

2014112004584

Upprättad 2014-11-03

# ***EKONOMISK PLAN***

---

***Bostadsrättsföreningen Tapetklistret***

***Organisationsnr. 769628-4202***

***Kommun: Stockholm***

Upprättad i samarbete med



**Registrerades av Bolagsverket 2014-11-25**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

2014112004585

Sida

Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	14
Särskilda förhållanden	15
Intyg ekonomisk plan	16

Bilaga 1 Teknisk besiktning

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

2014112004586

Bostadsrättsföreningen Tapetklistret, org. nr. 769628-4202, i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-07-23

Fastighetsägaren till fastigheten Titania 4 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Frödingsvägen 10 i Stockholm nedan kallad fastigheten.

Tillträde planeras till december 2014.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag/ekonomisk förening. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i aktiebolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheten Titania 4. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skatteskuldigheter som vid en eventuell föräljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljningen av fastigheten via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

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 förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg,

2014-09-25

***Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter BRL 7 kap. § 7***

*Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.*

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

---

2014112004587

Fastighetsbeteckning: Stockholm Titania 4

Adress: Frödingsvägen 10

Ägandeform: Äganderätt

Markareal: 520 m<sup>2</sup>

Byggnadsår: 1932

Värdeår: 1932

Antal bostadslägenheter 24

Lägenhetsarea: 1 172 m<sup>2</sup>

Total yta: 1 172 m<sup>2</sup>

*Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.*

Byggnad: Hyreshus med källare, bottenvåning, 3 våningar och vind med i huvudsak bostäder, typkod 320

### Planbestämmelser:

Planer 0180-671A, Stadsplan 1930-09-04

Planer (avregistrering) 0180-UTL210P27, Tomtindelning, 1931-03-27

Planer 0180-7654A, Ändring av detaljplan, 1983-10-21

Planer 0180K-P2003-11120, Ändring av detaljplan, 2007-06-14

### Inskrivning:

Rättigheter Inga registrerade.

#### **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

#### **BRL 7 kap. § 13**

*Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.*

2014112004588

### **Gemensamma anordningar**

- Vatten/avlopp: Anslutet till kommunens nät. Avlopp av gjutjärn och lite plast, varmvatten av koppar, kallvatten av galvaniserat stål. Installationerna är byggnadsåret bortsett marginella delar.
- Uppvärmning/värmedistr Anslutet till fjärrvärme. Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak av termostattyp. Stamregleringsventiler för värme i huvudsak från byggnadsåret.
- Undercentral: Utrustning i fjärrvärme-undercentral från 1995 respektive 2002.
- Ventilation: Självdragsfrånluft. Självdragsventiler i wc:ar och kök anslutna till självdragskanaler. Tilluft i form av ventiler i väggar.
- Sophantering: Utvändiga behållare.
- Elinstallationer: Servis, serviscentral och fastighetscentral samt huvudledningar till lgh och installationer i lgh utbytta ca 2011, liksom huvuddelen av installationerna i allmänna utrymmen.
- Tomt/mark: Hårdgjorda grusade ytor till gårdsentré. Planteringar, träd, gräsmatta, staket etc.
- Tvättstugor: 2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Maskinparken är ca 10 år gammal. Klinkergolv, kaklade väggar och målat tak.
- Duschrum: 2 duschrum i källare med klinkergolv, kaklade väggar, målat tak och duschplats samt omklädningsdel.
- OVK: Godkänd OVK saknas.
- Energideklaration: Utförd.
- Radon: Radonmätningar med utfall som underskrider gällande gränsvärden har utförts.
- Asbest Asbest finns i vissa värmerörsisoleringar i källarplanet.

**Byggnadsbeskrivning** (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Undergrund	Berg
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga
Antal våningar:	Fyra våningsplan, vindsplan och källarplan.
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong.
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Fasadbehandling:	Målad betongsockel, puts i våningsplanen.
Yttertak:	Lertegeltakpannor, smärre delar med plåt. Takstegar i normalt skick.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Portar/dörrar:	Lackat entréparti med glas. Kodlås. Lgh-dörrar av trä. Gårdsdörr av trä. Källar- och vindsdörr av stål.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målad puts på vägg och målade tak. Smides

**Lägenhetsbeskrivning** (avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Trägolv i vardagsrum, Trägolv i de flesta övriga rum, Trägolv eller plastmatta i kök, Ytbehandlad betong i källare, Avvikelser förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläkt, kyl- och frys, skåpinredning med stommar i huvudsak från byggnadsåret. Avvikelser förekommer mellan lägenheter.
WC:	Plastmatta eller klinker på golv, målade väggar, målade tak. Wc-

**Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter  
BRL 7 kap. § 12**

*Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.*

## Besiktningsmannens noterade brister

### Byggnad

Tak / takavvattning: Anordnande av takrasskydd ca 50 kkr  
(samordnas med vindsentreprenaden)

Balkonger: Ommålning av smidesräcken, ca 2016 ingår i "fönster" nedan

Fönster: Ommålning / viss renov fönster, ca 2016 ca 240 kkr

Gemensamma utrymmen:

Ytbehandling 2 utvändiga dörrar, ca 2016 ingår "fönster" ovan

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2018 ca 130 kkr

Lägenheter: Renovering av 24 wc:ar, ca 2015 ingår "avlopp/vatten" nedan

### VVS-installationer

Värmedistribution: Utbyte stamregleringsventiler, ca 2015 ca 70 kkr

Avlopp / vatten: VA-stambyte, ca 2015 ca 2 450 kkr

(inkl bl a renov av 24 befintliga wc:ar)

Ventilation: Rensning av frånluftskanaler, ca 2016 bedömt 50 kkr

Montering av spaltventiler i fönster, ca 2016 ingår "fönster" ovan.

### Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1932, där löpande renoveringar utförts. Nära förestående underhållsarbeten finns främst avseende VA-stambyte med tillhörande våtrumsrenoveringar. Fönstren har ommålats för ett par år sedan, men med bristande underarbete och behöver därför återommålas (inkl erforderlig renovering) inom några år. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

### Sammanställning:

Inom 3 år	2 860 000 kr
Mellan 3-10 år	<u>130 000 kr</u>
<b>Totalt</b>	<b>2 990 000 kr</b>

Enligt uppgift kommer befintlig förrådsvind inredas till bostadslägenheter. I samband med detta kommer bl a arbeten utföras med yttertak, lägenhetsförråd anordnas i källaren, lägenhetsdörrar brandförstärkas samt hiss installeras. Det har ovan förutsatts att sådana kostnader hanteras av den som förvärvar byggrätten inom de upplåtelse- och genomförandeavtal som kommer att upprättas.

I lägenheterna finns inga bad- / duschrum. Anordnandet medför av naturliga skäl förändringar av befintliga planlösningar. Merkostnad för detta utöver vad som upptagits ovan i kostnadssammanställningen ovan, bedöms bli ca 1,4 - 1,5 Mkr.

Av besiktningsmannen anvisade kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirka pris. Se bilaga 1 Teknisk besiktning.

2014112004591

## TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETSTAXERING

Typkod	320		
		<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark		9 200 000 kr	0 kr
Byggnad		7 600 000 kr	0 kr
<b>Summa</b>		<b>16 800 000 kr</b>	<b>0 kr</b>

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	42 500 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader 1)	639 500 kr
Pantbrevskostnader	90 000 kr
Ombildningskostnad	470 000 kr
Dispositionsfond 2)	5 000 000 kr
Underskott hyresintäkter 1 år	61 806 kr
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>48 761 306 kr</b>

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten.

2) Dispositionsfonden täcker renoveringsbehovet de närmsta 10 åren samt iordningställande av badrum i samtliga lägenheter.

## FINANSIERINGSPLAN

	<i>Belopp SEK</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	11 609 305 kr	3,00%	348 279 kr
<b>Summa lån</b>	<b>11 609 305 kr</b>		<b>348 279 kr</b>
Medlemmars insats	37 152 001 kr		
Upplåtelseavgift	0 kr		
<b>Summa insatser</b>	<b>37 152 001 kr</b>		
<b>Summa finansiering</b>	<b>48 761 306 kr</b>		

Finansieringen är baserad på att cirka 92 % (23 st, 1.090 kvm) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt, inklusive råvind samt att cirka 8 % (2 st, 82 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 83 kr/ månad för en lägenhet på 36 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (3 %) vilket motsvarar bindningstid om mer än 5 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

## BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

2014112004592

<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntekostnader		348 279 kr
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>348 279 kr</b>
<b>Driftkostnader</b>		
Administration		42 192 kr
Fastighetsskötsel		63 288 kr
Löpande underhåll		35 160 kr
Städning		16 408 kr
Renhållning		31 644 kr
Vatten		51 568 kr
Fastighetsel		38 676 kr
Värmeenergi fjv		164 080 kr
Försäkringar		14 064 kr
Övrigt		11 720 kr
<b>Summa driftkostnader</b>		<b>468 800 kr</b>
<b>Skatter/avgifter</b>		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		29 208 kr
<b>Summa skatter/avgifter</b>		<b>29 208 kr</b>
<b>Amorteringar/avsättningar</b>		
Amorteringar		0 kr
Avsättningar underhåll		50 400 kr
<b>Summa amorteringar/avsättningar</b>		<b>50 400 kr</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Planenliga avskrivningar	97 577	
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>97 577</b>	
<b>Summa löpande kostnader</b>		<b>896 687 kr</b>
<b>Intäkter</b>		
Hysesintäkter, bostäder		123 612 kr
Ökade hyresintäkter efter renovering (50%)		61 806 kr
Årsavgifter från medlemmar		711 269 kr
<b>Summa löpande intäkter</b>		<b>896 687 kr</b>
<b>Nödvändig nivå på årsavgift</b>		<b>711 269 kr</b>
Kostnad för lån per 3 år		1 044 837 kr

### **Avskrivningar**

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningen fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5% av byggnadsvärdet (97 577 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättning och ianspråktagande av dispositionsfond. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre fond.

Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet. I kalkylen har avsättningar gjorts med 0,3% av taxeringsvärdet.

Enligt planen beräknas föreningen få 3 hyresrätter (ca 108 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 7 mkr.

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till dispositions-/reparationsfond ske.

### **Försäkring**

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

#### **Bestämmelser om föreningen m.m.**

##### **BRL 9 kap.§15**

*Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.*

#### **Grundregler BRL 1 kap.§3**

*Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen.*

## LÄGENHETSFÖRTECKNING

2014112004594

Lägenhetsnr.	Yta	Insats	Fördelningstal insats 100%	Fördelningstal avgift 100%	Årsavgift
1001	46,0 m <sup>2</sup>	1 978 000 kr	4,7325%	3,9249%	30 750 kr
1002	44,0 m <sup>2</sup>	1 892 000 kr	4,5267%	3,7543%	29 413 kr
1003	34,0 m <sup>2</sup>	1 462 000 kr	3,4979%	2,9010%	22 729 kr
1004	36,0 m <sup>2</sup>	1 548 000 kr	3,7037%	3,0717%	24 065 kr
1005	36,0 m <sup>2</sup>	1 548 000 kr	3,7037%	3,0717%	24 065 kr
1006	38,0 m <sup>2</sup>	1 634 000 kr	3,9095%	3,2423%	25 402 kr
1101	34,0 m <sup>2</sup>	1 462 000 kr	3,4979%	2,9010%	22 729 kr
1102	36,0 m <sup>2</sup>	1 548 000 kr	3,7037%	3,0717%	24 065 kr
1103	36,0 m <sup>2</sup>	1 548 000 kr	3,7037%	3,0717%	24 065 kr
1104	36,0 m <sup>2</sup>	1 548 000 kr	3,7037%	3,0717%	24 065 kr
1105	60,0 m <sup>2</sup>	2 580 000 kr	6,1728%	5,1195%	40 109 kr
1106	44,0 m <sup>2</sup>	1 892 000 kr	4,5267%	3,7543%	29 413 kr
1201	34,0 m <sup>2</sup>	1 462 000 kr	3,4979%	2,9010%	22 729 kr
1202	36,0 m <sup>2</sup>	1 548 000 kr	3,7037%	3,0717%	24 065 kr
1203	36,0 m <sup>2</sup>	1 548 000 kr	3,7037%	3,0717%	24 065 kr
1204	36,0 m <sup>2</sup>	1 548 000 kr	3,7037%	3,0717%	24 065 kr
1205	60,0 m <sup>2</sup>	2 580 000 kr	6,1728%	5,1195%	40 109 kr
1206	44,0 m <sup>2</sup>	1 892 000 kr	4,5267%	3,7543%	29 413 kr
1301	34,0 m <sup>2</sup>	1 462 000 kr	3,4979%	2,9010%	22 729 kr
1302	36,0 m <sup>2</sup>	1 548 000 kr	3,7037%	3,0717%	24 065 kr
1303	36,0 m <sup>2</sup>	1 548 000 kr	3,7037%	3,0717%	24 065 kr
1304	36,0 m <sup>2</sup>	1 548 000 kr	3,7037%	3,0717%	24 065 kr
1305	60,0 m <sup>2</sup>	2 580 000 kr	6,1728%	5,1195%	40 109 kr
1306	44,0 m <sup>2</sup>	1 892 000 kr	4,5267%	3,7543%	29 413 kr
1401	200,0 m <sup>2</sup>	1 kr	0,0000%	17,0648%	133 697 kr
	<b>1 172,0 m<sup>2</sup></b>	<b>41 796 000 kr</b>	<b>100,0000%</b>	<b>100,0000%</b>	<b>783 466 kr</b>

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Lägenhet 1401 (vinden) kan bli flera lägenheter. Dock skall avgiften för dessa totalt motsvara den uppgivna årsavgiften.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal/ fördelningstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring, kabeltv, internetanslutning, garage/p-plats m.m.

## EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1 2014	Ar 2 2015	Ar 3 2016	Ar 4 2017	Ar 5 2018	Ar 6 2019	Ar 7 2020	Ar 8 2021	Ar 9 2022	Ar 10 2023	Ar 11 2024
Lånebelopp	11 609 305 kr	11 609 305 kr	11 609 305 kr	11 609 305 kr	11 609 305 kr	11 609 305 kr	11 609 305 kr	11 609 305 kr	11 609 305 kr	11 609 305 kr	11 609 305 kr
<b>Föreningens årliga kostnader</b>											
Räntekostnader	348 279 kr	348 279 kr	348 279 kr	348 279 kr	348 279 kr	348 279 kr	348 279 kr	348 279 kr	348 279 kr	348 279 kr	348 279 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	29 208 kr	29 792 kr	30 388 kr	30 986 kr	31 616 kr	32 248 kr	32 893 kr	33 551 kr	34 222 kr	34 906 kr	35 604 kr
Amortering	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Fond yttre underhåll 0,30% taxv	50 400 kr	51 408 kr	52 436 kr	53 485 kr	54 555 kr	55 646 kr	56 759 kr	57 894 kr	59 052 kr	60 233 kr	61 437 kr
Driftkostnad	468 800 kr	478 176 kr	487 740 kr	497 444 kr	507 244 kr	517 093 kr	527 045 kr	538 004 kr	549 274 kr	560 259 kr	571 465 kr
<b>Summa likviditetspåverkande kostnader</b>	<b>896 687 kr</b>	<b>907 655 kr</b>	<b>918 843 kr</b>	<b>930 254 kr</b>	<b>941 894 kr</b>	<b>953 766 kr</b>	<b>965 876 kr</b>	<b>978 228 kr</b>	<b>990 827 kr</b>	<b>1 003 677 kr</b>	<b>1 016 785 kr</b>
<b>Ej likviditetspåverkande kostnader</b>											
Planerade avskrivningar	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>994 265 kr</b>	<b>1 005 233 kr</b>	<b>1 016 420 kr</b>	<b>1 027 832 kr</b>	<b>1 039 471 kr</b>	<b>1 051 343 kr</b>	<b>1 063 453 kr</b>	<b>1 075 805 kr</b>	<b>1 088 404 kr</b>	<b>1 101 255 kr</b>	<b>1 114 363 kr</b>
<b>Föreningens årliga intäkter</b>											
Hyresintäkter, bostäder	123 612 kr	126 084 kr	128 608 kr	131 178 kr	133 802 kr	136 478 kr	139 207 kr	141 991 kr	144 831 kr	147 728 kr	150 682 kr
Ökade hyresintäkter efter renovering (50%)	61 806 kr	63 042 kr	64 303 kr	65 589 kr	66 901 kr	68 239 kr	69 604 kr	70 995 kr	72 416 kr	73 864 kr	75 341 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>185 418 kr</b>	<b>189 126 kr</b>	<b>192 909 kr</b>	<b>196 767 kr</b>	<b>200 702 kr</b>	<b>204 716 kr</b>	<b>208 811 kr</b>	<b>212 987 kr</b>	<b>217 247 kr</b>	<b>221 592 kr</b>	<b>226 024 kr</b>
Erforderliga årsavgifter som täcker utgifterna	711 269 kr	718 529 kr	725 934 kr	733 487 kr	741 191 kr	749 049 kr	757 065 kr	765 241 kr	773 580 kr	782 086 kr	790 762 kr
Bokföringsmässigt resultat	-	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr	97 577 kr
<b>Årsavgift kr/kvm</b>	<b>668 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>675 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>682 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>689 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>697 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>704 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>712 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>719 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>727 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>735 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>743 kr/m<sup>2</sup></b>
Månadsavgift för en lgh på 36 kvm	2 005 kr/mån	2 026 kr/mån	2 047 kr/mån	2 068 kr/mån	2 090 kr/mån	2 112 kr/mån	2 135 kr/mån	2 158 kr/mån	2 181 kr/mån	2 205 kr/mån	2 230 kr/mån
Bostadsrättsyta	1 064,0 m <sup>2</sup>	1 064,0 m <sup>2</sup>	1 064,0 m <sup>2</sup>	1 064,0 m <sup>2</sup>	1 064,0 m <sup>2</sup>	1 064,0 m <sup>2</sup>	1 064,0 m <sup>2</sup>	1 064,0 m <sup>2</sup>	1 064,0 m <sup>2</sup>	1 064,0 m <sup>2</sup>	1 064,0 m <sup>2</sup>
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	3,00%										
Inflationsantaqande	2,0%										

Förändringar i kostnader och intäkter jämfört med föregående år i prognosberäkningen baseras på basis av 1/1 - 31/12. Avslutning till underhållet ska enligt skedgarna ske via upprättande av underhållsplån, all minst 0,10% av taxeringsvärdet. I denna plan har avsättning gjorts med 0,3% av taxeringsvärdet. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

## KÄNSLIGHETSANALYS 1

AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå	711 269 kr	718 529 kr	725 934 kr	733 487 kr	741 191 kr	749 049 kr	757 065 kr	765 241 kr	773 580 kr	782 086 kr	790 762 kr
Årsavgifter om:											
<b>Dagens inflationsnivå och</b>											
Dagens genomsnittsräntanivå +1%	827 362 kr	834 622 kr	842 027 kr	849 580 kr	857 284 kr	865 142 kr	873 158 kr	881 334 kr	889 673 kr	898 179 kr	906 855 kr
Dagens genomsnittsräntanivå +2%	943 455 kr	950 715 kr	958 120 kr	965 673 kr	973 377 kr	981 236 kr	989 251 kr	997 427 kr	1 005 766 kr	1 014 272 kr	1 022 948 kr
Dagens genomsnittsräntanivå - 1%	595 176 kr	602 436 kr	609 841 kr	617 394 kr	625 098 kr	632 956 kr	640 972 kr	649 148 kr	657 487 kr	665 983 kr	674 669 kr
<b>Dagens ränterivå och</b>											
Dagens inflationsnivå +1%	711 269 kr	723 395 kr	735 909 kr	748 824 kr	762 152 kr	775 907 kr	790 100 kr	804 747 kr	819 861 kr	835 457 kr	851 549 kr
Dagens inflationsnivå -1%	711 269 kr	713 663 kr	716 056 kr	718 448 kr	720 838 kr	723 225 kr	725 610 kr	727 991 kr	730 368 kr	732 741 kr	735 108 kr

## KÄNSLIGHETSANALYS 2

Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning	Kostnader (år 1)	Kostnadsförändri	Årsavgift (år 1)
Dagens ränte-, inflations och				
Dagens anslutningsgrad +6,5% (2 lgh, 70 kvm)	9 194 425	19%	805 176	-
Dagens anslutningsgrad -6,5% (2 lgh, 70 kvm)	14 024 195	29%	988 192	653 kr/kvm/år
Dagens anslutningsgrad +1%				686 kr/kvm/år
Dagens anslutningsgrad -1%				

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgradar med utgångspunkt på en anslutning om 0,1%. Utgången beräknas för månadsbetalningsalternativen. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

## SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

---

2014112004596

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.


Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

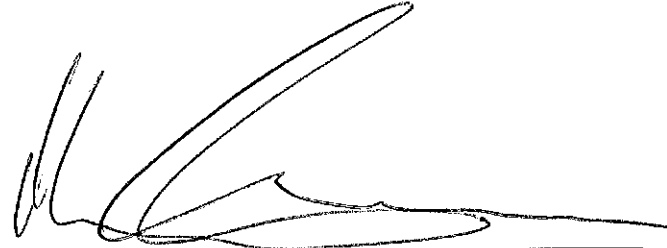
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.


Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Tapetklistret

Stockholm 3 november 2014

  
Nils Henoch

  
Martin Lindroos

  
Rikki Westman

# Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Tapetklistret, org. nr 769628-4202, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov

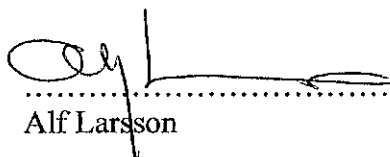
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2014-11-11



.....  
Ole Lien



.....  
Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

## Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar  
Registreringsbevis  
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister  
Besiktningsprotokoll  
Bankoffert  
Aktieöverlåtelseavtal 2014-10-24 i koncept  
Entreprenadavtal 2014-10-24 i koncept



# Stockholm Titania 4

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till bostadsrättsföreningens  
ekonomiska plan

---

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hillar Truberg', with a long horizontal flourish extending to the right.

Hillar Truberg

2014-10-02

## Stockholm Titania 4 - Besiktningsslåtande

### 1. Uppdrag

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

### 2. Uppdragsgivare

Brf Titania 4 genom Restate AB

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 25 september 2014 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.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det duggregn samt ca + 10 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende och fastighetsskötare, från ritningsstudier samt information erhållen från Rosengren & Co. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Nils Henuch, boende
- Gunnar Svärd, fastighetsskötare
- Sebastian Hesselroth, Rosengren & Co
- Clarence Hammarlätt, Restate AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Titania 4	
Adress:	Frödingsvägen 10	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	Gunnar Svärd	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	520 m <sup>2</sup>	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med källare, bottenvåning, 3 våningar och vind med i huvudsak bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1932	
Areor:	Bostäder	972 m <sup>2</sup>
	Totalt	972 m <sup>2</sup>
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga	
Bottenvåning:	Bostäder	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Lägenhetsförråd	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.	
Stomme:	Tegel, stålballkar, konstruktionsbetong.	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme	
Bjälklag:	Stålballkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv	

Yttertak:	Lertegeltakpannor, smärre delar med plåt. Takstegar i normalt skick.
Fasader:	Målad betongsockel, puts i våningsplanen.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målad puts på vägg och målade tak. Smideshandledare och smidesräcke.
Entréparti:	Lackat entréparti med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av trä. Gårdsdörr av trä. Källar- och vindsdörr av stål.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Trägolv i vardagsrum Trägolv i de flesta övriga rum Trägolv eller plastmatta i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläkt, kyl- och frys, skåpinredning med stommar i huvudsak från byggnadsåret. Avvikelser förekommer mellan lägenheter.
WC:ar:	Plastmatta eller klinker på golv, målade väggar, målade tak. Wc-stol, tvättställ. Vattenradiator.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Maskinparken är ca 10 år gammal. Klinkergolv, kaklade väggar och målat tak.
Duschrum:	2 duschrum i källare med klinkergolv, kaklade väggar, målat tak och duschplats samt omklädningsdel.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 1995 respektive 2002.

Värmedistribution:	Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak av termostattyp.  Stamregleringsventiler för värme i huvudsak från byggnadsåret.
Ventilation:	Självdraagsfrånluft. Självdraagsventiler i wc:ar och kök anslutna till självdraagskanaler.  Tilluft i form av ventiler i väggar.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och lite plast, varmvatten av koppar, kallvatten av galvaniserat stål. Installationerna är byggnadsåret bortsett marginella delar.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral och fastighetscentral samt huvudledningar till lgh och installationer i lgh utbytta ca 2011, liksom huvuddelen av installationerna i allmänna utrymmen.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Hårdgjorda grusade ytor till gårdsentré. Planteringar, träd, gräsmatta, staket etc.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1932. Vissa utvändiga åtgärder har utförts ca 1995, elinstallationer utbytta ca 2011 och fönster ommålade ca 2013.
OVK-status:	Godkänd OVK saknas.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar med utfall som underskrider gällande gränsvärden har utförts..
Asbest:	Asbest finns i vissa värmerörsisoleringar i källarplanet.

## 5. Utlåtande

### 5.0 Allmänt

I anslutning till blivande ombildning finns avsikten att genomföra en inredning av befintlig förrådsvind till nya bostadslägenheter. Vindsinredningen kommer att ha påverkan på vissa befintliga bygg- och installationsdelar, såsom yttertak, värmesystemet, installation av ny hiss, brandförstärkning av lägenhetsdörrar etc. Det förutsätts nedan att kostnadsansvaret för sådana arbeten regleras i de upplåtelse- och genomförandeavtal som upprättas inför inredningen.

För närvarande saknar alla lägenheter egen bad- / duschmöjlighet. I samband med att VA-stambytet utförs rekommenderas enskilda duschrum skapas i respektive lägenhet. Mellanskillnadskostnaden för denna standardhöjande åtgärd finns övergripande beräknad i sammanfattningen. I kalkylposten för VA-stambyte i grundrapporten ingår utöver själva stambytet till wc:ar och kök endast erforderliga renoveringskostnader för wc:arna inräknad.

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt till berg eller friktionsmark. Inga tendenser till sättningar noterades. Inga fuktproblem noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar och det fanns ingen antydning till fuktluft i källaren.

Tomt i normalt skick utan något åtgärdsbehov utöver normal finplaneringsförnyelse.

#### 5.1b Stomme

Normal och i princip ingen sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Putsad betongsockel i gott skick. Puts i våningsplanen i likaledes gott skick. Senaste fasadåtgärd bedöms ha utförts för knappt 20 år sedan. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med lertegel takpannor. Smärre delar beklädda med falsad plåt. Yttertaget bedöms vara omlagt vad avser papp mm för ca 25-30 år sedan och har därefter punktrenoverats. Inget mer omfattande åtgärdsbehov på mer än 10 år.

Takavvattning i tillfredsställande skick. Takstegar likaledes i gott skick. Takras-skydd saknas.

#### **5.1e Piskbalkonger**

Platta av betong i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov. Smidesräckena med ommålningsbehov inom några år.

Nedersta piskbalkongen är av altantyp. Tillfredsställande skick. Räcke ommålas parallellt med balkongräckena.

#### **5.1f Fönster**

2-glas träfönster på kopplade bågar. Fönstren är utvändigt ommålade för kort tid sedan utan att något mer omfattande underarbete utförts. Flertalet bågbottnar är påtagligt uttorkade och i nära förestående behov av ommålning och erforderligt underarbete.

#### **5.1f Gemensamma utrymmen**

Entré och trapphus:

Tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréparti av lackat trä med glas i normalt skick. Utvändig ytskiktsbehandling rekommenderas parallellt med kommande fönsteråtgärd.

Övriga utvändiga dörrar:

Gårdsentré i skick lika gatuentré. Ytskiktsbehandlas parallellt.

Tvättstuga:

Ytskikt i gott skick. Maskinpark som genomgående är ca 10 år gammal med 3-4 år till rekommenderat utbyte.

Duschar i källare:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick.

Sophantering:

Med god funktion.

Förråd:

Lgh-förråd på vind i normalt skick.

### 5.1g Lägenheter

3 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i likartat skick.

Elinstallationer inom lägenheterna utbytta. Inget åtgärdsbehov.

Lägenheterna saknar genomgående duschmöjlighet.

Wc:ar i lägenheterna i behov av renovering i samband med att VA-stammar behöver bytas.

I samband med att VA-stambyte utförs rekommenderas befintliga wc:ar byggas om till duschrum. Planmässiga förutsättningar för att göra detta varierar mellan olika lägenhetstyper. I sammanfattningen nedan har en övergripande kalkyl utförts för merkostnaden att bygga om befintliga wc:ar till duschrum.

Boende har framfört synpunkter på bristfällig ventilation i lägenheterna. I avsikt att avhjälpa detta rekommenderas spaltventiler monteras i fönstren i samband med kommande fönsterrenoveringar.

Efter förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrätts-havarna.

## 5.2 VVS-installationer

### 5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Installationer i huvudsak från 1995 med ungefär 10 års återstående teknisk livslängd.

### 5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer av blandad ålder, mest äldre. Värmestammar från byggnadsåret. Radiatorventilerna i all huvudsak utbytta och i gott skick medan stamregleringsventilerna är i nära behov av utbyte.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

I princip alla installationer är från byggnadsåret, tekniskt utjänta och i nära förestående behov av utbyte.

### 5.2d Ventilation

Självdraagsfrånluft. Enligt uppgift från boende är frånluftsfunktionen bristfällig i flera av lägenheterna. En rensning av kanalsystemet rekommenderas likväl som montering av spaltventiler i fönster för att skapa organiserad tilluft.

OVK är inte godkänd.

### 5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentral och huvudledningar är utbytt 2011 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationer i lägenheterna utbytt och i gott skick.



**6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2014)**

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

**6.1 Byggnad****6.1d Tak / takavvattning**

Anordnande av takrasskydd ca 50 kkr  
(samordnas med vindsentreprenaden)

**6.1e Balkonger**

Ommålning av smidesräcken, ca 2016 ingår i 6.1f nedan

**6.1f Fönster**

Ommålning / viss renov fönster, ca 2016 ca 240 kkr

**6.1g Gemensamma utrymmen**

Ytbehandling 2 utvändiga dörrar, ca 2016 ingår 6.1f ovan  
Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2018 ca 130 kkr

**6.1h Lägenheter**

Renovering av 24 wc:ar, ca 2015 ingår 6.2c nedan

**6.2 VVS-installationer****6.2b Värmedistribution**

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2015 ca 70 kkr

**6.2c Avlopp / vatten**

VA-stambyte, ca 2015 ca 2 450 kkr  
(inkl bl a renov av 24 befintliga wc:ar)

**6.2d Ventilation**

Rensning av frånluftskanaler, ca 2016 bedömt 50 kkr  
Montering av spaltventiler i fönster, ca 2016 ingår 6.1f ovan

### Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1932, där löpande renoveringar utförts. Nära förestående underhållsarbeten finns främst avseende VA-stambyte med tillhörande våtrumsrenoveringar. Fönstren har ommålats för ett par år sedan, men med bristande underarbete och behöver därför återommålas (inkl erforderlig renovering) inom några år. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 2 860 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 130 000:-
Totalt:	ca 2 990 000:-

Enligt uppgift kommer befintlig förrådsvind inredas till bostadslägenheter. I samband med detta kommer bl a arbeten utföras med yttertaket, lägenhetsförråd anordnas i källaren, lägenhetsdörrar brandförstärkas samt hiss installeras. Det har ovan förutsatts att sådana kostnader hanteras av den som förvärvar byggrätten inom de upplåtelse- och genomförandeavtal som kommer att upprättas.

I lägenheterna finns inga bad- / duschrum. Anordnandet medför av naturliga skäl förändringar av befintliga planlösningar. Merkostnad för detta utöver vad som upptagits under punkt 6.2c i kostnadssammanställningen ovan, bedöms bli ca 1,4 - 1,5 Mkr.