

Registrerad av Bolagsverket 2017-03-24

2017032304587

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12

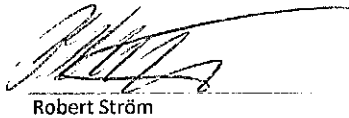
769630-7375

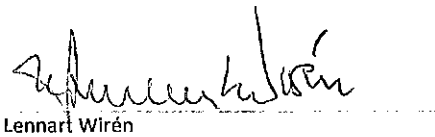
Stockholms kommun

Stockholm 20 mars 2017

Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12


Ann-Charlott Eriksson Skyttmo


Robert Ström


Lennart Wirén

2017032304588

| Innehållsförteckning | | Sid |
|-----------------------------|---|------------|
| 1. | Allmänna förutsättningar | 3 |
| 2. | Beskrivning av fastigheten | 3 |
| 3. | Kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 5 |
| 4. | Finansieringsplan | 5 |
| 5. | Beräkning av föreningens årliga kostnader | 5 |
| 6. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | 7 |
| 7. | Lägenhetsförteckning | 7 |
| 8. | Nyckeltal | 8 |
| 9. | Ekonomisk prognos | 9 |
| 10. | Känslighetsanalys | 10 |
| 11. | Särskilda förhållanden | 10 |

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Teknisk statusbesiktning

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12 /769630-7375/ som registrerats hos Bolagsverket 2015-09-21 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Interclus Ekonomisk Förening /769630-7375/ förvärvade av Solberga Invest AB /556481-9430/ samtliga aktier i Solberga Invest 19 AB /559022-6204/ som vid tidpunkten för förvärvet var lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Stengodset 19. Därefter uppgick Solberga Invest 19 AB genom fusion i Interclus Ekonomisk Förening. Slutligen omregistrerades Interclus Ekonomisk Förening till Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12, nedan Bostadsrättsföreningen. Genom förvärvet av aktierna i Solberga Invest 19 AB samt därpå följande fusion mellan bolaget och Interclus Ekonomisk Förening har Bostadsrättsföreningen övertagit det skattemässiga värdet på fastigheten från Solberga Invest 19 AB. Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Stengodset 19. Byggnaden har under 2016-2017 genomgått omfattande totalrenovering.

Av fastighetens 29 bostadslägenheter är för närvarande 1 bostadslägenhet upplåten med hyresrätt. Hyresgästen kommer att få erbjudande om att förvärva lägenheten i befintligt skick med bostadsrätt. Tomställda bostadslägenheter upplåts i befintligt skick.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under mars månad 2017. Inflyttning beräknas ske fr o m april månad 2017.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|--------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Stockholm Stengodset 19 |
| Adress: | Robert Almströmsgatan 12 |
| Fastighetens areal: | 427 kvm |
| Bostadsarea (BOA): | 1 048 kvm |
| Lokalarea: | 93 kvm |
| Antal bostadslägenheter: | 29 st |
| Byggnadsår: | 1927 enligt besiktningsutlåtande |
| Husets utformning: | Flerfamiljshus i 5 våningar med källare, bottenvåning samt vind. |

Servitut, gemensamhetsanläggningar m.m.

Fastigheten belastas av nedan servitut och ledningsrätter:

- 1) Trafik, portvalv, avtalservitut: förmån.
- 2) Trafik m.m., avtalservitut: förmån.
- 3) Trafik m.m., avtalservitut: förmån.
- 4) Trafik m.m., avtalservitut: förmån.
- 5) Trafik m.m., avtalservitut: last.
- 6) Trafik m.m., avtalservitut: förmån.
- 7) Fjärrvärme, ledningsrätt: last.

Byggnader:

| | |
|-----------------|---|
| Grundläggning: | Grundmurar av betong till berg. |
| Antal våningar: | 5 samt vind och källare. |
| Stomme: | Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong. |
| Fasad: | Naturstenssockel på gatusida, putsad sockel in mot gård, putsade fasader. |
| Bjälklag: | Stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv. |
| Takbjälklag: | Trä. |
| Yttertak: | Dubbelfalsad plåt. |
| Balkonger: | Ja, vissa lägenheter. |
| Fönster: | 2-glas träfönster med kopplade bågar. |
| Portar/dörrar: | Lackat trä och glas. |
| Trapphus: | Naturstengolv, målad puts på vägg och målade tak. |
| Hiss: | 1 linhiss. |

Gemensamma anordningar:

Sophantering (i behållare utomhus), tvättstuga och cykelrum/barnvagnsrum.

Installationer:

| | |
|-------------------|--|
| Vatten/avlopp: | Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. |
| Uppvärmning: | Fjärrvärme. |
| Ventilation: | Självdragsfrånluft i bostäder. Tilluft i form av sk skafferiventilation, sk "stockholmsventilation" i badrum eller i vissa fall som väggventiler i anslutning till fönstren. |
| TV/tele/bredband: | Fiber finns in draget i huset. |

Lägenhetsbeskrivning:

| | |
|------------------|---|
| Entrérymme/hall: | Klinker eller trägolv. |
| Kök: | Nybyggt kök. |
| Badrum: | WC, handfat och dusch. Kakel på väggar och klinker på golv. |
| Vardagsrum: | Parkettgolv, målade väggar och tak. |
| Övriga rum: | Trägolv. |

Lägenheterna upplåts i befintligt skick. Det förekommer vissa avvikelser från ovan angivna lägenhetsbeskrivning.

Underhållsbehov:

Teknisk statusbesiktning är utförd 16 februari 2017 av Projektledarhuset AB. Byggnaden har genomgått en omfattande renovering/ombyggnad under 2016-2017.

Kommande underhåll som ska utföras inom 10 år enligt statusbesiktningen framgår nedan. Åtgärderna som är upptagna är att betrakta som normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

- Fasad. Putsrenovering övrig gårdsfasad (år 2024).
- Tak/takavvattning. Utbyte gårdssidans takavvattning (år 2024).

Ovan angivna åtgärder kommer att utföras under mars-april 2017 varefter det inte beräknas finnas något åtgärdsbehov av byggnaden inom år 1-11 förutom normalt löpande underhåll. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförs under mars-april 2017. Kostnaderna för att utföra ovan angivna åtgärder, inklusive tillse att det föreligger godkänd OVK, ingår i föreningens anskaffningskostnad.

Försäkring:

Föreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad innefattande förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 164 973 226 kr

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad 164 973 226 kr

För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma. I denna plan har summan upplåtelseavgifter uppskattats till 42 173 226 kronor (se nedan under punkt 4 Finansieringsplan). Om summan av upplåtelseavgifter avviker från 42 173 226 (i såväl höjande som sänkande riktning) förändras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån. Föreningens kostnad netto för anskaffandet är således (slutlig och känd) opåverkad. Endast om och i den mån upplåtelseavgifterna överstiger beloppet 42 173 226 kronor kommer anskaffningskostnaden att överstiga beloppet 164 973 226 kronor i motsvarande mån. motsvarande gäller kostnader netto i sänkande riktning för det fall upplåtelseavgifterna inte uppgår till 42 173 226 kronor.

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån 18 000 000 kr

Insatser 104 800 000 kr

Upplåtelseavgifter * 42 173 226 kr

Summa finansiering 164 973 226 kr

*) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde för de lägenheter som inte är upplåtna med hyresrätt. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 42 173 226 kronor vilket motsvarar cirka 40 242 kronor per kvadratmeter.

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Handelsbanken har lämnat låneoffert med nedan angivna räntesatser (per den 14 februari 2017). Föreningens totala räntekostnad har dock beräknats utifrån antagande om en genomsnittsränta om 1,8 %. Det innebär att föreningen har en räntereserv (uppgående till 63 000 per år de första tre åren) motsvarande mellanskillnaden som föreningen avser att i första hand använda till att amortera föreningens lån. Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp två lån med olika bindningstider enligt nedan. Lånen är amorteringsfria under kapitalbindningstiden, därefter enligt överenskommelse med banken. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

| Lån | Belopp | Bindningstid | Räntesats | Räntekostnad |
|--------------|-------------------|--------------|-----------|-------------------|
| Lån 1 | 9 000 000 | 3 år | 1,30% | 117 000 kr |
| Lån 2 | 9 000 000 | 5 år | 1,60% | 144 000 kr |
| Summa | 18 000 000 | | | 261 000 kr |

Räntekostnad, år 1 (vid en genomsnittsränta om 1,8 %) 324 000 kr

Amortering, år 1 36 000 kr

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 360 000 kr

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 101 537 142 kr

Avskrivningsbelopp: 1 015 371 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens eventuella årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

| | |
|---|-------------------|
| Fastighetsel | 15 000 kr |
| Värme | 159 000 kr |
| Vatten och avlopp | 22 000 kr |
| Renhållning och sopor | 12 000 kr |
| Snöröjning | 10 000 kr |
| Försäkringspremier | 23 000 kr |
| Ekonomisk förvaltning | 47 500 kr |
| Teknisk förvaltning | 32 500 kr |
| Fastighetsskötsel | 31 250 kr |
| Trappstädning | 36 000 kr |
| Revision | 18 750 kr |
| Arvode styrelse | 25 000 kr |
| Övrigt | 10 000 kr |
| Löpande underhåll/administrationsavgifter | 10 000 kr |
| Hisservice | 5 000 kr |
| Summa driftskostnader | 457 000 kr |

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

| | |
|------------------------|---------------|
| Taxeringsvärde totalt | 51 911 000 kr |
| varav mark bostäder | 19 200 000 kr |
| varav byggnad bostäder | 31 000 000 kr |
| varav mark lokal | 761 000 kr |
| varav byggnad lokal | 950 000 kr |

Fastigheten har genomgått en renovering i sådan omfattning att den beräknas få värdeår 2017. Det innebär fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen de närmaste 15 åren. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaldelen med tillhörande tomtmark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **17 110 kr**

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyrenoverad till de delar där föreningen ansvarar enligt föreningens stadgar varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11 (se även ovan information under rubrik Underhållsbehov). Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 30 kr/kvm BOA och LOA.

Summa fondavsättning, år 1 **35 000 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **869 110 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Årsavgift bostäder | 624 110 kr |
| Hyra lokaler | 245 000 kr |
| SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER | 869 110 kr |

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I lägenhetsförteckningen nedan redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal, insats och årsavgift.

| Lghnr | Antal rum | Boarea (kvm) | Andelstal årsavgift % | Insats ** | Årsavgift | Månadsavgift |
|--------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------|----------------|---------------|
| 1001 | 2 rok. | 41 | 3,81% | 3 815 749 | 23 789 | 1 982 |
| 1002 | 2 rok. | 39 | 3,66% | 3 638 273 | 22 856 | 1 905 |
| 1003 | 2 rok. | 39 | 3,66% | 3 638 273 | 22 856 | 1 905 |
| 1004 | 2 rok. | 41 | 3,81% | 3 815 749 | 23 789 | 1 982 |
| 1101 | 2 rok. | 40 | 3,74% | 3 815 749 | 23 322 | 1 944 |
| 1102 | 2 rok. | 41 | 3,81% | 3 904 488 | 23 789 | 1 982 |
| 1103 | 1 rok. | 21 | 2,32% | 2 129 721 | 14 460 | 1 205 |
| 1104 | 2 rok. | 41 | 3,81% | 3 904 488 | 23 789 | 1 982 |
| 1105 | 2 rok. | 39 | 3,66% | 3 727 011 | 22 856 | 1 905 |
| 1201 | 2 rok. | 40 | 3,74% | 3 904 488 | 23 322 | 1 944 |
| 1202 | 2 rok. | 41 | 3,81% | 3 993 226 | 23 789 | 1 982 |
| 1203 | 1 rok. | 21 | 2,32% | 2 218 459 | 14 460 | 1 205 |
| 1204* | 2 rok. | 41 | 3,81% | 3 993 226 | 23 789 | 1 982 |
| 1205 | 2 rok. | 39 | 3,66% | 3 815 749 | 22 856 | 1 905 |
| 1301 | 2 rok. | 40 | 3,74% | 3 993 226 | 23 322 | 1 944 |
| 1302 | 2 rok. | 41 | 3,81% | 4 081 964 | 23 789 | 1 982 |
| 1303 | 1 rok. | 21 | 2,32% | 2 307 197 | 14 460 | 1 205 |
| 1304 | 2 rok. | 41 | 3,81% | 4 081 964 | 23 789 | 1 982 |
| 1305 | 2 rok. | 39 | 3,66% | 3 904 488 | 22 856 | 1 905 |
| 1401 | 2 rok. | 40 | 3,74% | 4 081 964 | 23 322 | 1 944 |
| 1402 | 2 rok. | 41 | 3,81% | 4 170 703 | 23 789 | 1 982 |
| 1403 | 1 rok. | 21 | 2,32% | 2 395 936 | 14 460 | 1 205 |
| 1404 | 2 rok. | 41 | 3,81% | 4 170 703 | 23 789 | 1 982 |
| 1405 | 2 rok. | 39 | 3,66% | 3 993 226 | 22 856 | 1 905 |
| 1501 | 2 rok. | 35 | 3,36% | 3 727 011 | 20 990 | 1 749 |
| 1502 | 2 rok. | 36 | 3,44% | 3 815 749 | 21 457 | 1 788 |
| 1503 | 1 rok. | 18 | 2,09% | 2 218 459 | 13 061 | 1 088 |
| 1504 | 2 rok. | 36 | 3,44% | 3 815 749 | 21 457 | 1 788 |
| 1505 | 2 rok. | 35 | 3,36% | 3 727 011 | 20 990 | 1 749 |
| Summa | | 1 048 | 100,00% | 104 800 000 | 624 110 | 52 009 |

*) Upplåten med hyresrätt

**) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde för de lägenheter som inte är upplåtna med hyresrätt. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 42 173 226 kronor vilket motsvarar cirka 40 242 kronor per kvadratmeter.

2017032304593

HYRESINTÅKER LOKALER

| Objekt nr | | Yta | | | Årshyra |
|--------------|---------|-----------|--|--|----------------|
| 204-8001 | Kontor | 38 | | | 55 000 |
| 204-8002 | Kontor | 55 | | | 70 000 |
| P1 | P-plats | | | | 24 000 |
| P2 | P-plats | | | | 24 000 |
| P3 | P-plats | | | | 24 000 |
| P4 | P-plats | | | | 24 000 |
| P5 | P-plats | | | | 24 000 |
| Summa | | 93 | | | 245 000 |

8. NYCKELTAL

| | |
|--|------------|
| Anskaffningskostnad per kvm (BOA+LOA) | 144 587 kr |
| Belåning per kvm (BOA+LOA) år 1 | 15 776 kr |
| Insats per kvm (BOA) | 100 000 kr |
| Driftskostnader per kvm (BOA+LOA) år 1 | 401 kr |
| Årsavgift per kvm (BOA) år 1 | 596 kr |

2017032304594

9. EKONOMISK PROGNOIS

2017032304595

| Löpande penningvärde (SEK) | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR | | | | | | | |
| <i>Inbetalningar</i> | | | | | | | |
| Årsavgifter ¹ | 624 110 | 628 744 | 633 484 | 692 332 | 696 317 | 1 002 959 | 1 006 309 |
| Hysesintäkter | 245 000 | 249 900 | 254 898 | 259 996 | 265 196 | 270 500 | 298 654 |
| Summa inbetalningar | 869 110 | 878 644 | 888 382 | 952 328 | 961 513 | 1 273 459 | 1 304 962 |
| <i>Utbetalningar</i> | | | | | | | |
| Ränta ² | 324 000 | 323 352 | 322 704 | 322 056 | 320 436 | 531 360 | 504 360 |
| Amortering ³ | 36 000 | 36 000 | 36 000 | 90 000 | 90 000 | 180 000 | 180 000 |
| Driftskostnader | 457 000 | 466 140 | 475 463 | 484 972 | 494 671 | 504 565 | 557 080 |
| Fastighetskatt | 17 110 | 17 452 | 17 801 | 18 157 | 18 520 | 18 891 | 20 857 |
| Fastighetsavgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa utbetalningar | 834 110 | 842 944 | 851 968 | 915 185 | 923 628 | 1 234 816 | 1 262 297 |
| Fond för yttre underhåll/kassa | 35 000 | 35 700 | 36 414 | 37 142 | 37 885 | 38 643 | 42 665 |
| Saldo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll. | | | | | | | |
| 2) I denna prognos antas från och med år 6 den genomsnittliga räntesatsen för föreningens lån uppgå till 3 %. | | | | | | | |
| 3) Föreningens lån är amorteringsfria under kapitalbindningstiden, därefter enligt överenskommelse med banken. Föreningen avser att amortera föreningens lån med totalt 36 000 kronor/år under år 1-3. Från och med år 4 antas lån 1 att amorteras med 90 000 kronor/år och från och med år 6 antas lån 2 att amorteras med 90 000 kronor/år. | | | | | | | |

| FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <i>Intäkter</i> | | | | | | | |
| Årsavgifter | 624 110 | 628 744 | 633 484 | 692 332 | 696 317 | 1 002 959 | 1 006 309 |
| Hysesintäkter | 245 000 | 249 900 | 254 898 | 259 996 | 265 196 | 270 500 | 298 654 |
| Summa intäkter | 869 110 | 878 644 | 888 382 | 952 328 | 961 513 | 1 273 459 | 1 304 962 |
| <i>Kostnader</i> | | | | | | | |
| Ränta | 324 000 | 323 352 | 322 704 | 322 056 | 320 436 | 531 360 | 504 360 |
| Avskrivningar | 1 015 371 | 1 015 371 | 1 015 371 | 1 015 371 | 1 015 371 | 1 015 371 | 1 015 371 |
| Driftskostnader | 457 000 | 466 140 | 475 463 | 484 972 | 494 671 | 504 565 | 557 080 |
| Fastighetskatt | 17 110 | 17 452 | 17 801 | 18 157 | 18 520 | 18 891 | 20 857 |
| Fastighetsavgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa kostnader | 1 813 481 | 1 822 316 | 1 831 339 | 1 840 557 | 1 848 999 | 2 070 187 | 2 097 669 |
| Beräknat resultat⁴ | -944 371 | -943 671 | -942 957 | -888 229 | -887 486 | -796 729 | -792 707 |
| 4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag. | | | | | | | |

| FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG | | | | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll | | | | | | | |
| Årsavgifter, totalt | 624 110 | 628 744 | 633 484 | 692 332 | 696 317 | 1 002 959 | 1 006 309 |
| Årsavgifter, kr/kvm (BOA) | 596 | 600 | 604 | 661 | 664 | 957 | 960 |
| Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (Inklusive avskrivningar) | | | | | | | |
| Årsavgifter, totalt | 1 568 481 | 1 572 416 | 1 576 441 | 1 580 561 | 1 583 803 | 1 799 687 | 1 799 015 |
| Årsavgifter, kr/kvm (BOA) | 1 497 | 1 500 | 1 504 | 1 508 | 1 511 | 1 717 | 1 717 |

| PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR | | | | | | | |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Räntesats (genomsnitt) | 1,80% | 1,80% | 1,80% | 1,80% | 1,80% | 3,00% | 3,00% |
| Inflation | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Total bostadsrättsarea (ej biarea) | 1 048 | 1 048 | 1 048 | 1 048 | 1 048 | 1 048 | 1 048 |

10. KÄNSLIGHETSANALYS

| Löpande penningvärde (SEK) | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|---|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Enligt ekonomisk prognos | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 624 110 | 628 744 | 633 484 | 692 332 | 696 317 | 1 002 959 | 1 006 309 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 596 | 600 | 604 | 661 | 664 | 957 | 960 |
| Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 804 110 | 808 384 | 812 764 | 871 252 | 874 337 | 1 180 079 | 1 174 429 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 767 | 771 | 776 | 831 | 834 | 1 126 | 1 121 |
| Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 % | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 984 110 | 988 024 | 992 044 | 1 050 172 | 1 052 357 | 1 357 199 | 1 342 549 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 939 | 943 | 947 | 1 002 | 1 004 | 1 295 | 1 281 |
| Enligt ekonomisk prognos men inflation + 1 % | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 624 110 | 631 385 | 638 898 | 700 656 | 707 694 | 1 017 536 | 1 039 302 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 596 | 602 | 610 | 669 | 675 | 971 | 992 |
| Enligt ekonomisk prognos men inflation + 2 % | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 624 110 | 634 026 | 644 365 | 709 144 | 719 407 | 1 032 690 | 1 068 803 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 596 | 605 | 615 | 677 | 686 | 985 | 1 020 |

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyrenoverad till de delar där föreningen ansvarar enligt föreningens stadgar varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11 (se även ovan information under rubrik Underhållsbehov). Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 30 kr/kvm BOA och LOA.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

2017032304596

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12 /769630-7375/ får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.


De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

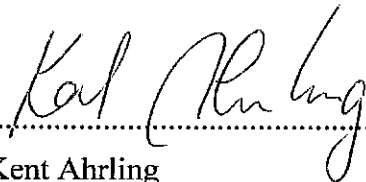
Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 22 /3 2017


.....

Anders Berg


.....

Kent Ahrling

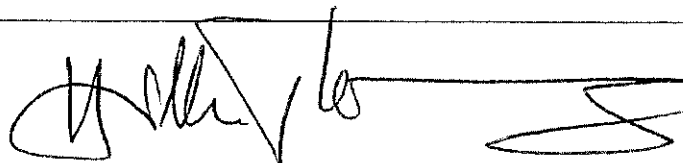
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilaga till intyg för Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12, org. 769630-7375. Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i ekonomisk plan.

Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12, 2017-02-01
Registrerade stadgar Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12, 2017-02-01
Registreringsbevis Intercrus ekonomisk förening, 2016-06-14
FDS Stockholm Stengodset 19, 2017-02-21
Fusionsbalans Intercrus ek.förening och Solberga Invest 19 AB, 2016-06-14
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor, 2016-03-18
Offert Handelsbanken, 2017-02-14
Underlag förvaltning, 2017-02-14
Offert försäkring, 2017-02-13
Uppmätning lägenheter, 2017-02-14
Teknisk statusbesiktning, Projektledarhuset i Stockholm AB, 2016-08-29 samt 2017-02-24
Värdering från ESNY, 2017-03-15
Beräkning taxeringsvärde, odaterad
Entreprenadhandlingar, 2016-03-07, 2016-04-14, 2016-08-10, 2016-09-22, 2016-12-02
Bygglovshandlingar, 2016-04-26, 2015-04-28
Energideklaration, 2010-12-02
Huvudbok nedlagda kostnader ROT för Stengodset 19, 2016-01-01-2016-12-31
Hyresgaranti, 2017-03-20
Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2017-03-20
Avtal avseende hantering av osålda lägenheter, årsavgifter och hyror, 2017-03-20
Redovisning anskaffningskostnad, 2017-03-13
Garanti anskaffningskostnad, 2017-03-20
Protokoll extra föreningsstämma Brf R.A.G.12, 2017-03-20
Stadgar Bostadsrättsföreningen R.A.G. 12 antagna 2017-03-20
Ändringsanmälan avseende stadgar antagna 2017-03-20

Stockholm Stengodset 19

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan**



Hillar Truuberg

2017-02-24

Stockholm Stengodset 19 - Besiktningens utlåtande

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 åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Stengodset 19 genom BroGripen Fastighets AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 16 februari 2017 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

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

Platsbesök utfördes i 2 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca + 2 grader C.

En entreprenad är under pågående. Entreprenad- och erforderliga sakkunnigbesiktningar av entreprenaderna kommer att utföras. Innehållet i denna statusrapport förutsätter att pågående entreprenader slutförs.

Kännedom om byggnaden har också erhållits från nuvarande fastighetsägare.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Joakim Sundberg, BroGripen AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningensman

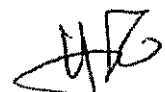


4. Objektet

| | | |
|-----------------------|--|----------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Stockholm Stengodset 19 | |
| Adress: | Robert Almströmsgatan 12 | |
| Kommun: | Stockholm | |
| Nuvarande ägare: | Solberga Invest AB | |
| Ägandeform: | Äganderätt | |
| Markareal: | 427 m ² | |
| Vatten / avlopp: | Anslutet till kommunens nät | |
| Byggnad: | Flerfamiljshus med källare, bottenvåning, 5 våningar samt vind med i huvudsak bostäder, typkod 320 | |
| Byggnadsår: | 1927 | |
| Areor: | Bostäder | 1 045 m ² |
| | Lokaler | 103 m ² |
| | Totalt | 1 366 m ² |
| Lägenheter: | 29 st i huvudsak 1-2 rok | |
| Lokaler: | 2 st hyreskontrakt | |
| Standard: | Modern | |
| Källare: | Driftsutrymmen, tvättstuga / samvaro, förråd, lokaler | |
| Bottenvåning: | Bostadsentréer, bostäder, lokaler | |
| Övr våningsplan: | Bostäder | |
| Vind: | Förråd, hissmaskinrum | |
| Undergrund: | Berg | |
| Grundläggning: | Grundmurar av betong till berg | |
| Stomme: | Tegel, järnbalkar, konstruktionsbetong | |

| | |
|--------------------|---|
| Ytterväggar: | Tegel som bärande stomme |
| Bjälklag: | Järnbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv |
| Yttertak: | Dubbelfalsad plåt. |
| Fasader: | Naturstenssockel på gatusida, putsad sockel på "gårdssida", putsade fasader. |
| Piskbalkonger: | Betongplatta, smidesräcke. |
| Balkonger: | Nymonterade balkonger med kompositplatta, aluminiumräcke. |
| Fönster: | 2-glas träfönster med kopplade bågar. |
| Fönsterdörrar: | 3-glas dörrar på kopplade bågar med utvändig bäge av trä. |
| Trapphus: | Naturstengolv, målade puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke. |
| Entréport: | Lackat trä och glas. Kodlås och porttelefon. |
| Övriga dörrar: | Gårdsdörr av aluminium. Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp. Lokalentréer av trä. |
| Lägenheter: | |
| Inv. väggar: | Målade / tapetserade eller "glasväggar" |
| Inv. tak: | Målade |
| Golv: | Parkett i alla rum |
| Köksinredning: | Diskbänk, elhäll och elugn, kolfilterfläkt, kyl- och frys, micro, DM, nya kökssnickerier. |
| Badrum / duschrum: | Klinker på golv, kakel på vägg, undertak med spotlights. Duschväggar, wc-stol, tvättställ. Elgolvvärme samt elektrisk handdukstork. |

| | |
|--------------------|---|
| Allmänna utrymmen: | |
| Tvättstuga: | 10 st nya tvättmaskiner av hushållstyp. |
| Gemensamhetslokal: | Blandade ytskikt. |
| Förråd: | Nätförråd. |
| Värmeproduktion: | Anslutet till fjärrvärme. Utrustning / installationer i värmeundercentral i huvudsak från 2008. |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar från byggnadsåret. Radiator- och stamregleringsventiler av termostat- respektive STAD-typ nyutbytta. |
| Ventilation: | Självdragsfrånluft i bostäder. Tilluft i form av spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönstren. Mekanisk frånluft med fläkt till lokaler. |
| VA-installationer: | Avlopp av ma-rör och plast (ingjutna delar i badrumsgolv), varm- och kallvatten av koppar. Gjutjärn i avlopp under bottenplattan. |
| Elinstallationer: | Samtliga elinstallationer i fastighet, i och till lägenheter nyutbytt. 3-fas i lägenheterna. |
| Gas: | Gasinstallationer har demonterats. |
| Hiss: | 1 linhiss, 3 personer, 250 kg. Styr- och reglerutrustning och hissmaskin mm byts ut inom pågående entreprenad. |
| Sophantering: | Utvändiga behållare. |
| Tomt / mark: | Ny markplanering på gatusida. Hårdgjorda ytor till entréer och på baksida. |
| Allmänt: | Byggnad ursprungligen uppförd 1927. Yttertaget är omlagt ca 2012, utrustning i värmeundercentral utbytt 2008. När pågående entreprenad avslutats kommer det inte kvarstå något nära förestående åtgärdsbehov. |



OVK-status: Godkänd OVK saknas och kommer genomföras i anslutning till pågående entreprenad.

Energideklaration: Utförd.

Radon: Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.

Asbest: Asbest finns i värmerörsisoleringar, men inte någon annanstans när pågående entreprenad är slutförd.



5. Utlåtande

5.0 Allmänt

En förhållandevis omfattande entreprenad är pågående och beräknas vara avslutad under mars 2017. Entreprenad-, myndighets- / sakkunnighetbesiktningar av entreprenaderna i berörda delar kommer att utföras. Innehållet i denna statusrapport förutsätter att pågående entreprenader slutförs i enlighet med den information som erhållits.

Från tidpunkten för totalentreprenadens färdigställande kommer en garantitid att löpa på i entreprenaden berörda delar. Fel hänförliga till entreprenaden som upp-dagas under garantitiden skall åtgärdas av entreprenören i enlighet med regler och rekommendationer i Allmänna bestämmelser för totalentreprenader ABT 06.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Inga fuktgenomslag noterades i källarytterväggar och inte heller noterades några sättningar under källargolvet eller i grundläggningen.

Utvändig mark i normalt skick. Smidesräcken på gatusida är rostiga och i behov av renblåstring och målningsbehandling. Kommer åtgärdas inom pågående entreprenad.

Inget åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

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

I icke bärande innerväggar noterades ingen sprickbildning då i praktiken alla ytskikt är nyrenoverade. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatufasad:

Naturstenssockel i tillfredsställande skick, fast lite nedsmutsad. Putsad fasad i tillfredsställande skick med något fåtal småskador. Mer än 10 år till kommande åtgärdsbehov.

Gårdsfasad:

Putsad sockel och putsade fasader. Puts på sockel och nedre del av fasaden i slitet skick och i nära förestående behov av åtgärd. Dessa fasaddelar kommer enligt uppgift bättras inom pågående entreprenad. Övriga fasaddelar i normalt skick.

Ompnutsning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll bedöms bli aktuellt om ca 7-8 år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med dubbelfälsad plåt. Plåten är enligt uppgift omlagd 2012 / 2013 (vilket stämmer med okulära iakttagelser) och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

Takavvattningar i tillfredsställande skick. Stuprör på gårdssidan byts / justeras parallellt med ompnutsningen, dvs om 7-8 år.

5.1e Balkonger

Piskbalkonger: Normalt skick. Inget bedömt åtgärdsbehov på ca 10 år.

Nya lgh-balkonger har monterats. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

2-glasfönster på kopplade träbågar. Fönstren är utvändigt ommålade för några år sedan, men utan att erforderlig underbehandling utförts. Fönstren är generellt i behov av ommålning och erforderlig renovering mm inom 1-2 år. Utvändiga ommålning är upphandlad och kommer att utföras inom pågående entreprenad.

Därefter inget åtgärdsbehov under kommande 10-års period.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Golv i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Väggar och tak kommer att ytskiktsbehandlas inom pågående entreprenad.

Entréparti av lackat trä med glas. Tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsdörr av aluminium i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

10 nya tvättmaskiner har installerats. Ytskikt mm nyrenoverade. Gott skick.

Källare:

Ytskiktsbehandlas inom pågående entreprenad. Därefter inget åtgärdsbehov på lång tid.

Installationsutrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt god funktion.

Vind:
Lgh-förråd i normalt skick.

5.1h Lägenheter

Två lägenhet besöktes. Lägenheterna är under omfattande helreovering, vilket innebär nya badrum, nya kök, utbytta elinstallationer samt att alla ytskikt gjorts om och lgh-dörrarna bytts ut. Efter utförd entreprenad finns inget åtgärdsbehov under lång tid.

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

5.1i Lokaler

Ingen av hyreslokaler besöktes vid besiktningen.

Underhållsansvar för inredning, utrustning och eventuella verksamhetsberoende installationer åligger respektive hyresgäst.

I samband med ombyggnaden kommer installationer fram till och delvis i lokalerna bytas ut.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 2008, i gott skick och med lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Radiator- och stamregleringsventiler för värme har bytts ut. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp och vatten:
Alla avlopp ha nyligen bytts ut. Detsamma gäller för vatteninstallationerna.

Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Lägenheter:
Självdagsfrånluft. Frånluftskanalerna kommer att rengöras inom pågående entreprenad.

I samband med fönsterunderhållet kommer spaltventiler för tilluft monteras i fönstren.

Lokaler:

Mekanisk frånluft med separat fläktenhet..

Godkänd OVK kommer att tillses inom pågående entreprenad.

5.3 El-installationer / Hiss

Alla fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter kommer att bytas ut inom pågående entreprenad.

Ny hissmaskin, ny styr- och reglerutrustning mm har installerats.



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

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Putsrenovering gårdsfasad, ca 2024

ca 450 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Utbyte gårdssidans takavvattning, ca 2024

ingår ovan

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1927. Byggnaden är under förhållandevis omfattande renovering som kommer att vara avslutad under mars 2017. När renoveringen avslutats finns inget nära förestående underhållsbehov för vilket bostadsrättsföreningen har underhållsansvar.

Bedömt totalt underhållsbehov:

| | |
|-----------------|--------------|
| Inom 3 år: | 0:- |
| Mellan 3-10 år: | ca 450 000:- |
| Totalt: | ca 450 000:- |

En omfattande entreprenad är under utförande. Entreprenad-, myndighets- / sakkunnigbesiktningar av entreprenaderna i berörda delar kommer att utföras. Innehållet i denna statusrapport förutsätter att pågående entreprenader slutförs i enlighet med den information som erhållits.

Från tidpunkten för entreprenadens färdigställande kommer branschsedvanliga garanti-tider att löpa på delar som berörts av entreprenaden. Fel hänförliga till entreprenaden som uppdagas under garantitiden skall åtgärdas av entreprenören i enlighet med regler och rekommendationer i Allmänna bestämmelser för totalentreprenader ABT 06.

För installerade hushållsmaskiner gäller särskilda varugarantier.

