



**OMBILDNINGSG
KONSULTEN**

Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÖKEN 31

Sankt Eriksgatan 16 • Stockholm

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Göken 31 med biträde av Ombildningskonsulten under andra kvartalet 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

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

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Göken 31 (org: nr 769612-0067) som registrerades 2005-01-20 i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

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

Föreningen utgörs av en fastighet innehållandes 34 lägenheter och 3 lägenheter under uppförande på vinden varav 30 är uthyrda. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 5 december 2017. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom förvärv av aktiebolag. Tillträdet är bedömt till första halvåret 2018.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst."

Fastighetens skattemässiga värde uppgår till 3,6 Mkr

Anslutningsgrad på tillträdesdagen

Denna ekonomiska plan utgår från att 90,0% av lägenhetsytan upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen.

Försäkring

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

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under första halvåret 2018.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 68 677 000 kr, varav byggnadsvärde bostäder 24 600 000 kr och mark bostäder 40 000 000 kr. Lokalernas andel av taxeringsvärdet är 4 077 000 kr, varav byggnadsvärde 2 190 000 kr och mark 1 887 000 kr.

Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5

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

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med byggnad ursprungligen uppförd 1913 med källare, bottenvåning, 4-5 våningar samt vind med i huvudsak bostäder. Fastigheten har idag två lokaler som hyrs ut, den ena bedrivs kontorsverksamhet och i den andra finns en massagesalong. Typkod 321.

Tomt och läge

Fastigheten ligger invid Fridhemsplan i Stockholm kommun. Omkringliggande bebyggelse består av liknande bostadshus och övrig stadsbebyggelse.

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

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Göken 31
Adress	Sankt Eriksgatan 16
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Stadsplan: 1912-06-21, akt 0180-P-230
Tomtareal	878 kvm
Area:	Bostadsyta: 2 300 kvm Vind: 228 kvm (boa) Lokalyta: 238 kvm
Lägenheter	37 st varav 3 under uppförande på vinden
Byggnadsutformning	Byggnad med källare, bottenvåning, 4-5 våningar samt vind med i huvudsak bostäder.
Byggnadsår	1913
Typkod	321

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburet system.
Ventilation	Bostäder: Mekanisk frånluft med frånluftsdon i kök, badrum och i vissa sovrum. Tilluft via spaltventiler i vissa fönster eller väggventiler i anslutning till fönstren eller i vissa fall ingen organiserad tilluft.
Sophantering	Sopnedkast till sopsäcksväxlare.
Tvättstuga	3 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, 1 centrifug.

Utvändig mark	I all huvudsak hårdgjorda ytor. Vissa planteringar samt stödmur med smidesräcke..
Hiss	1 linhiss, 4 personer, 320 kg.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong / natursten till berg
Stomme	Tegel, stålbalkar, träbalkar, betong
Bjälklag	Balkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Yttertak	Dubbelfalsad galvaniserad och målad plåt.
Fasader	Naturstenssockel, puts i våningsplanen.
Entréer	Naturstengolv, i huvudsak målade väggar, målade tak.
Entrépartier	Lackat trä och glas. kodlås
Trapphus	Naturstengolv och betongmosaikgolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke..
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar. 1-glas träfönster i trapphus. Lokalfönster med träbågar.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade/tapetserade.
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett eller trägolv i vardagsrum plastmatta i de flesta övriga rum I huvudsak plastmattegolv i kök Variationer förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i många, kyl och frys, skåpinredning och vitvaror av blandad ålder. Variationer i utförande förekommer. Egeninstallerad DM i vissa.
Badrum & duschrum	Klinker på golv, kakel på vägg, undertak. Badkar, duschväggar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM i vissa. Vissa variationer i utförande förekommer.
WC:ar	Klinkergolv, målade väggar och tak, wc-stol, tvättställ.

Övrigt

OVK	Ej godkänd, säljaren ska slutföra OVK-besiktning som ännu inte är godkänd.
Energideklaration	Utförd
Radon	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats
Asbest	Asbest finns sannolikt i värmerörsisoleringar och kan också finnas i t ex fog och fix till kakelstänkskydd i kök och enligt uppgift även i limmet i de äldre kvarvarande plastmattorna. Inga provtagningar avseende detta utfördes i samband med besiktningen.
PCB	PCB finns sannolikt inte i byggnaden enligt den miljöutredning som genomförts.

20181046684

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-10
Mark/Grundläggning	Reparation av mur, erfoderlig återställning av gård	850 000 kr
Balkonger	Tätskikt ovsidor och målning räcken	40 000 kr
Fönster	Ommålning, renovering	1 200 000 kr
Gemensamma utrymmen	Målning / lackning div utvändiga dörrar	Ingår fönster ovan.
Lokaler	Följdåtgärder vid VA-stambyte	Ingår VA-stammar nedan.
Värmedistribition	Utbyte stamreglerings- och radiatorventiler	500 000 kr
VA	Utbyte VA-stammar (kök)	1 600 000 kr
Elinstallationer	Utbyte huvuddelen av fastighetsinstallationer	1 750 000 kr
Summa:		5 940 000 kr

Ovanstående angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 5 940 000 kr till fond för yttre underhåll i enlighet med besiktningsmannens rekommendation. Dessutom bostadsrättsföreningen en årlig avsättning till yttre underhållsfond samt besparingar i form av amorteringar på föreningens lån, totalt ca 335 000 kr per år.

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

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 90,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling fastighet & aktier ¹⁾	160 000 000 kr
Lagfart ²⁾	1 132 155 kr
Pantbrev ³⁾	950 000 kr
Yttre reparationsfond	5 940 000 kr
Dispositionsfond/kassa	50 000 kr
Initialkostnader ⁴⁾	1 237 500 kr
Slutlig kostnad:	169 309 655 kr

- ¹⁾ Fastighetsvärdet förutsätter att föreningen netto ska erhålla ett kapitaltillskott om 45 000 kr per kvadratmeter boarea på vinden vilket summerar till 10 260 000 kr. Kapitaltillskott under denna nivå ska räknas av från det underliggande fastighetsvärdet, köparen tillgodo. Kapitaltillskott över denna nivå ska läggas på det underliggande fastighetsvärdet, säljaren tillgodo.

Säljaren äger rätt att anvisa investeraren som förvärvar vinden rätten att förvärva de bostadslägenheter som blir vakanta eller sägs upp till upphörande under försäljningsprocessen i Bostadsrättsföreningen Göken 31. Priset för bostadsrätterna har antagits motsvara cirka 78 400 kronor per kvadratmeter. Kapitaltillskott under denna nivå ska räknas av från det underliggande fastighetsvärdet, köparen tillgodo. Kapitaltillskott över denna nivå ska läggas på det underliggande fastighetsvärdet, säljaren tillgodo.

Säljaren kommer att slutföra den OVK-besiktning som inte ännu är godkänd.

Inom ramen för entreprenaden förutsätts en utvecklare av de nya bostadslägenheterna utföra bland annat följande åtgärder,

Ansvara för omläggning av yttertaket i den mån som erfordras.

Ansvara för eventuella brandskyddskrav.

Ansvara för att förlänga hissen till det övre vindsplanet i enlighet med beviljat bygglov med åtföljande krav.

Ansvara för flytt av befintliga lägenhetsförråd på vinden och inredningen av nya lägenhetsförråd i källarplan.

- ²⁾ Lagfarten baseras på fastigheternas taxeringsvärde, om 68 677 000 kr, samt omkostnader för juridisk granskning och likvidation av bolaget efter genomförd köp.

- ³⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 15 000 000 kr

- ⁴⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (1-3 år)	8 342 441 kr	1,50%	125 137 kr	83 424 kr
Banklån 2 (3-5 år)	8 342 441 kr	2,00%	166 849 kr	83 424 kr
Banklån 3 (5-7 år)	8 595 242 kr	2,50%	214 881 kr	85 952 kr
Banklån utestående insatser	13 199 167 kr	2,00%	263 983 kr	- kr
Summa banklån	38 479 290 kr		770 850 kr	252 801 kr
Medlemsinsatser	118 688 165 kr			
Summa finansiering	169 309 655 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Löptid 2 år för STIBOR och 10 år för övriga. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2 312 549 kr.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	770 850 kr	
Avskrivning	660 455 kr	Enl. K2
Summa kap-kost.	1 431 305 kr	
Driftskostnader ¹⁾		
Administration	75 000 kr	
Försäkring	60 000 kr	
Värme	450 000 kr	
Fastighets-el	50 000 kr	
V/A	85 000 kr	
Skötsel	75 000 kr	
Reparationer	75 000 kr	
Renhållning	50 000 kr	
Städning	40 000 kr	
Övrigt	50 000 kr	
Summa driftskost.	1 010 000 kr	400 kr/kvm (boa)
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	90 239 kr	
Summa övr. kost.	90 239 kr	
Totala kostnader	2 531 544 kr	
Föreningens intäkter		
Hyreslägenheter	323 086 kr	
Lokaler	424 021 kr	
Förråd	0 kr	
Allframtid	95 000 kr	
Delsumma intäkter	842 107 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	1 364 763 kr	600 kr/kvm
Totala intäkter	2 206 870 kr	
Årets resultat	-324 674 kr	
Avsättning till underhållsfond	82 980 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	2 206 870 kr	
Summa kostnader	-2 531 544 kr	
Återföring avskrivningar	660 455 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	335 781 kr	121 kr/kvm
Amorteringar	-252 801 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	82 980 kr	
Ytor		
Bostadsarea	2 528 kvm	
Lokalarea	238 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	2 766 kvm	

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbildern för jämförbara fastigheter. Skötsel och reparationer inkluderar även löpande underhåll av kvarstående hyreslägenheter.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Amorteringar och avsättningar uppgår till 335 781 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 74 kr/mån för genomsnittslägenheten på 68 kvm.

Avskrivningar

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

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 68 kvm	Totalt	Per kvm
Fastighetens anskaffningskostnad	160 000 000 kr	57 845 kr
Föreningens grundbelåning	25 280 123 kr	9 140 kr
Föreningens belåning utestående insatser	13 199 167 kr	4 772 kr
Insats år 1	118 688 165 kr	52 171 kr
Upplåtelseavgift år 1	12 142 200 kr	4 803 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	20 240 000 kr	7 317 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	1 010 000 kr	400 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	1 364 763 kr	600 kr
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt (tot BOA)	3 228 302 kr	1 277 kr
Hyresintäkter lokaler (exkl. förråd, lager)	424 021 kr	1 782 kr
Avskrivning	660 455	238 kr
Kassaflöde	82 980	30 kr
Avsättning till underhållsfond samt amortering	335 781 kr	121 kr

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

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

År	1	2	4	5	6	7	11	16
Årtal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Beräknad nettoavgift	1 364 763	1 366 517	1 368 407	1 370 436	1 372 607	1 374 923	1 388 778	1 406 713
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	1 749 556	1 748 782	1 748 144	1 747 645	1 747 288	1 747 076	1 748 291	1 753 586
+2%	2 134 349	2 131 047	2 127 881	2 124 854	2 121 969	2 119 229	2 107 804	2 100 459
-1%	979 970	984 252	988 670	993 227	997 926	1 002 770	1 029 266	1 059 841
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	1 376 595	1 378 586	1 380 717	1 382 993	1 385 415	1 387 987	1 403 202	1 422 638
2%	1 388 428	1 390 655	1 393 027	1 395 549	1 398 222	1 401 051	1 417 625	1 438 562
-1%	1 352 931	1 354 448	1 356 097	1 357 880	1 359 800	1 361 860	1 374 355	1 390 789

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 90,0% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 60% förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
100,0%	25 280 123 kr	14,9%	1 942 887 kr	519 021 kr	93 536 kr
90,0%	38 479 290 kr	22,7%	2 206 870 kr	842 107 kr	+ - kr
80,0%	51 678 458 kr	30,5%	2 470 853 kr	1 165 192 kr	-93 012 kr
70,0%	64 825 454 kr	38,3%	2 733 793 kr	1 487 001 kr	-184 080 kr
60,0%	78 024 622 kr	46,1%	2 997 777 kr	1 810 087 kr	-277 611 kr

2018100406691

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

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

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

ID	Lgh	Yta (kvm)	90%		100%		BR 2018	HR 2017
			Insats (kr)	Andelstal	Andelstal	Mån. avg (kr)	Mån. hyra (kr)	
1		32,0 m ²	1 876 352 kr	1,582%	1,266%	1 600 kr	5 188 kr	
2		83,0 m ²	4 093 560 kr	4,104%	3,283%	4 149 kr	8 172 kr	
3		83,0 m ²	4 093 560 kr	4,104%	3,283%	4 149 kr	8 907 kr	
4		32,0 m ²	1 876 352 kr	1,582%	1,266%	1 600 kr	5 092 kr	
5		57,0 m ²	3 123 600 kr	2,818%	2,255%	2 850 kr	5 980 kr	
6		108,0 m ²	5 622 480 kr ¹	5,340%	4,272%	5 399 kr	10 224 kr	
7		47,0 m ²	2 781 648 kr	2,324%	1,859%	2 350 kr	6 269 kr	
8		108,0 m ²	5 622 480 kr ²	5,340%	4,272%	5 399 kr	10 626 kr	
9		59,0 m ²	3 394 860 kr	2,917%	2,334%	2 949 kr	6 163 kr	
10		111,0 m ²	5 778 660 kr	5,489%	4,391%	5 549 kr	10 461 kr	
11		47,0 m ²	2 910 428 kr	2,324%	1,859%	2 350 kr	5 080 kr	
12		111,0 m ²	5 778 660 kr	5,489%	4,391%	5 549 kr	11 242 kr	
13		59,0 m ²	3 556 520 kr	2,917%	2,334%	2 949 kr	7 570 kr	
14		111,0 m ²	5 778 660 kr	5,489%	4,391%	5 549 kr	10 463 kr	
15		47,0 m ²	2 910 428 kr	2,324%	1,859%	2 350 kr	5 357 kr	
16		111,0 m ²	5 778 660 kr	5,489%	4,391%	5 549 kr	10 559 kr	
17		59,0 m ²	3 556 520 kr	2,917%	2,334%	2 949 kr	6 659 kr	
18		111,0 m ²	5 839 488 kr	5,489%	4,391%	5 549 kr	10 621 kr	
19		47,0 m ²	2 936 184 kr	2,324%	1,859%	2 350 kr	5 121 kr	
20		111,0 m ²	5 839 488 kr	5,489%	4,391%	5 549 kr	11 009 kr	
21		59,0 m ²	3 588 852 kr	2,917%	2,334%	2 949 kr	6 162 kr	
22		106,0 m ²	5 634 536 kr	5,241%	4,193%	5 299 kr	11 320 kr	
23		47,0 m ²	2 961 940 kr	2,324%	1,859%	2 350 kr	5 121 kr	
24		106,0 m ²	5 634 536 kr	5,241%	4,193%	5 299 kr	10 112 kr	
25		52,0 m ²	2 992 080 kr	2,571%	2,057%	2 600 kr	5 793 kr	
26		36,0 m ²	2 170 080 kr ³	1,780%	1,424%	1 800 kr	4 214 kr	
27		53,0 m ²	3 049 620 kr	2,621%	2,097%	2 650 kr	5 610 kr	
28		37,0 m ²	2 230 360 kr ⁴	1,830%	1,464%	1 850 kr	4 371 kr	
29		53,0 m ²	3 049 620 kr	2,621%	2,097%	2 650 kr	5 698 kr	
30		37,0 m ²	2 230 360 kr	1,830%	1,464%	1 850 kr	5 200 kr	
31		53,0 m ²	2 904 400 kr	2,621%	2,097%	2 650 kr	5 698 kr	
32		37,0 m ²	2 128 980 kr	1,830%	1,464%	1 850 kr	4 841 kr	
33		53,0 m ²	2 904 400 kr	2,621%	2,097%	2 650 kr	5 735 kr	
34		37,0 m ²	2 128 980 kr	1,830%	1,464%	1 850 kr	4 389 kr	
35		79,0 m ²	1 777 500 kr ⁵	3,906%	3,125%	3 949 kr	8 000 kr	
36		67,0 m ²	1 507 500 kr ⁶	3,313%	2,650%	3 349 kr	7 000 kr	
37		82,0 m ²	1 845 000 kr ⁷	4,055%	3,244%	4 099 kr	9 000 kr	
Summa		2 528,0 m ²	131 887 332 kr	111,111%	100,000%	126 378 kr	269.025 kr	

Lägenhet 6, 8, 26, 28, 35, 36, och 37 är vakanta där upplåtelseavgift, som summerar till 12 142 200 kr tas ut enligt nedan,

¹ 2 844 720 kr, ² 2 844 720 kr, ³ 652 320 kr, ⁴ 670 440 kr, ⁵ 1 777 500 kr, ⁶ 1 507 500 kr, ⁷ 1 845 000 kr

Lokaler och förråd

Inom fastigheten finns idag 2 lokaler om totalt 238 kvm enligt nedan.

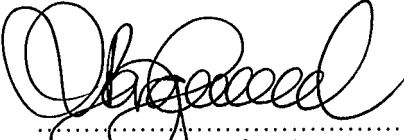
	Yta	Årshyra
Lokal 1,	134 kvm	326 558 kr
Lokal 2,	104 kvm	97 463 kr

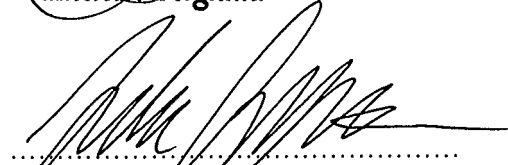
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

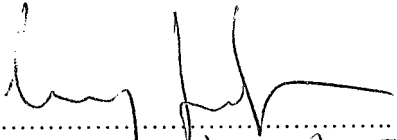
- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna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

Stockholm, datum: ...27/4..... - 2018

Brf Göken 31


.....
Liselotte Berglund


.....
NEENA CHAUDHARY


.....
CONNIE JOHANSSON

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Göken 31*, organisationsnummer 769612-0067 daterad 2018-04-27 får härmed avge följande intyg.

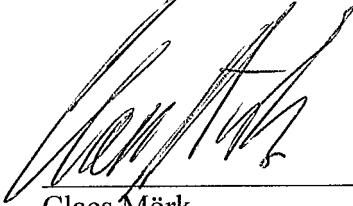
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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

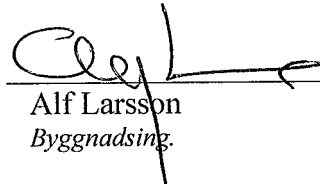
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-05-07



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset, 2017-12-12
Bankoffert, SEB, 2018-01-26
Aktieöverlåtelseavtal, koncept
Lokalkontrakt
Bygglov Stockholms stad 2018-01983-575
Ritningar samt situationsplan

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1	2	3	4	5	6	11	16
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Årsavgifter	493 kr/m ²	1 364 763	1 366 517	1 368 407	1 370 436	1 372 607	1 374 923	1 385 654	1 402 780
Hyresintäkter bostäder	117 kr/m ²	323 086	329 547	336 138	342 861	349 718	356 713	386 117	426 305
Övriga intäkter	188 kr/m ²	519 021	529 402	539 990	550 789	561 805	573 041	620 278	684 837
Summa intäkter	798 kr/m ²	2 206 870	2 225 466	2 244 535	2 264 087	2 284 131	2 304 677	2 392 089	2 513 922
Drift och underhåll	365 kr/m ²	1 010 000	1 030 200	1 050 804	1 071 820	1 093 256	1 115 122	1 207 043	1 332 674
Övriga externa kostnader	33 kr/m ²	90 239	92 044	93 885	95 762	97 678	99 631	107 844	119 068
Avskrivningar	239 kr/m ²	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455
Räntenetto	279 kr/m ²	770 850	765 781	760 712	755 644	750 575	745 506	725 232	699 889
Summa kostnader	915 kr/m ²	2 531 544	2 548 480	2 565 856	2 583 681	2 601 964	2 620 714	2 700 574	2 812 085
Årets resultat	-117 kr/m ²	-324 674	-323 014	-321 321	-319 595	-317 833	-316 037	-308 485	-298 163
Avsättning underhållsfond	30 kr/m ²	82 980	84 640	86 332	88 059	89 820	91 617	99 169	109 490

LIKVIDITETSPROGNOS

Summa intäkter	798 kr/m ²	2 206 870	2 225 466	2 244 535	2 264 087	2 284 131	2 304 677	2 392 089	2 513 922
Summa kostnader	-915 kr/m ²	-2 531 544	-2 548 480	-2 565 856	-2 583 681	-2 601 964	-2 620 714	-2 700 574	-2 812 085
Återföring avskrivning	239 kr/m ²	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455	660 455
Kassaflöde från löpande drift	121 kr/m ²	335 781	337 441	339 134	340 860	342 621	344 418	351 970	362 292
Amorteringar	-91 kr/m ²	-252 801	-252 801	-252 801	-252 801	-252 801	-252 801	-252 801	-252 801
Summa kassaflöde	30 kr/m ²	82 980	84 640	86 332	88 059	89 820	91 617	99 169	109 490
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	30 kr/m ²	82 980	167 620	253 952	342 011	431 831	523 448	908 608	1 435 008
Akkumulerade avsättningar och amorteringar	121 kr/m ²	335 781	671 562	1 009 003	1 348 137	1 688 997	2 031 619	3 420 431	5 200 516

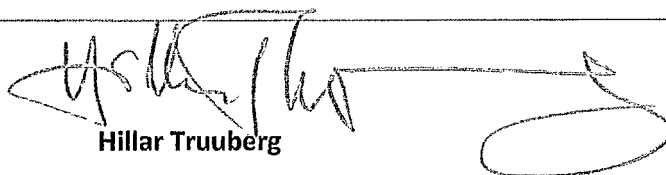
Kalkyförutsättningar

Bostadsarea	2 528 m ²	2 528 m ²	2 528 m ²	2 528 m ²	2 528 m ²	2 528 m ²	2 528 m ²	2 528 m ²	2 528 m ²
Lokalarea exkl. förråd och lager	238 m ²	238 m ²	238 m ²	238 m ²	238 m ²	238 m ²	238 m ²	238 m ²	238 m ²
Ränteartagande grundbelåning	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%
Ränteartagande utestående insatser	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsansattgande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förväras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Stockholm Göken 31

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2017-12-12

Stockholm Göken 31 - 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 Göken 31 genom Ombildningskonsulten KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 5 december 2017 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

I samband med besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller utfördes någon förstörande provtagning.

Platsbesök utfördes i 7 lägenheter, 1 hyreslokal samt alla tillgängliga gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca 0 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom samtal med boende, information erhållen via JLL samt från ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Joel Fagerhed, boende
- Jelena Chatty, boende
- Sacha Levin, Newsec, fastighetsskötare (kort del av tid)
- Amanda Eriksson, JLL
- Lars Bolin, Ombildningskonsulten KB
- Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Göken 31	
Adress:	S:t Eriksgatan 16 / 16 A	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	Folksam Fastigheter	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	878 m ²	
Byggnad:	Byggnad med källare, bottenvåning, 4-5 våningar samt vind med i huvudsak bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1913	
Ombyggnadsår:	1962 (enligt erhållen uppgift)	
Areor:	Bostäder	2 300 m ²
	Lokaler	238 m ²
	Totalt	2 538 m ²
Lägenheter:	34 st; Varierande storlekar	
Lokaler:	2 hyreskontrakt	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga, förråd, lokaler	
Bottenvåning:	Bostadsentréer, bostäder, lokaler	
Övr våningsplan:	I all huvudsak bostäder	
Vind:	Förråd, vissa driftsutrymmen	
Undergrund:	Berg.	
Grundläggning:	Grundmurar av betong / natursten till berg.	
Stomme:	Tegel, stålbalkar, träbalkar, betong	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme	

Bjällklag:	Balkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Takterrasser:	Konstruktionsbetong, isolering, överbetong, tät-skikt / ytskikt.
Piskbalkonger:	Betongplatta, gjutasfalt, smidesräcken
Yttertak:	Dubbelfalsad galvaniserad och målad plåt.
Fasad:	Naturstenssockel, puts i våningsplanen.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. 1-glas trä-fönster i trapphus. Lokalfönster med träbågar.
Trapphus:	Naturstengolv och betongmosaikgolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entréer:	Naturstengolv, i huvudsak målade väggar, målade tak.
Entrépartier:	Lackat trä och glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av trä. Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av trä.
Bostäder:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak.
Golv:	Parkett eller trägolv i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum I huvudsak plastmattgolv i kök Variationer förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i många, kyl- och frys, skåpinredning och vitvaror av blandad ålder. Variationer i utförande förekommer. Egeninstallerad DM i vissa.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, undertak. Badkar, duschväggar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM i vissa. Vissa variationer i utförande förekommer.

WC:ar:	Klinkergolv, målade väggar och tak, wc-stol, tvättställ.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstuga:	3 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, 1 centrifug. 2 TM, 1 TT och 1 TS från 2014. 1 TM från ca 1960, 1 äldre mangel, centrifug gammal. Målade väggar, golv och tak.
Källare i övrigt:	I huvudsak ytbehandlad betong, målade väggar och tak.
Förråd:	Förråd med väggar av varierande utförande. I huvudsak med hönsnätsväggar.
Installationsutrymmen.	Ytbehandlad betong, målade väggar och målat tak.
Sophantering.	Sopnedkast till sopsäcksväxlare.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral utbytt 2014.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar som i all huvudsak bedöms vara från ombyggnadsåret (1962). Radiatorventiler och stamregleringsventiler i stor omfattning av äldre typ.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft med frånluftsdon i kök, badrum och vissa sovrum. Tilluft via spaltventiler i vissa fönster eller väggventiler i anslutning till fönstren eller i vissa fall ingen organiserad tilluft inte alls. Lokaler: Mekanisk frånluft med eget aggregat.
VA-installationer:	Avlopp i huvudsak av gjutjärn (till flertalet kök, i större delen av källarplanet samt avloppsluftningarna) och s k ma-rör / plast till flertalet badrummen. Varmvatten av koppar. Kallvatten av koppar och galvaniserat stål. Varmvattencirkulation finns på delar av varmvattenkretsen.

	Installationer till badrummen bedöms i huvudsak vara utbytta medan installationer som betjänar kök är gamla.
Elinstallationer:	Servis och serviscentral utbytta. Huvudledningar av blandad ålder (de flesta bedöms vara från ombyggnadsåret). Elinstallationer i lägenheterna av blandad ålder (både komplett omtrådade och jor-dade samt lgh med gamla installationer förekommer).
Hiss:	1 linhiss, 4 personer, 320 kg. Hissen är ombyggd januari 2016.
Övrigt:	
Tomt / mark:	I all huvudsak hårdgjorda ytor. Vissa planteringar samt stödmur med smidesräcke.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1913. Enligt er-hållna uppgifter utfördes en omfattande ombygg-nad ca 1962. Badrummen har renoverats (och är samtidigt VA-stambytta), yttertaket är omlagt, fasaderna är omputsade, utrustning i värmeunder-centralen har bytts ut, hissen renoverats, maskin-park i tvättstuga bytts ut och därutöver har blan-dat underhåll utförts i lägenheterna. Tekniska brister finns framförallt avseende åter-stående äldre VA-installationer, elinstallationer, vissa värmeinstallationer, ventilationsfunktionen, och fönstren samt gårdens stödmur.
OVK-status:	Godkänd OVK saknas för alla system som betjä-nar bostäder samt fläktsystemet till Thaimassa-gen, men är godkänt till april 2022 för fläktsyste-met som betjänar kontoret.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redo-visats.
Asbest:	Asbest finns sannolikt i värmerörsisoleringar och kan också finnas i t ex fog och fix till kakelstänk-skydd i kök och enligt uppgift även i limmet i de äldre kvarvarande plastmattorna. Inga provtag-

ningar avseende detta utfördes i samband med besiktningen.

PCB:

PCB finns inte i byggnaden enligt den miljöutredning som genomförts.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'HTZ'.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av natursten / betong till fast underlag eller direkt mot berg. Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar.

Inga sättningar noterades på bärande grundkonstruktioner och inte heller noterades några sättningar under källargolven.

Stödmuren i fastighetsgränsen mot Ture Nermans gränd lutar utåt och har påtaglig sprickbildning. För något år sedan utfördes förstärkningsåtgärder då bl a jordankare monterades för att öka hållfastheten mot det jordtryck som finns. Efter det att åtgärden utförts fortsätter ändå murens rörelse med åtföljande vinkeländring och det bedöms nödvändigt att reparera hela muren inom något år, vilket i praktiken innebär att riva befintlig och ersätta med ny som förankras i underliggande berg.

I samband med murentreprenaden kommer också finplaneringen på gården behöva renoveras.

5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Naturstenssocklar i normalt skick. På gatusidan är socklarna nedsmutsade. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader i våningsplanen som senast renoverats för ungefär 10 år sedan i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning / takterrasser

Yttertak belagt med falsad plåt. Plåten är omlagd och i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattningen har takvärme installerad.

Takstegar och övrig taksäkerhet i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takterrass till lägenhet i översta våningsplanet, med tätskikt som bedöms vara från ca 1992. Normal teknisk livslängd för terrassens tätskikt är statistiskt klart över 30 år, vilket innebär mer än 10 år till kommande åtgärdsbehov.

Takavvattning i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Pisbalkonger med betongplatta och smidesräcken. På plattornas översida har gjutasfalt lagts som tätskikt. Plattorna har sannolikt renoverats i samband med senaste omputsning av fasaden.

Gjutasfaltsskiktet (ovanliggande tätskikt) har sprickbildning och rekommenderas läggas om inom något år. Parallellt utförs ommålning och erforderlig rostunderbehandling av smidesräcken.

5.1f Fönster

2-glasfönster på kopplade träbågar (englasfönster i trapphus). Fönstren är genomgående i nära förestående behov av ommålning / erforderlig renovering / omkittning / justering av öppnings- / stängningsfunktionen. Erforderligt åtgärdsbehov varierar i viss mån med höjdläge och väderstreck. I vissa fönster kommer även trälagningar avseende främst båg- och karmbotten behöva utföras.

5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Entrépartier av lackat trä. Omlackning utförs lämpligen parallellt med fönsterentreprenaden.

Gårdsdörrar i normalt skick. Utvändigt ytskiktsbehandling utförs samtidigt med fönsterentreprenaden.

Tvättstuga:

2 st TM, 1 TT och 1 TS från 2014 med lång återstående teknisk livslängd. I mangel som är förhållandevis gammal, men bedöms ändå kunna fungera ytterligare minst 10 år. I tvättstugan finns också en mycket gammal tvättmaskin och en gammal centrifug. Dessa ersätts inte när funktion upphör.

Ytskikt i både tvättstuga och torkrum i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Sopnedkast i entrén till behållare i en förhållandevis gammal sopsäcksväxlare med enligt uppgift tillfredsställande funktion. Återstående teknisk livslängd svårbedömd.

Lyft genom lucka till gatunivå.

När sopsäcksväxlaren blivit för gammal för att underhålla kommer högst sannolikt om disposition av soprummet behöva utföras.

Vind:

Lgh-förråd i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. En byggnadslovshandling för inredning av vindar till nya bostadslägenheter är under upprättande. Om vindarna inreds kommer av naturliga skäl vindförråden behöva flyttas till utrymmen i källarplanet.

5.1g Lägenheter

7 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Badrummen i alla besökta lägenheter har renoverats även om arbetena utförts vid lite varierande tidpunkter (mellan bedömningsvis ca 2000 och ca 2012).

Elinstallationer i lägenheterna är från varierande tidpunkter. Det bedöms att drygt hälften av lägenheterna har installationer som rekommenderas bytas ut inom ca 5 år.

Underhållsansvaret för utbyte av elinstallationer inom lägenheten åligger respektive bostadsrättshavaren. Lägenhetscentralens underhåll åligger Bostadsrättsföreningen. En omträdning av elinstallationer inom lägenheten kostar mellan 12 000:- och ca 20 000:- beroende på lägenhetsstorlek (de största lägenheterna kostar ytterligare något mer). Det har då förutsatts att badrummens el inte byts ut.

I de flesta besökta lägenheterna bedömdes luftomsättningen vara undermålig. Detta kan bero på kraftig nedsmutsning i frånluftskanalerna i kombination med bristfälligt fungerande tilluft. Bostäderna saknar godkänd OVK.

De flesta lägenheters ytskikt kan anses var likvärdiga även om det av naturliga skäl förekommer smärre variationer.

Efter ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

5.1h Lokaler

Av lokalerna besöktes kontoret.

För bägge lokalerna gäller att lokalinnehavarna har eget ansvar för inre underhåll samt verksamhetsanpassade installationer mm.



I samband med att återstående VA-stambyten genomförs kommer vissa följd-åtgärder behöva genomföras i lokalerna.

Den ena lokalen saknar godkänd OVK. Det åligger sannolikt fastighetsägaren att tillse att det finns godkänd OVK.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 2014. Lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar som i stor omfattning är från ombyggnadsåret. Radiator- och stamregleringsventilerna rekommenderas bytas inom något år. Värmesystem har generellt längre teknisk livslängd än övriga installationer.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp i och till huvuddelen av badrummen (troligen alla) har bytts ut under senare år medan de avlopp som betjänar köken i all huvudsak är obytta och med rekommendation till utbyte inom nära framtid.

Bottenavloppen är också äldre, men där räcker det med att spola och rensa desamma.

Tappvattensystem:

Utbytta i ungefär samma omfattning som avloppen. Äldre enheter byts inom nära framtid då också vvc-slinga installeras där detta är genomförbart.

Hela källarstråket är också gammalt och byts ut parallellt med övriga utbyten.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Mekanisk frånluft med två separata fläktar. Luftomsättningen i lägenheterna varierar, men är i huvudsak bristfällig i besökta lägenheter.

OVK-besiktningar utfördes senast 2016 med icke godkänt utfall. Underkännandet beror av olika orsaker, men främst pga kraftig nedsmutsning av kanalsystemet och baksug i anslutning till frånluftsdon. Vidare saknar vissa utrymmen tilluftsdon.

Det förutsätts nedan att nuvarande fastighetsägare utför erforderliga åtgärder för att erhålla godkänd OVK.

Om vindar inreds kommer kanalsystemet behöva omdisponeras. Kostnaden för detta ligger rimligen i vindsprojektet.

Lokaler:

Kontoret har mekanisk frånluft med separat frånluftsfläkt. Bedömt tillfredsställande funktion. OVK är godkänd till 2022.

Thaimassagen har separat mekanisk till- och frånluftsventilation. Vid senaste utförda OVK-besiktning blev ventilationssystemet underkänt pga av ett för lågt totalflöde.

Att sammanställa en detaljerad plan för vilka åtgärder som kommer att behöva utföras för att erhålla fungerande ventilationssystem kräver en väsentligt mer omfattande inventering. Detta innebär också att åtgärden är svår att bedöma kostnads- mässigt.

5.3 El-installationer

Fastighetens elservis och serviscentral är utbytta. Flertalet övriga fastighetscentraler, de flesta huvudledningar mm är av äldre typ och med rekommendation till utbyte inom några år.

Installationer inom lägenheterna är också i bedömningsvis mer än hälften tekniskt uttjänta och rekommenderas bytas ut. Underhållsansvaret för detta åligger respektive lägenhetsinnehavare (se 5.1h ovan).

För installationer inom lokalerna begränsas fastighetens ansvar till huvudledning fram till respektive lokal. Underhållsansvaret för installationer inom lokalerna åligger respektive lokalinnehavare.

5.4 Hissinstallationer

1 linhiss för 4 personer, 320 kg. Hissen är obyggd i januari 2016 och i gott skick. Hissen är godkänd och besiktigad till augusti 2018.

Inget åtgärdsbehov.

Om vindarna inreds kommer med största sannolikhet hissmaskinen behöva flyttas. Kostnader för detta hamnar rimligen inom vindsprojektet.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge november 2017)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Reparation av mur, ca 2018 ca 850 kkr
(ca 28 löpmeter)
Erforderlig återställning av gård, 2018
(kostnaden är helt beroende på vilken ambitionsnivå som eftersträvas)

6.1e Balkonger

Tätskikt ovasidor och målning räcken, ca 2020 ca 40 kkr

6.1f Fönster

Ommålning / renovering fönster, ca 2018 ca 1 200 kkr
(ca 350 bågar)

6.1g Gemensamma utrymmen

Målning / lackning div utvändiga dörrar, ca 2018 ingår fönster ovan
Nya förråd (ifall vinden inreds)
(kostnaden hamnar i vindsprojektet)

6.1h Lägenheter

Utbyte el i lägenheter, ca 2020 ca 480 kkr
(inräknat 25 lägenheter)

6.1i Lokaler

Följdåtgärder vid VA-stambyte, ca 2018 ingår 6.2c nedan

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamreglerings- och radiatorventiler, 2018 ca 500 kkr
(inklusive injustering av värmesystemet)

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar, ca 2018 ca 1 600 kkr
(avser till kök)

6.2d Ventilation

Åtgärder för godkänd OVK samt ventilationsfunktion, snarast
(förutsätts hanteras av nuvarande fastighetsägare)

6.3 Elinstallationer

Utbyte huvuddelen av fastighetsinstallationerna, ca 2020

ca 1 750 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1914, enligt uppgift förhållandevis omfattande ombyggd ca 1962 och därefter renoverad utan att något samlat grepp tagits.

Nära förestående underhållsarbeten finns avseende VA-stambyte till köken, utbyte el-installationer, vissa värmeinstallationer, fönstren samt stödmuren på gården.

Senaste OVK-besiktning blev underkänd avseende tre av fyra ingående system. I denna statusrapport har förutsatts att nuvarande fastighetsägare utför och bekostar erforderliga åtgärder för godkänd OVK. Exakt vilken omfattning åtgärden innebär går inte att bedöma utan en väsentligt mer omfattande inventering. Om vindarna inreds kommer ändå ombyggnader av ventilationssystemet / flytt av ventilationskanaler behöva göras.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 5 940 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 0:-
Totalt:	ca 5 940 000:-

Kostnaden för utbyte av elinstallationer inom lägenheterna är inte inräknad ovan då underhållsansvaret enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare.

