Registrerades av Bolagsverket
2021-01-28 07:58
R31548/21

202101270196 4

OMBILDNINGS
KONSULTEN

Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Lugnet i Västertorp

Terrängvägen 71-81 • Västertorp

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Lugnet i Västertorp med biträde av Ombildningskonsulten under tredje kvartalet 2020

20210127019 65

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 3
Förvärv av fast egendom 3
Anslutningsgrad på tillträdesdagen 3
Försäkring 3
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 7
Övriga upplysningar om underhållsbehovet 7

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN 7
Förvärvskostnad 8
Finansieringsplan 8
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan 8

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET 9
Amorteringar och extra avsättningar 10
Eventuell ökad belåning 10
Tomträttsavgäld 10
Avskrivningar 10

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR 11

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I 11

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II 11

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING 12
Lokaler 12

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN 13

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

20210127019 66

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Lugnet i Västertorp (org: nr 769623-1914) som registrerades 2011-05-23 i Stockholms Län har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. 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.

Föreningen utgörs av fastigheten Stockholm Utslagningen 1, Terrängvägen 71-81. Fastigheten innehåller totalt 38 blivande bostadsrätter och uppfördes år 1949/50.

Nuvarande fastighetsägare, AB Familjebostäder, har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda fastighet med planerat tillträde under slutet av 2020.

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 fastigheterna 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 38 blivande bostadsrätter varav samtliga är uthyrda. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 16 december 2019. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten under andra halvåret 2020 genom så kallad rak affär där föreningen blir direktägare av fastigheten.

Anslutningsgrad på tillträdesdagen

Denna ekonomiska plan utgår från att 100,0% av lägenhetsytan upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen.

Försäkring

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

20210127019 67

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 andra halvåret 2020.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 47 129 000 kr, varav byggnadsvärde bostäder 23 400 000 kr och mark bostäder 23 200 000 kr. Lokalernas andel av taxeringsvärdet är 529 000 kr, varav byggnadsvärde 297 000 kr och mark 232 000 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.

202101270196 8

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med två byggnader ursprungligen uppförda 1950 med källare /sutteräng och 3 våningar. Fastigheten har idag 1 lokal. Typkod 321.

Tomt och läge

I Västertorp finns ett stort serviceutbud i form av apotek, postombud, matbutiker, butiker, restauranger, caféer, blomsteraffär m.m.

Här finns både förskolor och skola (Västertorpsskolan) och lekplatser. Närhet till både natur och aktiviteter. Inom gångavstånd finns Västertorps Idrotts- och simhall som även har gym samt Hägerstensbadet med utomhuspool.

Kommunikationen är mycket god med tunnelbana in till centrala Stockholm tar endast 9 minuter. Vid Liljeholmen T-banestation, på vägen till stan, är en stor knutpunkt med både bussar, tunnelbanelinjer samt tvärbana för att ta sig till stora delar av Stockholm. Här finns även ett mycket bra köpcentrum med butiker och restauranger.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Utslagningen 1
Adress	Terrängvägen 71-81, 129 48 Hägersten
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Stadsplan: 1948-07-30. Plan: 0180-3500A
Tomtareal	3 077 kvm
Area:	Bostäder: 2 224 kvm. Lokal/Förråd: 97 kvm
Lägenheter:	37 st (varav: 30 st 2 rok, 7 st 4 rok)
Byggnadsutformning	Två flerfamiljshus med källare/suterräng och 3 våningar.
Byggnadsår	1950
Värdeår	1967
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	47 129 000 kr (varav byggnad: 23 697 000 och mark: 23 432 000 kr).

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Fläktförstärkt självdrag. Spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönster för tilluft
Sophantering	Utvändiga behållare samt grovsoprum

20210127019 69

Tvättstuga	4 TM, 2 TT, 2 TS, 1 mangel
Utvändig mark	Gräsmatta, planteringar vid fasader. Hårdgjorda ytor med beläggning av asfaltbetong och plattor till entréer. Trappor med smidesräcken. Lekplats

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong till berg
Stomme	Betong
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Ytterväggar	Sannolikt lättbetong som putsbärare
Fasad	Putsad betongsockel, puts, tegelfasader vid entréer och i indragna lägen vid balkonger
Entrépartier	Lackade träpartier med glas. Kodlås. Aptus
Fönster	2-glas träfönster på kopplade bågar. Vissa fönster är kompletterade med invändig ljudruta. Badrumsfönster är 3-glastyp (2+1) av aluminium
Yttertak	Betongtakpannor
Trapphus	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Räcke av smide. Handledare
El	Servis, serviscentral, fastighetscentral samt flertalet huvudledningar av äldre typ. Installationer i lägenheter utbytta ca 2001. 1-fas till lägenheterna. Installationer i allmänna utrymmen av blandad ålder.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade/tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Plastmatta eller linoleum i vardagsrum, övriga rum och kök. Vissa avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna.
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl och frys, fläkt, egeninstallerad DM i vissa. Skåpinredning och vitvaror av blandad ålder.
Badrum & WC	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, tvättställ, wc-stol. Sanitetsartiklar i all huvudsak från ca 2001. Egeninstallerad TM i vissa.

20210127019 70

Övrigt

OVK	Godkänd
Energideklaration	Utförd. Giltig till 2028-06-05
Radon	Radonmätningar utfördes 2018. Samtliga redovisade mätprotokoll har uppmätta värden som ligger långt under godkända gränsvärden.
Skyddsrum	I fastigheten finns 2 skyddsrum i funktion. Besiktning av utrustning och funktion bör utföras av särskild sakkunning före ett eventuellt förvärv såvida detta inte nyligen utförts
Asbest	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-11
Tak	Ommålning plåtdetaljer	120 000 kr
	Anordnande takvajersystem	100 000 kr
Fönster	Ommålning / renovering	1 000 000 kr
VA	Stamrensning, ca 2020	80 000 kr
	Ny stamrensning, ca 2029	80 000 kr
Ventilation	Rensning ventilationskanaler	100 000 kr
El	Utbyte av fastighetsel	1 400 000 kr
Summa:		**2 880 000 kr**

Ovanstående angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt.

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 2 880 000 kr till fond för yttre underhåll i enlighet med besiktningsmannens rekommendation. Utöver ovan sätter föreningen av 15 000 kr i inre underhållsfond för de lägenheter som upplåts på föreningens tillträdesdag. Dessutom gör bostadsrättsföreningen en årlig avsättning till yttre underhållsfond samt besparingar i form av amorteringar på föreningens lån, totalt ca 182 362 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 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt kan föreningen komma att finansiera dessa utestående insatser genom upptagande av

20210127019 71

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	84 000 000 kr
Lagfart	1 262 000 kr
Pantbrev [1]	707 000 kr
Nätinstallation[2]	223 356 kr
Initialkostnader [3]	2 100 000 kr
Summa Anskaffningsutgift	**88 292 356 kr**
Yttre reparationsfond	2 880 000 kr
Inre reparationsfond	555 000 kr
Dispositionsfond/kassa	50 000 kr
Slutlig kostnad:	**91 777 356 kr**

1) I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 0 (noll) kr. Pantbrevskostnad baserad på lånebelopp vid 70% anslutning

2) Ersättning för säljarens kostnad av nätinstallationer i fastigheten

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

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1	3 764 732 kr	1,50%	56 471 kr	37 647 kr
Banklån 2	3 764 732 kr	1,50%	56 471 kr	37 647 kr
Banklån 3	3 764 732 kr	1,50%	56 471 kr	37 647 kr
Banklån utestående insatser	0 kr	1,00%	0 kr	- kr
Summa banklån	11 294 196 kr		169 413 kr	112 942 kr
Medlemsinsatser	80 483 160 kr			
Summa finansiering	**91 777 356 kr**			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Löptid 50 år. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 4 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: 508 239 kr.

20210127019 72

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	169 413 kr	
Avskrivning	455 683 kr	Enl. K3
Summa kap-kost.	**625 096kr**	
Driftskostnader [1]		
Administration	46 250 kr	
Försäkring	50 000 kr	
Värme	400 000 kr	
Fastighets-el	40 000 kr	
V/A	80 000 kr	
Skötsel hyresrätter mm	75 000 kr	
Reparationer	40 000 kr	
Renhållning	47 000 kr	
Städning	60 000 kr	
Övrigt	50 000 kr	
Summa driftskost.	**888 250 kr**	**391 kr/kvm**
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	187 940 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	58 163 kr	
Summa övr. kost.	**246 103 kr**	
Totala kostnader	**1 759 449 kr**	
Föreningens intäkter		
Hyreslägenheter	0 kr	
Lokaler	0 kr	
Förråd	23 856 kr	
P-plats-garage	0 kr	
Delsumma intäkter	**23 856 kr**	
Nettoavgifter bostadsrätter	1 462 482 kr	643 kr/kvm
Totala intäkter	**1 486 338 kr**	
Årets resultat	**-273 111 kr**	
Avsättning till underhållsfond	69 630 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	1 486 338 kr	
Summa kostnader	-1 759 449 kr	
Återföring avskrivningar	455 683 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	**182 572 kr**	**80 kr/kvm**
Amorteringar	-112 942 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	**69 630 kr**	
Ytor		
Bostadsrättsarea	2 274 kvm	
Lokalarea	0 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	2 274 kvm	

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

202101270197 3

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Amorteringar och avsättningar uppgår till 182 572 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 45 kr/mån för genomsnittslägenheten på 60 kvm baserat på en genomsnittsränta om 2%.

Tomträttsavgäld

Tomrättsavgäld utgår med 187 940 kr innevarande år och löper under en 10-års period till och med juni 2029.
Avgälden höjdes 2019-07-01 från 160 900 kr till 228 500 kr.
En stegvis höjning gäller för den nya avgälden där 40 % av höjningen slår igenom år 1, 55 % år 2, 70 % år 3, 85 % år 4 och 100 % år 5-10.
År 1 höjdes avgälden 27 040 kr till nuvarande avgäld på 187 940 kr.
År 2 höjs avgälden med 10 060 kr
År 3 höjs den med 10 220 kr.
År 4 höjs den med 10 140 kr.
År 5 höjs den med 10 140 kr då höjningen slår igenom helt till 228 500 kr och löper till och med juni 2029.

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 K3. 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.

NK

20210127019 74

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 61 kvm	Totalt	Per kvm
Fastighetens Köpeskilling	84 000 000 kr	36 939 kr
Föreningens grundbelåning	11 294 196 kr	4 866 kr
Föreningens belåning utestående insatser	0 kr	0 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	80 483 160 kr	35 393 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	0 kr	0 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	888 250 kr	391 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	1 462 482 kr	643 kr
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt (tot BOA)	2 751 216 kr	1 210 kr
Löpande kassaflöde (avsättningar + amorteringar)	182 572 kr	80 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 räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Beräknad nettoavgift	1 462 482	1 490 692	1 519 458	1 548 549	1 578 053	1 597 839	1 703 384	1 820 796
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	1 575 424	1 602 504	1 630 141	1 658 103	1 686 478	1 705 134	1 805 032	1 916 797
+2%	1 688 366	1 714 317	1 740 824	1 767 657	1 794 902	1 812 429	1 906 680	2 012 797
-1%	1 349 540	1 378 879	1 408 775	1 438 996	1 469 629	1 490 544	1 601 736	1 724 795
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	1 472 642	1 501 055	1 530 029	1 559 332	1 589 051	1 609 057	1 715 770	1 834 471
2%	1 482 803	1 511 419	1 540 600	1 570 114	1 600 049	1 620 275	1 728 155	1 848 145
-1%	1 452 321	1 480 328	1 508 887	1 537 767	1 567 056	1 586 621	1 690 999	1 807 121

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 100,0% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 60% förevisas ej eftersom föreningen då troligtvis 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%	**11,2 mkr**	**12,8 %**	**1,48 mkr**	**24 tkr**	**+/-0**
90,0%	19,2 mkr	21,8 %	1,56 mkr	298 tkr	+49 128 kr
80%	27,2 mkr	30,9 %	1,64 mkr	574 tkr	+100 045 kr
70,0%	35,2 mkr	39,9 %	1,72 mkr	849 tkr	+149 648 kr
60,0%	43,2 mkr	49,0 %	1,80 mkr	1124 tkr	+199 149 kr

20210127019 75

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)	Insats (kr)	100% Andelstal	BR 2020 Mån.avg	HR 2020 Mån.hyra
1	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	6 027 kr
2	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	6 027 kr
3	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 411 kr
4	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 451 kr
5	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 402 kr
6	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	6 164 kr
7	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	6 164 kr
8	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	6 129 kr
9	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 416 kr
10	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 426 kr
11	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 328 kr
12	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 944 kr
13	82,0 m²	3 007 880 kr	3,606%	4 394 kr	7 424 kr
14	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 446 kr
15	82,0 m²	3 007 880 kr	3,606%	4 394 kr	8 099 kr
16	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 523 kr
17	82,0 m²	3 007 880 kr	3,606%	4 394 kr	8 076 kr
18	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 581 kr
19	82,0 m²	3 007 880 kr	3,606%	4 394 kr	8 380 kr
20	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 400 kr
21	82,0 m²	3 007 880 kr	3,606%	4 394 kr	7 604 kr
22	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 531 kr
23	82,0 m²	3 007 880 kr	3,606%	4 394 kr	7 643 kr
24	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 944 kr
25	82,0 m²	3 007 880 kr	3,606%	4 394 kr	8 207 kr
26	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	6 235 kr
27	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 568 kr
28	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 738 kr
29	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 424 kr
30	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 483 kr
31	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	6 040 kr
32	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 517 kr
33	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	6 073 kr
34	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 556 kr
35	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 648 kr
36	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 557 kr
37	55,0 m²	1 943 700 kr	2,419%	2 947 kr	5 499 kr
38	50,0 m²	1 117 000 kr	2,199%	2 679 kr	3 183 kr
	2 274,0 m²	**80 483 160 kr**	**100,000%**	**121 856 kr**	**229 268 kr**

Lokaler

Det finns fyra uthyrda förråd om totalt 40 kvm som ger en intäkt till föreningen om 23 856 kr /år samt 1 outhyrt förråd om 7 kvm.

20210127019 76

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: ...16 / 9..... - 2020

Brf Lugnet i Västertorp

.....
Theresia Löfgren

.....
Jenny Henriksson

.....
Agneta Fogelberg Bergman

.....
Tage Fogelberg

.....
Rikard Henriksson

Resultat och likviditetsprognos Brf Lugnet i Västertorp

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2020	2 2021	3 2022	4 2023	5 2024	6 2025	11 2030	16 2035
Årsavgifter	643 kr/m²	1 462 482	1 490 692	1 519 458	1 548 549	1 578 053	1 597 839	1 703 384	1 820 796
Hyresintäkter bostäder	0 kr/m²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	10 kr/m²	23 856	24 333	24 820	25 316	25 823	26 339	29 080	32 107
Summa intäkter	654 kr/m²	1 486 338	1 515 025	1 544 278	1 573 865	1 603 876	1 624 178	1 732 464	1 852 903
Drift och underhåll	391 kr/m²	888 250	906 015	924 135	942 618	961 470	980 700	1 082 772	1 195 468
Övriga externa kostnader	108 kr/m²	246 103	257 326	268 733	280 083	291 458	292 717	299 400	306 780
Avskrivningar	200 kr/m²	455 683	455 683	455 683	455 683	455 683	455 683	455 683	455 683
Årets resultat	-120 kr/m²	**-273 321**	**-271 933**	**-270 517**	**-269 072**	**-267 599**	**-266 096**	**-258 119**	**-249 311**
Avsättning underhållsfond	31 kr/m²	69 420	70 808	72 225	73 669	75 142	76 645	84 623	93 430
LIKVIDITETSPROGNOS									
Summa intäkter	654 kr/m²	1 486 128	1 514 810	1 544 059	1 573 643	1 603 649	1 623 946	1 732 208	1 852 620
Summa kostnader	-774 kr/m²	-1 759 449	-1 786 743	-1 814 576	-1 842 715	-1 871 248	-1 890 042	-1 990 327	-2 101 932
Återföring avskrivning	200 kr/m²	455 683	455 683	455 683	455 683	455 683	455 683	455 683	455 683
Kassaflöde från löpande drift	80 kr/m²	182 572	183 965	185 385	186 834	188 312	189 819	197 821	206 655
Amorteringar	-50 kr/m²	-112 942	-112 942	-112 942	-112 942	-112 942	-112 942	-112 942	-112 942
Summa kassaflöde	31 kr/m²	**69 630**	**71 023**	**72 443**	**73 892**	**75 370**	**76 877**	**84 879**	**93 714**
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	31 kr/m²	69 630	140 653	213 096	286 988	362 357	439 234	847 308	1 297 854
Ackumulerade avsättningar och amorteringar	80 kr/m²	182 572	366 537	551 922	738 755	927 067	1 116 886	2 089 669	3 104 925
Kalkylförutsättningar									
Bostadsrättsarea		2 274 m²	2 274 m²	2 274 m²	2 274 m²	2 274 m²	2 274 m²	2 274 m²	2 274 m²
Ränteantagande grundbelåning		1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Ränteantagande utestående insatser		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Inflationsantagande		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 förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Lugnet i Västertorp med organisationsnummer 769623-1914. Vi avger härmed följande intyg.

20210127019 78

Bostadsrättsföreningen omfattar 38 bostadsrätter. Bostadsrätterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll, amorterar på sina lån och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:
- Ekonomisk plan för Brf Lugnet i Västertorp, daterad 2020-09-16.
- Stadgar för Brf Lugnet i Västertorp, registrerade hos Bolagsverket 2020-09-21.
- Registreringsbevis för Brf Lugnet i Västertorp, daterat 2020-09-23.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Stockholm Utslagningen 1, daterat 2020-10-07.
- Utkast köpeavtal gällande Stockholm Utslagningen 1, odaterat.
- Protokoll från teknisk statusbesiktning, daterad 2019-12-16.
- Offert finansiering, daterad 2020-09-03.
- Situationsplan och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2020-10-08.

Linköping 2020-10-12

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

PROJEKTLEDARE
HUSET

20210127019 79

Stockholm Utslagningen 1

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2020-01-13

20210127019 80

Stockholm Utslagningen 1 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Lugnet i Västertorp genom Ombildningskonsulten AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 16 december 2019 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning.

Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom information från boende och fastighetsskötaren.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i huvuddelen av byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca 5 grader C.

Vid besiktningen närvarade:
- Jenny Henriksson, boende
- Göran, Familjebostäder AB (del av tid)
- Madelaine Possman, Ombildningskonsulten AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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

20210127019 81

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Utslagningen 1	
Adresser:	Terrängvägen 71-81	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande tomträttshavare:	AB Familjebostäder	
Ägandeform:	Tomträtt	
Markareal:	3 077 m^2	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	2 flerbostadshus med källare / suterräng och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 321.	
Byggnadsår:	1949 / 1950	
Areor:	Bostäder	2 224 m^2
	Lokaler	97 m^2
	Totalt	2 321 m^2
Lägenheter:	37 st	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare / suterräng:	Lägenhetsförråd, driftsutrymmen, lokal, tvättstuga	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	-----	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong	
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som putsbärare	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	
Yttertak:	Betongtakpannor.	

20210127019 82

Fasad:	Putsad betongsockel, puts, tegelfasader vid entréer och i indragna lägen vid balkonger.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Vissa fönster är kompletterade med invändig ljudruta. Badrumsfönstren är 3-glastyp (2+1) av aluminium.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Räcke av smide. Handledare.
Entréportar:	Lackade träpartier med glas. Kodlås. Aptus.
Övriga dörrar:	Källardörrar av trä Lokalentréer av trä Lgh-dörrar av trä eller av s k säkerhetstyp.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Plastmatta eller linoleum i vardagsrum Plastmatta eller linoleum i övriga rum Plastmatta eller linoleum i kök Vissa avvikelser kan förekomma
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar, kyl- och frys, skåpinredning av blandad ålder. Vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i vissa.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar i all huvudsak från ca 2001. Egeninstallerad TM i vissa.
Gemensamma utrymmen:	
Tvättstuga:	Plastmatta på golv, kaklade och målade väggar, undertak. 4 TM, 2 TT, 2 TS, 1 mangel. Tvättstugan är anordnad 2015, hela maskinparken är också från 2015. Mekanisk frånluft med separat fläkt. Tilluft genom väggventil i yttervägg.
Sophantering:	Utvändiga behållare samt grovsoprum.

202101270198 3

Installationer:

Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Fjärrvärmeundercentralen är tillskapad 2015.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnads- eller ombyggnadsåret (badrummen). Radiator- och stamregleringsventiler från ca 2001.
Ventilation:	Fläktförstärkt självdrag. Blandad funktion i besökta badrum och kök. Spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönster för tilluf
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentral samt flertalet huvudledningar av äldre typ. Installationer i lägenheter utbytta ca 2001. 1-fas till lägenheterna. Installationer i allmänna utrymmen av blandad ålder.
Hiss:	Finns ej.

Övrigt:

Tomt / mark:	Gräsmatta, planteringar vid fasader. Hårdgjorda ytor med beläggning av asfaltbetong och plattor till entréer. Trappor med smidesräcken. Lekplats.
Allmänt:	Byggnader uppförda 1949 / 1950, förhållandevis omfattande renoverade ca 2001 då bl a VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomfördes, elinstallationer inne i lägenheterna byttes ut, sannolikt fasader och balkonger renoverades samt även yttertaken byttes ut. Under de senaste åren har fastighetstvättstuga anordnats likväl som ny fjärrvärmeundercentral.
OVK-status:	OVK är godkänd för alla system. Godkännandena löper till januari 2021 respektive februari 2022.
Energideklaration:	Energideklarationer är utförda under juni 2018 och har löptid till juni 2028.
Radon:	2018 har radonmätningar genomförts. Samtliga redovisade mätprotokoll har uppmätta värden som ligger långt under godkända gränsvärden.

20210127019 84

Skyddsrum:	I fastigheten finns 2 skyddsrum i funktion. Besiktning av utrustning och funktion bör utföras av särskild sakkunnig före ett eventuellt förvärv såvida detta inte nyligen utförts.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet.

20210127019 85

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar / platta av betong direkt mot berg.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning genom källarväggar noterades. Ingen fuktdoft noterades heller i källare / suterränger. Partiellt lutar marken påtagligt mot byggnaderna. Detta innebär en utökad fuktbelastning på berörda ytterväggdelar. Vissa putssläpp förekommer på socklarna på huskropp 77-81's baksida, men under nedersta balkongplattor på samma fasadsida var marken påtagligt torr.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov utöver normalt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning.

Sprickbildning i normal och mycket begränsad omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar sannolikt av murad lättbetong. Normal och mycket begränsad sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Putsad sockel i normalt skick. Smärre putssläpp noterades på ett par platser. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader i genomgående gott skick. Senaste fasadrenovering har utförts ca 2001. Väsentligt mer än 10 år till nästa fasadåtgärd.

Tegelfasader i indragna lägen vid balkonger och entréer i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtaktegel. Yttertaket har lagts om ca 1998 och är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Plåtdetaljer på taken likaledes i gott skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om några år.

Takavvattningssystem i gott skick. Takstegar och takrasskydd i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

20210127019 86

Ett takvajersystem för taksäkerhet (ny norm) behöver monteras på båda yttertaken.

Tegelskorstenar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Betongplattor, räcken och skärmar i gott skick. Balkongerna är enligt uppgift senast renoverade ca 2001, vilket kan överensstämma med okulära iakttagelser. Inget åtgärdsbehov på klart mer än 10 år.

5.1f Fönster

2-glas träfönster på kopplade bågar i normalt skick. Det är inte känt när senaste ommålning utfördes, men kommande ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas utföras inom nära framtid. Fönster i indragna lägen vid balkonger är generellt i något bättre skick, men rekommenderas ommålas samtidigt med övriga fönster. Fönsterblecken är också generellt i behov av ommålning.

Det förekommer också fönster där innerbågen har bytts ut till isolerglas.

Badrumsfönstren har bågar utbytta till 3-glas aluminium med kopplade bågar. Utbytet har gjorts i samband med genomfört VA-stambyte.

Badrumsfönstren har karmar av trä, men dessa är utvändigt aluminiumbeklädda. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:
Betongmosaikgolv, tegelväggar och tak. Sprickbildning förekommer i mycket begränsad omfattning. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:
Lackade träpartier i normalt skick. Inget tekniskt betingat underhållsbehov.

Källardörrar:
Dörrar i normalt skick.

Tvättstuga etc:
Ny tvättstuga anordnad 2015. Maskinparken är också genomgående från 2015. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ungefär 15 år, vilket statistiskt innebär mer än 10 års återstående teknisk livslängd. Med tanke på mängden maskiner blir belastningen på tvättstugan ganska begränsad, vilket borde innebära ytterligare förlängd funktion. TS och manglar har dessutom normalt väsentligt längre teknisk livslängd.

Ytskikt i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov.

2021012701987

Installationsutrymmen:
Byggmässigt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:
I normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:
Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök:
Elspis, kyl- och frys, diskbänk. Snickerier och vitvaror av blandade åldrar. Plastmatta eller linoleum på golv, målade väggar och tak. Bedömt ganska bristfällig luftomsättning i flera lägenheter.

Badrum:
Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak. Ytskikt från 2001. Porslin och sanitetsarmaturer från 2001. Badrummen uppvärms med vattenradiatorer. Blandad frånluftsfunktion i badrummen. Synpunkter på estetisk fackmässighet framfördes. Det förutsätts att den tekniska funktionen (tätskikt etc) är utförd på ett korrekt sätt.

Övriga rum:
Plastmatta / linoleum på golv i de flesta rum, tapet eller målning på vägg och målade tak. Normalt skick.

Snickerier i övrigt (garderober, innerdörrar etc) i all huvudsak från byggnadsåret.

Lägenhetsdörrar av trä eller av s k säkerhetstyp.

I en av de besökta lägenheterna bedömdes luftomsättningen vara mycket bristfällig och även i övriga lägenheter något bristfällig.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Hyreslokalen var inte tillgänglig i samband med platsbesöket. Lokalen har eget inre underhållsansvar i enlighet med hyreskontraktet.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är installerad 2015. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

20210127019 88

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiatorer i stor utsträckning från byggnadsåret. Värmesystem har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än andra installationer. 100 år eller mer är inte ovanligt. Radiatorerna i badrummen utbytta i samband med genomfört VA-stambyte, liksom även vissa värmestammar som selektivt betjänar badrummen.

Stamregleringsventiler bedömningsvis utbytta 2001. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

Radiatorventiler likaledes från 2001 med mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Mellan byggnaderna finns värme- och varmvattenkulvert. Enligt uppgift är kulverten installerad på 1980-tal. Betydande återstående teknisk livslängd.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:
Alla installationer, inklusive bottenavlopp, från 2001 och i gott skick. Det är inte känt när senaste mer omfattande rensning av spillvattenavloppen genomfördes, men synpunkter på frekventa avrinningsproblem framfördes.

Spolning / rensning av avloppen rekommenderas därför genomföras inom nära framtid och därefter med ca 8-10 års intervall.

Vatten:
Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer från 2001 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Frånluft:
Fläktförstärkt självdrag. Mycket blandad funktion i besökta badrum och kök. Detta kan bero på att frånluftskanalerna är igensmutsade i kombination med att organiserad tilluft inte fungerar.

Det förekommer enligt uppgift också kondens på lägenheters fönster vid vissa tidpunkter / årstider.

Rensning av kanalsystemet rekommenderas inom nära framtid.

Tilluft:
Spaltventiler i vissa fönster och väggventiler i anslutning till fönster, men också vissa rumsenheter där organiserad tilluft verkar saknas helt.

OVK är godkänd för samtiga system.

20210127019 89

5.3 Elinstallationer

En stor del av fastighetselinstallationerna såsom en servis, centraler, flertalet huvudledningar mm är från byggnadsåret och i behov av utbyte inom något år.

Elinstallationer i lägenheterna (samt vissa fastighetsinstallationer) är utbytta 2001 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

20210127019 90

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge december 2019)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektledning samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1d Tak, takavvattning

Ommålning vissa plåtdetaljer på tak, ca 2022	bedömt 120 kkr
Anordnande takvajersystem, ca 2020 (ca 1 000:- / löpmeter)	ca 100 kkr

6.1f Fönster

Ommålning / renov fönster / fönsterdörrar, ca 2020 / -21 (ca 290 bågar)	ca 1 000 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stamrensning, ca 2020	ca 80 kkr
Ny stamrensning, ca 2029	ca 80 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2020	ca 100 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte huvuddel av fastighetsel, ca 2020	ca 1 400 kkr

20210127019 91

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1949 / 1950. 2001 genomfördes en förhållandevis omfattande renovering när bland annat VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomfördes, elinstallationerna i lägenheterna byttes ut, fasader och balkonger renoverades och sannolikt också yttertaken byttes ut.

2015 anordnades fastighetstvättstugan samt den nya fjärrvärmeundercentralen. I övrigt har löpande underhåll genomförts.

Åtgärder som finns upptagna i kostnadssammanställningen får anses vara ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Byggnaderna får anses vara i ett generellt tillfredsställande skick.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 2 800 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 80 000:-
Totalt:	ca 2 880 000:-

Utöver ovanstående rekommenderas ca 75 000:- avsättas årligen för oförutsedda underhålls- och reparationsåtgärder.

Det förutsätts att det inte förekommer några brister vad avser de bägge Skyddsrummen.