift kr / kvm

Dagens inflationsnivå 2 % och

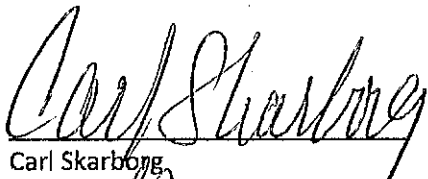
Dagens räntenivå	443	451	461	470	479	465	474	484	493	503	513
Dagens inflationsnivå + 1 %	443	455	468	481	494	480	493	507	521	536	550
Dagens inflationsnivå + 2 %	443	458	475	492	509	527	546	566	586	607	629

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

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

Stockholm 2016-11-15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTMANNAGATN 61 I STOCKHOLM


Carl Skarborg


Lars Åhlander


Lars Berlin



INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, har granskat förevarande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Västmannagatan 61 i Stockholm, org.nummer 769629-6974, får härmed avge följande intyg.

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

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

Som underlag för bedömningen av planen har handlingar genomgått enligt bilagda förteckning.

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

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

Stockholm 2016-11-22


Sören Birkeland

Stockholm 2016-11-22


Kjell Karlsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilaga till intyg i ekonomisk plan för Brf Västmannagatan 61 i Stockholm, organisations nr 769629-6974

Vid intygsgivningen av den ekonomiska planen för ovanstående bostadsrättsförening har följande handlingar varit tillgängliga:

1. Registreringsbevis, 2016-09-19
2. Stadgar, 2016-03-15
3. Fastighetsdatautdrag för fastigheten Stockholm Snöklockan 5, 2016-11-15
4. Köpekontrakt, överlåtelse av fastigheten Stockholm Snöklockan 5, 2015-05-05
5. Avtal om transportöverlåtelse av fastigheten Stockholm Snöklockan 5, utkast, dec 2016
6. Aktieöverlåtelseavtal i utkast odaterat
7. Beslut om fastighetstaxering 2016
8. Förrättningsprotokoll ang. avstyckning från fastigheten Stockholm Snöklockan 5, 2016-10-06
9. Lägenhetsförteckning från Stiftelsen Ratzingers Minnesfond, odaterad
10. Besiktningsprotokoll OVK, 2016-10-04





Stockholm Snöklockan 5

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till brf's ekonomiska plan**

Hillar Truuberg

2016-10-28

Stockholm Snöklockan 5 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Snöklockan 5 genom Advokatfirman Berlin AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 20 oktober 2016 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande behandlas i huvudsak det underhålls- och renoveringsbehov som enligt stadgarna åligger bostadsrättsföreningen. Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i flertalet av fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningsstillfället var det mulet samt ca + 5 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende samt ur information från lantmäteriförrättning avseende avstyckning från fastigheten likväl som genom ritningsstudier.

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

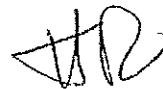
Vid besiktningen närvarade:

- Fanny Berlin, boende
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

En fastighetsuppdelning enligt 3D-metoden är utförd innebärandes att det bildats 2 fastigheter. En (stamfastigheten, Snöklockan 5) med enbart bostäder och bostadskomplement och en ny avstyckad 3-D fastighet (styckningslotten, Snöklockan 12) för hotelländamål. Vissa installationer samt delar av väderskyddet är gemensamma mellan Stamfastigheten och Styckningslotten. Det fysiska gränssnittet mellan fastigheterna samt fördelningen av underhållsansvaret finns beskriven i den lantmäteriförrättning, daterad 30 september 2016 som är omnämnd ovan.



Framtida underhållsbehov som selektivt åligger den avstyckade fastigheten har inte kalkylerats.



4. Objektet

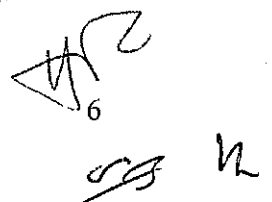
Fastighetsbeteckning:	Stockholm Snöklockan 5	
Adress:	Västmannagatan 61.	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	Stiftelsen Ratzingers Minnesfond	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	1 198 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Byggnad med källare, bottenvåning samt 4 våningar och vind. Stamfastigheten innehåller i huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1902.	
Ombyggnadsår:	ca 1940 samt ca 2013.	
Areor:	Bostäder	1 608 m ²
	Totalt	1 608 m ²
Lägenheter:	19 st (varierande storlekar)	
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga	
Bottenvåning:	Bostadsentréer, bostäder	
Våning 1-4:	Bostäder	
Vind:	Delvis bostäder.	
Undergrund:	I huvudsak berg.	
Grundläggning:	Källare med grundmurar av natursten till berg.	
Stomme:	Trä- och stålbalkar, tegel, naturstensmurar	
Bjälklag:	Trä- och stålbalkar, övergolv, ytskikt.	




Yttertak:	Enkelfalsad plåt.
Terrassbjälklag:	(Stålbalkar, tegelvalv eller konstruktionsbetong, värmeisolering, fuktisolering), överbyggnad, finplanering etc.
Altaner:	Konstruktionsbetong, värme- och fuktisolering, ytskikt.
Fasad:	Naturstenssocklar. Puts i våningsplanen.
Balkonger:	Smideskonsoler, betongplatta, smidesräcken.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar eller 3-glas fönster med kopplade trä- / aluminiumbågar.
Fönsterdörrar:	2-glas trä med kopplade bågar.
Trapphus:	I huvudsak natursten på golv, målade väggar och målade tak eller undertaksplattor. Räcken och handledare.
Entréer:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak eller undertak. Postboxar i entré.
Entrépartier:	Träpartier med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av säkerhetstyp eller av trä. Ståldörrar till installations- och förrådsutrymmen.
Inv. väggar i lgh:	Målade eller tapetserade
Inv. tak i lgh:	Målade
Golv:	Parkettgolv i de flesta vardagsrum. Trägolv, parkett, laminat eller plastmatta i de flesta övriga rum. Trägolv eller plastmatta i kök. Avvikelse förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar eller i något fall kanalanslutna fläktar, kyl- och frys, skåpsinredning av varierande utformning och ålder. Vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i vissa.




Bad- / duschrum:	Klinkergolv, kakel på vägg, i huvudsak undertak, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Egeninstallerad TM i någon. Elhanddukstork. Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Separata WC:ar:	Klinker på golv, kaklade väggar, undertak. WC-stol och tvättställ.
Tvättstuga:	2 TM, 2 TT, 1 TS, 1 mangel, 1 tvättbänk. Målat golv, målade väggar och målat tak. Maskinpark av blandad ålder.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Installationer i värmeundercentral från ca 2000. Gemensamt underhållsansvar med Styckningslotten.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar utbyta vid varierande tidpunkter. Radiatorventiler och stamregleringsventiler likaledes utbyta, men vid lite varierande tidpunkter.
Vatten- och avlopp:	Avlopp av s k ma-rör eller plast, gjutjärn i vissa delar i bottenplattan. Kall- och varmvatten av koppar. Installationerna är utbyta vid lite varierande tidpunkter. En stor del av installationerna bedöms dock vara utbyta ca 2012 / -13
Ventilation:	Bostäder utom vinds- och gårdslägenhet: Mekanisk frånluft med fläktar på tak / vind. Frånluftsdon i kök, badrum och sep wc:ar. Tilluftsdon i form av spaltventiler i fönster. Vinds- och gårdslägenhet: Mekanisk frånluft med separata aggregat. Tilluft via spaltventiler i fönster. Gemensamma utrymmen: Varierande ventilationsutformning i de gemensamma utrymmena. Styckningslotten: Hotellet har ett antal egna ventilationsaggregat. En av dessa är lokaliserad i Stamfastigheten. Underhålls- och utbytesansvaret åligger dock alltid Styckningslotten.
Elinstallationer:	Elinstallationer i all huvudsak från senaste ombyggnadsåret. 3-fas elinstallationer till lägenheter.



Handwritten signature and initials, including a circled '6' and the letters 'H' and 'N'.

	Inom lägenheterna finns installationer av varierande ålder. Förhållandevis stor andel av elinstallationerna i lägenheterna är utanpåliggande förlagd. Underhålls- och utbytesansvar för gemensamma fördelas proportionellt enligt Förrättningsavtalet.
Hiss:	1 hydraulhiss för 7 personer, 600 kg. Hissen är godkänd och besiktigad till december 2017. Hissmaskin samt styr- och reglerutrustning är från ca 2011. Gemensamt underhållsansvar för hissen mellan Stamfastigheten och Styckningslotten.
Övriga installationer:	I byggnaden finns ytterligare installationer i form av brandlarm, utrymningslarm mm. Dessa betjänar enbart Styckningslotten. Inget åtgärdsbehov vad avser stamfastigheten.
Sophantering:	Sopnedkast till soprum med behållare. Gemensam sophantering mellan Stamfastighet och Styckningslott.
Tomt / mark:	I all huvudsak hårdgjorda ytor uppe på terrassbjälklag.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1902, moderniserad ca 1940, förhållandevis omfattande renoverad ca 2012 / -13 i normalt skick för senaste ombyggnadsår. Nära förestående underhållsbehov finns avseende de flesta fönstren, viss maskinpark i tvättstugan samt på några års sikt delar av yttertakets samt balkongerna.
OVK-status:	OVK-besiktningar är under utförande. Nuvarande fastighetsägare har ställt en utfästelse på att godkänd OVK skall uppfyllas för samtliga system.
Energideklaration:	Utförd.



Radon:

Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats. Byggnaderna innehåller inga radonavgivande material.

Asbest / PCB:

Finns ej i fastigheten.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Terrassbjälklag:

Tätskiktsansvar åligger i huvudsak Styckningslotten, finplaneringsansvar i huvudsak Stamfastigheten bortsett de delar som uppenbart tillhör och nyttjas av Hotellet. Hela terrassbjälklaget (tät-och ytskikt mm) är omlagt för några år sedan och i gott skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Grundläggning:

Inga sättningar noterades i omkringliggande mark och inte heller under tillgängliga delar av källarbjälklaget. Inget åtgärdsbehov.

Ingen fukt kunde noteras i besökta källardelar. Inget åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm.

I icke bärande mellanväggar finns normal sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

Det förutsätts att eventuella åtgärder vad avser t ex brandavskiljning etc i fastighetsgränser om sådana erfordras (högst osannolikt) uppfylls genom åtgärder som utförs och bekostas av Styckningslotten.

5.1c Fasad

Naturstenssocklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader i likaledes tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Den generella bedömningen är att gatufasaden och gatuhusets gårdsfasad har mer än 10 år till kommande åtgärdsbehov, dvs efter rapportens kalkylperiod, medan övriga gårdsfasader är i bättre skick.

5.1d Tak / takavvattning / takterrasser

Yttertak belagda med plåt. Smärre delar, som t ex över gårdshusets vindslägenhet, är nyligen omlagt. Övriga delar har enkelfalsad plåt som bedöms vara från ungefär 1970-tal, men har målats om för några år sedan. Yttertaken är i generellt tillfredsställande skick. Inget planerat åtgärdsbehov under kalkylperioden.

Takavvattning i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Takstegar och övrig taksäkerhet i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Terrasser till vindslägenheten är byggda för några år sedan och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger med plattor av betong upplagda på smideskonsoler. Plattorna bedöms vara i tillfredsställande skick. Smidesdetaljerna har frekvent ytrost och rekommenderas ommålas och rostskyddsbehandlas inom nära framtid. I samband med ovan nämnd fasadrenovering kommer sannolikt även balkongerna behöva renoveras.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

I huvudsak 2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren är i slitet skick och i nära förestående behov av ommålning och erforderlig renovering.

Fönsterdörrar till balkongerna i behov av ommålning / viss renovering parallellt med fönsteråtgärdandet.

I samband med fönstrens underhållsarbete byts också tätningslisterna samt utförs erforderlig justering av fönstrens öppnings- / stängningsfunktion.

I gårdshuset finns också några 3-glas fönster med ytterbåge av aluminium. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entrépartier:

Entrépartier i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i normalt till gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Maskinpark av blandad ålder 1 TM och 2 TT i behov av utbyte inom ca 2-3 år. 1 TM från 2008 bedöms ha 7-8 år till kommande utbyte. 1 TS med lång återstående teknisk livslängd.

Installationsutrymmen:

Byggtekniskt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Sopnedkast till behållare. Bedömt tillfredsställande funktion. Soprummet besöktes inte i samband med besiktningen.

Förråd:

Lgh-förråd i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna (bortsett vindslägenheten) har likartad grundstandard.

Badrum med klinker på golv och kaklade väggar samt målade tak eller undertak. Badrummen har genomgående renoverats, fast vid olika tidpunkter. Badrummen har lång återstående teknisk livslängd.

Lägenheternas elinstallationer är genomgående utbytta vid varierande tidpunkter. Inget åtgärdsbehov. En förhållandevis stor del av installationerna ligger utanpåliggande förlagd.

Vid senast utförda OVK-besiktning fanns förhållandevis mycket anmärkningar på ojämn luftomsättning mm i lägenheterna. Enligt uppgift har nuvarande fastighetsägare gjort en utfästelse att bristfälligheter ska åtgärdas.

Efter ett förvärv kommer det inre underhållsansvaret att åligga respektive bostadsrättshavare.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i värmeundercentralen är från 1999. Normal teknisk livslängd är ca 30 år. Utrustningen samutnyttjas med Styckningslotten och kommande utbyteskostnad delas mellan fastigheterna.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiatorer mm utbytta fast vid lite varierande tidpunkter. Generellt lång återstående teknisk livslängd.

Radiator- och stamregleringsventilerna är också genomgående utbytta. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopps- och vatteninstallationer från ca slutet av 1990-tal till ca 2012. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Spolning / rensning av avloppsstammarna rekommenderas utföras om ca 5 år och därefter med ungefär 10 års periodicitet.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Mekanisk frånluft med aggregat placerade på taket eller i vissa fall inne i lägenheter. Fläktenheterna är genomgående utbytta. Besökta lägenheter hade varierande luftomsättning och vid senaste OVK-besiktning noterades ett flertal anmärkningar främst avseende ojämna flöden, men också avsaknad av frånluft i vissa utrymmen.

Nuvarande fastighetsägare har gjort en utfästelse att åtgärder upptagna i senaste OVK-protokoll kommer att åtgärdas och att en ombesiktning med godkänt utfall ska ordnas.

5.3 El-installationer

Servis, serviscentral, vissa fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter samt övrig fastighetsel har löpande byts ut och är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Lägenheternas elinstallationer är likaledes i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.4 Övrigt

5.4a Hiss

1 hiss av hydraultyp för 7 personer, 600 kg. Hissen är godkänd och besiktigad till december 2017.

Hissmaskin samt styr- och reglerutrustning är ca 5 år gammal. Vid besiktnings-tidpunkten fanns oljeläckage i hissmaskinrummet. Erforderliga åtgärder bedöms därför utföras snarast och innebär att det efter ett förvärv inte kommer att finnas något nära förestående åtgärdsbehov.

Underhålls- och renoveringsbehov delas mellan Stamfastigheten och Stycknings-lotten.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2016)

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

6.1 Byggnad**6.1e Balkonger**

Målning / rostbehandling av smidesräcken, ca 2017 ca 40 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering fönster, ca 2017 ca 320 kkr
(ca 150 båggar)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM och 2 TT, ca 2019 ca 130 kkr
Utbyte 1 TM, ca 2024 ca 45 kkr

6.2 VVS-installationer**6.2c Avlopp / vatten / sanitet**

Spolning / rensning avlopp, ca 2020 ca 40 kkr
(avser bostadsdelens kostnadsandel)



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1902. Moderniserad ca 1940 och därefter ombyggd vid flera olika tidpunkter. Senaste mera omfattande åtgärder i byggnaden utfördes ca 2012 / -13. Byggnaden är i normalt till gott skick för byggnadsåret. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 490 000:-
Mellan 3-11 år:	ca 85 000:-
Totalt:	ca 575 000:-

Strax efter den här Statusrapportens kalkylperiod kommer vissa fasader behöva putsrenoveras, förhållandevis stor del av yttertakets bytas ut och balkongerna behöva renoveras. Vidare kommer utrustningen i fjärrvärmeundercentralen behöva bytas ut. Åtgärderna (förutom balkongerna) ska bekostas gemensamt mellan Stamfastigheten och Styckningslotten och förutsätter således att renoveringarna beslutas gemensamt.

Vid ungefär samma tidpunkt är det också dags att återrommåla fönstren som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

