

Upprättad den 5 november 2021

# EKONOMISK PLAN

**Bostadsrättsföreningen Vakteln 6**  
**Organisationsnr. 716419-5104**

**Kommun: Stockholm**

## NYCKELTAL

Köpeskilling	85881 kr/m Area
Förvärvskostnad	87796 kr/m Area
Insatser (genomsnitt)	84441 kr/m Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	37594 kr/m Boarea
Föreningslån vid 100% anslutning	4686 kr/m Area
Föreningslån enl. ekonomisk plan	4686 kr/m Area
Föreningslån enl. ekonomisk plan	5046 kr/m Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1 %)	521 kr/m Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	471 kr/m Boarea
Kassaflöde	0 kr/m Area
Amortering	50 kr/m Boarea
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	337 kr/m Boarea
Driftskostnader	313 kr/m Area
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	2,00 %

Upprättad av styrelsen i samarbete med



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

	Sida
Nyckeltal	1
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	4
Tilläggsköpeskilling samt upplåtelse av råvind	
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
TAXERINGSVÄRDE	6
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	6
FINANSIERINGSPLAN	7
Medlemmars insats	7
Lån i föreningen	7
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	8
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	9
Avskrivningar	9
Avsättning Fond yttre underhåll	9
Årsavgifter	9
Föreningens lån	9
Företagslägenheter	9
Fastighetsförsäkring	9
LÄGENHETSFÖRTECKNING	10
LOKALFÖRTECKNING	10
EKONOMISK PROGNOSE	11
KÄNSLIGHETSANALYS	11
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12
INTYG EKONOMISK PLAN	13
BILAGOR	
Teknisk besiktning	
Fastighetsutdrag	

## **ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

---

Bostadsrättsföreningen Vakteln 6, org. nr. 716419-5104, 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 1986-01-07

Fastighetsägaren till fastigheten Vakteln 6 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Danderydsgatan 32 och Valhallavägen 78 i Stockholm nedan kallad fastigheten.

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

Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

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 marknadsmässigt.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB.

2021-09-28

Besiktningsprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

## **Förvärv av fast egendom**

---

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vars enda tillgång utöver det egna kapitalet (aktiekapital) är fastigheten. Direkt efter det att bostadsrättsföreningen förvärvat aktierna kommer fastigheten att föras över i bostadsrättsföreningen från aktiebolaget via transportköp, varefter aktiebolaget kommer att likvideras genom säljarens försorg och på säljarens bekostnad.

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens överenskomna värde minus fastighetens bokförda värde (utan avdrag för latent skatteskuld) plus bolagets egna kapital (initial kassa om 50 000 kronor.)

Efter föreningens förvärv av aktierna kommer fastigheten, genom underprisöverlåtelse, transporteras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget avyttras för likvidation.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp.

För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren, dock med ett lägre skattemässigt anskaffningsvärde.

Skattemässigt restvärde uppgår till 1 600 430 kr per 1 juli 2021.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

## **Tilläggsköpeskillning samt upplåtelse av råvind**

---

Inom fastigheten finns en råvind, den är upptagen som lghnr 20 i lägenhetsförteckningen. När bygglov erhållits för vinden utgår en tilläggsköpeskillning om 30 000 000 kr till säljaren av fastigheten. Föreningen har för avsikt att upplåta vinden för en köpeskillning om 35 000 000 kr innan tilläggsköpeskillningens erläggande. Bostadsrätthavaren för vinden tar vid upplåtelsen även ansvar samt bekostar b.la. renovering av tak, hissar, nya källarförråd samt säkerställande av brandavskiljande ytterdörrar till resp. bostad. I samband med att nya källarförråd byggs så kan del av den uthyrda källardelen komma att behöva tas i anspråk. Detta kommer kompenseras genom en omförhandling till en mer marknadsmässig hyra.

## **Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt**

---

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.

Upplåtelse och tillträde planeras till den 17 december 2021.

## **BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

---

Byggnad med källarplan, bottenvåning 4 våningar samt vind som kan konverteras till bostäder.

Typkod 321 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Fastighetsbeteckning	Vakteln 6
Adress	Danderydsgatan 32 och Valhallavägen 78
Ägandeform	Äganderätt
Markareal	820 m
Byggnadsår	1898
Värdeår	1965
Antal bostadslägenheter	21 st
Lägenhetsarea	2 703 m
Antal lokaler	2 st
Lokalarea	208 m
<b>Total area</b>	<b>2 911 m<sup>2</sup></b>

*Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.*

### **Fastighetsinformation**

---

*För övrig fastighetsinformation se bilagorna till den ekonomiska planen.*

## TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 321 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

### Taxeringsvärde 2019

Bostäder	28 000 000 kr
Bostäder mark	58 000 000 kr
Lokaler	201 000 kr
Lokaler mark	0 kr
<b>Totalt</b>	<b>86 201 000 kr</b>

### Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2021

Antal lägenheter	21 st	1 459 kr per lägenhet		30 639 kr
Taxeringsvärde, lokaler		201 000 kr	1%	2 010 kr
<b>Summa</b>				<b>32 649 kr</b>

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	220 000 000 kr
Tilläggsköpeskilling 1)	30 000 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader 2)	2 000 000 kr
Pantbrevskostnader 3)	1 700 000 kr
Ombildning 4)	1 875 000 kr
<b>Summa total och slutligt känd kostnad</b>	<b>255 575 000 kr</b>

Kända underhålls- och investeringsbehov 5)	6 210 000 kr
Kassa	100 000 kr
<b>Summa att finansiera</b>	<b>261 885 000 kr</b>

1) Tilläggsköpeskillingen erläggs i samband med att bygglov för vinden erhålls.

2) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten. Vi har i denna plan utgått från taxeringsvärdet.

3) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 6 439 000 kr.

4) Ombildning innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsvigning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

5) Underhålls- och investeringsbehov täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 11 åren.

## FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att alla bostäder, förvärvas såsom bostadsrätt. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

### Medlemmars insats

Medlemmars insats	191 244 381 kr
Upplåtelseavgift *	20 000 000 kr
Försäljning av Lghnr 20 och 21 **	37 000 000 kr
<b>Summa insatser</b>	<b>248 244 381 kr</b>

\* Upplåtelseavgiften avser de sex företagslägenheterna. Mer info finns på sida 9.

\*\* Lghnr 20 är råvinden. Lghnr 21 är ett befintligt förråd. När bygglov erhålls kommer dessa att upplåtas med bostadsrätt enligt insatspris i lägenhetsförteckningen. Den kvarvarande delen ur föreningens underhållsbehov kommer täckas av insatserna vid upplåtelse.

### Lån i föreningen

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Föreningslån	2,00%	272 812 kr	13 640 619 kr
<b>Summa lån</b>		<b>272 812 kr</b>	<b>13 640 619 kr</b>
<b>Summa finansiering</b>			<b>261 885 000 kr</b>

## **BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER**

<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntekostnad		272 812 kr
Kostnad för lån per 3 år	818 437 kr	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>272 812 kr</b>
<b>Driftkostnader</b>		
Administration		43 665 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark		101 885 kr
Löpande underhåll och reparationer		72 775 kr
Fastighetsförsäkring		87 330 kr
Energianvändning, fjärrvärme		326 032 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		58 220 kr
Vattenförbrukning		66 953 kr
Sophantering, exkl grovsopor		64 042 kr
Städning, gemensamma utrymmen		46 576 kr
Kabel-TV		5 000 kr
Övrigt		38 665 kr
<b>Summa driftkostnader</b>		<b>911 143 kr</b>
<b>Skatter/avgifter</b>		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		32 649 kr
<b>Summa skatter/avgifter</b>		<b>32 649 kr</b>
<b>Avskrivningar/Amorteringar</b>		
Avskrivning täckt av avgift		50 205 kr
Avskrivning ej täckt av avgift	774 223 kr	
Fond yttre underhåll		86 201 kr
<b>Summa avskrivningar/amorteringar</b>		<b>136 406 kr</b>
<b>Summa kostnader</b>		<b>1 353 011 kr</b>
<b>Intäkter</b>		
Hysesintäkter, lokaler		80 372 kr
<b>Summa hyresintäkter</b>		<b>80 372 kr</b>
Årsavgift från medlemmar		1 272 639 kr
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 353 011 kr</b>



## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

---

### Avskrivningar

---

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1 % av byggnadsvärdet om 824 428 kr. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2).

Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

### Avsättning Fond yttre underhåll

---

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen gör avsättningar med 0,1 % av taxeringsvärdet.

### Årsavgifter

---

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering, del av avskrivning och 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.

### Föreningens lån

---

Om 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 11 kr/m /år.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2 %, vilket motsvarar mer än 5 års bindningstid). Kredittid 30 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Ytterligare amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

### Företagslägenheter

---

Det finns sex stycken bostäder om 532 m BOA utan besittningsrätt. Insatserna uppgår till 46 097 968 kr. Upplåtelseavgiften är uppskattad till 20 000 000 kr. Företagslägenheterna innehar lghnr 3, 14, 15, 17, 18 och 19 Dessa bostäder kommer föreningen att avyttra till marknadspris i takt med att de blir vakanta. Uppsägningstiden är 3 månader.

### Fastighetsförsäkring

---

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

## LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs 100 %.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska utöver avgiften betala hushållsel, kabel-tv, internetanslutning samt ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Årsavgift, år 1
1	127 m	Valhallav. 78	9 498 711 kr	4,1616%	4,6985%	59 795 kr
2	172 m	Valhallav. 78	12 623 940 kr	5,5309%	6,3633%	80 982 kr
3	168 m	Valhallav. 78	13 504 680 kr	5,9168%	6,2153%	79 099 kr
4	156 m	Valhallav. 78	12 540 060 kr	5,4941%	5,7714%	73 449 kr
5	168 m	Valhallav. 78	13 856 976 kr	6,0711%	6,2153%	79 099 kr
6	158 m	Valhallav. 78	13 032 156 kr	5,7097%	5,8454%	74 390 kr
7	168 m	Valhallav. 78	14 326 704 kr	6,2769%	6,2153%	79 099 kr
8	158 m	Valhallav. 78	13 473 924 kr	5,9033%	5,8454%	74 390 kr
9	168 m	Valhallav. 78	14 796 432 kr	6,4827%	6,2153%	79 099 kr
10	154 m	Valhallav. 78	13 563 396 kr	5,9425%	5,6974%	72 507 kr
11	85 m	Danderydsg. 32	6 535 650 kr	2,8634%	3,1447%	40 020 kr
12	91 m	Danderydsg. 32	7 680 764 kr	3,3651%	3,3666%	42 845 kr
13	59 m	Danderydsg. 32	4 979 836 kr	2,1818%	2,1828%	27 779 kr
14	92 m	Danderydsg. 32	7 967 752 kr	3,4909%	3,4036%	43 316 kr
15	60 m	Danderydsg. 32	5 196 360 kr	2,2767%	2,2198%	28 249 kr
16	92 m	Danderydsg. 32	8 237 864 kr	3,6092%	3,4036%	43 316 kr
17	60 m	Danderydsg. 32	5 372 520 kr	2,3538%	2,2198%	28 249 kr
18	92 m	Danderydsg. 32	8 507 976 kr	3,7276%	3,4036%	43 316 kr
19	60 m	Danderydsg. 32	5 548 680 kr	2,4310%	2,2198%	28 249 kr
20	390 m	Danderydsg. 32	35 000 000 kr	15,3344%	14,4284%	183 622 kr
21	25 m	Danderydsg. 32	2 000 000 kr	0,8763%	0,9249%	11 771 kr
	<b>2 703 m<sup>2</sup></b>		<b>228 244 381 kr</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 272 639 kr</b>

## LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Årshyra
101	Mast	6 m	38 000 kr
102	Lager	202 m	42 372 kr
<b>2</b>		<b>208 m<sup>2</sup></b>	<b>80 372 kr</b>

## EKONOMISK PROGNOIS

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår.

I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11
Taxeringsvärde	86 201 000 kr	87 925 020 kr	89 683 520 kr	91 477 191 kr	93 306 735 kr	95 172 869 kr	97 076 327 kr	105 078 538 kr
Föreningslån	13 640 619 kr	13 590 414 kr	13 540 209 kr	13 490 003 kr	13 439 798 kr	13 389 593 kr	13 339 388 kr	13 138 567 kr
<b>Kassaflödesanalys</b>								
Räntekostnad	- 272 812 kr	- 271 808 kr	- 270 804 kr	- 269 800 kr	- 268 796 kr	- 267 792 kr	- 266 788 kr	- 262 771 kr
Avskrivning täckt av avgift	- 50 205 kr	- 50 205 kr	- 50 205 kr	- 50 205 kr	- 50 205 kr	- 50 205 kr	- 50 205 kr	- 50 205 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 32 649 kr	- 33 302 kr	- 33 968 kr	- 34 647 kr	- 35 340 kr	- 36 047 kr	- 36 768 kr	- 39 799 kr
Fond yttre underhåll, 0,3% av tax.värde	- 86 201 kr	- 87 925 kr	- 89 684 kr	- 91 477 kr	- 93 307 kr	- 95 173 kr	- 97 076 kr	- 105 079 kr
Driftskostnad	- 911 143 kr	- 929 366 kr	- 947 953 kr	- 966 912 kr	- 986 250 kr	- 1 005 975 kr	- 1 026 095 kr	- 1 110 678 kr
Hyror	80 372 kr	81 979 kr	83 619 kr	85 291 kr	86 997 kr	88 737 kr	90 512 kr	97 973 kr
<b>Erforderlig årsavgift</b>	<b>1 272 639 kr</b>	<b>1 290 627 kr</b>	<b>1 308 995 kr</b>	<b>1 327 751 kr</b>	<b>1 346 901 kr</b>	<b>1 366 455 kr</b>	<b>1 386 420 kr</b>	<b>1 470 559 kr</b>
<b>Föreningens årliga intäkter</b>								
Hyresintäkter, lokaler	80 372 kr	81 979 kr	83 619 kr	85 291 kr	86 997 kr	88 737 kr	90 512 kr	97 973 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	1 272 639 kr	1 290 627 kr	1 308 995 kr	1 327 751 kr	1 346 901 kr	1 366 455 kr	1 386 420 kr	1 470 559 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 353 011 kr</b>	<b>1 372 606 kr</b>	<b>1 392 614 kr</b>	<b>1 413 042 kr</b>	<b>1 433 899 kr</b>	<b>1 455 193 kr</b>	<b>1 476 932 kr</b>	<b>1 568 532 kr</b>
<b>Föreningens årliga kostnader</b>								
Räntekostnad	- 272 812 kr	- 271 808 kr	- 270 804 kr	- 269 800 kr	- 268 796 kr	- 267 792 kr	- 266 788 kr	- 262 771 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 32 649 kr	- 33 302 kr	- 33 968 kr	- 34 647 kr	- 35 340 kr	- 36 047 kr	- 36 768 kr	- 39 799 kr
Avskrivning	- 824 428 kr	- 824 428 kr	- 824 428 kr	- 824 428 kr	- 824 428 kr	- 824 428 kr	- 824 428 kr	- 824 428 kr
Driftskostnad	- 911 143 kr	- 929 366 kr	- 947 953 kr	- 966 912 kr	- 986 250 kr	- 1 005 975 kr	- 1 026 095 kr	- 1 110 678 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>- 2 041 032 kr</b>	<b>- 2 058 904 kr</b>	<b>- 2 077 153 kr</b>	<b>- 2 095 788 kr</b>	<b>- 2 114 815 kr</b>	<b>- 2 134 243 kr</b>	<b>- 2 154 079 kr</b>	<b>- 2 237 677 kr</b>
Resultat	- 688 022 kr	- 686 298 kr	- 684 539 kr	- 682 746 kr	- 680 916 kr	- 679 050 kr	- 677 147 kr	- 669 144 kr
Balanserat underskott	- 688 022 kr	- 1 374 320 kr	- 2 058 859 kr	- 2 741 605 kr	- 3 422 521 kr	- 4 101 571 kr	- 4 778 717 kr	- 7 467 496 kr
Kassaflöde	- kr	1 724 kr	3 483 kr	5 276 kr	7 106 kr	8 972 kr	10 875 kr	18 878 kr
Ackumulerat kassaflöde	- kr	1 724 kr	5 207 kr	10 483 kr	17 588 kr	26 560 kr	37 436 kr	100 744 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	471 kr/m	477 kr/m	484 kr/m	491 kr/m	498 kr/m	506 kr/m	513 kr/m	544 kr/m
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	725 kr/m	731 kr/m	738 kr/m	744 kr/m	750 kr/m	757 kr/m	763 kr/m	792 kr/m
Bostadsrättsyta	2 703,0 m	2 703,0 m	2 703,0 m	2 703,0 m	2 703,0 m	2 703,0 m	2 703,0 m	2 703,0 m

### Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	2,00%
Inflationsantagande	2,0% gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader
Hyresutveckling	2,0%

### KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationtakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter.

Ingen hänsyn har tagits till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå årsavgift enligt ovanstående prognos	471 kr/m	477 kr/m	484 kr/m	491 kr/m	498 kr/m	506 kr/m	513 kr/m	544 kr/m
<b>Årsavgifter om:</b>								
Dagens inflationsnivå* och dagens genomsnittsräntanivå +1%	521 kr/m	528 kr/m	534 kr/m	541 kr/m	548 kr/m	555 kr/m	562 kr/m	593 kr/m
dagens genomsnittsräntanivå +2%	572 kr/m	578 kr/m	584 kr/m	591 kr/m	598 kr/m	605 kr/m	612 kr/m	641 kr/m
dagens genomsnittsräntanivå - 1%	420 kr/m	427 kr/m	434 kr/m	441 kr/m	449 kr/m	456 kr/m	464 kr/m	495 kr/m
Dagens räntanivå och dagens inflationsnivå* +1%	471 kr/m	481 kr/m	491 kr/m	502 kr/m	513 kr/m	525 kr/m	537 kr/m	588 kr/m
dagens inflationsnivå* -1%	471 kr/m	474 kr/m	477 kr/m	480 kr/m	484 kr/m	487 kr/m	490 kr/m	504 kr/m

\* gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader

### KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen.

Denna ekonomiska plan utgår från 100 % anslutningsgrad.

Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Ej likviditetspåv.kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och dagens anslutningsgrad -5%	45 052 838 kr	17%	-1 280 450 kr	-13 641 kr
dagens anslutningsgrad -10%	56 465 057 kr	22%	-1 294 091 kr	-27 281 kr
dagens anslutningsgrad -20%	79 289 495 kr	30%	-1 321 372 kr	-54 562 kr

## **SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

---

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 utgifter 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. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

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

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 Vakteln 6

Ort och datum enligt digital signering

---

*Susanne Wolk*

---

*Kenneth Berglund*

---

*Mathias Kjellberg*

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vakteln 6 med organisationsnummer 716419-5104. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 21 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. 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 anskaffningskostnad. 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 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 Vakteln 6, daterad 2021-11-05.
- Stadgar för Brf Vakteln 6, odaterade.
- Ändringsanmälan Bolagsverket, daterad 2021-10-31.
- Registreringsbevis för Brf Vakteln 6, daterat 2021-10-28.
- FDS-utdrag för Stockholm Vakteln 6, daterat 2021-11-01.
- Utkast aktieöverlåtelseavtal, odaterat.
- Offert finansiering, daterad 2021-10-28.
- Protokoll från teknisk besiktning, daterad 2021-09-28.
- Hyresavtal lokaler, olika dateringar.
- Försäljningsprospekt inklusive situationsplan, ritningar och bilder, odaterat.
- Mäklarstatistik för Stockholms innerstad, daterad 2021-10-08.

Ort och datum enligt digital signering

---

Fredrik Wirf  
Byggnadsingenjör

---

Daniel Karlsson  
Civilekonom

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

# Stockholm Vakteln 6

**Teknisk Statusbesiktning som utgör bilaga till  
Bostadsrättsföreningens Ekonomiska Plan**

---



**Hillar Truuherg**

**2021-10-04**

# Stockholm Vakteln 6 - Besiktningens utlåtande

## 1. Uppdrag

Att utföra en 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 återopas.

## 2. Uppdragsgivare

Brf Vakteln 6 genom Restate

## 3. Besiktningen

Platsbesök utfördes 28 september 2021 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

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

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter, 1 hyreslokal samt i byggnadens allmänna och gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Hissmaskinrummen var inte tillgängliga. Vid besiktningstidpunkten var det mulet och ca + 12 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom erhållen skriftlig dokumentation och muntlig information.

Vid besiktningen närvarade:

- Sanna Wolk, boende (kort del av tid)
- Lennart Alveborg, Skeppsholmen Sotheby's International Realty (del av tid)
- Hans, fastighetsskötare (del av tid)
- Carl Dutina, Restate
- Luna Dutina
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

I detta Statusbesiktningsprotokoll har i all huvudsak enbart sådana åtgärder noterats som Bostadsrättsföreningen stadgemässigt har underhållsansvar för.

## 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Vakteln 6	
Adresser:	Valhallavägen 78; Danderydsgatan 32	
Kommun:	Stockholm	
Tomtareal:	820 m <sup>2</sup>	
Byggnad:	Byggnad med källarplan, bottenvåning, 4 våningar och förrådsvind. Cykelförråd med skärmtak på gård. Byggnaden innehåller både bostäder och lokaler, typkod 321.	
Byggnadsår:	1898	
Moderniseringsår:	ca 1930	
Ombyggnadsår:	ca 1979 / 1980	
Areor: (befintligt)	Bostäder	2 288 m <sup>2</sup>
	Lokaler	208 m <sup>2</sup>
	Totalt	2 496 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	22 st (2-6 rok)	
Lokaler:	2 hyreskontrakt	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Förråd, driftsutrymmen, lokal, tvättstuga	
Gatuplan:	Entréer, bostäder, sophantering, cykelförråd	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vindsplan:	Förråd och hissmaskinrum. Telemast på taket.	
Undergrund:	Sannolikt morän	
Grundläggning:	Grundmurar av natursten till fast underlag	
Stomme:	Natursten, tegel, stål- och träbalkar	
Bjälklag:	Balkar, fyllning, övergolv	
Yttertak:	Enkelfalsad bandtäckt plåt.	



Fasad:	Naturstenssockel, puts i våningsplanen.
Fönster:	Bostäder: 2-glas träfönster med kopplade bågar. På gatusidorna förekommer fönsterenheter med extra invändig tilläggsruta.
	Trapphus: 2-glas fönster med separerade bågar.
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målat tak. Handledare av trä.
Entrépartier:	Målade entrépartier trä med glas. Kodlås. Porttelefon.
Övriga dörrar:	Plåtdörrar till källare. Gårdsdörrar av trä Lgh-dörrar av trä. Ståldörr till sophantering.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak och undertak.
Golv:	I huvudsak parkett eller trägolv i rummen.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys. Snickerier och vitvaror av blandade åldrar. DM i de flesta. Kolfilterfläkt.
Badrum:	Klinker (de flesta) eller plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak eller undertak, duschplats och / eller badkar, wc-stol, tvättställ. Elgolvvärme i vissa. VVC-handdukstork i vissa. TM / TT i några.
WC:ar:	Klinker eller plastmatta på golv, varierande material på väggar. WC-stol och tvättställ.
Kakelugnar:	Finns i vissa lägenheter.
Övriga utrymmen:	
Källare:	Ytskiktsbehandlat golv, målade väggar och tak.

Installationsutrymmen:	Ytskiktsbehandlat golv, målade väggar och tak.
Tvättstuga:	Målat golv, målade väggar (lite kakel) och målat tak. 2 TM, 1 TT, 1 TS och 1 mangel.
Förråd:	Med träväggar. Ytskiktsbehandlat golv, väggar och tak.
WC:	Målat golv, målade väggar och tak. WC-stol, tvättställ
Sophantering:	Behållarsystem. I separat utrymme i entré.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentralen är i huvudsak från 2011.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar i huvudsak från moderniseringsåret.  Radiatorventilerna till vattenradiatorerna är utbytta, troligen parallellt med utbytet av utrustningen i värmeundercentralen.  Stamregleringsventiler i källaren utbytta, ca 1980.
Ventilation:	Bostäder: Generellt är det självdragsfrånluft med frånluftsluckor i bad, wc:ar och kök. Pax-fläktar i flera badrum.  Oklar tilluft, men i vissa badrum förekommer tilluftsventiler.  Lokaler: Anslutna till självdragssystemet.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast samt marginella delar av sk ma-rör. Gjutjärn i bottenavlopp. Avloppen är i huvudsak utbytta ca 1980, men i badrumsgolv finns nyare installationer och samlings- och bottenavloppen är äldre.  Tappvarm- och tappkallvatten av koppar som i all huvudsak är utbytt ca 1980 vad avser stående stammar och källarstråk, men senare utbytt i renoverade badrum.



- Elinstallationer: Samtliga fastighetsinstallationer bedöms vara utbytta. Inkommande servis, serviscentral, fastighetscentral och huvudledningar till bostäder mm är utbytta ca 1980. Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen bedöms också vara utbytta vid ungefär samma tid.
- Även installationerna inne i lägenheterna är utbytta och ungefär 1980. I lägenheterna förekommer vissa senare utbytta installationer.
- Hiss: 2 linhissar. 1 för 2 personer, 175 kg samt 1 för 3 personer, 250 kg. Hissarna är godkända och besiktigade. Hissmaskinrummen var inte tillgängliga, men i samband med att vindar inreds kommer hissarna ändå behöva byggas om.
- Övrigt:
- Tomt / mark: Hårdgjorda ytor i tillfredsställande skick. Gräsmatta, planteringar, murar.
- Allmänt: Byggnad ursprungligen uppförd 1898. Ca 1930 moderniserades byggnaden med t ex installation av centralvärme. Ca 1979 / 1980 utfördes VA-stambyten, badrumsreoveringar, utbyten elinstallationer, utbyte av en del av fönstren, troligen reovering av fasader samt utbyte av yttertak. Därefter har reoveringar genomförts i vissa lägenheter, utrustning i värmeundercentral bytts ut (2011), då troligen också radiatorventilerna byttes ut.
- Därutöver har löpande underhåll utförts i byggnaden.
- Nära förestående underhållsbehov finns avseende yt- och tätskikt i några badrum och fönstren. I övrigt finns behov av löpande underhåll.
- Inom det här Statusbesiktningsprotokollets löptid kommer också fasaderna mot gatan behöva renoveras.
- Förrådsviden kommer att inredas till nya bostäder. I samband med de arbetena rekommenderas hela yttertaket (som egentligen kanske har 5-10



års återstående teknisk livslängd) bytas ut i sin helhet och hissarna behöva anpassas.

Byggnaden får generellt anses vara i tillfredsställande skick.

- OVK-status: Nya OVK-besiktningar är under utförande. Det förutsätts att nuvarande fastighetsägare utför eventuella nödvändiga åtgärder för erhållande av godkänd OVK.
- Energideklaration: Senaste Energideklaration utfördes maj 2021. Nästa behöver utföras maj 2031.
- Radon: Radonmätningar har enligt uppgift inte utförts. Måste utföras kommande vinterperiod för att kunna fastställa status.
- Asbest: Finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen inte någon annanstans. Inga mätningar / provtagningar gjordes i samband med platsbesöket.
- PCB: Finns rimligen inte i byggnaden.
- Övrig miljöbelastning: Bedöms som mycket begränsad.

## 5. Utlåtande

### 5.0 Allmänt

Fastigheten består av en byggnad med två trappuppgångar med källare, bottenvåning, 4 våningsplan samt vind.

Byggnaden innehåller befintligt 22 bostadslägenheter, 2 hyreslokaler samt gemensamma utrymmen för drift och förråd etc.

En vindsinredning kommer att genomföras i fastigheten. Detta innebär av praktiska skäl viss tidigareläggning av tekniskt nödvändigt underhåll t ex vad avser utbyte av yttertak samt ombyggnad av hissarna. Dessa kostnader har övergripande kalkylerats och särredovisats nedan.

I övrigt förutsätter det här Statusbesiktningsprotokollet att vindsinredningen utförs och att branschsedvanliga garantier och säkerheter mm för arbetena överförs till Bostadsrättsföreningen.

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av natursten direkt mot fast underlag.

Inga sättningar noterades i bärande konstruktioner och inte heller någon fukt eller någon fukt- / källardoft. Inga sättningar noterades heller under källargolvet. Inget åtgärdsbehov.

Det är inte känt om dräneringar och fuktisoleringar bytts ut (dock troligt), men inte bedömningsbart detta återigen behöver utföras. Dock inte i närtid.

Gårdsbrunnar som rekommenderas rensas med jämna mellanrum (ca 8 års intervall).

Underhållsansvaret för murar mot grannfastigheter bedöms inte åligga Vakteln 6 eftersom stödmurarna betjänar högre belägna gårdar på grannfastigheterna.

Skärmtak för cykelförvaring i tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Planteringar etc i normalt skick utan annat åtgärdsbehov än normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

#### 5.1b Stomme

Ingen eller ytterst marginell och fullt normal sprickbildning noterades i byggnadens bärande konstruktioner. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar noterades också mycket begränsad och högst normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

### 5.1c Fasad

Gatusida:

Naturstenssockel i tillfredsställande skick. Något nedsmutsad, men inget tekniskt åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen som senast bedöms vara reoverad för ca eller kanske lite drygt 40 år sedan. Smärre sprickbildning förekommer och i den rundade delen i hörnet Valhallavägen / Danderydsgatan noterades några smärre partier med bomputs. Utöver kontroll och skyddsknackning av bomputsen finns inget akut åtgärdsbehov, men inom 7-8 år rekommenderas en generell fasadrenovering genomföras som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Gårdssida:

Socklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen som också är från ca 1980. Putsen är i tillfredsställande skick. Kommande reoveringsbehov bedöms ligga efter det att den här Statusbesiktningens protokollens kalkylperiod har löpt ut.

### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertaket är belagt med enkelfalsad bandtäckt plåt. Det är inte känt när plåten senast lades om, men grovt bedömt har detta i huvudsak utförts ca 1980. Det förekommer dock takdelar som är äldre. Taksäkerhet etc är infäst med bultgenomföringar genom plåten.

Huvuddelen av plåten skulle bedömningsvis ha haft drygt 5 års återstående teknisk livslängd, men när vindsinredningen genomförs rekommenderas ändå all plåt bytas ut och i samband med det av naturliga skäl förstås även all taksäkerhet etc.

Ett komplett utbyte av yttertaket till ny dubbelfalsad bandtäckt plåt inklusive normenlig taksäkerhet samt takavvattningsanpassning bedöms i dagens kostnads-läge hamna på ungefär 3,3-3,5 Mkr (inkl moms).

### 5.1f Fönster

Bostäder:

2-glas träfönster med kopplade bågar. På vissa enheter på gatusidor finns invändig tilläggsruta (ur akustiksynpunkt). Många fönster har bytts ut ca 1980, men det finns också äldre fönster kvar. Det är inte känt när fönstren senast målades om, men alla fönster är i nära förestående behov av ommålning / reovering. I protokollet har endast de fönsterdelar som är Bostadsrättsföreningens underhållsansvar kalkylerats, dvs yttre båge och karm. För övriga delar ligger underhållsansvaret på respektive Bostadsrättshavare.

Trapphusfönster:

I skick ungefär lika fönstren och med samma tidshorisont till kommande åtgärd.

## 5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Entré i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Trapphus i likaledes tekniskt tillfredsställande skick. Eventuell estetisk åtgärd har inte beaktats. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Det kan förekomma lägenhetsdörrar som i samband med vindsinredningen behöver förbättrat brandmotstånd. Kostnaden förutsätts ingå i vindsinredningsentreprenaden.

Entrépartier:

Entrépartier av målat trä i normalt skick. Utvändig ommålning rekommenderas inom några år.

Övriga utvändiga dörrar:

Gårdsdörrar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Källardörrar av plåt med frekventa rostutslag i behov av underhåll.

Tvättstuga:

Målat golv, målade väggar och målat tak. Inget tekniskt åtgärdsbehov, men yt-skikten är lite slitna. 2 TM (2008 resp 2015), 1 TT från 2018, 1 TS från ca 2015 samt en lite äldre mangel. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ca eller lite drygt 15 år. 1 TM bedöms därför behöva bytas ut inom ett par år.

Förråd:

Med träväggar på vinden. I samband med vindsinredningen kommer nya förråd behöva skapas i källarplanet. Kostnaden förutsätts ingå i vindsinredningsentreprenaden.

Installationsutrymmen:

I ytskiktets tillfredsställande skick. Inget tekniskt underhållsbehov.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt till lite slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

WC i källare:

Med inredning som enligt uppgift är från 2019. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

## 5.1g Lägenheter

Vid besiktningen besöktes 6 lägenheter som kan anses vara representativa för genomsnittet.

Det förekommer inga badrum eller separata wc:ar med yt- och tätskikt äldre än från ca 1980, dvs när VA-stambytet utfördes. Det förekommer dessutom ett antal enheter som renoverats väsentligt senare än så. Då underhållsansvaret för ytskikt mm i våtrum enligt stadgarna åligger respektive Bostadsrättshavare finns inget åtgärdsbehov som Bostadsrättsföreningen kommer att ha underhållsansvar för, men de kvarvarande badrummen som senast renoverats ca 1980 är i statistiskt nära förestående behov av tekniskt underhåll.

Det har i det här Statusbesiktningsprotokollet antagits att det i nuläget finns 7 bad- / duschrum med förhållandevis nära förestående åtgärdsbehov. Att renovera ett badrum i standardutförande kostar i storleksordningen 160 000:- (inkl moms). Då ingår inte några utbyten av stående VA-stammar. Vad avser utbyten av VA-stammar se 5.2c nedan.

Elinstallationer fram till lägenheterna är utbytta ca 1980 och i gott skick. Det bedöms också att alla elinstallationer inne i lägenheterna har bytts ut, men att huvuddelen (kök och vissa badrum undantagna) är ojordade. Underhållsansvaret för elinstallationer inne i lägenheterna åligger enligt stadgarna respektive Bostadsrättshavare. Det bör också påpekas att en hel del kablage är utvändigt förlagt, vilket innebär att vissa ytskiktsskador kommer uppstå vid utbyten.

I lägenheterna finns kakelugnar samt någon öppen spis. Någon täthetsprovning av rökkanalerna har enligt inte genomförts på ganska många år. Huruvida funktionsansvaret kommer att åligga respektive Bostadsrättshavare eller Bostadsrättsföreningen är inte känt.

Det inre underhållsansvaret i övrigt kommer efter ombildning enligt stadgarna att åligga respektive Bostadsrättshavare.

### **5.1h Lokaler**

I källaren finns en hyreslokal av karaktären lager.

Det finns också en styrstation till en telemast samt en telemast monterad på taket.

Då VA-stammar mm är utbytta bedöms det inte finnas några nära förestående arbeten som kommer störa den befintliga verksamheten, däremot är det sannolikt att ”lagerutrymmet” kommer behöva utnyttjas till lägenhetsförråd när vinden inreds.

## **5.2 VVS-installationer**

### **5.2a Värmeproduktion**

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i värmeundercentralen är utbytt 2011. Utbytet innefattade nya värmeväxlare, ny styrutrustning, utbyte pumpar och ventiler samt utbyte av expansionskärl. Normal teknisk livslängd är ungefär 30 år, vilket innebär lång tid till kommande utbytesbehov.



Om vinden inreds till lägenheter rekommenderas en separat värmeväxlare installeras för detta. Parallellt kommer också ny / nya värmestammar behöva installeras för värmeförsörjning till vinden. Hanteras och bekostas inom vindsprojektet.

### 5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i stor omfattning från byggnadsåret. Senare utbytta installationer förekommer dock. Den tekniska livslängden för värmesystem är normalt väsentligt längre än för andra installationer, men vissa installationer är snart ca 90 år gamla och ett utbyte kan bli aktuell om drygt 10 år. Tidpunkten är dock oerhört svår att bedöma. De värmestammar som betjänar badrum har vanligen de kortaste tekniska livslängderna, men är också huvudsakligen borttagna i samband med att VA-stambytet utfördes.

Radiatorventilerna är generellt utbytta (bytet har troligen genomförts parallellt med utbytet av utrustningen i värmeundercentralen). Radiatorventilerna har normalt ungefär 30 års teknisk livslängd, vilket innebär lång återstående teknisk livslängd.

Stamregleringsventilerna i värmesystemet i huvudsak från ca 1980 och bedöms ha mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Fastighetens va-installationer har bytts ut (bortsett vissa av de avlopp som ligger under källarplattan). Utbytet har utförts ca 1980 (erhållen tidpunkt som också stämmer med de okulära iakttagelser som gjordes). Installationerna har statistiskt mer än 10 års återstående teknisk livslängd (vatteninstallationer rimligen klart längre), men i källaren förekommer smärre bitar som bytts ut (oklar orsak, men kan vara att läckage förekommit) och därutöver även något fåtal nyinstallationer.

Då flertalet badrum är renoverade under senare år är ett traditionellt VA-stambyte ett ekonomiskt dåligt alternativ eftersom det medför att förhållandevis nyligen utförda investeringar i samband med renoveringarna behöver rivras i förtid. Därför bedöms en re-lining av avloppen vara det enda ekonomiskt försvarbara alternativet. Tidpunkt svårbedömd, men rimligen inom ca 5-10 år från idag.

Avloppen under källarplattan är i många fall väsentligt äldre, men har normalt längre teknisk livslängd (grövre godstjocklek). Återstående teknisk livslängd är svårbedömd, men i samband med nästa generella spolning / rensning av spillvattenavloppen rekommenderas också en filmning av bottenavloppen göras. Det känns också rimligt att det då utförs en re-lining även av bottenavloppen.

Kall- och varmvattenstråk i källaren liksom stående stammar är utbytta. Statistiskt väsentligt mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

När vinden inreds kommer nya separata kall- och varmvattenstammar till blivande våtrum och kök på vindsplanet behöva installeras. Förutsätts hanteras inom vindsinredningsprojektet.

## 5.2d Ventilation

Generellt är det självdragsventilation, men i de flesta lägenheter förekommer trycksättande Pax-fläktar i badrummen kopplade till självdragskanalerna.

Varierande tilluft. I vissa badrum finns tilluftsventiler.

Ny OVK-besiktning är enligt uppgift under genomförande.

Oaktat utfall i OVK:n bedöms det att hela kanalsystemet kommer behöva rensas inom nära framtid.

## 5.3 El-installationer

Samtliga fastighetsinstallationer såsom servis, centraler, huvudledningar och generell fastighetsel är utbytta ca 1980 och i tekniskt tillfredsställande skick. Lång återstående teknisk livslängd.

När vinden inreds kommer inkommande servis behöva uppgraderas. Samtidigt behöver också nya huvudledningar som betjäna de nya lägenheterna installeras. Det är rimligt att Bostadsrättsföreningen bekostar uppgraderingen av servisen medan de nya huvudledningarna rimligtvis kostnadshanteras i vindsinredningsprojektet.

3-fas till samtliga lägenheter. Även alla installationer inne i lägenheterna bedöms vara utbytta ca 1980 och i tekniskt gott skick.

## 5.4 Övrigt

### 5.4a Hissinstallationer

1 linhiss för 2 personer, 175 kg och 1 för 3 personer, 250 kg. Hissmaskinrummen var inte tillgängliga, men den ena hissen är moderniserad och säkerhetsanpassad (Danderydsgatan) och bedömningsvis från ca 1980 (Valhallavägen).

Hissarna är godkända och besiktigade.

När vindarna inreds kommer hissarna behöva förlängas till vindsplanet och nya placeringar av hissmaskinrummen behöva anordnas.

Detta förutsätts ingå och hanteras inom vindsentreprenaden.

Bedömd kostnad för entreprenaderna (enligt omfattning beskriven ovan) är i storleksordningen 1,7 Mkr (för bägge hissarna). Om vinden inte skulle ha inretts bedöms hissen på Valhallavägen behöva renoveras / moderniseras inom säg 5-7 år, medan hissen på Danderydsgatan har lång livslängd. Kostnad för modernisering är ungefär 600 000:-.

**6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2021)**  
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdeskatt)

**6.1 Byggnad**

**6.1a Mark / Grundläggning**

Spolning / rensning gårdsbrunnar, ca 2023 ca 5 kkr

**6.1c Fasad**

Omputsning gatufasader, ca 2028 ca 2 000 kkr  
(ca 1 100 m<sup>2</sup>)

**6.1d Tak / takavvattning**

Utbyte yttertak  
(utförs och bekostas inom vindsentreprenaden)

**6.1e Fönster / fönsterdörrar**

Ommålning / renovering fönster, ca 2022 ca 1 950 kkr  
(ca 510 bågar)

**6.1f Gemensamma utrymmen**

Utbyte 1 TM, ca 2024 ca 55 kkr  
Målning entrépartier, ca 2022 ingår fönster ovan  
Underhåll källardörrar, ca 2022 ingår fönster ovan

**6.1g Lägenheter**

Renovering 7 badrum, ca 2023 ca 1 150 kkr  
(uppskattat och antaget antal)

**6.2 VVS-installationer**

**6.2c Avlopp / vatten**

Rensning avlopp, ca 2023 ca 50 kkr  
Re-lining avlopp, ca 2028 / 2030 ca 800 kkr

**6.2d Ventilation**

Rensning av ventilationskanaler, ca 2022 ca 50 kkr

**6.3 Elinstallationer**

Uppgradering inkommande servis, ca 2022 ca 150 kkr

## 6.4 Hissinstallationer

Renov / modernisering hiss Valhallavägen, ca 2026  
(ombyggnad sker dock rimligen inom vindsprojektet)

ca 600 kkr



## Sammanfattning:

Fastighet med byggnad med nybyggnadsår 1898. Ca 1930 har en modernisering genomförts och ca 1980 utfördes en förhållandevis omfattande renovering då bedömningsvis fasaderna har renoverats och sannolikt också yttertaket och förhållandevis många fönster bytts ut. Parallellt har VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomförts samt fastighetens och lägenheternas elinstallationer bytts ut samt en hiss moderniserats.

2011 byttes utrustningen i värmeundercentralen ut och samtidigt byttes troligen också termostatventilerna. Under den senaste 10-årsperioden har löpande yt- och tätskiktsrenoveringar av badrum utförts.

I övrigt har löpande underhåll genomförts i byggnaden.

Nära förestående underhållsbehov finns avseende fönstren, ett antal badrum med drygt 40 år gamla yt- och tätskikt samt i övrigt löpande underhåll.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 3 410 000:-
År 4-11:	ca 2 800 000:-
Totalt:	ca 6 210 000:-

En förutsättning för den här Statusrapporten är att befintlig förrådsvind inreds till ny / nya bostadslägenheter. I samband med att detta genomförs rekommenderas hela yttertaket bytas ut som en följd av ändrade byggnadsfysikaliska förändringar i vindsklimatet. Kostnaden för detta har förutsatts ingå i vindsinredningskostnaden (men finns särredovisad under 5.1d ovan). Vindsprojektet förutsätts också bekosta förlängning av hissarna inkl övriga hissombyggnader / anpassningar samt övriga erforderliga förändringar av fastighetsinstallationerna (värme, vatten, el etc).

Renovering av 7 badrum finns däremot inräknad i sammanställningen ovan.

Utöver ovanstående rekommenderas också ungefär 50 000:- avsättas årligen för diverse smärre oförutsedda reparationsåtgärder etc som inte kan betraktas vara periodiskt fastighetsunderhåll.

Många värmestammar (och en hel del radiatorer) är idag ungefär 90 år gamla. Värme-system har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än andra installationer. Oaktat detta är det ändå möjligt att huvuddelen värmesystemet kommer behöva bytas ut om ungefär 15 år. Bedömd kostnad för detta hamnar i storleksordningen 2,5-3,0 Mkr.



### Fastighet

**Beteckning**

Stockholm Vakteln 6

**UUID:**

909a6a42-4d7e-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Senaste ändringen i allmänna delen**

1981-08-18

**Nyckel:**

010130721

**Län- och kommunkod**

0180

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2021-09-03

**Distrikt**
Stockholms  
Engelbrekt
**Distriktskod**

215028

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2021-10-29

### Adress

**Adress**
Danderydsgatan 32  
114 26 StockholmValhallavägen 78  
114 27 Stockholm

### Läge, karta

**Område**

1

**N** (SWEREF 99 TM)

6582504.0

**E** (SWEREF 99 TM)

674664.4

### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
<b>Totalt</b>	820 kvm	820 kvm	

### Lagfart

**Ägare**

559296-2012

**Andel**

1/1

**Inskrivningsdag**

2021-06-29

**Akt**

D-2021-00284567:1

Quail6 Fastighet AB

C/O Johan Öberg  
Ekorrbacken 6  
133 35 Saltsjöbaden

Inskrivet ägarnamn: Newco 8112 Sweden AB

Tillskott: 2021-06-23

**Anmärkning:** Beviljad d-2021-00361332:1

**Anmärkning:** Övriga fång d-2021-00284567:1 beviljad andel 1/8 , d-2021-00284568:1 beviljad andel 1/8 , d-2021-00284569:1 beviljad andel 1/8 , d-2021-00284570:1 beviljad andel 1/8

**Anteckningar**

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (716419-5104 brf vakteln 6)	2021-08-31	D-2021-00378057:1
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt	1988-01-27	88/4464
<b>Anmärkningar:</b> Beviljad 88/7075 88/7075		
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (716419-5104 brf vakteln 6)	2000-02-04	00/5322
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (716419-5104 brf vakteln 6)	1998-02-03	98/3991
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (716419-5104 brf vakteln 6)	1992-01-30	92/4449
<b>Anmärkningar:</b> Beviljad 92/4695 92/4695		
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (716419-5104 brf vakteln 6)	1996-02-02	96/4878
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (716419-5104 brf vakteln 6)	2008-02-08	08/3055
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (716419-5104 brf vakteln 6)	2010-02-09	10/3846
<b>Anmärkningar:</b> Anmärkning 10/3849		
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (716419-5104 brf vakteln 6)	2012-09-07	12/13421
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (716419-5104 brf vakteln 6)	2006-02-07	06/3754
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (716419-5104 brf vakteln 6)	2002-02-05	02/7284
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (716419-5104 brf vakteln 6)	2004-02-06	04/2987
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (716419-5104 brf vakteln 6)	1990-01-29	90/5654
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (716419-5104 brf vakteln 6)	1994-01-31	94/4787

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 6.439.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		6.100.000 SEK	1997-02-27	97/8550
2	Skriftligt pantbrev	339.000 SEK	1997-02-27	97/8551

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Vakteln	1941-08-29	0180-2478C 0180
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan: Östermalm, Vasastaden, Brunnsviken och ladugårdsgärdet - tilläggsbestämmelser i delar av stadsdelarna	1968-07-16	0180-6908
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan: Östermalm-tilläggsbestämmelser	1979-11-27 Genomf. slut: 1992-06-30	0180-7575A
Ändring av detaljplan: Östermalm del av, Upphävande av vindsinredningsförbud	2004-04-22 Laga kraft: 2004-05-27  Genomf. start: 2004-05-28 Genomf. slut: 2009-05-27	0180K-P2002-11341

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

408779-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	86.201.000 SEK	28.201.000 SEK	58.000.000 SEK



<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	<b>Ägandetyyp</b>
450304-0331 Öberg, Gunnar Johan Valhallavägen 78 Lgh 1102 114 27 Stockholm	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	<b>Ägandetyyp</b>
700508-0598 Öberg, Johan Ekorrbacken 6 133 35 Saltsjöbaden	1/8	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	<b>Ägandetyyp</b>
720125-0284 Palm, Elisabeth Fregattvägen 2 132 46 Saltsjö-Boo	1/8	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	<b>Ägandetyyp</b>
750105-7843 Larsson, Camilla Kristina Margareta Starvägen 4 756 52 Uppsala	1/8	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	<b>Ägandetyyp</b>
831215-1494 Öberg, Andreas Västra Sässövägen 72 761 65 Norrtälje	1/8	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

#### Värderingsenhet bostadsmark 007905044.

<b>Taxeringsvärde</b> 58.000.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 0180154
<b>Byggrätt ovan mark</b> 2 637 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 22.000 SEK/kvm

#### Värderingsenhet bostäder 007904044.

<b>Taxeringsvärde</b> 28.000.000 SEK	<b>Bostadsyta</b> 2 278 kvm	
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 2.706.000 SEK/år	<b>Under byggnad</b> Nej
<b>Nybyggnadsår</b> 1929	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1965

#### Värderingsenhet lokaler 014282044.

<b>Taxeringsvärde</b> 201.000 SEK	<b>Lokalyta</b> 202 kvm	
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 42.000 SEK/år	<b>Under byggnad</b> Nej
<b>Nybyggnadsår</b> 1929	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1965

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Övriga åtgärder Tomtkarta	1907-10-19	0180-107:8P4473

**Tidigare Beteckning**

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Vakteln 6	1980-04-01	0180-15/1980

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet  
**Kontorbeteckning:**  
Norrtälje  
**Telefon:** 0771-63 63 63

# Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

**Ekonomisk plan Brf Vakteln 6**

Unikt dokument-id:

**4e2b7363-f655-4f56-8adf-1fef12e6f21f**

Dokumentets fingeravtryck:

e969daa5c94c26a7f9258ce0114ada0ceba0567508d8a07935ad310b75727b95  
75b92f2efdd75447dca2c5e49c69eac7de0e533e9feb780e85d4bf3f926f4266

## Undertecknare

 <p><b>Sanna Wolk</b> E-post: sanna@wolk.se Enhet: Safari 14.1 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 151.71.32.214 IP Plats: Venice, Veneto, Italy</p>	 <p>Undertecknad med BankID : Susanne Danuta Wolk (197008241429)  Betrodd tidsstämpel: 2021-11-05 07:44:24 UTC</p>
 <p><b>Mathias Kjellberg</b> E-post: mathias.kjellberg.11427@gmail.com Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 81.170.235.202 IP Plats: Nyköping, Södermanland County, Sweden</p>	 <p>Undertecknad med BankID : Tomas Mathias Kjellberg (197109160577)  Betrodd tidsstämpel: 2021-11-05 08:25:39 UTC</p>
 <p><b>Kenneth Berglund</b> E-post: kebe1@me.com Enhet: Safari 15.0 on Mac 10.15 (dator) IP nummer: 155.4.221.53 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Undertecknad med BankID : KENNETH BERGLUND (196603160034)  Betrodd tidsstämpel: 2021-11-05 09:16:43 UTC</p>
 <p><b>Fredrik W irf</b> E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Chrome 95.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 194.103.240.26 IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden</p>	 <p>Undertecknad med BankID : FREDRIK WIRF (197703231956)  Betrodd tidsstämpel: 2021-11-05 09:24:31 UTC</p>





. 0 . . . . 0 . . 0 : 0 . : 0 0 U T C

B...o...i...s...ä...m...p...l

A...i...v...i...m...i...s...m...l...u...p...p...g...i...f...



