Registrerades av Bolagsverket
2024-12-12 14:05
R717264/24

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Nattvardsbarnet 2, Stockholms kommun.
Org.nr: 769642-6597.

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar
B. Beskrivning av fastigheten
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
D. Beräknade löpande kostnader och intäkter
E. Beräknade löpande intäkter
F. Resultat- och kassaflödesprognos
G. Nyckeltal
H. Lägenhetsredovisning
I. Ekonomisk prognos
J. Kassaflöde
K. Känslighetsanalys I
L. Känslighetsanalys II

Bilaga:
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Besiktningsprotokoll statusbesiktning

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Nattvardsbarnet 2, (**Föreningen**), organisations nr: 769642-6597, registrerades hos Bolagsverket den 9 oktober 2024.

Föreningen har enligt stadgarna, registrerade 9 oktober 2024, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren *Nattvardsbarnen AB (559487-8950)*, har genom Amorina Hus diskuterat en möjlighet för föreningen att förvärva fastigheten Stockholm Nattvardsbarnen 2. Upplåtelse beräknas kunna ske under januari månad 2025 och inflyttning (tillträde) januari månad 2025.

Besiktning av fastigheten har utförts av Hillar Truuberg, Raksystems AB den 28 oktober 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening) genom förvärv av fastigheten Stockholm Nattvardsbarnen 2 genom bolagspaketering enligt nedan. Anskaffningsvärdet är slutligt känt.

Alla belopp anges i svenska kronor.

Förvärvet kommer att ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i Nattvardsbarnen AB (559487-8950). Bolagets enda tillgång är fastigheten Stockholm Nattvardsbarnen 2. Fastigheten flyttas (transportförsäljs) från Nattvardsbarnen AB till Brf Nattvardsbarnet 2. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Nattvardsbarnen AB kommer därefter att avvecklas. Regeringsrätten fastställde 2006-05-03 (mål 111-05) Skatterättsnämndens förhandsbesked om att bostadsrättsförening kan genomföra förvärv genom s.k. underprisöverlåtelse.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Nattvardsbarnen 2.
Adress:	Stagneliusvägen 39, 112 57 Stockholm.
Fastighetens areal:	1 219 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Planbestämmelser:	Stadsplan: Kv stjärnsången m m 1986-09-19, Genomf. slut: 1992-06-30, Akt 0180-8410. Ändrade bestämmelser, se akt 0180-96085, 0180k-p2003-11120, 0180k-p2007-36235.
Antal byggnader:	1.
Byggnadsår:	1935.
Husets utformning:	Hyreshus med källare/ bottenvåning, 6 våningar samt vind.
Antal bostadslägenheter:	48
Antal lokaler:	3
Total lägenhetsarea:	2 285 m^2
Bostadsarea (BOA):	2 154 m^2
Lokalarea (LOA):	131 m^2

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Servitut:	Inga servitut finns upptagna i fastighetsdata-utdraget hos lantmäteriet.

Beskrivning av Föreningens hus:

Källare / bottenvåning:	Lokaler, entré, tvättstuga, driftsutrymmen, förråd.
Vind:	Förråd, hissmaskinrum.
Undergrund:	Berg.
Grundinläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong.
Fasader:	Betongsockel, putsade fasader i våningsplanen.
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som bärande stomme. Betong i källarplanet.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv.
Yttertak:	Falsad plåt, partiellt beklätt med solceller.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Balkong/terrasser:	Betongplatta (upplagd på smideskantbalk), smidesräcke, plåtskärm.
Fönster:	3-glas trä-/aluminiumfönster med kopplade bågar. 2-glas träfönster i källarplanet. Aluminiumfönster till hyreslokaler.
Fönsterdörrar:	3-glas fönsterdörrar med kopplade bågar av trä/aluminium till balkonger.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målade tak. Handledare av trä. Postboxar i entré.
Hiss:	1 linhiss, 3 personer, 240 kg.
Entreparti:	Aluminium med glasade partier. Kodlås.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar i huvudsak av säkerhetstyp. Lokalentréer av aluminium.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunala nät för vatten och avlopp.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning/installationer i värmeundercentral från 2018.
El:	Elmätare för fastigheten installerat i källare och individuella undermätare finns installerat i lägenheterna. Solceller på taket installerades 2021.
Gas:	Finns anslutet till flertalet lägenheter.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med 2 fläktenheter på yttertaket anslutna till utsugspunkter i badrum och kök samt adekvata gemensamma utrymmen. Fläktarna är installerade 2018. Tilluft till lägenheterna i form av spaltventiler i fönstren och / eller väggventiler i anslutning till fönstren.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

TV/tele/bredband:	Comhem/tele2 som tv-leverantör via koax. Öppen fiber för internet där varje hyresgäst själv väljer operatör.
Energideklaration:	Energiklass F. Utförd 2018-04-15.
Radon:	Radonmätningar med låga redovisade värden utfördes 2005.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till byggnaden:

Tvättstuga:	2 TM och 1 TT. Målat golv, målade väggar och målat tak. Torkrum och mangelrum.
Sophantering:	Utvändiga behållare.

Beskrivning av bostadslägenheter:

Golv:	Linoleum / laminat i hallar. Parkettgolv/ laminat/ linoleum i de flesta rum. Varierande golvmaterial i kök.
Kök:	Diskbänk, gasspis (i de flesta), kolfilterfläktar (i vissa), kyl och frys, egeninstallerad DM i vissa, snickerier och köksinredningar / utrustningar av blandad ålder.
Badrum/duschrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kaklade väggar (till lite varierande höjd), målade tak (undertak i någon). Duschplats (vissa med duschväggar), badkar förekommer också, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator (i några), elhanddukstork i huvuddelen. Egeninstallerad TM i några.
Öppen spis:	Finns i 12 lägenheter. Eldningstillstånd finns för samtliga.

Underhållsbehov:

Under byggnadens livstid har bl.a. fasaderna renoverats, yttertaket bytts ut, balkonger renoverats, partiella utbyten av VA-installationer utförts, re-lining av flertalet övriga spillvattenstammar utförts, renoveringar av alla våtrum har utförts samt i övrigt löpande fastighets- och lägenhetsunderhåll utförts.

Kommande nära förestående underhållsbehov finns avseende alla kvarvarande äldre elinstallationer, inom några år kvarvarande äldre vatten- och avloppsinstallationer inklusive följdåtgärder på berörda våtrum, vissa fönster samt i övrigt löpande underhåll.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Bedömt totalt underhållsbehov upptaget enligt bifogat besiktningsprotokoll:

Inom 3 år:	ca	3 430 000:-
Mellan 4-11 år:	ca	10 190 000:-
Totalt:	ca	13 620 000:-

För att åtgärda förestående underhållsbehov tas totalt 13 620 000 kronor upp i en dispositionsfond.

Alla belopp är inklusive moms.

Försäkringar:
Föreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. Försäkringen inkluderar styrelseansvarsförsäkring.

C. Kostnad (utgift) för föreningens fastighetsförvärv

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

Anskaffningsvärde	**Belopp** [1]	**Nyckeltal** [2]
Varav:		
Köpeskilling fastighet	117 500 000	51 422
Investering i renovering av byggnad	13 620 000	5 961
Stämpelskatt (1,5% på taxeringsvärdet)	1 520 415	665
Pantbrevsuttag	447 900	196
Kompensera ej erhållna insatser	17 200 000	7 527
Föreningsbildning*	1 949 241	853
Uppläggningsavgift bank	10 000	4
Summa anskaffningsutgift	152 247 556	66 629

* I detta ingår uppskattad kostnad för besiktning och intygsgivning

Finansiering	**Belopp** [1]	**Nyckeltal** [2]
Lån i bank	25 350 000	11 094
Insatser avrundat	126 897 556	55 535
Summa finansiering	152 247 556	66 629

[1] Kronor

[2] Kronor per kvm boarea + lokalarea

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea som beräknas kunna upplåtas med bostadsrätt:	2 154 m²

Area upplåten med hyresrätt

Bostadsarea upplåten med hyresrätt:	0 m²
Lokalarea upplåten med hyresrätt:	131 m²
Totalarea:	**2 285 m²**

D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

I den ekonomiska planen är samtliga lägenheter upptagna med bostadsrätt.
Ett antal lägenheter beräknas komma att kvarstå med hyresrätt och finansiering för dessa saknade insatser har upptagits motsvarande 17 200 000 kr. Dessa medel ingår i den totala anskaffningsutgiften och finansieras således genom de i ekonomiska planen upptagna föreningslånen och insatserna.

Finansiering och kostnader nedan är baserat på antagandet att 6 – 8 hyreslägenheter samt de 3 lokalerna kvarstår med hyresrätt och att resterande bostadslägenheter ombildas till bostadsrätt.
Se även avsnitt K. Känslighetsanalys II, där det framgår kostnadsökningar vid 6 respektive 8 lägenheter som kvarstår med hyresrätt.

Kapitalkostnad och amortering

	Lånebelopp (SEK)	Räntesats (%)	Löptid (ÅR)	Räntekostnad (SEK)	Amortering År (SEK)
Lån 1	8 450 000	3,14	1,00	265 330	84 500
Lån 2	8 450 000	2,93	2,00	247 585	84 500
Lån 3	8 450 000	3,12	5,00	263 640	84 500
Totalt	**25 350 000**	**3,06**		**776 555**	**253 500**

Räntekostnad, år 1 , se ovan
Amortering, år 1 , se ovan
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering , se ovan

Banken har lämnat finansieringsoffert den 3 december 2024 med räntevillkor som ryms inom ramen 3,14 % (1 år), 2,93 % (2 år) och 3,12 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om genomsnittlig ränta på 3,06 %.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Fondavsättning
Till fonden ska årligen avsättas ett belopp enligt underhållsplan. Föreningen avsätter motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Summa fondavsättning, år 1 101 361 kr

Uttaget för årsavgifter täcker kostnaden för avsättning till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar

Finns beräknade i kalkylbladet Ekonomisk prognos men ingår ej i avgiftsunderlaget för att bestämma årsavgifter. Avskrivning 1,5 % har använts och har beräknats på procentberäkning av förhållandet taxeringsvärde mark/taxeringsvärde byggnad sedan multiplicerat med förvärvskostnaden.

Underlag för avskrivning (exklusive mark):
Avskrivningsbelopp: 699 802 kr

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Driftskostnader

Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

DIREKTA DRIFTSKOSTNADER	
Försäkring	53 596
Ekonomisk förvaltning	50 600
Arvode till styrelse och revisorer	30 000
Fastighetsskötsel	55 000
Kabeltv serviceavgift	12 300
Utdelning brandkontoret	-58 100
Hiss	14 000
Fjärrvärme	425 000
Fast Vatten och avloppsavgift	100 000
Fastighetsel	90 000
Sophantering	50 000
Diverse	41 000
Snöröjning	15 000
Städning	42 000
Övrigt	50 000
Totalt löpande kostnader exkl. avskrivningar	**970 396**

Bostadsrättshavare svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	snitt ca.	1 100	kr/månad
- hemförsäkring	ca.	250	kr/månad
- TV och Bredband	ca.	500	kr/månad
- Gas	ca	300-400	kr/månad

Beloppen är uppskattade.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärde:

Byggnad mark:	64 000 000 kronor
Byggnad bostäder:	35 000 000 kronor
Lokal mark:	1 296 000 kronor
Lokal byggnad:	1 065 000 kronor
Summa:	**101 361 000 kronor**

Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.
Fastigheten har åsatts typkod 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Fastighetsavgift bostäder	82 752 kronor
Fastighetsskatt lokaler	23 610 kronor
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	**106 362 kronor**
Ränteintäkter	0 kronor
Räntekostnader	776 555 kronor

Summa beräknade kostnader, utbetalningar och avsättningar år 1: 2 654 476 kronor.

Summa kostnader inklusive fondavsättning exklusive avskrivningar 1 954 674 kronor.

E. Beräknade löpande intäkter

		2025
Övriga intäkter		0
	(räntesats = 0,00 %)	
Årsavg. för bostadsrätter		1 983 711
Hyror lokaler		224 463
Summa intäkter		**2 208 174**

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

F. Resultat- och kassaflödesprognos

Resultatprognos	**Belopp** [1]	**Nyckeltal** [2]
Årsavgifter bostäder	1 983 711	921
	0	0
Hyra lokaler	224 463	104
Summa intäkter	**2 208 174**	**966**
Driftskostnader	970 396	451
Fastighetsavgift bostäder	82 752	38
Fastighetsskatt lokaler	23 610	11
Avskrivningar	699 802	325
Räntekostnader	776 555	361
Summa kostnader	**2 553 115**	**1 117**
Årets resultat	**-344 941**	**-160**
Avsättning underhållsfond	101 361	47

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	2 208 174	1 025
Summa kostnader	2 553 115	1 185
Återföring avskrivningar	699 802	325
Kassaflöde från löpande drift	**354 861**	**165**
		0
Amorteringar	253 500	118
Summa kassaflöde	**101 361**	**47**

Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea	2 154	m2
Summa area upplåten med bostadsrätt	**2154**	**m2**

[1] kronor

[2] kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

G. Nyckeltal

Nyckeltal	Belopp
Belåning per upplåten kvm (BOA+LOA)	11 094 kr/m²
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	471 kr/m²
Årsavgift per upplåten kvm (BOA+LOA)	921 kr/m²
Kassaflöde per kvm total lägenhetsarea	47 kr/m²
Fondavsättning per kvm (BOA)	47 kr/m²

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

H. Lägenhetsredovisning

Lnr	Plan	Beskrivning	Typ	Brf yta m²	Ej brf yta m²	Andel %	Insats	Upplåtelse-avgift	Års-avgift	Hyror
411	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	34	0	1,6197	2 055 357		32 130	
412	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	73	0	3,0800	3 908 433		61 098	
413	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	73	0	3,0800	3 908 433		61 098	
414	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,6194	2 054 977		32 124	
415	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,6194	2 054 977		32 124	
416	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,6521	2 096 472		32 773	
417	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,6521	2 096 472		32 773	
418	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	34	0	1,6197	2 055 357		32 130	
421	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	34	0	1,6357	2 075 661		32 448	
422	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	76	0	3,2715	4 151 441		64 897	
423	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	76	0	3,2715	4 151 441		64 897	
424	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,6685	2 117 283		33 098	
425	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,6685	2 117 283		33 098	
426	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,6685	2 117 283		33 098	
427	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,6685	2 117 283		33 098	
428	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	34	0	1,6357	2 075 661		32 448	
431	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	34	0	1,6518	2 096 091		32 767	
432	3 Tr	3 Rok	BOSTAD	76	0	3,3035	4 192 048		65 532	
433	3 Tr	3 Rok	BOSTAD	76	0	3,3035	4 192 048		65 532	
434	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,6848	2 137 967		33 422	
435	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,6848	2 137 967		33 422	
436	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,6848	2 137 967		33 422	
437	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,6848	2 137 967		33 422	
438	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	34	0	1,6518	2 096 091		32 767	
441	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	34	0	1,6678	2 116 395		33 084	
442	4 Tr	3 Rok	BOSTAD	76	0	3,3356	4 232 782		66 169	
443	4 Tr	3 Rok	BOSTAD	76	0	3,3356	4 232 782		66 169	
444	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,7012	2 158 778		33 747	
445	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,7012	2 158 778		33 747	
446	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,7012	2 158 778		33 747	
447	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,7012	2 158 778		33 747	
448	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	34	0	1,6678	2 116 395		33 084	
451	5 Tr	1 Rok	BOSTAD	34	0	1,6838	2 136 698		33 402	
452	5 Tr	3 Rok	BOSTAD	76	0	3,3677	4 273 516		66 805	
453	5 Tr	3 Rok	BOSTAD	76	0	3,3677	4 273 516		66 805	
454	5 Tr	1 Rok	BOSTAD	35	0	1,7175	2 179 462		34 070	

Transaktion 09222115575337S:413
Signerat FT, AW, HN, AB, BW

455	5	Tr	1	Rok	BOSTAD	35	0	1,7175	2 179 462				34 070	
456	5	Tr	1	Rok	BOSTAD	35	0	1,7175	2 179 462				34 070	
457	5	Tr	1	Rok	BOSTAD	35	0	1,7175	2 179 462				34 070	
458	5	Tr	1	Rok	BOSTAD	34	0	1,6838	2 136 698				33 402	
461	6	Tr	1	Rok	BOSTAD	34	0	1,6999	2 157 129				33 721	
462	6	Tr	3	Rok	BOSTAD	76	0	3,3998	4 314 250				67 442	
463	6	Tr	3	Rok	BOSTAD	76	0	3,3998	4 314 250				67 442	
464	6	Tr	1	Rok	BOSTAD	35	0	1,7339	2 200 274				34 396	
465	6	Tr	1	Rok	BOSTAD	35	0	1,7339	2 200 274				34 396	
466	6	Tr	1	Rok	BOSTAD	35	0	1,7339	2 200 274				34 396	
467	6	Tr	1	Rok	BOSTAD	35	0	1,7339	2 200 274				34 396	
468	6	Tr	1	Rok	BOSTAD	34	0	1,6999	2 157 129				33 721	
												Avrundningsjustering:	-5	
	LOKALER	Bv												
0401		Bv	0	0	LOKAL	0	49							93 546
402		Bv	0	0	LOKAL	0	58							90 000
37		Bv	0	0	LOKAL	0	24							40 917
						2154	131	100,0002	126 897 556	0	0	1 983 711	224 463	

Lägenheterna är inte uppmätta, ytorna är tagna från tidigare fastighetsägare. Till samtliga lägenheter hör ett förråd som anvisas av föreningen.

Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter andelstal enligt stadgarna.

Transaktion 09222115575337S413 Signerad: FT, AW, HN, AB, BW

I. EKONOMISK PROGNOS

Löpande penningvärde. SEK

Resultatprognos	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2045
Årsavgifter bostäder	1 983 711	2 108 317	2 248 387	2 257 498	2 266 996	2 387 668	2 396 798	2 406 338	2 416 297	2 426 684	2 437 506	2 585 062
Hyresintäkter Lokaler	224 463	228 952	233 531	238 202	242 966	247 825	252 782	257 837	262 994	268 254	273 619	279 092
Summa intäkter	2 208 174	2 337 269	2 481 918	2 495 700	2 509 962	2 635 494	2 649 580	2 664 175	2 679 291	2 694 938	2 711 125	2 864 154
Driftkostnader	970 396	989 804	1 009 600	1 029 792	1 050 388	1 071 396	1 092 824	1 114 680	1 136 974	1 159 713	1 182 907	1 441 957
Reparationer och underhåll												
Fastighetsavgift och fastighetss	106 362	108 489	110 659	112 872	115 130	117 432	119 781	122 177	124 620	127 112	129 655	158 048
Summa kostnader	1 076 758	1 098 293	1 120 259	1 142 664	1 165 517	1 188 828	1 212 604	1 236 856	1 261 594	1 286 825	1 312 562	1 600 006
Avskrivningar	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802
Räntor	776 555	882 560	1 003 657	993 416	983 174	1 083 713	1 072 305	1 060 898	1 049 490	1 038 083	1 026 675	1 015 268
Summa kostnader	2 553 115	2 680 656	2 823 718	2 835 882	2 848 494	2 972 342	2 984 712	2 997 556	3 010 886	3 024 710	3 039 039	3 315 075
Årets resultat	-344 941	-343 386	-341 800	-340 182	-338 532	-336 849	-335 132	-333 381	-331 594	-329 772	-327 914	-450 922
Avsättning underhåll	**101 361**	**103 388**	**105 456**	**107 565**	**109 716**	**111 911**	**114 149**	**116 432**	**118 761**	**121 136**	**125 030**	**156 702**
Fritt eget kapital ackumulerat												

Transaktion 09222115575337S:413 Signerare: FT, AW, HN, AB, BW

J. KASSAFLÖDE

Kassaflödesprognos	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2045
Summa intäkter	2 208 174	2 337 269	2 481 918	2 495 700	2 509 962	2 635 494	2 649 580	2 664 175	2 679 291	2 694 938	2 711 125	2 864 154
Summa kostnader	-2 553 115	-2 680 656	-2 823 718	-2 835 882	-2 848 494	-2 972 342	-2 984 712	-2 997 556	-3 010 886	-3 024 710	-3 039 039	-3 315 075
Återföring avskrivningar	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802
Kassaflöde löpande drift	354 861	356 416	358 002	359 620	361 270	362 953	364 670	366 421	368 208	370 030	371 888	248 880
Amorteringar	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500
Summa kassaflöde	101 361	103 388	105 456	107 565	109 716	111 911	114 149	116 432	118 761	121 136	126 030	156 702
Prognosförutsättningar												
Låneräntor (%) viktat medel	3,06%	3,52%	4,04%	4,04%	4,04%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Intäktsräntor (%) viktat medel	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Transaktion 09222115575337513413 Signerare: FT, AW, HN, AB, BW

Transaktion 09222115575337S:413 Signerare: FT, AW, HN, AB, BW

K. KÄNSLIGHETSANALYS I

Löpande penningvärde. SEK

Snitträntan höjd med 1%												
Resultatprognos	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2045**
Årsavgifter bostäder	2 237 211	2 359 282	2 496 817	2 503 393	2 510 356	2 628 493	2 635 088	2 642 093	2 649 517	2 657 369	2 665 656	2 810 677
Hyresintäkter parkering	224 463	228 952	233 531	238 202	242 966	247 825	252 782	257 837	262 994	268 254	273 619	279 092
Summa intäkter	2 461 674	2 588 234	2 730 348	2 741 595	2 753 322	2 876 319	2 887 870	2 899 930	2 912 511	2 925 623	2 939 275	3 089 769
Driftkostnader	970 396	989 804	1 009 600	1 029 792	1 050 388	1 071 396	1 092 824	1 114 680	1 136 974	1 159 713	1 182 907	1 441 957
Reparationer och underhåll												
Fastighetsavgift	106 362	108 489	110 659	112 872	115 130	117 432	119 781	122 177	124 620	127 112	129 655	158 048
Summa kostnader	1 076 758	1 098 293	1 120 259	1 142 664	1 165 517	1 188 828	1 212 604	1 236 856	1 261 594	1 286 825	1 312 562	1 600 006
Avskrivningar	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802
Räntor	1 030 055	1 133 525	1 252 087	1 239 311	1 226 534	1 324 538	1 310 595	1 296 653	1 282 710	1 268 768	1 254 825	1 240 883
Summa kostnader	2 806 615	2 931 621	3 072 148	3 081 777	3 091 854	3 213 167	3 223 002	3 233 311	3 244 106	3 255 395	3 267 189	3 540 690
Årets resultat	-344 941	-343 386	-341 800	-340 182	-338 532	-336 849	-335 132	-333 381	-331 594	-329 772	-327 914	-450 922
Avsättning underhåll	**101 361**	**103 388**	**105 456**	**107 565**	**109 716**	**111 911**	**114 149**	**116 432**	**118 761**	**121 136**	**126 030**	**156 702**
Fritt eget kapital ackumulerat												

Löpande penningvärde. SEK

Inflation höjd med 1%

Resultatprognos	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2045
Årsavgifter bostäder	1 983 711	2 117 618	2 267 453	2 286 812	2 307 059	2 439 001	2 459 939	2 481 847	2 504 754	2 528 692	2 553 689	2 811 969
Hyresintäkter Lokaler	224 463	231 197	238 133	245 277	252 635	260 214	268 021	276 061	284 343	292 873	301 660	310 709
Summa intäkter	2 208 174	2 348 815	2 505 586	2 532 089	2 559 694	2 699 215	2 727 959	2 757 908	2 789 097	2 821 565	2 855 349	3 122 678
Driftkostnader	970 396	999 508	1 029 493	1 060 378	1 092 189	1 124 955	1 158 704	1 193 465	1 229 269	1 266 147	1 304 131	1 752 643
Reparationer och underhåll												
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	106 362	109 553	112 839	116 225	119 711	123 303	127 002	130 812	134 736	138 778	142 942	192 102
Summa kostnader	1 076 758	1 109 061	1 142 333	1 176 603	1 211 901	1 248 258	1 285 705	1 324 277	1 364 005	1 404 925	1 447 073	1 944 745
Avskrivningar	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802
Räntor	776 555	882 560	1 003 657	993 416	983 174	1 083 713	1 072 305	1 060 898	1 049 490	1 038 083	1 026 675	1 015 268
Summa kostnader	2 553 115	2 691 423	2 845 792	2 869 820	2 894 877	3 031 772	3 057 812	3 084 976	3 113 297	3 142 810	3 173 550	3 659 814
Årets resultat	-344 941	-342 609	-340 206	-337 731	-335 183	-332 557	-329 853	-327 068	-324 199	-321 245	-318 201	-537 136
Avsättning underhåll	**101 361**	**104 402**	**107 534**	**110 760**	**114 083**	**117 505**	**121 030**	**124 661**	**128 401**	**132 253**	**140 307**	**194 218**
Fritt eget kapital ackumulerat												

Transaktion 09222115575337S:413 Signerare: FT, AW, HN, AB, BW

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE

Vid snitträntan höjd med 1%

Kassaflödesprognos	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2045**
Summa intäkter	2 461 674	2 588 234	2 730 348	2 741 595	2 753 322	2 876 319	2 887 870	2 899 930	2 912 511	2 925 623	2 939 275	3 089 769
Summa kostnader	-2 806 615	-2 931 621	-3 072 148	-3 081 777	-3 091 854	-3 213 167	-3 223 002	-3 233 311	-3 244 106	-3 255 395	-3 267 189	-3 540 690
Återföring avskrivningar	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802
Kassaflöde löpande drift	354 861	356 416	358 002	359 620	361 270	362 953	364 670	366 421	368 208	370 030	371 888	248 880
Amorteringar	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500
Summa kassaflöde	101 361	103 388	105 456	107 565	109 716	111 911	114 149	116 432	118 761	121 136	126 030	156 702
Prognosförutsättningar												
Låneräntor (%) viktat medel	4,06%	4,52%	5,04%	5,04%	5,04%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
Intäktsräntor (%) viktat medel	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Inflation höjd med 1%

Kassaflödesprognos	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2045**
Summa intäkter	2 208 174	2 348 815	2 505 586	2 532 089	2 559 694	2 699 215	2 727 959	2 757 908	2 789 097	2 821 565	2 855 349	3 122 678
Summa kostnader	-2 553 115	-2 691 423	-2 845 792	-2 869 820	-2 894 877	-3 031 772	-3 057 812	-3 084 976	-3 113 297	-3 142 810	-3 173 550	-3 659 814
Återföring avskrivningar	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802	699 802
Kassaflöde löpande drift	354 861	357 194	359 596	362 071	364 619	367 245	369 949	372 734	375 603	378 557	381 601	162 666
Amorteringar	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500	253 500
Summa kassaflöde	101 361	104 402	107 534	110 760	114 083	117 505	121 030	124 661	128 401	132 253	140 307	194 218
Prognosförutsättningar												
Låneräntor (%) viktat medel	3,06%	3,52%	4,04%	4,04%	4,04%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Intäktsräntor (%) viktat medel	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation (%)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Transaktion 09222115575337S:413
Signerare: FT, AW, HN, AB, BW

L. KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga ombildas, 88 procent betyder att 88 procent av föreningens totala antal lägenheter ombildas till bostadsrätt, och så vidare.

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Anslutningsgrad	Antal kvarstående hyresrätter	Skulder År 1 (SEK)	Skuldsättning (%)	Skuldsättning per kvm	Kostnad År 1 (SEK)	Kostnads-ökning (%)
100%	0	25 350 000	20%	11 094	2 553 115	
88%	6	40 087 729	36%	17 544	3 004 581	18%
83%	8	44 488 277	41%	19 470	3 139 384	23%
79%	10	50 981 989	50%	22 312	3 338 308	31%

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Stockholm enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Nattvardsbarnet 2

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Felicia Taubert Annette Wiklund Hanna Näsmark

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Nattvardsbarnet 2, Stockholm

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Brf Nattvardsbarnet 2 (769642–6597) och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och de uppgifter som har lämnats i planen stämmer per idag överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader, men vi har tagit del av protokoll.

Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad efter förvärv genom aktiebolag & underpristransaktion på gängse vis. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar och ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och ändamålsenlig samverkan kommer att uppnås. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2024 dag som elektronisk signering visar

Anders Berg Bo Wergedahl

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer.
Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2024-11-28
Stadgar	2024-11-28
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket	2024-11-04
Fastighetsdata	2024-10-07
Finansieringsoffert Nordea	2024-12-03
Teknisk statusbesiktning Raksystems Projektledarhuset	2024-10-28
Försäkringsoffert Brandkontoret	2024-12-05
Avskrivningsunderlag	2024-12-05
Hyreskontrakt lokaler	2024-12-05

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-11-04	3.5.3.4	7321/2024

Sofia Felicia Taubert
felicia.taubert@gmail.com

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Berg, Berg Fastighetsjuridik AB, och Bo Wergedahl, Marmortaket, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Nattvardsbarnet 2, organisationsnummer 769642-6597.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Nattvardsbarnet 2 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Berg och Bo Wergedahl som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Fastställd: dat 30/09/2024

Transaktion 09222115557533751413 Signerat FT, AW, HN, AB, BW

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
   a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
   b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Anders Berg och Bo Wergedahl har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Nattvardsbarnet 2 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

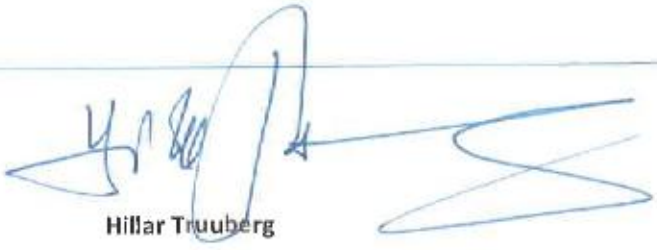
Anna Viktorsson
handläggare

Transaktion 09222115557533751413 Signerat FT, AW, HN, AB, BW

RAKSYSTEMS
PROJEKTLEDARHUSET

Stockholm
Nattvardsbarnen 2

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2024-10-28

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Stockholm Nattvardsbarnen 2 - 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 i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Nattvardsbarnen 2 genom AB Galären

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 22 oktober 2024 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak 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 6 lägenheter, 1 hyreslokal samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Hissmaskinrummet var inte tillgängligt. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet samt ca + 12 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom tillhandahållet och framtaget skriftligt material samt muntlig information erhållen i samband med platsbesöket.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara byggnader.

Vid besiktningen närvarade:
- Felicia Taubert, boende
- Eric Rosenberg, Fredegårds fastighetsbyrå
- Cecilia Tåhlin, AB Galären
- Ellinor Öhman, AB Galären
- Hillar Truuberg, Sustera Raksystems Projektledarhuset AB, besiktningsman

I statusbesiktningsprotokollet har i huvudsak enbart åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen som fastighetsägare stadgeenligt har underhållsansvar för. Åtgärder som kan tänkas önskas utföras ur estetisk aspekt har inte beaktats.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Detaljerade kalkyler för kommande underhåll har utförts för de första 10 åren efter förvärvet. Vad gäller därefter kommande planerat fastighetsunderhåll har bedömningar gjorts avseende tidpunkter när bygg- och installationsdelar förväntas behöva åtgärder angivits för tiden fram till 50 år från och med nu. Alla angivna kalkylerade kostnader är dock beräknade i dagens kostnadsläge.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Nattvardsbarnen 2
Adress:	Stagneliusvägen 39
Kommun:	Stockholm
Markareal:	1 219 m^2
Byggnad:	Hyreshus med källare / bottenvåning, 6 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321
Byggnadsår:	1936
Areor:	Bostäder 2 155 m^2 Lokaler 131 m^2 Totalt 2 286 m^2
Lägenheter:	48 st, 1 rum och kök – 3 rum och kök
Lokaler:	3 lokalhyresgäster
Byggnadsbeskrivning:	
Källare / bottenvåning:	Lokaler, entré, tvättstuga, driftsutrymmen, förråd
Våningsplan:	Bostäder
Vind:	Förråd, hissmaskinrum
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som bärande stomme. Betong i källarplanet.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Yttertak:	Falsad plåt, partiellt beklätt med solceller.
Fasader:	Betongsockel, putsade fasader i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta (upplagd på smideskantbalk), smidesräcke, plåtskärm.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Fönster:	3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. 2-glas träfönster i källarplanet. Aluminiumfönster till hyreslokaler.
Fönsterdörrar:	3-glas fönsterdörrar med kopplade bågar av trä / aluminium till balkonger.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målade tak. Handledare av trä. Postboxar i entré.
Entréparti:	Aluminium med glasade partier. Kodlås.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar i huvudsak av säkerhetstyp Lokalentréer av aluminium.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Linorleum / laminat i hallar Parkettgolv / laminat / linoleum i de flesta rum Varierande golvmaterial i kök.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis (i de flesta), kolfilterfläktar (i vissa), kyl- och frys, egeninstallerad DM i vissa, snickerier och köksinredningar / utrustningar av blandad ålder.
Badrum / duschrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kaklade väggar (till lite varierande höjd), målade tak (undertak i någon). Duschplats (vissa med duschväggar), badkar förekommer också, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator (i några), elhanddukstork i huvuddelen. Egeninstallerad TM i några.
Öppna spisar:	Finns i 12 lägenheter. Eldningstillstånd finns för samtliga.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Gemensamma utrymmen:

Tvättstuga:	2 TM och 1 TT. Målat golv, målade väggar och målat tak.
Torkrum:	Målade ytskikt. 1 kondensavfuktare.
Mangelrum:	Målade ytskikt. 1 kallmangel.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Installationsutrymmen:	Ytskiktsbehandlade golv, målade väggar och tak.
Förråd:	Hönsnätsväggar på vinden samt matförråd med träväggar i källaren. Målade golv, väggar och tak.

Installationer:

Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning / installationer i värmeundercentral från 2018.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventilerna bedöms genomgående vara utbytta. Stamregleringsventiler i källare av blandad ålder.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med 2 fläktenheter på yttertaket anslutna till utsugspunkter i badrum och kök samt adekvata gemensamma utrymmen. Fläktarna är installerade 2018. Tilluft till lägenheterna i form av spaltventiler i fönstren och / eller väggventiler i anslutning till fönstren.
VA-installationer:	Avlopp av ma-rör, gjutjärn och plast noterades. Varmvatteninstallationer av koppar, kallvatteninstallationer av koppar och galvaniserat stål. Varmvattencirkulation saknas i våningsplanen. Ungefär hälften av spillvattenavloppen är utbytta. Utbyten har utförts ca 2000.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

	Övriga spillvattenavlopp är i huvudsak re-linade. Re-liningar har utförts mellan 2006 och 2009.
	Bottenavlopp har re-linats (åtminstone partiellt) för ett par år sedan.
	Källarstråk för kv- / vv är i all huvudsak från byggnadsåret. Av de vertikala vattenstammarna är ca hälften utbytta och övriga från byggnadsåret.
	Vatteninstallationer inne i våtrummen är i all huvudsak utbytta i samband med utförda våtrumsrenoveringar.
Elinstallationer:	Servis och serviscentral från byggnadsåret, liksom vissa fastighetscentraler och huvudledningar.
	1 central som tillvaratar el från solceller är utbytt 2021. Kablar från solcellsel är förlagda i hissschaktet.
	Installationer i allmänna utrymmen av blandad ålder.
	Installationerna inne i besökta lägenheter förekommer både som utbytta och av äldre typ. Både 1- och 3-fas förekommer.
Gas:	Finns anslutet till flertalet lägenheter.
Hiss:	1 linhiss, 3 personer, 240 kg.
	Hissmaskin samt styr- och reglerutrustning utbytta 2003 enligt uppgifter i senaste årliga hissbesiktningsprotokoll.
	Hissen är godkänd och besiktigad till september 2025.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor till entréer. I övrigt smärre planteringar och i övrigt naturmark.
	Utvändig mark lutar delvis mot källarytterväggar.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1936. Under byggnadens livstid har yttertaket har lagts om. Fasaderna har putsats om. Balkonger har underhållits. Fönster och fönsterdörrar har bytts ut. Partiella VA-stambyten till både kök och badrum utfördes mellan 1999 och 2002. Övriga spill-vattenavlopp har re-linats. Maskinpark i tvättstugan är utbyt. Inne i lägenheterna har våtrummen renoverats vid varierande tidpunkter, köken (helt eller delvis) bytts ut samt elinstallationer bytts ut i varierande omfattning. Flertalet lägenheter har säkerhetsdörrar och inne i lägenheterna har underhåll utförts i varierande omfattning och vid varierande tidpunkter. Nära förestående underhållsbehov finns avseende alla återstående äldre elinstallationer samt kvar-varande äldre vatteninstallationer (kan medföra följdåtgärder i badrum), fönstren i källarplanet samt i övrigt löpande underhåll.
OVK-status:	OVK-besiktning utfördes under september 2024. Besiktningen blev godkänd. Godkännandet löper till september 2030.
Energideklaration:	Utfördes senast 2018. Löptidens giltighet är 10 år. Byggnaden är i Energiklass F.
Radon:	Radonmätningar med låga redovisade värden ut-fördes 2005. Löptiden (10 år) har gått ut och nya mätningar kommer behöva utföras.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men sannolikt ingen annanstans.
PCB:	PCB finns med största sannolikhet inte i bygg-naden.
Övrig miljöpåverkan:	Bedöms vara mycket begränsad.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga fuktgenomslag noterades i avsyningsbara källarytterväggar och inte heller noterades några sättningar under källargolvet, i grundläggningen eller i omgivande utvändig mark.

Det är inte känt om någon omdränering / utbyte av källarväggens fuktisolering utförts och inte heller bedömningsbart när eller ens om åtgärden behöver utföras.

Eftersom kalkylperioden är 50 år är det ändå rimligt att en omdränering av de bägge källarytterväggar vilka utvändig mark (gårdssida och höger sida sett från gatan) lutar mot kommer behöva genomföras och har antagits inträffa år 2045.

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

5.1b Stomme

Ingen sprickbildning noterades i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar noterades ytterst marginell sprickbildning på någon plats. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Naturstensstenssockel på gatusida i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader som enligt tillhandahållna uppgifter renoverats 1995 (vilket överensstämmer med gjorda okulära iakttagelser) i tillfredsställande skick. Kommande åtgärdsbehov bedöms ligga mer än 20 år avlägset och har antagits behöva utföras ca 2050.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med falsad plåt.

Yttertaket är omlagt (tidpunkt ej känd) och senast ommålat 2017. Yttertaket är i tillfredsställande skick.

Det bedöms rimligt att kommande omläggning av plåten utförs parallellt med nästa fasadrenovering dvs ca 2050.

2050 är också solcellerna ca 30 år gamla och sannolikt i behov av utbyte.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Takavvattning i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Stuprör åtgärdas parallellt med kommande fasadåtgärder, dvs ca 2050

En tidigare piskaltan på taket har inbyggts. Tidpunkt ej känd.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor (upplagda på smidesbalkar), smidesräcken och plåtskärmar. Balkongerna har renoverats (sannolikt parallellt med senaste fasadrenovering) och är i tillfredsställande skick, men på ett antal smidesbalkar (särskilt på gatusidan) förekommer ytrost.

En mer omfattande balkongrenovering kan avvaktas till nästa fasadrenovering, men rostskyddsbehandling etc av berörda smidesbalkar rekommenderas utföras inom några år.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:
3-glas trä- / aluminiumfönster och fönsterdörrar på kopplade bågar.

Fönstren och fönsterdörrarna är utbytta 2015 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov under Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod vad avser de delar där det stadgeenliga underhållsansvaret åligger Bostadsrättsföreningen (utsida, karm och yttre båge).

För eventuellt övrigt underhåll ansvarar respektive Bostadsrättshavare.

Lokaler gatusida:
Aluminiumfönster i gott skick. Inget åtgärdsbehov på mycket lång tid.

Källare:
2-glas träfönster på kopplade bågar i nära förestående behov av utvändig ommålning viss erforderlig renovering. Åtgärden upprepas därefter med ca 15 års intervall.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:
Tillfredsställande skick. Inget nära förestående ekniskt åtgärdsbehov. Däremot är det rimligt att en ommålning ur estetisk aspekt kommer behöva utföras om ca 20 år, men är inte inräknad då den inte anses vara tekniskt nödvändig.

Entréparti av aluminium med glas i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:
Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

2 TM och 1 TT från 2014 / 2015. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner är lite drygt 15 år, vilket innebär ett statistiskt utbyte inom 6-7 år.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Torkrum:
Ytskikt i normalt skick. En kondensavfuktare som bedöms vara ca 10 år gammal med ungefär 15 års återstående teknisk livslängd.

Mangelrum:
Ytskikt i normalt skick. 1 kallmangel från ca 2014 med mycket lång återstående teknisk livslängd.

Källare:
Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:
Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:
Utvändiga behållare med bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:
Lägenhetsförråd med hönsnätsväggar och träväggar i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

I de gemensamma utrymmena kommer det säkerligen över tiden finnas behov / önskemål om estetiskt underhåll. Inget sådant underhåll har beaktats eller kalkylerats.

5.1h Lägenheter

6 lägenheter besöktes i samband med besiktningen.

Lägenheterna har genomgående renoverats, men i varierande omfattning och vid lite varierande tidpunkter.

Enligt tillhandahållen skriftlig information har samtliga våtrum renoverats. Renoveringarna har utförts mellan 2000 och 2022. 12 st i samband med genomfört VA-stambyte (2000) och de övriga huvudsakligen styckevis vid varierande tidpunkter mellan 2006 och 2022.

36 av byggnadens badrum har således ej komplett utbytta vertikala VA-stammar i anslutning till våtrummen, men avloppen är enligt uppgift alltid re-linade.

Eftersom det fortsatt finns drygt 85 år gamla stående vattenstammar, behöver utbyten av dessa utföras (sannolikt inom kommande 10 årsperiod och det finns också vissa indikationer att enstaka av dessa stående vatteninstallationer trots allt är helt eller partiellt utbytta).

För att kunna fastställa exakt omfattning av konsekvensrenovering av våtrummens yt- och tätskikt skulle en väsentligt mer omfattande inventering behöva utföras.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Det bedöms ändå rimligt att 12 (av de 36 berörda badrummen) går att spara med god teknisk planering och att således 24 badrum kommer behöva konsekvensrivas i samband med att stående vattenstammar byts ut. Det har antagits att utbytena sker om ca 5 år från idag.

Belopp för detta har kalkylerats i Underhållsplanen år 2030.

Enligt samma tillhandahållna skriftliga information har knappt hälften av köken renoverats (flertalet av dessa för mindre än 10 år sedan). Betjänande VA-stammar till 36 kök är bytta och övriga 12 matas via VA-stammar som enligt ritningar ligger i angränsande badrum.

I enlighet med Bostadsrättsföreningens stadgar åligger underhålls- och utbytesansvaret för våtrummens yt- och tätskikt samt sanitetsartiklar respektive Bostadsrättshavare.

Att renovera ett bad- / duschrum i standardutförande kostar i storleksordningen 240 000:- (inkl moms). Då erhålls ny rördragning i badrummet, nytt yt- och tätskikt, utbyte av sanitetsporslin och sanitetsarmaturer, utbyte av värmekälla, utbyte av elinstallationer, utbyte av beslag samt målning av tak och snickerier. I beloppet ingår dock inte utbyte av stående VA-stam. Då många våtrum är ganska nyligen renoverade kan en del sanitetsporslin etc återanvändas och kostnader därigenom kunna reduceras en aning.

Elinstallationerna var utbytta i en hel del lägenheter. Det bedöms att ungefär 75 % av lägenheterna har helt eller åtminstone huvudsakligen utbytta och moderna elinstallationer.

Huvudledningar fram till lägenheterna är genomgående inte utbytta. Däremot förekommer både utbytta och gamla elinstallationer inne i lägenheterna. Exakt fördelning är inte känd.

Underhållsansvaret för framtida utbyte / uppgradering av elinstallationer inne i lägenheterna åligger efter ett förvärv stadgeenligt respektive Bostadsrättshavare.

Kostnader för utbyte av elinstallationer inne i lägenheterna (nytt kablage, nya uttag, nya strömställare mm) varierar med lägenhetsstorlek. Från ca 20 000:- för de minsta till ca 40 000:- för de stora. Kostnad för utbyte av badrumselen ingår då i ovan angivet badrumsbelopp. Hur många lägenheter det finns med uttjänt el är inte känt.

I 12 lägenheter finns öppna spisar. Sotarbesiktningar utfördes 2021 varvid samtliga erhöll eldningstillstånd.

44 lägenheter har säkerhetsdörr.

Snickerier i lägenheterna är av blandad ålder.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Efter ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret i lägenheterna till den enskilde Bostadsrättshavaren.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns 3 hyreslokaler. En av lokalerna var tillgänglig vid besiktningstidpunkten.

Inne i lokalerna finns såvitt kan bedömas 1 separat wc, 1 duschrum (helrenoverat 2016) samt 2 pentrys / kokvråar.

I samband med kommande utbyten av stående VA-installationer kommer vissa följdåtgärder behöva utföras i hyreslokalerna. Kostnad för detta har grovt bedömts.

Under lokalernas golv har samlingsavlopp partiellt bytts ut, men det bedöms ändå återstå vissa kvarvarande äldre installationer.

Elinstallationer (huvudledningar) fram till lokalerna är inte utbytta.

Det förutsätts att hyreslokalerna har eget inre underhållsansvar enligt gällande hyreskontrakt.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är utbytt 2018.

Normal teknisk livslängd är ca 30 år, vilket innebär ett rekommenderat utbyte ca 2048.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer i stor omfattning från byggnadsåret, men enstaka utbytta radiatorer (t ex i renoverade badrum) förekommer och i vissa badrum har värmekretsen demonterats och uppvärmningen ersatts med elanslutna handdukstorkar.

Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer, men systemet är snart 90 år och ett utbyte kan ändå bli aktuellt om ca eller lite drygt 20 år. Exakt tidpunkt är av naturliga skäl mycket svårbedömd, men har ur kalkylsynpunkt antagits till 2048.

Radiatorventiler bedöms (med möjligen något undantag) ha bytts ut.

I källarplanet förekommer både utbytta (de flesta) och äldre stamregleringsventiler på värmesystemet. Alla äldre enheter rekommenderas bytas ut inom något / några år. I samband med utbytet kan viss asbestsanering bli aktuell.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:
Avlopp av blandade åldrar. 4 vertikala avloppsstammar som tillsammans betjänar 12 badrum och 36 kök är utbytta 1999-2002.

Övriga 5 vertikala avloppsstammar har re-linats 2006-2009.

I övrigt har spillvattenavlopp partiellt bytts eller re-linats i källare / entréplan. Vad avser avloppsluftningar på vindsplan förekommer både bytta och obytta.

I samband med separat genomförda badrumsrenoveringar utförda styckevis mellan 2008 och 2023 har också ytterligare delar av spillvattenavloppen bytts ut, t ex i badrumsgolven, men troligen också partiellt vissa vertikala delar i berört stamläge. Exakt omfattning av eventuella ytterligare utbyten är inte bedömningssbart.

Vatten:
Vertikala vattenstammar är helt säkert utbyta i samma omfattning som avloppen ovan, dvs betjänande 12 badrum och 36 kök.

Vad avser vatteninstallationer i övrigt så är huvuddelen av de stående vattenstammarna gamla. Detsamma gäller flertalet källarstråk av kv- / vv. Installationerna kommer behöva bytas ut inom högst ca 5-6 år från idag.

Genom omfattande planering bedöms vissa nya installationer kunna anläggas utan att behöva riva våtrum som renoverats för bara några år sedan. Exakt hur många och vilka som kan sparas kräver en väsentligt mer omfattande inventering, men målsättningen måste ändå vara att försöka undvika att riva enheter där ganska stora investeringar gjorts för i sammanhanget kort tid sedan.

Ur kalkylaspekt har därför antagits att vertikala vattenstammar som betjänar 24 badrum och 12 kök trots allt kommer att behöva bytas ut.

Underhållsplanens kalkylperiod är 50 år. I slutet underhållsplanen är de VA-installationer som byttes 1999-2002 drygt 70 år gamla och återigen snart i behov av att bytas ut. Det har här dock antagits att det utbytet ligger efter Underhållsplanen,

Spolning / rensning av spillvattenavloppen utförs med ungefär 10 års intervall varav första gången redan 2025.

5.2d Ventilation

Lägenheter och lokaler:
Mekanisk frånluft med 2 st frånluftsfläktar placerade på taket. Fläktarna har bytts ut 2018. Tilluft via spaltventiler i eller väggventiler i anslutning till fönstren.

Statistisk teknisk livslängd för fläktenheterna är 35-40 år, dvs ett utbyte bedöms behöva utföras ca 2055.

OVK är godkänd till 2030 och ska därefter utföras med 6 års intervall.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

En rensning av frånluftskanalerna utförs rimligen ca 2035 och upprepas efter ytterligare 20 år, dvs ca 2055.

5.2e Gasinstallationer

Gasinstallationer finns i flertalet lägenheter. Installationerna är gamla, men med väsentlig återstående teknisk livslängd.

5.3 El-installationer

Fastighetsinstallationerna såsom servis, servis- och fastighetscentral, flertalet huvudledningar till lägenheter mm är genomgående gamla och med rekommendation till utbyte inom något / några år.

I samband med utbytet utförs en generell uppgradering till 3-fasinstallationer.

Installationer i besökta lägenheter var blandat utbytta och äldre. Exakt fördelning av bytt och obytt är inte känd och har inte heller kalkylerats.

Underhålls- och utbytesansvaret för elinstallationer inne i lägenheterna kommer efter ett förvärv att åligga respektive Bostadsrättshavare. Uppskattade kostnader för olika lägenheter finns angivna under 5.1h ovan.

Efter genomfört utbyte är den tekniska livslängden mycket lång och därefter kommande åtgärd ligger efter Statusbesiktningsprotokollets 50-åriga kalkylperiod.

5.4 Hissinstallationer

1 linhiss för 3 personer, 240 kg. Hissmaskin och styr- och reglerutrustning mm är utbytta 2003 och bedöms ha lite drygt 10 års återstående teknisk livslängd.

Utbyte av hissmaskin och styr- och reglerutrustning kommer bli aktuell ca 2036 och därefter återigen mot slutet av Underhållsplanens 50 åriga kalkylperiod.

Nästa årliga säkerhetsbesiktning behöver utföras senast september 2025.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2024)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdeskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Omdränering av källarväggar, bedömt 2045 (ca 42 löpmeter)	ca 400 kkr

6.1c Fasad

Putsrenovering fasader, bedömt 2050 (ca 1 750 m²)	ca 3 600 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Utbyte yttertaksplåt, ca 2050 (ca 450 m²)	ca 1 600 kkr
Utbyte solcellspaneler, ca 2050 (ca 120 m²)	ca 400 kkr

6.1e Balkonger

Underhåll smideskantbalkar, ca 2030	bedömt 150 kkr
Renovering 44 balkonger, ca 2050	ca 2 200 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering fönstren i källarvåning, ca 2025 (ca 20 bågar)	ca 50 kkr
Kommande ommålningar (utförs 2040, 2055 och 2070)	ca 50 kkr / gång

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM och 1 TT, ca 2032	ca 160 kkr
Utbyte 1 avfuktare, ca 2040 (upprepas ca 2068)	ca 30 kkr
Nytt utbyte 2 TM och 1 TT, ca 2050 (upprepas ca 2068)	ca 160 kkr
Ommålning av trapphus, ca 2045 (utgör estetiskt underhåll)	ej kalkylerad
Ytskiktsbehandling övriga gemensamma ytor (utgör estetiskt underhåll)	ej kalkylerad

6.1h Lägenheter

Renovering 24 badrum, antaget 2030 (antagen omfattning)	ca 5 800 kkr
Utbyte elinstallationer i lgh (omfattning ej bedömningsbar)	ej kalkylerat

6.1i Lokaler

Följdåtgärder VA-stambyte, ca 2030	ingår 6.2c nedan

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

6.2 Installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2048	ca 300 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte värmesystem, bedömt 2048	ca 4 200 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Partiellt VA-stambyte, ca 2030 (inkl återställning i lokaler)	bedömt 2 600 kkr
Utbyte källarstråk kv- / vv, ca 2030	ca 700 kkr
Utbyte bottenavlopp, ca 2030	bedömt 700 kkr
Rensningar av spillvattenavlopp, 1:a 2025 (utförs därefter med 10 års intervall)	ca 80 kkr

6.2d Ventilation

Nästa OVK, 2030 (upprepas med 6 års intervall)	ca 80 kkr
Rensning av frånluftskanaler, ca 2035	ca 80 kkr
Ny rensning frånluftskanaler, ca 2055	ca 80 kkr
Utbyte frånluftsfläktar, ca 2055	ca 100 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetsinstallationer, ca 2026 (servis, centraler, huvudledningar)	ca 3 300 kkr
Utbyte armaturer i trapphus, bedömt 2040 (inkl övriga gemensamma utrymmen, upprepas ca 2070)	ca 200 kkr

6.4 Hissinstallationer

Utbyte hissmaskin, styr och regler etc, ca 2035	ca 900 kkr
Upprepas ca 2065	ca 900 kkr

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1936.

Under byggnadens livstid har bl a fasaderna renoverats, yttertaket bytts ut, balkonger renoverats, partiella utbyten av VA-installationer utförts, re-lining av flertalet övriga spillvattenstammar utförts, renoveringar av alla våtrum har utförts samt i övrigt löpande fastighets- och lägenhetsunderhåll utförts.

Kommande nära förestående underhållsbehov finns avseende alla kvarvarande äldre elinstallationer, inom några år kvarvarande äldre vatten- och avloppsinstallationer inklusive följdåtgärder på berörda våtrum, vissa fönster samt i övrigt löpande underhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 3 430 000:-
Mellan 4-10 år:	ca 10 190 000:-
Totalt:	ca 13 620 000:-

I kostnaderna ovan är ett antaget antal badrumsrenoveringar inräknade även om åtgärden stadgemässigt åligger respektive Bostadsrättshavare. Kostnader för utbyte av elinstallationer inne i lägenheterna (okänd omfattning) är däremot inte inräknade.

Uppskattade kostnader för omtrådning av el i olika lägenhetsstorlekar finns dock angivna under 5.1h ovan.

Omfattning av kommande VA-stambyten och badrumsrenoveringar är grovt bedömd utifrån okulära iakttagelser och erhållen skriftlig information. En mer precis bedömning går inte att fastställa utan en väsentligt mer omfattande inventering.

Eventuella krav på hyresreduktioner från lokalhyresgäster under VA-stambytenas genomförande har inte kalkylerats.

Löptiden för utförda radonmätningar har gått ut. Nya mätningar behöver genomföras. Vid senast utförda mätningar var dock uppmätta radonhalter mycket låga, vilket rimligen bör betyda att även de nya mätningarna kommer få godkända värden.

Det är också rimligt att årligen avsätta i storleksordningen 90 000:- för smärre oförutsedda reparationskostnader. Angiven summa inkluderar då även vissa löpande myndighetskostnader såsom Energideklaration, radonmätningar och årlig säkerhetsbesiktning av hiss.

Kostnader avseende planerat periodiskt underhåll för åren 2035-2074 finns redovisade på bifogat excel-blad. Eventuella kostnader för estetiskt underhåll har dock inte inräknats.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Underhållsplanen har en total löptid på 50 år. Bedömda tidpunkter för framtida nödvändigt tekniskt underhåll på så lång sikt har av naturliga skäl inbyggda osäkerheter. Med högst 10 års intervall rekommenderas löpande uppdateringar av åtgärder upptagna i planen utföras.

Alla kostnader som angivits i Statusbesiktningsprotokollet är beräknade i det kostnadsläge som är känt vid upprättandet av Statusbesiktningsprotokollet. Framtida entreprenadkostnadsutveckling är helt beroende av vid tidpunkten för utförandet aktuell tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster och därigenom inte meningsfull att försöka bedöma i då absoluta belopp.

Transaktion 09222115557533751413 Signerat: FT, AW, HN, AB, BW

Stockholm Nattvardsbarnen 2 UH-plan (2025-2034, detaljerad); (2035-2074, överslagsmässig)

Kostnadsläge september 2024

Åtgärd	År 2025 ksek	År 2026 ksek	År 2027 ksek	År 2028 ksek	År 2029 ksek	År 2030 ksek	År 2031 ksek	År 2032 ksek	År 2033 ksek	År 2034 ksek	2035-2044 ksek	2045-2054 ksek	2055-2064 ksek	2065-2074 ksek	Anmärkning
Mark:															
Allmän finplanering, mm															Ingår allmän avsättning nedan
Dränering, fuktisolering												400			
Byggnadsdel:															
Tvättstuga								160			30	160		190	bedömd tid utbyte maskiner
Fasad												3600			
Balkonger						150						2200			
Yttertak												1600			
Solceller												400			
Fönster / fönsterdörrar	50										50		50	50	avser källarplan
Trapphus															ej kalkylerat
Källare / gem utrymmen															ej kalkylerat
Badrum						5800									
El i lägenheter															bekostas av lgh-innehavaren
Installationer:															
OVK-besiktningar						80					160	160	80	160	
Rensning ventilationskanaler											80		80		
Utbyte frånluftsfläktar													100		
Utrustning i värmecentral												300			
Utbyte värmesystem												4200			bedömd tidpunkt
VA-stamsrenovering						2600									
Utbyte källarstråk vatten						700									
Re-lining bottenavlopp						700									
Rensning avloppsstammar	80										80	80	80	80	
Elinstallationer, fastighet		3300									200				
Hiss											900			900	
Övrigt:															
Årlig allmän avsättning	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	900	900	900	900	
Summa	220	3390	90	90	90	10120	90	250	90	90	2400	14000	1290	2280	

Transaktion 09222115575337S:413
Signerare: FT, AW, HN, AB, BW

Verifikat

Transaktion 09222115557533751413

Dokument

Ekonomisk plan
Huvuddokument
45 sidor
Startades 2024-12-09 13:11:05 CET (+0100) av Patricia Berggren (PB)
Färdigställt 2024-12-09 14:52:00 CET (+0100)

Initierare

Patricia Berggren (PB)
Rosengren & Co
patricia@rosengren.se
+46707170061

Signerare

Felicia Taubert (FT)
Brf Nattvardsbarnet 2
Personnummer 19920831-2968
felicia.taubert@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Felicia Taubert"
Signerade 2024-12-09 13:14:44 CET (+0100)

Annette Wiklund (AW)
Brf Nattvardsbarnet 2
Personnummer 19660814-1948
annette.wiklund@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anette Viklund"
Signerade 2024-12-09 13:17:00 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557533751413

Hanna Näsmark (HN)
Brf Nattvardsbarnet 2
Personnummer 19940201-2307
hanna.nasmark@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANNA NÄSMARK"
Signerade 2024-12-09 13:16:16 CET (+0100)

Anders Berg (AB)
Berg Fastighetsjuridik AB
Personnummer 19600806-1035
anders@bergfastighetsjuridik.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Anders Berg"
Signerade 2024-12-09 14:52:00 CET (+0100)

Bo Wergedahl (BW)
Marmortaket Konsult AB
Personnummer 19630331-1119
bo@rosengren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO WERGEDAHL"
Signerade 2024-12-09 13:34:33 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

