

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Odenpalatset

769638-0141

Stockholms kommun

Bostadsrättsföreningen Odenpalatset

Håkan Blomdahl

Gunnar Drougge

Martin Serse

[Denna ekonomiska plan undertecknas av styrelsen genom avancerad elektronisk underskrift.]

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6. Resultat- och kassaflödesprognos	9
7. Redovisning av lägenheterna	10
8. Ekonomisk prognos	13
9. Känslighetsanalys	14
10. Känslighetsanalys II - anslutningsgrad	15

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Teknisk statusbesiktning - Stockholm Orion 16

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Odenpalatset, org. nr 769638-0141, som registrerats hos Bolagsverket 2019-10-23, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Fastigheten är dels förvaltd som hyresfastighet dels bebodd av andelsägare.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske under fjärde kvartalet 2020. Inflyttning har skett.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Orion 16. Fastigheten urholkas av den tredimensionella fastigheten Stockholm Orion 17.	
Adress:	Hagagatan 1, Odengatan 58-60, 60A, Surbrunnsgatan 53-59, Stockholm	
Ägandeform:	Äganderätt	
Fastighetens areal:	4 083	kvm
Bostadsarea:	9 925	kvm
Lokalarea:	0	kvm
Antal bostadslägenheter:	148	st (exkl. 2 st vindsutrymmen som kan komma att upplåtas).
Antal lokaler:	0	st
Byggnadsår:	1898/1899 Odengatan 60 sam 1974/1975 övriga adresser.	
Byggnader:	Föreningens hus består av tre huskroppar i 4-6 våningar. Föreningens hus kommer att utgräpas av 3D-fastighet som i huvudsak består av lokaler för uthyrning.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Servitut

Grundmur, last, avtalsservitut 01-im2-75/11446.1
 Ledningar, last, officialservitut 0180k-2011-02532.1
 Teleledningar, last, officialservitut 0180k-2011-02532.2
 Elledningar, last, officialservitut 0180k-2011-02532.3
 Ventilation, 2020-07-07 förmån officialservitut 0180k-2011-02532.4
 Byggnadsdelar, last officialservitut 0180k-2011-02532.7
 Förråd, förmån, officialservitut 0180k-2019-15393.1
 Tvättstuga, förmån, officialservitut 0180k-2019-15393.2
 Ventilation, förmån, officialservitut 0180k-2019-15393.3
 Nödutgång, last, officialservitut 0180k-2019-15393.4
 Hiss, last, officialservitut 0180k-2019-15393.5
 Lanternin, last, officialservitut 0180k-2019-15393.6
 Ledningar, last, officialservitut 0180k-2019-15393.7

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ingår i följande gemensamhetsanläggningar:

Stockholm Orion ga:1 med ändamål innergård, soprum, fjärrvärme, elcentral och teknikcentral.

Deltagande fastigheter: Stockholm Orion 15, Orion 16 och Orion 17

Andelstalen för utförande och drift.

5,5 Stockholm Orion 15

72,1 Stockholm Orion 16

22,4 Stockholm Orion 17

Stockholm Orion ga:2 med ändamål trapphus, hissar, dagvattenledningar, avloppsledningar och vattenledningar.

Deltagande fastigheter: Stockholm Orion 15, Orion 16 och Orion 17

Andelstalen för utförande och drift.

14 Stockholm Orion 15

68 Stockholm Orion 16

18 Stockholm Orion 17

Stockholm Orion ga:3 med ändamål trapphus, hissar, ventilation, rum för fiber och el, vattenledningar, dagvattenledningar, spillvattenledningar, värme, fiber, elledningar och gas.

Deltagande fastigheter: Stockholm Orion 16 och Orion 17

Andelstalen för utförande och drift.

95 Stockholm Orion 16

5 Stockholm Orion 17

Stockholm Orion ga:4 med ändamål bärande konstruktioner, tätskikt och fasader.

Deltagande fastigheter: Stockholm Orion 16 och Orion 17

Andelstalen för utförande och drift.

70 Stockholm Orion 16

30 Stockholm Orion 17

Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:

(Se även bilaga Teknisk statusbesiktning - Stockholm Orion 16)

Mellan 6 och 9 våningar.

Undergrund:

Berg rullstensås och friktionsmark.

Grundläggning:

Grundmurar av betong/natursten till berg/rullstensås samt bärande konstruktioner (bjälklag).

Gårdsbjälklag:

Armerad betong, stålbalkar.

Bjälklag:

Armerad betong, stålbalkar och tegel.

Ytternväggar:

Tegel, puts (Odengatan 60).

Stomme:

Tegel, Stålbalkar, träbalkar och armerad betong.

Fasadbehandling:

Tegel och puts.

Yttertak:

Plåt (Odengatan 60), betongpannor (Hagagatan) och keramiska plattor (Surbrunnsgatan).

Balkonger:

Armerad betong, räcken och skärmar.

Fönster/fönsterdörrar:

Surbrunnsgatan och Hagagatan 3-glas träfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Odengatan 60 2-glasfönster med kopplade bågar.

Portar/dörrar:

Odengatan 60 entrépartier lackat trä och glas. Surbrunnsgatan aluminiumpartier med glas. Hagagatan ståldörr med glas.

Trapphus:

Varierande utförande i de olika huskropparna.

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp	Anslutet till kommunalt nät.
Uppvärmning/värmedistribution	Anslutet till fjärrvärme, vattenradiatorer från ca 1975. Odengatan 60 har till viss del äldre radiatorer.
Undercentral	Undercentraler från 2008. Med värmeväxlare mm utbytt under senare år.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Tilluft genom spaltventiler i fönstren. Odengatan 60 har självdragsfrånluft samt tilluft via spaltventiler i fönstren eller väggventiler i anslutning till fönstren.
Sophantering	Sopnedkast på Hagagatan och Surbrunnsgatan.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn från 1975. Odengatan 60 har gjutjärn från 1930-talet. Alla avloppstammar är relinade utom på Odengatan 60 och 60 A.
Elinstallationer:	Elinstallationer i största utsträckning från 1975. I vissa lägenheter är elen utbytt senare.
Hiss:	Hissar finns i varje trappuppgång förutom gårdshuset på Odengatan 60 A.
Tvättstugor	Två gemensamma tvättstugor finns i fastigheten, en på Hagagatan 1 och en på Surbrunnsgatan.
Förråd:	Förråd med väggar av varierande utförande med hönsnäts-, trä-, eller gallerväggar.
Kabeltv/Bredband	Fiber finns indraget från IPOnly.
OVK:	Godkända OVK besiktningar finns utom för Surbrunnsgatan. OVK-anmärkningar åtgärdas för Surbrunnsgatan på den tidigare fastighetsägarens bekostnad.
Radon:	Radonmätningar finns som ligger långt under gränsvärdet.
PCB:	PCB förekommer sannolikt inte i byggnaderna.
Beskrivning av bostadslägenheter	(avvikelser kan förekomma)
Innerväggar	Målade/tapetserade.
Innertak	Målade tak (undertak i vissa utrymmen).
Golv:	Parkett eller trägolv i vardagsrum. Plastmatta, eller parkett/trægolv i de flesta övriga rum.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar eller spiskåpor. Kyl och frys, skåpinredning och vitvaror av varierande ålder. Stora variationer i ålder och utförande förekommer mellan lägenheterna.
Badrum:	Plastmatta eller klinker på golv och kakel på vägg eller målad väv/väggplastmatta på vägg, målade tak. Badkar, duschväggar eller duschplats, wc-stol och tvättställ. Variationer i utförande och ålder förekommer.
WC:	Plastmatta på golv eller klinkergolv, målade väggar, målade tak eller undertak, wc-stol, tvättställ.

Underhållsbehov:

Teknisk statusbesiktning utfördes 2020-05-25 av besiktningsman Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB. Relining pågår och förväntas vara färdigställd senast utgången av 2020. Den tidigare fastighetsägaren bekostar relining.

Kostnaden för att utföra de åtgärder/underhåll som bedöms vara i behov av att utföras år 1-11 bedöms uppgå till cirka 19 180 000 kronor (inklusive moms). Ägaren till fastigheten Orion 17 ska svara för 60 % av eventuella kostnader för reparation/renovering av tätskikt ovan gårdsbjälklag år 1-11.

Föreningen avser att finansiera de bedömda underhållsåtgärderna med dels den reparationsfond som ingår i föreningens anskaffningskostnad dels med medel som årligen sätts av till föreningens fond för yttre underhåll.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Föreningen har förvärvat Odenporten Ekonomisk förening, org. nr 769635-5010, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till en nybildad fastighet som i huvudsak bestod av byggnad med bostadslägenheter, numera benämnd Stockholm Orion 16.

Odenporten Ekonomisk förening har därefter genom fusion gått upp i föreningen (Bostadsrättsföreningen Odenpalatset) innebärande att Odenporten Ekonomisk förening har lösts upp och föreningen har därmed blivit lagfaren ägare till den nybildade fastigheten Stockholm Orion 16.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Köpeskilling andelar, eget kapital i Odenporten m.m.	683 159 769	
Renoveringsfond	10 000 000	
Ombildningskostnader, kassa, övrigt	1 500 000	
Summa beräknad anskaffningskostnad	694 659 769	69 991
Finansiering		
Insatser ²⁾	614 659 769	61 930
Lån	80 000 000	8 060
Summa finansiering	694 659 769	69 991
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea ³⁾	9 925 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	9 925 kvm	
Area upplåten med hyresrätt		
Lokalarea	0 kvm	
Totalarea	9 925 kvm	

1) Kronor per kvm bostadsyta upplåten med bostadsrätt vid en anslutningsgrad om 100 procent.

2) Summa insatser vid antagande om en anslutningsgrad om 100 procent.

3) Vid antagande om en anslutningsgrad om 100 procent.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Finansieringserbjudande har lämnats av SEB med räntevillkor 0,87 % vid en bindningstid om 5 år. Föreningens genomsnittliga ränta har dock i denna plan beräknats uppgå till 1,5 %. Den faktiska räntan antas bli lägre vilket innebär att föreningen har en ränte-/likviditetsreserv motsvarande mellanskillnaden som vid planens upprättande har beräknats uppgå till minst cirka 500 000 kronor per år (vid ovan angivna räntevillkor). Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider samt kan annan bank komma att väljas.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % per år. Om föreningens genomsnittliga ränta för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntan (1,5 %) avser föreningen i första hand att amortera ytterligare på föreningens lån (förutsatt att föreningens övriga kostnader/utbetalningar tillåter det).

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	30 000 000	1 år	1,50%	450 000
Lån 2	25 000 000	3 år	1,50%	375 000
Lån 3	25 000 000	5 år	1,50%	375 000
Summa	80 000 000			1 200 000
Räntekostnad, år 1				1 200 000
Amortering, år 1				400 000
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 600 000

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. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 50 kr/kvm boarea (motsvarande cirka 0,13 % av fastighetens beräknade taxeringsvärde) 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 50 kr/kvm boarea.

Summa fondavsättning, år 1 **496 250**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Nedan framgår det beräknade totala avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp för år 1:

Underlag för avskrivning:	458 907 360
Avskrivningsbelopp:	4 589 074

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens 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

Bedömning av de löpande driftskostnaderna är dels baserade på historiska uppgifter dels har de beräknats utifrån den normala kostnadsbildningen för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Vatten och avlopp	218 350
Värme och varmvatten	724 525
Fastighetsel	456 550
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	455 000
Ekonomisk förvaltning	125 000
Revision	20 000
Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg)	157 000
Sophämtning	318 000
Snöröjning/yttre skötsel	48 000
Trappstädning	120 000
Hissar	35 000
Arvode styrelse	46 500
Inre lgh underhåll	200 000
Övrigt/löpande underhåll	80 000
Gruppanslutning bredband	136 800
Summa driftskostnader	3 140 725

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	Från ca 400 kronor/månad.
- TV/bredband/telefoni	Från ca 400 kronor/månad.
- Hemförsäkring	Från ca 250 kronor/månad.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten Stockholm Orion 16 är nybildad och taxeringsvärde har ännu inte åsatts. Nedan angivna taxeringsvärde är ett beräknat taxeringsvärde för fastigheten. Beräkningen har gjorts m h a Skatteverkets tjänst *Beräkna taxeringsvärde Hyreshus 2019-2021*.

mark bostäder	255 000 000
byggnad bostäder	131 000 000
mark lokal	0
byggnad lokal	0
Summa	386 000 000

Kommunal fastighetsavgift för hyreshus uppgår till 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsbyggnaden med tillhörande tomtmark, dock begränsad till ett fast maxbelopp om 1 429 kronor per bostadslägenhet (för inkomståret 2020). Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	213 712
Fastighetsskatt lokaler	0
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	213 712

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 5 450 687

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter ANDELSTAL 1	3 713 889
Årsavgifter ANDELSTAL 2	1 600 000
Årsavgifter bredband/TV	136 800
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	5 450 689

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter ANDELSTAL 1	3 713 889	374
Årsavgifter ANDELSTAL 2	1 600 000	161
Årsavgifter bredband/TV	136 800	
Summa intäkter	5 450 689	
Driftskostnader	3 140 725	316
Fastighetsavgift bostäder	213 712	
Fastighetsskatt lokaler	0	
Avskrivningar	4 589 074	462
Räntekostnader	1 200 000	
Summa kostnader	9 143 511	
Årets resultat	-3 692 822	
Avsättning underhållsfond	496 250	50
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	5 450 689	
Summa kostnader	-9 143 511	
Återföring avskrivningar	4 589 074	
Kassaflöde från löpande drift	896 252	90
Amorteringar	-400 000	40
Summa kassaflöde ²⁾	496 252	50
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea ³⁾	9 925 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	9 925 kvm	

1) Kronor per kvm bostadsyta upplåten med bostadsrätt vid en anslutningsgrad om 100 procent.

2) Motsvarar det belopp föreningen avsätter till underhållsfond och förutsätter att underhållsfonden inte har ianspråktagits.

3) Vid antagande om en anslutningsgrad om 100 procent.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Insatsnivåerna har satts med utgångspunkt i lägenheternas bedömda marknadsvärde som bostadsrätter med avdrag för en rabatt. Vid bedömningen av lägenheternas marknadsvärden har man tagit särskild hänsyn till lägenheternas storlek, förekomst av balkong, takhöjd, planlösning och byggnadsår. Lägenheter med loftgång har åsatts ett lägre värde och högt belägna lägenheter samt lägenheter med utsikt har åsatts ett högre värde. Visst avdrag har gjorts för lägenheter belägna på bottenvåning.

Uppmätning av lägenheterna har inte skett. Lägenheterna upplåts i befintlig skick.

Lägenheter som de tidigare andelsägarna har disponerat upplåts till de tidigare andelsägarna mot insatser som är särskilt beräknade med hänsyn tagen till bland annat de tidigare andelsägarnas anskaffningsvärden, bostadsrätternas marknadsvärde samt huruvida andel i fastighet tidigare ägdes av juridisk eller fysisk person.

Samtliga bostadsrätter åsatts ett ANDELSTAL 1. Samtliga hyreslägenheter som ombildas till bostadsrätt åsatts ett ANDELSTAL 2. Föreningen har bildats för en övergång från s.k. andelshus till bostadsrätt. Lägenheter som de tidigare andelsägarna har disponerat kommer att upplåtas med bostadsrätt men åsatts inte ett ANDELSTAL 2. I föreningens stadgar framgår vad som utgör fördelningsgrund för ANDELSTAL 1 och ANDELSTAL 2.

Lghnr	Adress	Lgh-typ	Boarea (kvm)	Insats	Andelstal 1 (årsavgift)	Andelstal 2 (årsavgift)	Årsavgift ANDELSTAL 1	Årsavgift ANDELSTAL 2	Årsavgift TOTAL	Årsavgift bredband ¹⁾
20730021	Odengatan 60	4 rok	108	10 596 000	0,01018	0,01763	37 821	28 203	66 024	
20730030	Odengatan 60	4 rok	90	9 120 000	0,00874	0,01469	32 454	23 503	55 956	
20730040	Odengatan 60	6 rok	168	19 500 000	0,01563	0,02742	58 030	43 871	101 901	
20730051	Odengatan 60 A	3 rok	80	5 504 000	0,00778	0,01306	28 899	20 891	49 790	
20730052	Odengatan 60 A	3 rok	80	7 600 000	0,00778	0,01306	28 899	20 891	49 790	
20730053	Odengatan 60 A	3 rok	80	5 632 000	0,00778	0,01306	28 899	20 891	49 790	
20730054	Odengatan 60 A	2 rok	70	5 992 000	0,00685	0,01142	25 459	18 280	43 738	
20730061	Odengatan 60	4 rok	105	11 940 000	0,00994	0,01714	36 926	27 420	64 346	
20730409	Hagagatan 1	3 rok	85	5 508 000	0,00818	0,01387	30 390	22 197	52 587	
20730410	Hagagatan 1	2 rok	69	4 554 000	0,00677	0,01126	25 160	18 019	43 179	
20730501	Hagagatan 1	2 rok	63	4 158 000	0,00629	0,01028	23 371	16 452	39 823	
20730504	Hagagatan 1	2 rok	59	3 728 800	0,00597	0,00963	22 179	15 407	37 586	
20730505	Hagagatan 1	1 rok kv	47	3 102 000	0,00482	0,00767	17 913	12 274	30 186	
20730508	Hagagatan 1	3 rok	84	5 678 400	0,00810	0,01371	30 092	21 936	52 027	
20730509	Hagagatan 1	3 rok	85	5 202 000	0,00818	0,01387	30 390	22 197	52 587	
20730602	Hagagatan 1	2 rok	60	5 040 000	0,00605	0,00979	22 477	15 668	38 145	
20730604	Hagagatan 1	2 rok	59	3 634 400	0,00597	0,00963	22 179	15 407	37 586	
20730605	Hagagatan 1	1 rok kv	47	3 120 800	0,00461	0,00767	17 110	12 274	29 384	
20730608	Hagagatan 1	3 rok	84	5 745 600	0,00810	0,01371	30 092	21 936	52 027	
20730704	Hagagatan 1	2 rok	59	3 634 400	0,00597	0,00963	22 179	15 407	37 586	
20730705	Hagagatan 1	1 rok kv	47	3 120 800	0,00461	0,00767	17 110	12 274	29 384	
20730708	Hagagatan 1	3 rok	84	5 812 800	0,00810	0,01371	30 092	21 936	52 027	
20730709	Hagagatan 1	3 rok	85	5 236 000	0,00818	0,01387	30 390	22 197	52 587	
20730801	Hagagatan 1	2 rok	63	4 132 800	0,00642	0,01028	23 830	16 452	40 282	
20730802	Hagagatan 1	2 rok	60	3 816 000	0,00618	0,00979	22 935	15 668	38 604	
20730803	Hagagatan 1	2 rok	60	5 100 000	0,00618	0,00979	22 935	15 668	38 604	
20730804	Hagagatan 1	2 rok	59	3 752 400	0,00610	0,00963	22 637	15 407	38 045	
20730806	Hagagatan 1	2 rok	70	4 900 000	0,00698	0,01142	25 917	18 280	44 197	
20730808	Hagagatan 1	3 rok	84	5 812 800	0,00810	0,01371	30 092	21 936	52 027	
20730809	Hagagatan 1	3 rok	85	5 270 000	0,00818	0,01387	30 390	22 197	52 587	
20730902	Hagagatan 1	2 rok	60	3 840 000	0,00618	0,00979	22 935	15 668	38 604	
20730904	Hagagatan 1	2 rok	59	3 776 000	0,00610	0,00963	22 637	15 407	38 045	
20730905	Hagagatan 1	1 rok kv	47	3 346 400	0,00461	0,00767	17 110	12 274	29 384	
20730906	Hagagatan 1	2 rok	70	4 984 000	0,00685	0,01142	25 459	18 280	43 738	
20730908	Hagagatan 1	3 rok	84	5 779 200	0,00810	0,01371	30 092	21 936	52 027	
20730909	Hagagatan 1	3 rok	85	5 304 000	0,00818	0,01387	30 390	22 197	52 587	
20731401	Surbrunnsgatan 55	3 rok	84	5 779 200	0,00857	0,01371	31 832	21 936	53 767	
20731402	Surbrunnsgatan 55	3 rok	86	5 916 800	0,00873	0,01404	32 421	22 458	54 879	
20731403	Surbrunnsgatan 55	2 rok	58	3 990 400	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20731404	Surbrunnsgatan 55	1 rok	48	3 302 400	0,00490	0,00783	18 211	12 535	30 745	
20731405	Surbrunnsgatan 55	1 rok	39	3 088 800	0,00418	0,00637	15 527	10 184	25 712	
20731406	Surbrunnsgatan 55	1 rok	30	2 544 000	0,00346	0,00490	12 844	7 834	20 678	
20731516	Surbrunnsgatan 55	3 rok	84	5 812 800	0,00857	0,01371	31 832	21 936	53 767	
20731518	Surbrunnsgatan 55	2 rok	58	4 013 600	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20731519	Surbrunnsgatan 55	2 rok	58	4 013 600	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20731520	Surbrunnsgatan 55	1 rok	39	3 088 800	0,00418	0,00637	15 527	10 184	25 712	
20731617	Surbrunnsgatan 55	5 rok	144	10 022 400	0,01361	0,02350	50 548	37 604	88 153	
20731618	Surbrunnsgatan 55	2 rok	58	4 036 800	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20731620	Surbrunnsgatan 55	1 rok	39	3 088 800	0,00418	0,00637	15 527	10 184	25 712	
20731621	Surbrunnsgatan 55	1 rok	30	2 568 000	0,00346	0,00490	12 844	7 834	20 678	
20731716	Surbrunnsgatan 55	3 rok	84	5 880 000	0,00857	0,01371	31 832	21 936	53 767	
20731717	Surbrunnsgatan 55	3 rok	86	6 020 000	0,00873	0,01404	32 421	22 458	54 879	

Lghnr	Adress	Lgh-typ	Boarea (kvm)	Insats	Andelstal 1 (årsavgift)	Andelstal 2 (årsavgift)	Årsavgift ANDELSTAL 1	Årsavgift ANDELSTAL 2	Årsavgift TOTAL	Årsavgift bredband ¹⁾
20731718	Surbrunnsgatan 55	2 rok	58	4 060 000	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20731719	Surbrunnsgatan 55	2 rok	58	4 060 000	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20731721	Surbrunnsgatan 55	1 rok	30	2 520 000	0,00346	0,00490	12 844	7 834	20 678	
20731816	Surbrunnsgatan 55	3 rok	84	5 913 600	0,00857	0,01371	31 832	21 936	53 767	
20731817	Surbrunnsgatan 55	3 rok	86	6 054 400	0,00873	0,01404	32 421	22 458	54 879	
20731819	Surbrunnsgatan 55	2 rok	58	4 083 200	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20731821	Surbrunnsgatan 55	1 rok	30	2 592 000	0,00346	0,00490	12 844	7 834	20 678	
20731918	Surbrunnsgatan 55	2 rok	58	4 129 600	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20731919	Surbrunnsgatan 55	2 rok	58	4 129 600	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20732407	Surbrunnsgatan 57	3 rok	84	5 779 200	0,00857	0,01371	31 832	21 936	53 767	
20732409	Surbrunnsgatan 57	2 rok	58	3 990 400	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20732410	Surbrunnsgatan 57	1 rok	48	3 302 400	0,00490	0,00783	18 211	12 535	30 745	
20732411	Surbrunnsgatan 57	1 rok	39	3 088 800	0,00418	0,00637	15 527	10 184	25 712	
20732524	Surbrunnsgatan 57	2 rok	58	4 013 600	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20732526	Surbrunnsgatan 57	1 rok	39	3 088 800	0,00418	0,00637	15 527	10 184	25 712	
20732527	Surbrunnsgatan 57	1 rok	30	3 150 000	0,00346	0,00490	12 844	7 834	20 678	
20732623	Surbrunnsgatan 57	3 rok	86	5 985 600	0,00873	0,01404	32 421	22 458	54 879	
20732625	Surbrunnsgatan 57	2 rok	58	4 036 800	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20732627	Surbrunnsgatan 57	1 rok	30	2 568 000	0,00346	0,00490	12 844	7 834	20 678	
20732722	Surbrunnsgatan 57	3 rok	84	5 880 000	0,00857	0,01371	31 832	21 936	53 767	
20732723	Surbrunnsgatan 57	3 rok	86	6 020 000	0,00873	0,01404	32 421	22 458	54 879	
20732724	Surbrunnsgatan 57	2 rok	58	4 060 000	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20732725	Surbrunnsgatan 57	2 rok	58	4 060 000	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20732726	Surbrunnsgatan 57	1 rok	39	3 088 800	0,00418	0,00637	15 527	10 184	25 712	
20732822	Surbrunnsgatan 57	3 rok	84	5 913 600	0,00857	0,01371	31 832	21 936	53 767	
20732824	Surbrunnsgatan 57	2 rok	58	4 083 200	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20732922	Surbrunnsgatan 57	3 rok	114	8 481 600	0,01112	0,01861	41 298	29 770	71 068	
20732925	Surbrunnsgatan 57	2 rok	58	5 162 000	0,00589	0,00947	21 880	15 146	37 027	
20732926	Surbrunnsgatan 57	1 rok	39	3 088 800	0,00418	0,00637	15 527	10 184	25 712	
20733413	Surbrunnsgatan 59	3 rok	82	5 641 600	0,00841	0,01338	31 242	21 413	52 656	
20733414	Surbrunnsgatan 59	3 rok & uthdel	95	6 536 000	0,01019	0,01551	37 850	24 808	62 658	
20733528	Surbrunnsgatan 59	2 rok	65	4 498 000	0,00694	0,01061	25 759	16 974	42 733	
20733530	Surbrunnsgatan 59	2 rok	54	3 736 800	0,00557	0,00881	20 688	14 102	34 789	
20733728	Surbrunnsgatan 59	2 rok	65	4 550 000	0,00694	0,01061	25 759	16 974	42 733	
20733729	Surbrunnsgatan 59	2 rok	70	4 900 000	0,00733	0,01142	27 225	18 280	45 505	
20733730	Surbrunnsgatan 59	2 rok	54	3 780 000	0,00557	0,00881	20 688	14 102	34 789	
20733829	Surbrunnsgatan 59	2 rok	70	6 650 000	0,00733	0,01142	27 225	18 280	45 505	
20733928	Surbrunnsgatan 59	2 rok	65	6 045 000	0,00694	0,01061	25 759	16 974	42 733	
20733929	Surbrunnsgatan 59	2 rok	70	4 928 000	0,00733	0,01142	27 225	18 280	45 505	
29730020	Odengatan 60	6 rok	165	2 690 000	0,01495	0,00000	55 505	0	55 505	2 400
29730041	Odengatan 60	4 rok	108	7 030 000	0,01064	0,00000	39 522	0	39 522	2 400
29730062	Odengatan 60	4 rok	136	7 947 450	0,01288	0,00000	47 819	0	47 819	2 400
29730310	Odengatan 60	6 rok	175	9 023 999	0,01575	0,00000	58 486	0	58 486	2 400
29730404	Hagagatan 1	4 rok	138	700 000	0,01304	0,00000	48 412	0	48 412	2 400
29730408	Hagagatan 1	3 rok	84	2 216 137	0,00810	0,00000	30 092	0	30 092	2 400
29730502	Hagagatan 1	2 rok	60	3 543 000	0,00605	0,00000	22 477	0	22 477	2 400
29730503	Hagagatan 1	2 rok	60	4 000 000	0,00605	0,00000	22 477	0	22 477	2 400
29730506	Hagagatan 1	2 rok	70	582 084	0,00685	0,00000	25 459	0	25 459	2 400
29730507	Hagagatan 1	1 rok kv	36	1 600 000	0,00372	0,00000	13 830	0	13 830	2 400
29730601	Hagagatan 1	2 rok	63	5 220 000	0,00629	0,00000	23 371	0	23 371	2 400
29730603	Hagagatan 1	2 rok	60	800 000	0,00605	0,00000	22 477	0	22 477	2 400
29730606	Hagagatan 1	2 rok	70	6 160 000	0,00685	0,00000	25 459	0	25 459	2 400
29730607	Hagagatan 1	1 rok kv	36	510 000	0,00372	0,00000	13 830	0	13 830	2 400
29730609	Hagagatan 1	3 rok	85	3 750 000	0,00818	0,00000	30 390	0	30 390	2 400
29730701	Hagagatan 1	2 rok	63	554 400	0,00629	0,00000	23 371	0	23 371	2 400
29730702	Hagagatan 1	2 rok	60	1 400 000	0,00605	0,00000	22 477	0	22 477	2 400
29730703	Hagagatan 1	2 rok	60	3 244 089	0,00605	0,00000	22 477	0	22 477	2 400
29730706	Hagagatan 1	2 rok	70	4 300 000	0,00685	0,00000	25 459	0	25 459	2 400
29730707	Hagagatan 1	1 rok kv	36	2 394 000	0,00372	0,00000	13 830	0	13 830	2 400
29730805	Hagagatan 1	1 rok	47	2 300 000	0,00482	0,00000	17 913	0	17 913	2 400
29730807	Hagagatan 1	1 rok kv	36	2 275 000	0,00372	0,00000	13 830	0	13 830	2 400
29730901	Hagagatan 1	2 rok	63	1 936 079	0,00629	0,00000	23 371	0	23 371	2 400
29730903	Hagagatan 1	2 rok	60	3 044 109	0,00605	0,00000	22 477	0	22 477	2 400
29730907	Hagagatan 1	1 rok kv	36	2 000 000	0,00372	0,00000	13 830	0	13 830	2 400
29731517	Surbrunnsgatan 55	3 rok	86	3 300 000	0,00873	0,00000	32 421	0	32 421	2 400
29731521	Surbrunnsgatan 55	1 rok	30	1 930 000	0,00346	0,00000	12 844	0	12 844	2 400
29731616	Surbrunnsgatan 55	3 rok	86	4 800 000	0,00873	0,00000	32 421	0	32 421	2 400
29731720	Surbrunnsgatan 55	1 rok	39	300 000	0,00418	0,00000	15 527	0	15 527	2 400

Lghnr	Adress	Lgh-typ	Boarea (kvm)	Insats	Andelstal 1 (årsavgift)	Andelstal 2 (årsavgift)	Årsavgift ANDELSTAL 1	Årsavgift ANDELSTAL 2	Årsavgift TOTAL	Årsavgift bredband ¹⁾
29731818	Surbrunnsgatan 55	2 r o k	58	2 803 090	0,00589	0,00000	21 880	0	21 880	2 400
29731820	Surbrunnsgatan 55	1 r o k	39	2 650 000	0,00418	0,00000	15 527	0	15 527	2 400
29731916	Surbrunnsgatan 55	3 r o k	84	3 000 000	0,00857	0,00000	31 832	0	31 832	2 400
29731917	Surbrunnsgatan 55	3 r o k	86	4 300 000	0,00873	0,00000	32 421	0	32 421	2 400
29731920	Surbrunnsgatan 55	1 r o k	39	1 950 000	0,00418	0,00000	15 527	0	15 527	2 400
29731921	Surbrunnsgatan 55	1 r o k	30	1 010 000	0,00346	0,00000	12 844	0	12 844	2 400
29732408	Surbrunnsgatan 57	3 r o k	86	1 500 000	0,00873	0,00000	32 421	0	32 421	2 400
29732412	Surbrunnsgatan 57	1 r o k	30	1 250 000	0,00346	0,00000	12 844	0	12 844	2 400
29732522	Surbrunnsgatan 57	3 r o k	84	4 200 000	0,00857	0,00000	31 832	0	31 832	2 400
29732523	Surbrunnsgatan 57	3 r o k	86	4 000 000	0,00873	0,00000	32 421	0	32 421	2 400
29732525	Surbrunnsgatan 57	2 r o k	58	870 000	0,00589	0,00000	21 880	0	21 880	2 400
29732622	Surbrunnsgatan 57	3 r o k	84	2 740 500	0,00857	0,00000	31 832	0	31 832	2 400
29732624	Surbrunnsgatan 57	2 r o k	58	2 602 415	0,00589	0,00000	21 880	0	21 880	2 400
29732626	Surbrunnsgatan 57	1 r o k	39	2 047 500	0,00418	0,00000	15 527	0	15 527	2 400
29732726	Surbrunnsgatan 57	1 r o k	39	460 000	0,00418	0,00000	15 527	0	15 527	2 400
29732727	Surbrunnsgatan 57	1 r o kv	30	1 075 000	0,00324	0,00000	12 041	0	12 041	2 400
29732823	Surbrunnsgatan 57	3 r o k	86	1 522 500	0,00873	0,00000	32 421	0	32 421	2 400
29732825	Surbrunnsgatan 57	2 r o k	58	4 425 000	0,00589	0,00000	21 880	0	21 880	2 400
29732827	Surbrunnsgatan 57	1 r o k	30	561 972	0,00346	0,00000	12 844	0	12 844	2 400
29732923	Surbrunnsgatan 57	3 r o k	86	4 300 000	0,00873	0,00000	32 421	0	32 421	2 400
29732924	Surbrunnsgatan 57	2 r o k	58	3 000 000	0,00589	0,00000	21 880	0	21 880	2 400
29733529	Surbrunnsgatan 59	2 r o k	70	3 500 000	0,00733	0,00000	27 225	0	27 225	2 400
29733628	Surbrunnsgatan 59	2 r o k	65	3 351 771	0,00694	0,00000	25 759	0	25 759	2 400
29733629	Surbrunnsgatan 59	2 r o k	70	4 250 000	0,00733	0,00000	27 225	0	27 225	2 400
29733630	Surbrunnsgatan 59	2 r o k	54	2 700 000	0,00557	0,00000	20 688	0	20 688	2 400
29733828	Surbrunnsgatan 59	2 r o k	65	4 800 000	0,00694	0,00000	25 759	0	25 759	2 400
29733830	Surbrunnsgatan 59	2 r o k	54	620 000	0,00557	0,00000	20 688	0	20 688	2 400
29733930	Surbrunnsgatan 59	2 r o k	54	1 830 272	0,00557	0,00000	20 688	0	20 688	2 400
29733931	Hagagatan 1	Vind ²⁾	-	1	0,00000	0,00000	1	0	1	0
29733932	Odengatan 60	Vind ²⁾	-	1	0,00000	0,00000	1	0	1	0
Summa			9 925	614 659 769	1,00000	1,00000	3 713 889	1 600 000	5 313 889	136 800

1) För lägenheter som de tidigare andelsägarna har disponerat gäller en gruppanslutning avseende bredband. Föreningen kommer att debitera bostadsrättshavarna en årsavgift för bredband motsvarande föreningens faktiska kostnad per lägenhet.

2) Vindsutrymmena upplåtes som s.k. råvind och kommer att inredas för bostads- och/eller lokaländamål förutsatt att förvärvaren erhåller bygglov. Förvärvaren äger rätt att efter eget fritt tycke (förutsatt att bygglov så medger) inreda råvinden till en eller flera lägenheter och/eller införliva råvinden i underliggande lägenheter. Förvärvaren av råvinden svarar för samtliga kostnader och åtgärder, inklusive bygglov och tillstånd från myndigheter, som erfordras för att vinden ska kunna inredas och användas för bostads- och/eller lokaländamål. Om råvinden inreds för bostadsändamål ska bostadsarean mätas och lägenheterna ska tilldelas ett ANDELSTAL 1 enligt princip som gäller för övriga bostadsrättslägenheter i föreningen.

8. EKONOMISK PROGNOSS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter ANDELSTAL 1 ¹⁾	3 713 889	3 788 167	3 863 930	3 941 209	4 020 033	4 100 434	4 527 210	4 998 406
Årsavgifter ANDELSTAL 2 ¹⁾	1 600 000	1 632 000	1 664 640	1 697 933	1 731 891	1 766 529	1 950 391	2 153 389
Årsavgifter bredband/TV	136 800	139 536	142 327	145 173	148 077	151 038	166 758	184 115
Summa intäkter	5 450 689	5 559 703	5 670 897	5 784 315	5 900 001	6 018 001	6 644 359	7 335 910
Driftskostnader	3 140 725	3 203 540	3 267 610	3 332 962	3 399 622	3 467 614	3 828 526	4 227 002
Fastighetsavgift bostäder	213 712	217 986	222 346	226 793	231 329	235 955	260 514	287 628
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	4 589 074	4 589 074	4 589 074	4 589 074	4 589 074	4 589 074	4 589 074	4 589 074
Räntekostnader	1 200 000	1 194 000	1 188 000	1 182 000	1 176 000	1 170 000	1 140 000	1 110 000
Summa kostnader	9 143 511	9 204 599	9 267 030	9 330 829	9 396 024	9 462 643	9 818 114	10 213 704
Årets resultat	-3 692 822	-3 644 897	-3 596 133	-3 546 514	-3 496 023	-3 444 642	-3 173 754	-2 877 794
Avsättning underhållsfond	496 250	496 250	496 250	496 250	496 250	496 250	496 250	496 250
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	5 450 689	5 559 703	5 670 897	5 784 315	5 900 001	6 018 001	6 644 359	7 335 910
Summa kostnader	-9 143 511	-9 204 599	-9 267 030	-9 330 829	-9 396 024	-9 462 643	-9 818 114	-10 213 704
Återföring avskrivningar	4 589 074	4 589 074	4 589 074	4 589 074	4 589 074	4 589 074	4 589 074	4 589 074
Kassaflöde från löpande drift	896 252	944 177	992 941	1 042 559	1 093 051	1 144 432	1 415 319	1 711 279
Amorteringar ²⁾	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Summa kassaflöde	496 252	544 177	592 941	642 559	693 051	744 432	1 015 319	1 311 279
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	496 252	1 040 429	1 633 370	2 275 929	2 968 980	7 223 375	12 881 360
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	5 085 324	5 085 324	5 085 324	5 085 324	5 085 324	5 085 324	5 085 324	5 085 324
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	9 925	9 925	9 925	9 925	9 925	9 925	9 925	9 925

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	5 450 689	5 559 703	5 670 897	5 784 315	5 900 001	6 018 001	6 644 359	7 335 910
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	549	560	571	583	594	606	669	739
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	6 250 689	6 355 703	6 462 897	6 572 315	6 684 001	6 798 001	7 404 359	8 075 910
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	630	640	651	662	673	685	746	814
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	81	80	80	79	79	79	77	75
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	7 050 689	7 151 703	7 254 897	7 360 315	7 468 001	7 578 001	8 164 359	8 815 910
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	710	721	731	742	752	764	823	888
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	161	160	160	159	158	157	153	149
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	5 450 689	5 593 247	5 739 663	5 890 043	6 044 499	6 203 143	7 063 402	8 047 383
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	549	564	578	593	609	625	712	811
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	7	11	15	19	42	72
Nettoutbetalningar +/-	0	33 544	68 766	105 728	144 498	185 142	419 043	711 473
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %								
Årsavgift, totalt	5 450 689	5 626 792	5 809 100	5 997 845	6 193 267	6 395 617	7 520 706	8 862 431
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	549	567	585	604	624	644	758	893
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	7	14	22	30	38	88	154
Nettoutbetalningar +/-	0	67 089	138 203	213 530	293 266	377 616	876 346	1 526 521

10. KÄNSLIGHETSANALYS II - ANSLUTNINGSGRAD HYRESLÄGENHETER

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder förändras om inte samtliga hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt.

Hyreslägenheterna utgör en total bostadsyta om cirka 6 127 kvm.

Lägenheter som de tidigare andelsägarna har disponerat utgör en total bostadsyta om cirka 3 798 kvm. Samtliga lägenheter som de tidigare andelsägarna har disponerat kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Anslutningsgrad 90 procent betyder att 90 procent av hyreslägenheterna och 100 procent av lägenheterna som tidigare andelsägare har disponerat upplåts med bostadsrätt.

Anslutningsgrad 80 procent betyder att 80 procent av hyreslägenheterna och 100 procent av lägenheterna som tidigare andelsägare har disponerat upplåts med bostadsrätt.

Osv.

Insatser som inte inflyter i föreningen avseende lägenheter som kvarblir som hyreslägenheter ("Kvarvarande hyreslägenheter") motsvaras av ytterligare upplåning i bank och/eller genom lån från Katinla Fastigheter AB, org. nr 559138-2592, s.k. säljarrevers.

Katinla Fastigheter AB kommer att garantera att föreningens löpande ekonomi är opåverkad med innebörd att föreningens kapitalkostnader för lån till täckande av dylika uteblivna insatser aldrig kommer att överstiga skillnad mellan å ena sidan föreningens hyresintäkter från de Kvarvarande hyreslägenheterna, efter avdrag för löpande underhåll för Kvarvarande hyreslägenheter, och å andra sidan ett belopp motsvarande Kvarvarande hyreslägenheters andelstal (ANDELSTAL 1 och ANDELSTAL 2) enligt föreningens första registrerade ekonomiska plan multiplicerat med det, vid varje tidpunkt gällande, totala årsavgiftsuttaget i föreningen.

Som kompensation för garantiåtagandet äger Katinla Fastigheter AB rätt att förvärva Kvarvarande hyreslägenheter, om och varefter de tomställs, till de insatser som framgår av föreningens första registrerade ekonomiska plan. Säljarreversen ska amorteras i takt med att Kvarvarande hyreslägenheter upplåtes med bostadsrätt.

Anslutningsgrad	Föreningens skulder
100%	80 000 000
90%	125 378 940
80%	170 757 880
70%	216 136 820
60%	261 515 760
50%	306 894 700

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Odenpalatset (769638-0141), Stockholm och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se förteckning nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon platsbesiktning då underlag enligt nedan som täcker detta eventuella utredningsbehov finns.

Föreningen förvärvar fastigheten Stockholm Orion 16, som urholkas av 3D-fastigheten Stockholm Orion 17, genom förvärv av samtliga andelar i Odenporten ekonomisk förening. Odenporten Ekonomisk förening har genom fusion gått upp i föreningen (Bostadsrättsföreningen Odenpalatset) varmed föreningen har blivit ägare till fastigheten Stockholm Orion 16. Föreningen kommer att inneha 148 bostadslägenheter, inom tre byggnader belägna i direkt anslutning till varandra, avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kommer att föreligga.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och på grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och den framstår som hållbar.

[Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]

Lennart Fällström
Fastighetsekonom

Robert Wikström
advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer samt därtill vederbörligen ansvarsförsäkrade.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2020-10-29
Stadgar	2019-10-23
Fastighetsdatautdrag & ga-info	2020-10-23
Taxeringsvärdeberäkning	2020-10-27
Situationsplankarta, skisser, bilder m m	2020
Förvärvsavtal - andelsöverlåtelse	2019-12-18
Besiktningsprotokoll	2018-06-08 & 2020-08-17
Finansieringsoffert	2020-11-04
Försäkringsbrev	2020-09-15
Mäklarutlåtande	2020-11-01

Följande handlingar har undertecknats den 5 november 2020



Ekonomisk plan Brf Odenpalatset inkl bilaga och intyg.pdf

(1443095 byte)
SHA-512: 97b08c0b9112c23eede7a55bc1aeefe95f708
6f9266522ceb517fac9c2eece1c1287f442c05b785899a
a56f90b21d53e8c07bbe5a96a7e9fe82a490c615a1c49

Handlingarna är undertecknade av

2020-11-05 16:39:24 (CET)



Håkan Blomdahl, Bostadsrättsföreningen Odenpalatset

hakan@katinla.se
78.66.1.63
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-11-05 16:34:19 (CET)



Lars Gunnar Drougge, Bostadsrättsföreningen Odenpalatset

gunnar@kenson.eu
85.229.18.10
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-11-05 16:32:48 (CET)



Martin Serse, Bostadsrättsföreningen Odenpalatset

martin@katinla.se
85.229.18.10
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-11-05 16:02:40 (CET)



Nils Lennart Fällström, Intygsgivare

lennart@fallstrom.se
90.129.215.125
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2020-11-05 16:43:47 (CET)



Robert Wikström, Intygsgivare

robert.wikstrom@konradadvokater.se
185.205.48.200
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Odenpalatset inkl bilaga och intyg

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
e8acb0a2fc629acee2741d3c6d021d8e0e94b32f897b52621ed64dabd7f69603cb206fcb09d51ae1585c4c3e83790f3cf000a67eb90859270ba5ef2c8e66e14

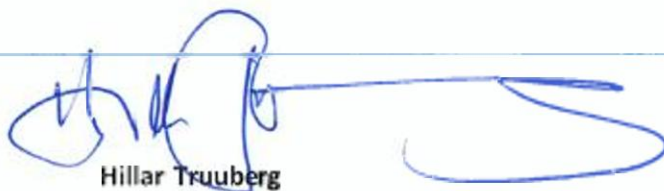


Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Stockholm Orion 16

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2020-08-17

Stockholm Orion 16 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Orion 16

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 25 maj 2020 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på Bostadsrättsföreningen.

I protokollet har också hänsyn tagits till iakttagelser som noterades vid ett tidigare platsbesök den 16 maj 2018 samt tillhandahållen skriftlig och muntlig information.

I samband med besiktningarna har inga mätningar med instrument eller någon förstörande provtagning genomförts.

Platsbesök har totalt utförts i 5 lägenheter samt ett urval av tillgängliga gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället den 25 maj 2020 var det soligt samt ca + 15 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom information från nuvarande fastighetsägare, ritningsstudier samt från samtal med installatörer som utfört arbeten i byggnaderna. Vidare har besiktningsmannen tidigare utfört en teknisk statusbesiktning av byggnaderna. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Martin Sersé, fastighetsägarrepresentant
- Hillar Truuberg, Projektleddarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Orion 16 (efter slutförd 3D)	
Adresser:	Surbrunnsgatan 55-59; Hagagatan 1; Odengatan 58-60.	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	4 083 m ²	
Byggnader:	Byggnader från olika byggnadsår med 1-2 källarplan, bottenvåning, 4-6 våningar samt vind som efter ny fastighetsbildning i all huvudsak kommer att innehålla bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	ca 1898 / 1899, Odengatan 60 samt ca 1974 / -75 övriga adresser.	
Ombyggnadsår:	De två äldre huskropparna har renoverats / delvis byggts om i samband med att övriga huskroppar uppfördes.	
Areor: (efter slutförd 3D)	Bostäder Totalt	ca 9 930 m ² ca 9 930 m ²
Lägenheter:	149 st; Varierande storlekar från 1 rok till 5 rok	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstugor samt garage och lokaler som kommer att tillhöra andra fastigheter efter fastighetsombildningen är slutförd. För vissa övriga areor / funktioner kommer Gemensamhetsanläggningar att upprättas.	
Bottenvåning:	Bostadsentréer, bostäder, lokaler, tvättstuga	
Övr våningsplan:	Bostäder samt delvis lokaler	
Vind:	Förråd, vissa driftsutrymmen, bostäder i en av huskropparna	
Undergrund:	Berg, rullstensås och friktionsmark.	



Grundläggning:	Grundmurar av betong / natursten till berg / rullstensås. Bostadsdelarna kommer delvis också vara grundlagda på bärande konstruktioner som efter avslutad fastighetsbildning tillhör annan fastighet.
Stomme:	Tegel, stålbealkar, träbealkar, armerad betong
Ytterväggar:	Tegel, lättbetong och träreglar som bärande stomme
Bjälklag:	Trä- och stålbealkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv (avser O60, både gatu- och gårds- hus)
	Armerad betong i övriga byggnader.
Terrassbjälklag:	Armerad betong, värmeisolering, tätskikt och ytskikt. Terrassbjälklagets tätskiktsansvar delas med underliggande lokalfastighet. Orion 16's kostnadsandel för tätskiktsutbytet är 60%. Vad avser ovanliggande finplanering bekostas 90% av Bostadsfastigheten.
Loftgångar:	Armerad betong, räcken och skärmar
Balkonger:	Armerad betong, räcken, skärmar
	Några balkonger på gatusida har betongplatta och smidesräcken.
	Några trapphusbalkonger (gårdssida O 60) har betongplatta upplagd på stålbealksram samt smidesräcken.
Takterrasser:	Betong, värmeisolering, yt- och tätskikt.
Yttertak:	S 55-59: Dubbelvalsad plåt. Plåten är omlagd 2011 i samband med att vindarna byggdes om till nya bostadslägenheter (som underhållsansvarsmässigt tillhör den avstyckade 3D-fastigheten Orion 15).
	H1 / O58: Yttertak i huvudsak belagt med betongtakpannor från byggnadsåret (ca 1975). Smärre delar belagda med falsad plåt.

	O60: Yttertak belagda med enkelfalsad plåt. Plåten på gatuhusdelen har lagts om för bedömningsvis 30 år sedan medan gårdshusplåten nyligen partiellt lagts om och i övrigt målningsrenoverats.
Fasader:	S55-59; H1 och O58: Naturstenssockel, tegel i våningsplanen, smärre fasaddelar belagda med plåt och betongglas. O60: Gatusida: Naturstenssockel samt naturstenfasad i bottenvåningen. Putsad fasad i övriga våningsplanen. Gårdssida: Putsade fasader bortsett en brandgavel som är belagd med plåtfasad. För samtliga fasader fördelas kostnaderna för framtida renoveringar. Bostadsfastighetens andel blir 74%.
Fönster:	S55-59: 3-glas träfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Plåtbeklädd bågbotten. H1 / O58: 3-glas träfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Plåtbeklädd bågbotten. O60: 2-glas träfönster med kopplade bågar. Lokalfönstren har inte beaktats då de efter fastighetsombildning kommer att ligga i separat fastighet.
Trapphus / entréer:	Golv, väggar och tak av varierande utföranden i de olika huskropparna.
Entrépartier:	O60: Entréparti mot gatan av lackat trä och glas. Kodlås och porttelefon. Övriga entrépartier: Aluminiumpartier med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av trä eller aluminium.

Källar- och vindsdörrar av stål.
Lgh-dörrar i huvudsak av trä, men säkerhetsdörrar förekommer.
Dörrar till lokaler och garage har inte beaktats.

Bostäder:

Inv. väggar:

Målade / tapetserade

Inv. tak:

Målade tak (undertak vissa utrymmen).

Golv:

Parkett eller trägolv i vardagsrum
Plastmatta, parkett eller trägolv i de flesta övriga rum. Naturstensgolv i vissa hallar.
Varierande golvmaterial i kök
Förhållandevis stora variationer förekommer mellan lägenheterna.

Köksinredning:

Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar eller spiskåpor, kyl- och frys, skåpinredning och vitvaror av varierande ålder. Stora variationer i ålder och utförande förekommer mellan lägenheterna.

Badrum / duschrum:

Plastmatta eller klinker på golv, kakel på vägg eller målade vägg / väggplastmatta på vägg, målade tak eller undertak. Badkar, duschväggar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator i huvudsak som värmekälla. Egeninstallerad TM i vissa.

Variationer i utförande och ålder förekommer.

WC:ar:

Plastmatta på golv eller klinkergolv, målade väggar och målade tak eller undertak, wc-stol, tvättställ.

Allmänna utrymmen:

Tvättstugor:

Totalt: 6 TM, 2 TT, 3 TS (varav två små), 2 manglar. Plastmatta på golv. Målade väggar och målade tak.

Källare i övrigt:

I huvudsak ytbehandlad betong, målade väggar och tak.

Förråd:

Förråd med väggar av varierande utförande. Med hönsnäts-, trä-, eller gallerväggar.

Installationsutrymmen.	Ytbehandlad betong, målade väggar och målat tak.
Sophantering.	Sopnedkast till behållare i källarplan. Separata grovsoprum.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral i huvudsak utbytta ca 2008. Pumpar och ventiler av blandade åldrar. Värmeundercentralen betjänar samtliga byggnadskroppar liksom även lokalerna. Fjärrvärmeundercentralen kommer även efter fastighetsuppdelningen att samutnyttjas. Underhållsansvarsfördelning enligt avtal.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar av varierande ålder beroende på huskropp, men påtagligt stor del av installationerna är från ungefär 1975. I huskropp O60 förekommer även äldre installationer. S55-59, H1 och O58 har s k en-rörssystem, medan O60 har tvårörssystem. Radiatorventilerna är i stor omfattning utbytta till moderna enheter med termostater. Flertalet stamregleringsventiler i källarplanen är från ca 1975. I källarplanet i O60 förekommer vissa äldre enheter.
Ventilation:	S55-59: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Fläkt-enheter är enligt uppgift utbytta i samband med att påbyggnaden utfördes ca 2011. Tilluft genom spaltventiler i fönstren. H1 / O58: Mekanisk frånluft med fläktenheter på vind / tak. Fläktarna är från byggnadsåret, men delvis moderniserade med utbytta styrenheter. Tilluft genom spaltventiler i fönstren.

O60:

Självdagsfrånluft. Tilluft via spaltventiler i fönstren eller väggventiler i anslutning till fönstren.

I byggnaderna finns därutöver ett stort antal ventilationssystem som selektivt betjänar lokaler. De flesta av dessa har både mekanisk till- och frånluft och vissa även värmeåtervinning. Underhållsansvaret för dessa system kommer efter slutförd 3D-delning åligga den nya lokalfastigheten Orion 17.

OVK är godkänd till mars 2023 för bostäderna på H1 / O58 samt O60. Senaste redovisade OVK för bostäderna på Surbrunnsgatan löpte ut september 2019.

VA-installationer:

S55-59, H1 och O58:

Avlopp av gjutjärn från byggnadsåret. Kall- och varmvatten av koppar från byggnadsåret (1975).

Re-liningar av avlopp är påbörjad, men tills vidare stoppad pga pågående pandemi. Arbetet kommer slutföras när detta möjliggörs.

O60:

Avlopp i huvudsak av gjutjärn från ca 1930-tal, men nyare enheter förekommer.

Varmvatteninstallationer av koppar, kallvatteninstallationer i huvudsak av galvaniserat stål, men delar av kallvatteninstallationerna är av koppar.

Elinstallationer:

Installationer i bostäderna är i stor omfattning från ungefär 1975. I enskilda lägenheter förekommer senare utbytta installationer.

Servis, serviscentral, huvudledningar och övrig fastighetsel som betjänar bostadsfastigheten är i stor omfattning från ca 1975.

Inne i lägenheterna O60 förekommer några äldre installationer.

Hiss:

S55-59:

3 linhissar för 6 personer, 500 kg. Hissarna byggdes om ca 2011 och samutnyttjas och samunderhålls (85 % av underhållet hamnar enligt uppgift



på Orion 16) med den påbyggda bostadsfastigheten Orion 15. Hissarna är besiktigade och godkända till mars 2021.

H1 / O58:

1 linhiss för 6 personer, 500 kg. Hissmaskin från byggnadsåret, styr- och reglerutrustning samt linor utbytta ca 1998. Hissen är godkänd och besiktigad till december 2020.

O60:

Linhiss för 3 personer, 240 kg. Hissmaskinen är flyttad till källarplan vid okänd tidpunkt. Hissen är godkänd och besiktigad till december 2020.

I övrigt förekommer ett antal mekaniska portar samt vissa interna hissar / lyftar inom lokaler för vilka underhållsansvaret kommer att åligga lokalfastigheten efter genomförd fastighetsombildning.

Övrigt:

Tomt / mark:

I all huvudsak hårdgjorda ytor uppe på terrassbjälklag.

På gårdarna finns planteringar i lådor.

Underhålls- och reparationsansvaret för yt- och tätskikt regleras i Gemensamhetsavtalet i 3D-dokumentet.

Allmänt:

O60:

Gatu- och gårdshusbyggnad ursprungligen uppförda 1898 / -99. Byggnaderna moderniserades på 1930-tal. Ca 1975 i samband med nybyggnad av övriga byggnadskroppar genomfördes en hel del renoveringsarbeten.

Övriga adresser:

Byggnader med nybyggnadsår ca 1975. I bostäderna har utöver renoveringar av badrum och enskilda lägenheter inget mer omfattande underhåll genomförts.

På byggnaden med adress Surbrunnsgatan har en 3D-reglering tidigare genomförts varvid en ny bostadsfastighet Orion 15 skapats i samband med påbyggnad av ett våningsplan på det tidigare tak-



et. Vissa installationer samutnyttjas mellan fastigheterna.

I övrigt har i huvudsak löpande underhåll utförts i byggnaderna, såsom renoveringar av badrum, utbyte av maskinpark i tvättstugor, utbyte hissmaskiner, utbyte av värmeinstallationer.

Tekniska brister som behöver åtgärdas inom några år finns avseende VA-installationer i huskropp O60, vissa elinstallationer i samma huskropp, ungefär hälften av alla badrum, flertalet fönster, samt på kanske 10 års sikt gårdsbjälklagets tätskikt.

I övrigt pågår en re-lining av spillvattenavlopp. Entreprenaden är för tillfället pausad med anledningen av pågående Covid-19 pandemi, men kommer att återupptas så snart detta är möjligt ur smittskyddsaspekt.

OVK-status:

Godkänd OVK har redovisats för bostäderna belägna på H1 / O58 och O60. Senast redovisade OVK avseende S55-59 löpte ut september 2019. Godkänd OVK förutsätts finnas vid ombildningen.

EnergideklARATION:

Utförd 2015 med giltighetstid till 2025.

Radon:

Radonmätningar med utfall som ligger långt under godkända gränsvärden har enligt uppgift utförts.

Asbest:

Asbest finns i värmerörsisoleringar i alla källarplanen. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.

PCB:

PCB förekommer sannolikt inte i byggnaderna.

5. Utlåtande

5.0 Allmänt

En 3D-uppdelning av fastigheten är påbörjad, men inte färdigställd. Uppdelningen innebär i huvudsak att bostäderna blir en fastighet (Orion 16) och lokaler och garage en annan fastighet (Orion 17). Även efter slutförd 3D-uppdelning kommer det att finnas t ex installationer som samutnyttjas. Dessa kommer att ingå i gemensamhetsanläggningar med framräknad fördelning av framtida underhålls- och renoveringskostnader.

Gemensamhetsanläggningar kommer att finnas vad avser gård och terrassbjälklag, likväl som fasaderna. Även där finns fastställda kostnadsfördelningstal.

Innehållet i detta statusbesiktningsprotokoll har anpassats till att 3D-uppdelningen kommer att genomföras och att gränsdragningen av det framtida underhållsansvaret i huvuddrag blir såsom besiktningsmannen blivit informerad om.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Byggnaderna är grundlagda med källare med grundmurar av natursten eller betong till rullstensås eller direkt mot berg.

Inga sättningar noterades på bärande grundkonstruktioner och inte heller noterades några sättningar under källargolven. Inget åtgärdsbehov.

Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar. Huvuddelen av areorna under mark och i princip alla källarytterväggar kommer i framtiden tillhöra Lokalfastigheten.

Bostadsbyggnadens finplanering ligger i all huvudsak uppe på ett gårdsbjälklag. Gårdsbjälklagets tätskikt är från ca 1975, dvs ca 45 år gammalt och bedöms statistiskt ha ungefär 10 år till kommande reparationsbehov. Vid besiktningstidpunkten kunde dock enbart marginella fuktgenomslag noteras i några tekniskt känsliga punkter (såsom anslutningspunkter mot ovanliggande ytterväggar). Baserat på den iakttagelsen är det möjligt att tätskiktets tekniska livslängd är längre än den statistiska. I avsikt att bättre säkerställa betongens status rekommenderas några provgrop tas på representativa platser. Framtida underhållskostnadsfördelning för reparation av gårdsbjälklaget blir enligt 3d-uppdelningen 60 % för Bostadsfastigheten och 40 % för Lokalfastigheten.

Finplanering, trappor, stödmurar etc i övrigt i normalt skick. Underhållsansvaret för huvuddelen av finplaneringen (90%) kommer att åligga Bostadsfastigheten.



Dagvattenbrunnar och sandfång mm kommer löpande behöva rensas som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

5.1b Stomme

Alla byggnadskroppar:

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

Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

O60 gatusida:

Naturstensdelar i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Putsade fasaddelar i likaledes generellt gott skick, men i t ex ett par burspråk förekommer begränsad sprickbildning i putsen. Det bedöms troligt att någon punktåtgärd t ex med hjälp av skylift kommer behöva utföras inom något år. I övrigt inget generellt åtgärdsbehov inom kommande 10-årsperiod.

O60 gårdssida:

Putsade fasader i normalt till slitet skick. Erforderlig nedknackning, omputsning samt avfärgning rekommenderas utföras inom några år.

Plåtfasaddelar i bedömt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov ur teknisk aspekt.

Övriga adresser:

Naturstenssocklar i tillfredsställande skick, möjligen nedsmutsade. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Fasadtegelpartier i för sin ålder normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver smärre kompletteringsfogning som kommer att behöva utföras om ca 5 år. Exakt omfattning är mycket svårbedömd.

Smärre fasaddelar med andra ytskikt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning / takterrasser

O 60 gatuhus:

Yttertak belagt med falsad plåt. Plåten har målats om / delvis bytts ut (oklar tidpunkt) och är i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Ommålning samt viss punkttätning av de bultgenomföringar som finns i anslutning till taksäkerhetsinfästningar rekommenderas utföras inom 5-6 år.

Takterrasser:

Besöktes inte, men tätskikten är rimligen ca 30 år gamla och bedöms ha minst 10 års återstående teknisk livslängd.

Takavvattning i bedömt tillfredsställande skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov. På gårdssidan kommer stuprören ändå behöva bytas ut i samband med rekommenderad fasadrenovering.

Takstegar och övrig taksäkerhet i normalt skick. Inget åtgärdsbehov på det befintliga, men en komplettering med takvajersystem kommer behöva genomföras ur arbetsmiljöaspekt.

O60 gårdshus:

Yttertak belagt med falsad plåt. Under 2019 har delar av plåten bytts ut och resterande delar ommålats. I samband med arbeten har även punkttätningar utförts vid infästningar av taksäkerhet.

S55-59:

Yttertak belagd med dubbelfalsad plåt. Plåten är omlagd 2011 i samband med påbyggnaden. Underhållsansvaret ligger enligt uppgift helt på Orion 15. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

H1 / O58:

Yttertak belagda med betongtakpannor. Samt smärre delar belagda med plåt. Plåtdelarna är i behov av ommålning inom nära framtid.

Betongtakpannorna är ca 45 år gamla och har statistiskt knappt 10 år till kommande utbyte. I samband med omläggningen utförs per automatik även övriga åtgärder såsom takstegar, taksäkerhet, takavvattning mm.

5.1e Balkonger / Loftgångar

O60:

2 balkonger med betongplatta upplagd på stålbalckramar och smidesräcken. Balkongerna är i behov av reparation / renovering inom några år. Arbetena samordnas med renovering av gårdsfasaden enligt ovan.

S55-59:

Balkonger med platta av armerad betong, galvaniserade räcken och plåtskärmar. Plattorna är från byggnadsåret, men för sin ålder i förvånansvärt bra skick. I princip inga skador noterades. Det bedöms generellt vara mer än 10 år till kommande åtgärdsbehov.

H1 / O58:

Loftgångar med plattor och bärande konsoler av armerad betong. Konstruktionerna är från byggnadsåret och i generellt tillfredsställande skick. Kommande åtgärd bedöms vara minst 10 år avlägsen.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

O60:

2-glasfönster på kopplade träbågar (kompletterande innerbåge ur akustisk aspekt finns på vissa fönster). Fönstren är i behov av utvändig ommålning och viss renovering inom något / några år.

Övriga adresser:

3-glas träfönster på kopplade bågar. Flertalet fönster och fönsterdörrar har plåtbeklädd bågbotten.

Utvändiga trädetaljer är i nära förestående behov av ommålning / viss renovering vad avser enheter med "väderutsatt" placering. Medan underhåll på fönster i mer väderskyddade lägen (indragna, vid loftgångar mm) kan avvaktas i mer än 5 år, kanske t o m 10 år för vissa.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Entrépartier av lackat trä.

Omlackning utförs om ca 5 år som ett led i normalt periodiskt underhåll

Entrépartier av aluminium:

Tillfredsställande tekniskt skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga dörrar i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

1 TM och 1 TT från ca 1994 i nära förestående behov av utbyte, 4 TM från ca 2010 med ca 7-8 års återstående teknisk livslängd. Övrig maskinpark bedöms ha mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Ytskikt i tvättstugan i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

I normalt skick. Inget bedömt nära förestående tekniskt underhållsbehov.

Vindar H1 / O58:

Lgh-förråd i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

3 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Vid tidigare tidpunkter har ytterligare ett antal lägenheter besökts.

57 av lägenheterna har under lång tid innehavts som andelar med eget inre underhållsansvar. Dessa lägenheter är enligt uppgift i generellt tillfredsställande skick, varvid t ex badrum renoverats, en hel del elinstallationer bytts ut etc.

Övriga 92 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Enligt erhållna uppgifter har i dag ungefär hälften av dessa badrum som i olika omfattning renoverats under senaste 15 årsperioden, några förhållandevis nyligen och någon även under pågående renovering.

Återstående orenoverade badrum har tätskikt som statistiskt är i nära förestående behov av åtgärd (flertalet ca 45 år gamla). I samband med detta utförs också erforderliga åtgärder med fastighetens VA-installationer, vilket tekniskt innebär olika utfall beroende på vilken huskropp man befinner sig i.

Elinstallationer i lägenheterna (S55-59 och H1 / O58) är i stor omfattning från byggnadsåret, men med betydande återstående teknisk livslängd. Elinstallationer i badrummen byts ut i samband med renovering av desamma.

Gamla elinstallationer i lägenheter i O60 rekommenderas bytas inom nära framtid.

Lägenheters luftomsättningar bedöms variera. Detta kan t ex bero på nedsmutsning i frånluftskanalerna. OVK-status är oklar vad avser H1 / O58 och O60.

Kostnad för yt- och tätskiktsrenovering av ett badrum i standardutförande beräknas till ca 145 000:- / enhet (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporcelain och nya sanitetsarmaturer, utbyte av värmekälla, utbyte av elinstallationer samt utbyte golvbrunn, erforderligt utbyte av avlopp i golv samt vattenledningar fram till stående stam etc.

Underhålls- och kostnadsansvaret för renoveringarna åligger enligt Bostadsrättsföreningens stadgar respektive Bostadsrättshavare.

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

5.1i Lokaler

I samband med kommande 3D-uppdelning kommer lokalerna och garagen mm att bilda en egen fastighet (Orion 17).



5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral är i huvudsak utbytt ca 2008. I samband med 3D-uppdelningen kommer det att bli gemensamt underhållsansvar för utrustningen / installationerna.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar av blandade åldrar.

I byggnadskroppen O60 är värmesystemet i stor omfattning från moderniseringsåret (ca 1930-tal). Vissa stamregleringsventiler samt vissa radiatorventiler inom huskroppen rekommenderas bytas ut inom nära framtid. Övriga stamregleringsventiler rekommenderas bytas ut om ca 5-6 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll (66% av kostnaderna ska ligga på Orion 16).

I övriga byggnadskroppar är de värmeinstallationer som betjänar bostäderna i all huvudsak från byggnadsåret.

Värmesystem har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än övriga installationer. 100 år eller t o m mer är inte ovanligt. Värmesystemen bedöms därför ha betydande återstående teknisk livslängd.

Värmeinstallationer inne i badrum rekommenderas ändå bytas ut i samband med renoveringar av dessa, beroende på att rörledningar kan ha korroderats utifrån om fuktig miljö har funnits i badrummen.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

O60:

Byggnadens va-installationer (bortsett några renoverade badrum) är i stor utsträckning bedömningsvis från 1930-tal, tekniskt uttjänta och i nära förestående behov av utbyte. Enligt uppgift är en VA-stam som betjänar 4 badrum utbytt.

Parallellt kommer berörda badrum behöva renoveras. Om och i så fall vilka enheter som kan sparas kräver en väsentligt mer omfattande inventering. Det kan också vara så att enstaka renoverade badrum kan komma att sparas genom att t ex re-lina stående avlopp.

Övriga adresser:

Vatten- och avloppsinstallationerna är i all huvudsak från byggnadsåret. Avloppen kommer att ha uppnått sin tekniska livslängd inom ca 5 år, medan vatteninstallationerna generellt har väsentligt längre återstående teknisk livslängd.

En komplett re-lining av avloppen har upphandlats och partiellt påbörjats. Pga rådande pandemi har entreprenaderna för tillfället stoppats, men kommer att återupptas så snart omvärldssituationen medger detta. Kostnaderna för re-liningen kommer att ligga på nuvarande fastighetsägare.



5.2d Ventilation

S55-59:

Mekanisk frånluft med en fläktenhet som betjänar respektive trapphus. Fläktinstallationerna är utbytta och kanalsystemet kanalerna erforderligt anpassade i samband med de påbyggnader som utfördes (2011). Fläktsystemet är rimligen i gott skick.

Tilluft via spaltventiler i fönstren.

OVK-besiktning utfördes senast 2013 med godkänt utfall. Godkännandet löpte till september 2019. Det är okänt om ytterligare OVK-besiktningar genomförts därefter. Det förutsätts att godkänd OVK kommer att finnas vid ombildningstidpunkten.

O60:

I huvudsak självdragsfrånluft, men det är sannolikt att det förekommer mekaniska trycksättande fläktar i systemen. OVK är godkänd till 2023.

H1 / O58:

Mekanisk frånluft med fläktenheter på tak / vind. Enligt uppgift är fläktarna från byggnadsåret medan styrenheter etc bytts ut. Det är ändå sannolikt att fläktmotorer kommer att behöva bytas ut inom några år och att kanalsystemet kommer behöva rengöras.

Tilluft via spaltventiler i fönstren.

OVK är godkänd till 2023.

5.3 El-installationer

O60:

Inkommande elservis, serviscentral mm är gamla och i behov av utbyte inom nära framtid. Huvudledningar till lägenheter är av blandad ålder (de flesta av äldre typ).

Utbyte av alla kvarvarande äldre installationer rekommenderas inom nära framtid i både de delar som är att betrakta som fastighet (t o m lägenhetscentralen) respektive sådana delar som utgör lägenheter.

Övriga adresser:

Installationer i all huvudsak från byggnadsåret. Installationerna kan anses vara i tekniskt tillfredsställande skick och har väsentligt mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

5.4 Hissinstallationer

I byggnaderna finns totalt 5 hissar som betjänar bostäderna. 3 av hissarna har delat underhållsansvar med Orion 15, varvid Orion 15 står för 15 % av underhållskostnaden. Alla hissar är godkända och besiktigade till december 2020.

De tre hissarna på Surbrunnsgatan är från 2011 och har rimligen lång återstående teknisk livslängd.

Det bedöms att övriga 2 hissar kommer behöva moderniseras / byggas om inom ca 5 år.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juli 2020)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Tätskiktsrenovering gårdsbjälklag, bedömt 2030 ca 10 200 kkr
(totalt ca 1 600 m², totalt ca 17 Mkr; bostädernas andel av kostnaden är 60 %)

6.1c Fasader

Putsrenovering O60 (gårdssidor) ca 2022 ca 750 kkr
(ca 600 m²; utgör 74% av total beräknad kostnad)
Kompletteringsfogning tegelfasader, ca 2025 bedömt 500 kkr
(svårbedömd omfattning och kostnad, bedömd tidpunkt)

6.1d Tak / takavvattning / takterrasser

Renovering yttertak H1 / O58, ca 2028 ca 900 kkr
(ca 600 m²)

6.1e Balkonger

Reparation 2 balkonger O60, ca 2022 ingår fasad ovan

6.1f Fönster

Ommålning fönster O60, ca 2021 / -22 ca 250 kkr
Ommålning fönster O58 (gatusida), ca 2021 / -22 ca 500 kkr
Ommålning övriga, ca 2023-2025 ca 1 500 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM och 1 TT, ca 2021 ca 110 kkr
Utbyte 4 TM, ca 2026 ca 220 kkr

6.1h Lägenheter

Renovering badrum O60, ca 2021 / -22
(bedömt 10 badrum)
Renovering badrum i övriga, ca 2021-2022
(bedömt 45 badrum)
Omtrådning el i 10 lgh, ca 2021 / -22
Ovanstående åtgärder förutsätts bekostas av respektive Bostadsrättshavare

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte div radiator- och stamventiler, ca 2021 / -22 bedömt 350 kkr
Utbyte övriga stamregleringsventiler, ca 2026 ca 450 kkr
(avser 66% av kostnaden, resten belastar lokalfastigheten)

6.2c Avlopp / vatten

VA-stambyte O60, ca 2021 / -22

ca 900 kkr

Re-lining övriga avlopp, ca 2020-2021
(bekostas av nuvarande fastighetsägare)

6.2d Ventilation

Rensning ventilationskanaler, ca 2021
(avser bostadsdelar)

ca 350 kkr

Utbyte fläktmotorer H1 / O58, ca 2021 / -22

ca 200 kkr

6.3 Elinstallationer

Elstambyte O60, ca 2021 / -22

ca 600 kkr

6.4 Hissinstallationer

Renovering 2 hissar, ca 2023
(inklusive erforderliga åtgärder för säkerhetsanpassning)

ca 1 400 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1898 respektive ca 1975. Den äldre byggnadskroppen (O60) moderniserades under 1930-talet medan övriga byggnadskroppar i stor omfattning har byggnadsårsstandard. Det förekommer dock ett antal lägenheter där både andelsägare och fastighetsägare genomfört inre underhåll.

En uppdelning av fastigheten med s k 3D-metod är pågående. I princip innebär den att bostäderna kommer bilda en fastighet (Orion 16) medan lokalerna bildar en annan (Orion 17). Vissa funktioner kommer även efter 3D-uppdelningen att kvarstå som gemensamma (t ex många installationer).

I kostnadssammanställningen nedan har vid fördelning av kostnaderna de andelstal som angivits för kommande underhåll används. Vissa kostnadsbärare hamnar av naturliga skäl enbart på den fastighet som de betjänar.

Bedömt totalt underhållsbehov för Bostadsfastigheten Orion 16:

Inom 3 år:	ca 4 010 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 15 170 000:-
Totalt:	ca 19 180 000:-

En påtagligt stor kostnadsbärare vad avser framtida underhåll / reparationer är gårdsbjälklagets tätskikt. Det är oklart om någon åtgärd kommer att behöva utföras under vald kalkylperiod, men kostnaden är inräknad ovan.

Kostnader för badrumsrenoveringar och utbyte av elinstallationer i lägenheterna är inte inräknade ovan då underhåll av detta enligt Bostadsrättsföreningens stadgar åligger respektive Bostadsrättshavare. Bedömda kostnader per enhet finns dock angivna under 5.1h och 6.2h ovan.

Utöver ovanstående är det rimligt att årligen avsätta i storleksordningen 300 000:- till oförutsedda underhålls- och reparationsåtgärder.

