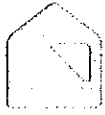


Registrerades av Bolagsverket 2018-06-26



**OMBILDNINGS
KONSULTEN**

Ekonomisk plan för:

HALLANDSGATAN 24 BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Stockholm Kniven 22 • Södermalm

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Hallandsgatan 24 Brf med
biträde av Ombildningskonsulten under andra kvartalet 2018.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

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

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

Hallandsgatan 24 Brf

org: nr 769618-4063

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Hallandsgatan 24 Brf (org: nr 769618-4063) som registrerades 2008-02-25 i Stockholms 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. 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 32 bostadslägenheter samt lokaler i bottenplan. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen beräknar att förvärva fastigheten under tredje kvartalet 2018 genom förvärv av aktiebolag.

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

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.

"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 ca 11,5 mkr.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde. Försäkringen kommer innehålla 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 tredje kvartalet 2018.

Taxeringsvärde

	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	25 000 000 kr	34 000 000 kr	59 000 000 kr
Lokaler	3 096 000 kr	3 256 000 kr	6 352 000 kr
Summa	31 121 000 kr	37 256 000 kr	65 352 000 kr

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus i sex våningar med 32 bostadslägenheter samt gatuplan med kommersiella lokaler. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1929.

Tomt och läge

Fastigheten ligger på Södermalm i Stockholms kommun. Omkringliggande bebyggelse är blandad med flerbostadshus, kontorsbyggnader, hotell, köpcentrum mm.

Fastigheten är belägen inom området Skanstull. I området återfinns all tänkbar närservice samt ett stort kulturutbud och många restauranger. Även grundskola och idrottsföreningar ligger i fastighetens omedelbara närhet.

Kommunikationsläget är mycket gott med både tunnelbana och pendeltåg på promenadavstånd. Restiden till Stockholms T-central är ca 5 minuter.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Kniven 22
Adress	Hallandsgatan 24 och Grindsgatan 27, 118 57 Stockholm
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Detaljplan	1991-11-20 (akt 0180-8555) se FDS-utdrag för ändringar
Tomtareal	565 kvm

Area:	Bostadsyta: 2 214 kvm
	Lokaler: 430,5 kvm
Lägenheter	32 st
Lokaler	7 st (inkl förråd) varav 5 kommersiella lokaler
Byggnadsår/värdeår	1929/1959
Typkod	321

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Värmedistribution	Vattenburen värme, element
El	3-fas
Ventilation	Mekanisk frånluft, tilluft via spaltventiler
Hissar	En linhiss
Sophantering	Sophantering i huset
Tvättstugor	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel
Förrådsutrymmen	Gallerförråd belägna i källaren
Utvändig mark	Hårdgjorda ytor, grus

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betong mot berg
Undergrund	Berg
Stomme och bjälklag	Tegel och betong
Yttertak	Betongtakpannor och plåttak
Fasad	Betongsockel, puts i våningsplanen
Fönster	3-glas kopplade träfönster, aluminiumfönster på vind
Dörrar	Trädörrar till lägenheter, entrédörrar av lackat trä och glas, ståldörrar till källare
Trapphus	Stengolv, handledare och räcken

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade eller tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	I huvudsak ekparkett, plastmatta i köksdel

Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl/frys, fläkt, skåpsinredning av blandad ålder, diskmaskin i de flesta bostäder
Badrum & wc	Klinkers på golv, kaklade väggar, målade tak, dusch/badkar, wc-stol, tvättställ, vattenburen handdukstork, förberett för tvättmaskin och torktumlare
Övrigt	
Radon	Nej
OVK	Godkänd
Energideklaration	Utförd
Miljö övrigt	Inga kända miljöovänliga byggnadsmaterial i husen

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-11
Mark/grundläggning	Omdränering gårdsbrunnar	100 000 kr
Yttertak	Ommålning plåtdetaljer	60 000 kr
Fönster	Ommålning gårdssida	180 000 kr
Ventilation	Utbyte och rensning	300 000 kr
Summa:		810 000 kr

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25 %) och entreprenadkostnader

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 810 000 kr, enligt besiktningsmannens uppskattning, till fond för yttre underhåll.

Utöver den ovan upptagna fondavsättningen gör föreningen löpande årliga avsättningar i enlighet med stadgarna samt sparar i form av amorteringar på föreningens lån. Amorteringar och avsättningar uppgår totalt till ca 350 000 kr per år vilket summeras till ca 5 000 000 kr över prognosperioden.

På längre sikt bör styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

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 ytterligare lån 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	145 000 000 kr
Lagfart ¹⁾	985 000 kr
Pantbrev ²⁾	750 000 kr
Yttre reparationsfond	810 000 kr
Kassa	50 000 kr
Initialkostnader ³⁾	2 375 000 kr
Slutlig kostnad:	149 970 000 kr

¹⁾ Lagfartskostnaden baseras på fastigheternas taxeringsvärde i samband med bolagsförvärvet.

²⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 22 200 000 kr

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 (1-2 år)	9 502 433 kr	1,60%	152 039 kr	95 024 kr
Banklån 2 (3 år)	9 502 433 kr	1,90%	180 546 kr	95 024 kr
Banklån 3 (5 år)	9 790 385 kr	2,40%	234 969 kr	97 904 kr
Banklån utestående insatser	12 095 583 kr	1,90%	229 816 kr	- kr
Summa banklån	40 890 833 kr		797 370 kr	287 953 kr
Medlemsinsatser	109 079 167 kr			
Summa finansiering	149 970 000 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 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: 2 392 111 kr.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	797 370 kr	
Avskrivning	600 000 kr	Enl. K2
Summa kap-kost.	1 397 370 kr	
Driftkostnader ¹⁾		
Administration	60 000 kr	
Försäkring	25 000 kr	
Värme	360 000 kr	
Fastighets-el	135 000 kr	
V/A	50 000 kr	
Skötsel	100 000 kr	
Reparationer	50 000 kr	
Renhållning	45 000 kr	
Snöskottning	50 000 kr	
Övrigt	69 000 kr	
Summa driftkost.	944 000 kr	426 kr/kvm BOA
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	106 304 kr	
Summa övr. kost.	106 304 kr	
Totala kostnader	2 447 674 kr	
Föreningens intäkter		
Hyseslägenheter	311 526 kr	
Lokaler	683 800 kr	
Förråd	10 604 kr	
P-plats-garage	0 kr	
Delsumma intäkter	1 005 930 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	1 195 049 kr	600 kr/kvm
Totala intäkter	2 200 979 kr	
Årets resultat	-246 696 kr	
Avsättning till underhållsfond	65 352 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	2 200 979 kr	
Summa kostnader	-2 447 674 kr	
Återföring avskrivningar	600 000 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	353 305 kr	137 kr/kvm
Amorteringar	-287 953 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	65 352 kr	
Ytor		
Bostadsarea	2 214 kvm	
Lokalarea	356 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	2 570 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.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Amorteringar och avsättningar uppgår till 353 305 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 85 kr/mån för genomsnittslägenheten på 69 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. 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 69 kvm	Totalt	Per kvm
Fastighetens anskaffningskostnad	145 000 000 kr	56 420 kr
Föreningens grundbelåning	28 795 250 kr	10 889 kr
Föreningens belåning utestående insatser	12 095 583 kr	4 574 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	109 079 167 kr	54 731 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	17 238 000 kr	6 518 kr
Föreningens Driftskostnad år 1 (BOA)	944 000 kr	426 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	1 195 049 kr	600 kr
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt (tot BOA)	3 120 900 kr	1 410 kr
Hyresintäkter lokaler (exkl. förråd, garage)	683 800 kr	1 921 kr
Kassaflöde löpande drift (uh-fond inkl. amortering)	353 305 kr	137 kr
Avsättning till underhållsfond exkl. amortering	65 352 kr	30 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	4	5	6	7	11	16
Årtal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Beräknad nettoavgift	1 195 049	1 191 568	1 188 131	1 184 738	1 181 392	1 178 091	1 162 323	1 147 866
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	1 603 957	1 597 597	1 591 280	1 585 008	1 578 782	1 572 602	1 542 436	1 513 582
+2%	2 012 865	2 003 625	1 994 429	1 985 278	1 976 172	1 967 113	1 922 549	1 879 297
-1%	786 140	785 539	784 981	784 469	784 001	783 581	782 210	782 151
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	1 206 205	1 202 947	1 199 738	1 196 578	1 193 468	1 190 409	1 175 922	1 162 882
2%	1 217 362	1 214 327	1 211 345	1 208 417	1 205 544	1 202 727	1 189 522	1 177 897
-1%	1 183 892	1 180 188	1 176 523	1 172 899	1 169 315	1 165 774	1 148 723	1 132 851

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	Skuldeättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
100,0%	28,77 mkr	19,2%	1 971 390 kr	694 404 kr	+ 50 922 kr
90,0%	40,89 mkr	27,2%	2 200 979 kr	1 005 930 kr	+/-0 kr
80,0%	53,02 mkr	35,3%	2 431 161 kr	1 318 866 kr	- 51 359 kr
70,0%	65,11 mkr	43,4%	2 662 027 kr	1 630 392 kr	- 102 300 kr
60,0%	77,27 mkr	51,5%	2 892 932 kr	1 943 328 kr	- 152 720 kr

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	Yta (kvm)	Insats (kr)	90% Andelstal	100% Andelstal	BR 2018 Mån.avg (kr)	HR 2018 Mån.hyra (kr)
Lgh						
1	100,0 m ²	5 300 000 kr	5,019%	4,517%	4 997 kr	11 638 kr
2	37,0 m ²	2 238 500 kr	1,857%	1,671%	1 849 kr	4 851 kr
3	74,0 m ²	3 996 000 kr	3,714%	3,342%	3 698 kr	8 313 kr
4	48,0 m ²	2 664 000 kr	2,409%	2,168%	2 398 kr	6 102 kr

ID			90%	100%	BR 2018	HR 2018
Lgh	Yta (kvm)	Insats (kr)	Andelstal	Andelstal	Mån. avg (kr)	Mån. hyra (kr)
5	47,0 m ²	2 667 250 kr	2,359%	2,123%	2 349 kr	6 229 kr
6	83,0 m ²	4 482 000 kr	4,165%	3,749%	4 147 kr	9 200 kr
7	86,0 m ²	4 644 000 kr	4,316%	3,884%	4 297 kr	9 467 kr
8	51,0 m ²	2 894 250 kr	2,559%	2,304%	2 548 kr	6 650 kr
9	74,0 m ²	3 996 000 kr	3,714%	3,342%	3 698 kr	8 313 kr
10	48,0 m ²	2 664 000 kr	2,409%	2,168%	2 398 kr	6 102 kr
11	47,0 m ²	2 667 250 kr	2,359%	2,123%	2 349 kr	6 229 kr
12	84,0 m ²	4 536 000 kr	4,216%	3,794%	4 197 kr	9 200 kr
13	86,0 m ²	4 644 000 kr	4,316%	3,884%	4 297 kr	9 467 kr
14	51,0 m ²	2 894 250 kr	2,559%	2,304%	2 548 kr	6 650 kr
15	74,0 m ²	3 996 000 kr	3,714%	3,342%	3 698 kr	8 313 kr
16	48,0 m ²	2 664 000 kr	2,409%	2,168%	2 398 kr	6 805 kr
17	47,0 m ²	2 667 250 kr	2,359%	2,123%	2 349 kr	6 229 kr
18	83,0 m ²	4 482 000 kr	4,165%	3,749%	4 147 kr	9 200 kr
19	86,0 m ²	4 644 000 kr	4,316%	3,884%	4 297 kr	9 467 kr
20	51,0 m ²	2 894 250 kr	2,559%	2,304%	2 548 kr	6 650 kr
21	74,0 m ²	3 996 000 kr	3,714%	3,342%	3 698 kr	8 313 kr
22	48,0 m ²	2 664 000 kr	2,409%	2,168%	2 398 kr	6 102 kr
23	47,0 m ²	2 667 250 kr	2,359%	2,123%	2 349 kr	6 229 kr
24	83,0 m ²	4 482 000 kr	4,165%	3,749%	4 147 kr	9 200 kr
25	100,0 m ²	5 300 000 kr	5,019%	4,517%	4 997 kr	11 169 kr
26	37,0 m ²	2 238 500 kr	1,857%	1,671%	1 849 kr	4 936 kr
27	74,0 m ²	3 996 000 kr	3,714%	3,342%	3 698 kr	8 313 kr
28	48,0 m ²	2 664 000 kr	2,409%	2,168%	2 398 kr	6 102 kr
29	140,0 m ²	7 700 000 kr	7,026%	6,323%	6 996 kr	16 491 kr
30	88,0 m ²	4 752 000 kr	4,416%	3,975%	4 397 kr	9 502 kr
31	70,0 m ²	3 780 000 kr	3,513%	3,162%	3 498 kr	8 069 kr
32	100,0 m ²	5 300 000 kr	5,019%	4,517%	4 997 kr	10 574 kr
Summa	2 214,0 m²	121 174 750 kr	111,111%	100,000%	110 630 kr	260 075 kr

Lokaler och förråd

Lokalslag	Yta	Hyresgäst	Åreshyra	Löptid	Förlängning
Kontor	153 m ²	Detail Group Sweden AB	353 461 kr	2021-02-28	36 mån
Kontor	46 m ²	Amigos design	76 263 kr	2021-09-30	36 mån
Kontor	29 m ²	Mia Pettersson	53 989 kr	2021-09-30	36 mån
Butik	21 m ²	Tapetserare TM	40 253 kr	2020-09-30	36 mån
Butik	107 m ²	Trend Setter Stockholm AB	159 861 kr	2020-09-30	36 mån
Lager	34,5 m ²	Patrik Wetter	10 604 kr	2019-09-30	24 mån
Lager	40 m ²	Vakant	- kr*	-	-
Summa	430,5 m²		694 405 kr		

* Hyran för den vakanta lagerlokalen uppskattas till 32 000 kr/år (800 kr/kvm)

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	1	2	3	4	5	6	11	16
Nyckeltal år 1	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2027	2032
Årsavgifter	465 kr/m ²	1 195 049	1 188 131	1 184 738	1 181 392	1 178 091	1 165 376	1 150 646
Hysesintäkter bostäder	121 kr/m ²	311 526	324 112	330 594	337 206	343 950	372 303	411 052
Övriga intäkter	270 kr/m ²	694 404	722 458	736 907	751 645	766 678	829 877	916 251
Summa intäkter	856 kr/m ²	2 200 979	2 234 700	2 252 239	2 270 243	2 288 720	2 367 555	2 477 950
Drift och underhåll	367 kr/m ²	944 000	982 138	1 001 780	1 021 816	1 042 252	1 128 167	1 245 588
Övriga externa kostnader	41 kr/m ²	106 304	110 599	112 811	115 067	117 368	127 043	140 266
Avskrivningar	233 kr/m ²	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Räntenetto	310 kr/m ²	797 370	786 019	780 344	774 668	768 993	746 291	717 913
Summa kostnader	952 kr/m ²	2 447 674	2 478 756	2 494 935	2 511 551	2 528 613	2 601 501	2 703 767
Årets resultat	-96 kr/m ²	-246 696	-244 055	-242 695	-241 308	-239 894	-233 946	-225 817
Avsättning underhållsfond	25 kr/m ²	65 352	67 992	69 352	70 739	72 154	78 102	86 231

LIKVIDITETSPROGNOS

Summa intäkter	856 kr/m ²	2 200 979	2 234 700	2 252 239	2 270 243	2 288 720	2 367 555	2 477 950
Summa kostnader	-952 kr/m ²	-2 447 674	-2 478 756	-2 494 935	-2 511 551	-2 528 613	-2 601 501	-2 703 767
Återföring avskrivning	233 kr/m ²	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Kassaflöde från löpande drift	137 kr/m ²	353 305	355 945	357 305	358 692	360 106	366 054	374 183
Amorteringar	-112 kr/m ²	-287 953	-287 953	-287 953	-287 953	-287 953	-287 953	-287 953
Summa kassaflöde	25 kr/m ²	65 352	67 992	69 352	70 739	72 154	78 102	86 231
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	25 kr/m ²	65 352	132 011	200 003	269 355	340 094	412 248	488 480
Akkumulerade avsättningar och amorteringar	137 kr/m ²	353 305	706 609	1 061 221	1 417 165	1 774 470	2 133 161	2 477 950

Kalkyförutsättningar

Bostadsarea	2 214 m ²	2 214 m ²	2 214 m ²	2 214 m ²	2 214 m ²	2 214 m ²	2 214 m ²	2 214 m ²
Lokalarea exkl. förråd och lager	356 m ²	356 m ²	356 m ²	356 m ²	356 m ²	356 m ²	356 m ²	356 m ²
Ränteantagande grundbeläning	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%
Ränteantagande utestående insatser	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

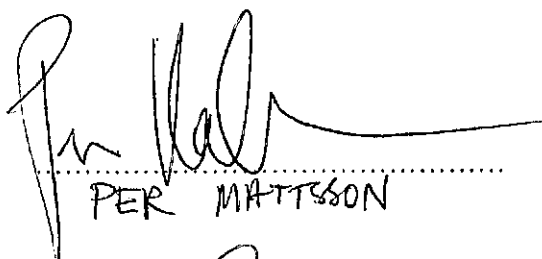
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

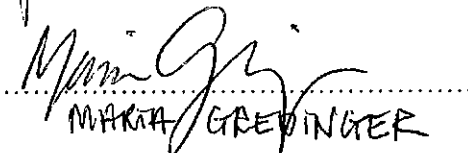
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

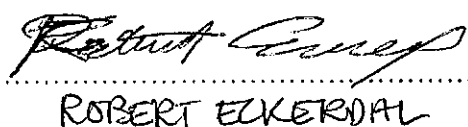
- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna 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.
- För det fall föreningens verksamhet initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli att betrakta som ett oäkta bostadsföretag.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

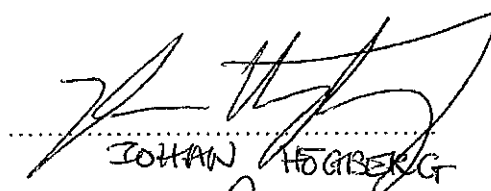
Stockholm, datum: 21 / 5 - 2018

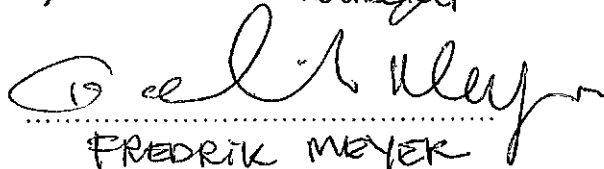
Brf Hallandsgatan 24

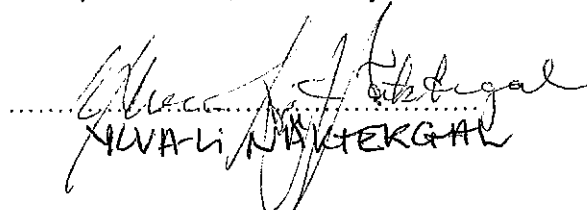

PER MATTESSON


MARIA GREVINGER


ROBERT ECKERÖDAL


JOHAN HÖGERBERG


FREDRIK MEYER


NIVALI NAKTEKKAN

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Hallandsgatan 24 Bostadsrättsförening*, daterad 2018-05-21, organisationsnummer 769618-4063, 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.

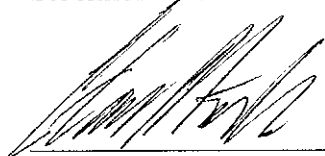
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

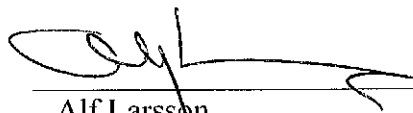
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vi har inte ansett att det var nödvändigt att okulärbesiktiga fastigheten.

Stockholm 2018-05-30



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Ekonomisk prognos
Fastighetsinformation
Besiktningsprotokoll Projektledarhuset, 2018-05-03
Bankkoffert, SEB, 2018-05-11
Avsiktsförklaring aktieöverlåtelseavtal, 2018-05-14
Aktieöverlåtelseavtal, utkast
Försäljningsprospekt, Newsec
Hyreslista
Förteckning lokaler
Lokalhyresavtal



Stockholm Kniven 22

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2018-05-03

Stockholm Kniven 22 - 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 Kniven 22 genom Ombildningskonsulten KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 24 april 2018 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar enligt föreningens stadgar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Ingen av hyreslokalerna besöktes. Vid besiktningsstillfället var det mulet samt ca + 10 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom samtal med boende, information från förvaltaren samt från information erhållen ur försäljningspromemoria upprättad av Newsec. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Robert Eckendal, boende
- Fredrik Meyer, boende
- Per Mattsson, boende
- Magnus Sand, Nytorget Förvaltning (del av tid)
- Hannes Persson, Ombildningskonsulten KB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Kniven 22		
Adresser:	Hallandsgatan 24 / Grindsgatan 27		
Kommun:	Stockholm		
Nuvarande ägare:	Fastighetsbolaget Kerstin Dahlström AB		
Ägandeform:	Äganderätt		
Areal:	565 m ²		
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät		
Byggnader:	Byggnad med källare, bottenvåning och 5 våningar samt inredd vind med bostäder och lokaler, typkod 321		
Byggnadsår:	1929		
Ombyggnadsår:	1985		
Areor:	Bostäder	2 214 m ²	
	Lokaler	431 m ²	
	Totalt	2 644 m ²	
Lägenheter:	32 st; 1-5 rok		
Lokaler:	7 hyreskontrakt		
Byggnadsbeskrivning:			
Källare:	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd, lokaler.		
Bottenvåning:	Entré, soprum, lokaler		
Övr våningsplan:	Bostäder		
Vind:	Bostäder		
Undergrund:	Sannolikt berg eller friktionsmark		
Grundläggning:	Källare med grundmurar av betong till fast underlag		

Stomme:	Tegel, betong, träbalkar, stålbalkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong eller trägolv på stål- och / eller träbalkar, fyllning, övergolv.
Yttertak:	Betongtakpannor samt smärre delar med falsad plåt.
Fasad:	Naturstenssockel (partiellt), puts i övrig del av sockel samt i våningsplanen.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcke
Fönster:	3-glas (2+1) träfönster med kopplade bågar. Utvändig aluminiumbåge på fönstren i vindsplanet. Lokalfönster med aluminiumbåge och karm.
Trapphus:	Naturstengolv (linoleum på vindsplan), målad puts på vägg och i tak. Handledare.
Entrépartier:	Lackat trä med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörr av trä. Källar- och driftsutrymmesdörrar av stål. Lgh-dörrar i huvudsak av trä. Lokalentréer av aluminium.
Bostäder:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett, trägolv eller plastmatta i de flesta rum Vissa avvikelser förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl- och frys, skåpinredning i huvudsak ombyggnadsåret, egeninstallerad DM i vissa.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, målade undertak, badkar eller duschplats / duschväggar, wc-stol, tvättställ, vattenradiator, TM i vissa.

Allmänna utrymmen:

Tvättstuga: 2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, 1 tvättbänk. Maskinpark av blandad ålder. Plastmatta på golv, målade väggar och målat tak. Mekanisk frånluft.

Dusch: Duschkabin, plastmatta på golv, målade väggar.

WC i källare: Besöktes inte.

Sophantering: Soprum med behållarsystem. Ingång från gata.

Installationsutrymmen. Målade golv, väggar och tak.

Förråd: Målade golv, väggar och tak. Gallerväggar mellan förråden.

Installationer:

Värmeproduktion: Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral utbytt 2011.

Värmedistribution: Vattenburen värme med radiatorer. Installationerna i all huvudsak utbytta ombyggnadsåret.

Radiatorventiler utbytta.

Stamregleringsventiler från ombyggnadsåret.

Ventilation: Mekanisk frånluft med enligt uppgift totalt 12 fläktsystem.

Tilluft i form av spaltventiler i fönstren.

I någon av hyreslokalerna kan egeninstallerade fläktsystem förekomma.

VA-installationer: Avlopp av gjutjärn och plast, vv- och kv-ledningar av koppar. Huvuddelen av installationerna är från ombyggnadsåret. Inne i badrum förekommer nyare installationer. Tryckstegringspump på inkommande vatten.

Elinstallationer: Fastighetsinstallationerna såsom serviser, serviscentraler, fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter, liksom installationer inom lägenheterna i stor omfattning från ombyggnadsåret. 3-fas

installationer till vissa större lägenheter. 1-fas till övriga. I stor utsträckning ojordade installationer i lägenheterna.

Installationer i allmänna utrymmen likaledes utbytta ombyggnadsåret.

Ansvar för installationer inom lokalerna åligger respektive lokalyresgäst.

Hiss: 1 linhiss för 3 personer, 240 kg. Hissmaskin från ca 1985, styr- och reglerutrustning samt linor utbytta 2004.

Övrigt:

Tomt / mark: I huvudsak hårdgjorda grusade eller plattlagda ytor. Vissa planteringar, staket mm.

Betongtrappa till källare.

Allmänt: Byggnad ursprungligen uppförd 1929. En omfattande ombyggnad genomfördes 1985 då bl a planlösningar i lägenheter omdisponerades, i praktiken alla installationer i byggnaden byttes ut, fönster och yttertak byttes ut.

Under senare år har fasaderna putsats om, fönstren ommålats / renoverats samt vissa bytts ut, badrummen ytskiktsrenoverats, fläktmotorer bytts ut, hissens styr- och reglersystem bytts ut samt utrustning i fjärrvärmeundercentral bytts ut. Därutöver har en tidigare restauranglokal byggts om till kontor. I övrigt har löpande underhåll utförts.

Myndigheter etc:

OVK-status: OVK för bostäderna är godkänd till april 2021. Vid besiktningstidpunkten bedömdes det vara varierande funktion i besökta lägenheter.

EnergideklARATION: Utfördes september 2008. Kommer att behöva förnyas senast september 2018

Radon: Radonmätningar med registrerade värden under gällande gränsvärden utfördes 2008.

Asbest:

Asbest förekommer sannolikt inte i byggnaden.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. B.' or similar, located to the right of the text 'Asbest förekommer sannolikt inte i byggnaden.'

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong till fast underlag.

Inga sättningar noterades under tillgängliga delar av källargolv och inte heller i omgivande mark.

På två platser (i anslutning till dagvattenbrunnar) noterades fuktgenomslag i källarväggar. Det är troligt att en partiell omdränering behöver utföras, men möjligen räcker det med att bara spola / rensa brunnarna. I övrigt noterades ingen fukt eller någon fukt- / källardoft.

På gårdssidan lutar utvändig mark också lite mot källarytterväggen, vilket innebär en generell utökad fuktbelastning. Det är inte bedömningsbart om detta kommer att medföra någon framtida åtgärd.

Finplanering i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt underhåll, men utförs partiell omdränering kommer det automatiskt innebära att finplaneringen delvis behöver åtgärdas.

5.1b Stomme

Normal och högst begränsad sprickbildning i bärande bjälklag, väggar, trapphus-tak, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

Vid någon (okänd) tidpunkt har stålbalkar monterats i delar av källarplanet. Balkarna är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Ikke bärande innerväggar med normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatu- och gårdsfasader:

Renoverade för ett par år sedan och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak i huvudsak belagt med betongtakpannor. Taket är från ombyggnadsåret och med statistiskt mer än 10 års återstående teknisk livslängd. Smärre justeringar såsom utbyte några trasiga pannor behöver utföras.

Resterande del av yttertak belagt med falsad plåt från samma tid som betongtaket. Ommålning av plåten rekommenderas utföras inom nära framtid.

Takstegar, taktillgänglighet och övrig taksäkerhet i bedömt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattning med tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

5 piskbalkonger som senast renoverats parallellt med att fasaden renoverades. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

Bostäder i våningsplan:

Träfönster på kopplade bågar. Fönstren har genomgående målats om för kort tid sedan och är i gott skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas åter utföras om ca 10 år. Åtgärdande av fönstren på nordfasaden (mot Hallandsgatan) kan avvaktas ytterligare några år.

Fönsterdörrar till piskbalkonger:

Gott skick. Ommålning bedöms tidigast behöva utföras samtidigt med fönstren på gårdssidan, men kan förmodligen avvaktas lite längre eftersom dörrarna är mer väderskyddade.

Vindslägenheter:

3-glas aluminiumfönster monterade 2014 i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Lokaler:

Skyltfönster och entrédörrar till lokaler med bågar och karmar av aluminium i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Entréer och trapphus i normalt till gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier i tekniskt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsdörr i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark av blandad ålder. 1 TM från ca 1995 med nära förestående behov av utbyte. 1 TT från 2008 som har ungefär 7-8 år till utbyte. Övrig maskinpark bedöms ha en teknisk livslängd som överskrider rapportens kalkylperiod.

Ytskikt är i normalt skick utan något tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Normalt till tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:

I normalt skick. Inget underhållsbehov.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

5 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i normalt och likartat skick.

Badrummen är generellt ytskiktsrenoverade mellan 2009 och 2011. Gott skick. Inget tekniskt underhållsbehov.

Elinstallationer i lägenheterna genomgående från ombyggnadsåret. I tekniskt tillfredsställande skick och med betydande återstående teknisk livslängd.

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

5.1i Lokaler

I fastigheterna finns 7 hyreslokaler. Enligt hyreskontrakten har lokalerna eget inre underhållsansvar samt eget ansvar för verksamhetsanpassade installationer.

Ett par av de större lokalenheterna är ombyggda för kort tid sedan.

Inget åtgärdsbehov som åligger bostadsrättsföreningen.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutna till fjärrvärme. Utrustningen i värmeundercentralen är utbytt 2011 och med lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Värmesystem och vattenradiatorer mm i all huvudsak från ombyggnadsåret. Inne i badrummen har vissa justeringar gjorts i samband med renovering av desamma. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Radiatorventiler och stamregleringsventiler i likaledes gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avloppsstammar och -ledningar har i all huvudsak bytts ut ca 1985 och i gott skick med tekniskt väsentligt mer än 10 års återstående livslängd. Spolning / rens-

ning av stammarna rekommenderas inom nära framtid och därefter med ca 10 års intervall. Inne i badrummen finns nyare avloppsinstallationer.

Tappvattensystem:

Tappvattensystem av koppar är likaledes utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Inne i badrummen förekommer senare utbytta installationer.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Mekanisk frånluft med fläktenheter från respektive ombyggnadsåret eller senare utbytta. Utbyte av återstående äldre fläktar rekommenderas inom något år.

Tilluft: Spaltventiler i fönster.

OVK är godkänd med löptid till april 2021.

Lokaler:

Mekanisk frånluft eller mekanisk till- och frånluft med egna system. Godkänd OVK har redovisats för samtliga ingående system.

Det bedöms troligt att de flesta frånluftskanalerna är i nära förestående behov av rensning.

5.3 El-installationer

Elservis, serviscentraler, fastighetscentraler samt huvudledningar till lägenheter utbytta ca 1985 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Elinstallationer inne i lägenheter från samma tider. Tekniskt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Underhålls- och utbytesansvar för elinstallationer inom lägenheterna åligger efter ett förvärv bostadsrättshavarna.

Underhålls- och utbytesansvar för elinstallationer inom hyreslokalerna åligger respektive lokalhyresgäst.

5.4 Övrigt

5.4a Hissar

1 personhiss för 3 personer, 240 kg. Hissen är besiktigad och godkänd till december 2018.

Hissmaskin från ca 1985. Styr- och reglerutrustning samt hisslinor är utbytta 2004.

Gott skick. Inget bedömt åtgärdsbehov utöver normal löpande service.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge april 2018)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Omdränering vid 2 gårdsbrunnar, ca 2019

bedömt 100 kkr

6.1d Tak / Takavvattning

Ommålning plåtdelar av yttertak, ca 2019
(inkl vissa åtgärder betongtak)

ca 60 kkr

6.1f Fönster

Ommålning fönster gårdssida, ca 2027
(ca 75 båggar)

ca 180 kkr

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM, ca 2018

ca 55 kkr

Utbyte 1 TT, ca 2025

ca 55 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2c Avlopp / vatten

Spolning / rensning avlopp, ca 2019

ca 60 kkr

6.2d Ventilation

Rensning ventilationskanaler, ca 2021

ca 100 kkr

Utbyte ca 5 fläktmotorer, ca 2021

ca 200 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad uppförd 1929 och omfattande renoverad och ombyggd 1985. Därefter har bl a fasaden renoverats, fönster ommålats, fläktar bytts ut, utrustning i värmeundercentral bytts ut, alla badrum renoverats samt i övrigt löpande underhåll genomförts.

Byggnaden kan anses vara i gott skick. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 275 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 535 000:-
Totalt:	ca 810 000:-

