

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖKENS GATA 1

Org.nr 769616-3273

Stockholm

201004230075

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåtelsen
 - 1.2 Tillträde
 - 1.3 Avsättning till renoveringsfond
 - 1.4 Uträkning av insatser och avgifter
 - 1.5 Taxeringsuppgifter
 - 1.6 Mervärdesskatt
 - 1.7 Föreningens status
 - 1.8 Tomställd yta
 - 1.9 Lättnadsregler
 - 1.10 Uttagna pantbrev
 - 1.11 Servitut och nyttjanderätter
 - 1.12 3 kap 1§ bostadsrättslagen
- 2 Beskrivning av fastigheten**
- 3 Lägenhetsbeskrivning**
- 4 Föreningens anskaffningskostnad**
 - 4.1 Kostnader för anskaffning
 - 4.2 Finansiering av anskaffning
- 5 Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader**
 - 5.1 Anlitad bank och lånebelopp
 - 5.2 Räntor och amortering
 - 5.3 Driftkostnader
 - 5.4 Skatter
- 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Boendekostnader och redovisning av lättnadsregler
 - 6.2 Lokaler
 - 6.3 Momsenkyl
 - 6.4 Sammanställning av intäkter
 - 6.5 Beräkning av föreningens skatt
 - 6.6 Nyckeltal
- 7 11-års simulering av kostnader och intäkter**
 - 7.1 Förutsättningar för simulering
- 8 Känslighetsanalys**
- 9 Särskilda förhållanden**
- 10 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, 3 kap 2§**
- 11 Teknisk besiktning**

1. Allmänna förutsättningar

- 1.1 Bostadsrättsföreningen Hökensgata 1 som registrerades hos Bolagsverket den, 2007-03-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten Stockholm Urvädersklippan Större 20 med adress Götgatan 17, 17A, Hökens gata 1, under första kvartalet 2010 och per samma tidpunkt upplåta lägenheter till medlemmarna med omgående tillträde. Förutsättningarna för köpet är till alla delar kända.
Inflyttning har skett i alla lägenheter.
Underhållsbehov enligt utlåtande i Teknisk besiktning (11). Finansiering av omedelbart underhållsbehov sker genom att medel avsätts i dispositionsfond.
- 1.3 Rekommenderad avsättning för reparationer har uppskattats till ca 2,8 milj. kronor inkl moms. I budgeten avsätts 2 milj. kronor år 1. År 3 avsätts genom upplåning ytterligare 1 milj. kronor. Utöver dessa avsättningar ansvarar medlemmarna för upprustning av sina lägenheter.
- 1.4 Insatserna har beräknats utifrån andelstal som är en funktion av utgående hyror och storlek på lägenheterna (BOA). Lägenheter på plan 1 tillgodogörs våningsavdrag med 5%. Årsavgifterna beräknas efter andelstal baserat på respektive lägenhets insats. Lägenhetsytorna är ej kontrollmätta utan hämtade från aktuell lägenhetsförteckning.
- 1.5 Boarea 2170 kvm, (BOA) lokalyta 685 kvm, (LOA). Tomtareal 838 kvm. Taxeringsvärde för år 2008, 51 770 000:- varav markvärde 23 970 000:- och byggnadsvärde 27 800 000:-.
Byggnaden är fullvärdeförsäkrad.
- 1.6 Fastigheten är registrerad för mervärdeskatt (moms)
- 1.7 Bostadsrättsföreningen uppfyller ej kraven för privatbostadsföretag på grund av för stor andel okvalificerade upplåtelser, oäkta bostadsrättsförening
- 1.8 Ersättning utgår för tomställd eller uppsagd BOA med kr 10 370:-/kvm. Ersättningsbeloppet kan komma att påverka föreningens lagfartskostnad. Vid denna plans upprättande föreligger ingen sådan yta.
- 1.9 Vid skatteberäkning av medlem i oäkta bostadsrättsförening har tillämpats lättnadsregler. Lättnadsreglerna gäller t.o.m taxeringsåret 2012, inkomståret 2011.
- 1.10 Pantbrev finns uttagna till ett belopp av kr 11 898 000:-.
- 1.11 Rättigheter:
Last: 1 Avtalsservitut 01-IM2-95/33074 Gasledning
Last: 1 Avtalsservitut 01-IM2-95/23559 Område för trafikändamål
Last: 1 Avtalsservitut 0180IM-08/21299 Ledningar
Planer: Beslutade
1. Tomtindelning: 0180-B236/1964 Datum 1964-11-12
2. Stadsplan: 0180-7865. Datum 1981-07-20, Registerkarta: 66B, 66D, Genomförande: slut 1992-06-30
- 1.12 I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskilling, som även är det slutliga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för fastighetsförvärvet jämte avsättning till dispositionsfond utgör den totala anskaffningskostnaden.

2. Beskrivning av fastigheten

Byggnadstyp	Flerfamiljshus i 5 våningar samt vind och källare BOA ca 2170 kvm, LOY 685 kvm 27 bostadslägenheter, 3 lokaler
Byggnadsår	Byggnaden är uppförd 1984, Värdeår 1984
Antal våningar	5
Grund	Betong mot berg
Stomme	Betong
Bjälklag	Bjälklag över källare: Mellanbjälklag: Vindsbjälklag:
Fasader	Tegel
Yttertak	Plåtbeklätt
Balkonger	Loftgång in mot gård
Fönster	3-glasfönster
Uppvärmning	Fjärrvärme, UC från 1984
Ventilation	Mekanisk frånluft
Trapphus	Trapp- och golvbeläggning av sten, målade väggar och tak på våningsplan, i entré stenbelagda väggar.
Hiss	För 8 personer
Källare	Tvättstuga, Lägenhetsförråd
Sophantering	Soprum i entréplan med viss källsortering
Vindsplan	

3. Lägenhetsbeskrivning

Hall	Golv: Vägg: Tak:	Plastmatta Tapetserade/målade Målat
Vardagsrum	Golv: Vägg Tak Övrigt	parkett Tapetserade/målade målade -
Sovrum	Golv Vägg Tak	plastmatta Tapetserade/målade målade
Kök	Golv Vägg Tak Övrigt	plastmatta målade målade Utrustning från byggåret
Badrum	Golv Vägg Tak Övrigt	plastmatta kalkel målade Toalett, handfat och badkar
Loftgång	Golv Räcke	Betong metal

4. Föreningens anskaffningskostnad

4.1	Köpeskilling för föreningens fastighet	89 000 000
4.1.2	Lagfartskostnad	1 335 825
4.1.3	Pantbrev	833 569
4.1.4	Bildningskostnader	295 000
4.1.5	Dispositionsfond	2 000 000
4.1.6	Diverse , nytt låssystem mm	100 000

Total anskaffningskostnad 93 564 394

4.2	Insatser	51 885 937
4.2.1	Upptagande av lån	41 678 457

Summa finansiering 93 564 394

5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.

Specifikation av lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av de årliga kapitalkostnaderna.

Som säkerhet för lån lämnas befintliga pantbrev i fastigheten.

5.1	Föreningens valda bank			
	Lånebelopp 41 678 457	Räntesats 4,25%	Amortering 0:-/år fr o m år 6	Bindningstid 1/3-del rörligt, 1/3-del bundet 3 år, 1/3-del bundet 5 år

5.2 Kapitalkostnader

5.2.1	Räntor	1 771 334	
5.2.2	Amortering (fr.o.m år 6)	0	1 771 334

5.3 Driftkostnader

5.3.1	Fastighetsförv. ekonomisk	99 925	
5.3.2	Fastighetsskötsel, städning	151 315	
5.3.3	Uppvärmning, fastighetsel	522 465	
5.3.4	Vatten och avlopp	99 925	
5.3.5	Försäkring	37 115	
5.3.6	Sophämtning	37 115	
5.3.7	ComHem, diverse	43 400	
5.3.8	Styrelsearvode	42 400	1 033 660

5.4 Avsättningar, skatt

5.4.1	Avsättning till yttre underhållsfond 1)	155 310	
5.4.2	Fastighetsavgift	170 044	325 354

1) Avsättning skall ske i enlighet med antagen underhållsplan. I denna plan har avsättning, i avvaktan på underhållsplan fr. o m år 2, redovisats med belopp motsvarande 0,3% av Taxeringsvärdet.

Summa kostnader

3 130 348

201004230080

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Lgh	Vän	Nr	BOA	Andels	Insats		Årsavgift		
nr		FB		tal	kvm	Total	avg	mån	kvm
1	Plan 1	150309352	79	3,6139%	29 496	2 330 204	30 826	2 569	390
2		150309362	70	3,2827%	30 238	2 116 635	28 237	2 353	403
3		150309374	60	2,8904%	31 061	1 863 684	24 863	2 072	414
4		150309381	60	2,8904%	31 061	1 863 684	24 863	2 072	414
5		150309395	82	3,7198%	29 249	2 398 429	31 997	2 666	390
6	Plan 2	150309401	65	3,0898%	30 650	1 992 219	26 578	2 215	409
7		150309410	79	3,8021%	31 032	2 451 550	32 705	2 725	414
8		150309422	70	3,4537%	31 812	2 226 859	29 708	2 476	424
9		150309434	60	3,0409%	32 679	1 960 736	26 158	2 180	436
10		150309441	60	3,0409%	32 679	1 960 736	26 158	2 180	436
11	Plan 3	150309457	82	3,9135%	30 772	2 523 327	33 663	2 805	411
12		150309464	65	3,2507%	32 246	2 095 964	27 962	2 330	430
13		150309478	79	3,8021%	31 032	2 451 550	32 705	2 725	414
14		150309481	70	3,4537%	31 812	2 226 859	29 708	2 476	424
15		150309491	60	3,0409%	32 679	1 960 736	26 158	2 180	436
16	Plan 4	150309504	60	3,0409%	32 679	1 960 736	26 158	2 180	436
17		150309513	82	3,9135%	30 772	2 523 327	33 663	2 805	411
18		150309521	65	3,2507%	32 246	2 095 964	27 586	2 299	424
19		150309532	79	3,8021%	31 032	2 451 550	32 705	2 725	414
20		150309546	70	3,4537%	31 812	2 226 859	29 708	2 476	424
21	Plan 5	150309552	59	2,9982%	32 766	1 933 171	25 790	2 149	437
22		150309565	138	5,5473%	25 919	3 576 822	47 717	3 976	346
23		150309575	147	5,7313%	25 139	3 695 433	49 300	4 108	335
24		150309580	118	5,0606%	27 652	3 262 973	42 439	3 537	360
25		150309591	151	5,8061%	24 792	3 743 644	49 943	4 162	331
26		150309603	126	5,2682%	26 959	3 396 833	45 316	3 776	360
27		150309613	34	1,8420%	34 932	1 187 697	15 845	1 320	466
SUMMOR			100%						
Beräkningarna förutsätter ca 80% anslutning			1673	51 885 937			692 195		

6.1 Boendekostnader och redovisning av lättnadsregler

Lgh nr	Vår	BOA	Boendekostnader olika räntesatser på medlemslån till insats 1)						Lättnads- belopp	Jämf. hyra	Förmåns- belopp	Netto	Skatt
			4,25		3,25		2,25						
1	Plan 1	79	8 346	22%	6 987	2%	5 627	-18%	54 154	80 679	49 852	-4 302	0
2		70	7 601	21%	6 366	1%	5 131	-19%	49 191	71 488	43 250	-5 941	0
3		60	6 692	18%	5 605	-1%	4 518	-21%	43 312	61 275	36 412	-6 900	0
4		60	6 692	18%	5 605	-1%	4 518	-21%	43 312	61 275	36 412	-6 900	0
5		82	8 612	18%	7 213	-2%	5 814	-21%	55 739	83 743	51 746	-3 994	0
6		65	7 154	19%	5 992	0%	4 830	-19%	46 299	66 381	39 804	-6 496	0
7	Plan 2	79	8 803	29%	7 373	8%	5 943	-13%	56 974	80 679	47 974	-9 000	0
8		70	7 996	27%	6 697	6%	5 398	-14%	51 752	71 488	41 780	-9 973	0
9		60	7 041	24%	5 897	4%	4 753	-16%	45 567	61 275	35 117	-10 450	0
10		60	7 041	24%	5 897	4%	4 753	-16%	45 567	61 275	35 117	-10 450	0
11		82	9 061	24%	7 589	4%	6 117	-16%	58 642	83 743	50 080	-8 563	0
12		65	7 526	24%	6 304	4%	5 081	-17%	48 710	66 381	38 420	-10 291	0
13	Plan 3	79	8 803	26%	7 373	6%	5 943	-15%	56 974	80 679	47 974	-9 000	0
14		70	7 996	27%	6 697	6%	5 398	-14%	51 752	71 488	41 780	-9 973	0
15		60	7 041	24%	5 897	4%	4 753	-16%	45 567	61 275	35 117	-10 450	0
16		60	7 041	23%	5 897	3%	4 753	-17%	45 567	61 275	35 117	-10 450	0
17		82	9 061	25%	7 589	5%	6 117	-16%	58 642	83 743	50 080	-8 563	0
18		65	7 495	23%	6 272	3%	5 050	-17%	48 710	66 381	38 795	-9 915	0
19	Plan 4	79	8 803	29%	7 373	8%	5 943	-13%	56 974	80 679	47 973	-9 001	0
20		70	7 996	23%	6 697	3%	5 398	-17%	51 752	71 488	41 780	-9 973	0
21		59	6 942	23%	5 814	3%	4 686	-17%	44 927	60 254	34 464	-10 463	0
22		138	12 844	16%	10 758	-3%	8 671	-22%	83 125	140 933	93 215	10 090	3 027
23		147	13 270	14%	11 114	-5%	8 959	-23%	85 882	150 124	100 824	14 942	4 483
24		118	11 626	20%	9 723	0%	7 819	-20%	75 831	120 508	78 069	2 237	671
25	Plan 5	151	13 443	14%	11 259	-4%	9 075	-23%	87 002	154 209	104 266	17 264	5 179
26		126	12 198	21%	10 216	1%	8 235	-18%	78 942	128 678	83 361	4 419	1 326
27		34	4 265	14%	3 572	-4%	2 879	-23%	27 602	34 723	18 878	-8 724	0
2091													

Definition av boendekostnad

- 1.) Med boendekostnad avses
summan av årsavgift samt ränta
på lån till hela insatsen. Skatteavdrag med 30% har
avdragits. Kolumnen med procentsatser
beskriver skillnaden i boendekostnader i
förhållande till nuvarande hyra.

Förklaringar av lättnadsbelopp

Skatteuträkning

Statslåneräntan 3,32%

Lättnadsbelopp = $70\% \times 3,32\% \times \text{insatsen}$

Jämförelsehyran = 95% av 1 075kr/kvm

Förmånsbelopp = jämförelsehyra - årsavgiften

Netto = förmånsbeloppet - lättnadsbeloppet

Skatt = positivt nettovärde $\times 30\%$

201004230082

6.2 Lokaler

Ändamål	LOA	HYRA	AVTAL	HYRESGÄST		MOMS	F-skatt
Nodrum	52	500	2009-06-01	AB Stokab			
Butik	139	362 232	2005-12-01	Reitan Servicehandel	Sverige AB	98 124	30 272
Butik	223	601 416	2001-10-01	P.E.P	Livs AB	162 981	50 508
Butik	323	757 416	2008-10-01	P.E.P	Livs AB	239 076	54 917
Skyltskåp	0	13 920	2001-10-01	P.E.P	Livs AB	3 480	
Skyltskåp	0	9 044	2005-12-01	Reitan Servicehandel	Sverige AB	2 261	
SUM	737	1 744 528				500 181	135 697

6.3 Momskalkyl

Utgående moms	500 181:-
Ingående moms	198 252:-
Kvittningsrätt 685/2855 x 500 181	120 000:-

6.4 Sammanställning föreningens intäkter

Årsavgifter	692 195:-
Hysesintäkter	437 928:-
Lokal (inkl. f-skatt)	1 880 225:-
Moms	120 000:-
SUMMA INTÄKTER	3 130 348:-

6.5 Beräkning av föreningens skatt

INKOMSTER

Omräknade årsavgifter (upplåten BOA x 90% x marknadshyra)	1 693 125:-
Hyrer (80% av totala hyresintäkter)	437 928:-
Lokalhyror	1 880 225:-
SUMMA	4 011 278:-

KOSTNADER

Räntor	1 771 334:-
Drift, exkl. moms	834 351:-
Avskrivning (2% x anskaffningsvärde för byggnad)	979 142:-
Moms (1-685/2855-delar) 76,01%	158 548:-
SUMMA	3 743 375:-
VINST	267 903:-
Skatt (26,3% x vinsten)	70 459:-

Skatten föreslås behandlas genom avsättning till periodiseringsfond med samma belopp år 1.

6.6 Nyckeltal:

Drift/kvm	347 kr
Ren.fond /kvm	kr
Pris/kvm	29 653 kr
Avg/Kvm	392 kr

ZE

7. 11-års simulering av intäkter och kostnader

		tkr	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11
1	Lokalhyror	+	1880	1918	1956	1995	2035	2076	2117	2292
2	Hyrer	+	438	451	465	479	493	508	523	589
3	Årsavgifter	+	692	706	720	735	749	757	764	795
4	Driftskostnader	-	1 034	1 054	1 075	1 097	1 119	1 141	1 164	1 260
5	Avsättning enl stadgar	-	155	158	162	165	168	171	175	189
6	Amortering	-	0	0	0	0	0	139	139	139
7	Skatt	-	0	71	71	71	71	71	71	71
8	Fastighetsskatt	-	170	173	177	180	184	188	191	207
	Momsnetto	+	120	120	120	120	120	120	120	120
9	DRIFTNETTO	=	1 771	1 738	1 776	1 815	1 855	1 750	1 784	1 929
10	Låneräntor	-	1 771	1 771	1 814	1 814	1 814	1 814	1 808	1 784
11	Räntebidrag	+	0	0	0	0	0	0	0	0
12	RESULTAT EXTERN FINANSIERING	=	0	-34	-38	1	41	-64	-24	145
13	Kassa		2 155	1 568	2 699	1 832	2 005	2 222	2 337	3 248
14	Ränta kassabehållning	+	4	3	5	4	4	4	5	6
15	REDOVISAT RESULTAT	=	4	-30	-32	5	45	-59	-19	151

7.1 Förutsättningar

Uppräkn. Årsavg år 1 - 5	1 %	Ränta på eget kapital räknas ut med
Uppräkn. Årsavg. År 6 - 11	2 %	ränta på ränta formel
Uppräkn. Drift, fast.skatt	2,0 %	År 1 insättes, 2 milj kronor å föreningens
		dispositionsfond år 3 ytterligare 1 milj.,
Ränta på eget kapital	0,2 %	Taxeringsvärdet beräknas öka med 2%
Taxeringsvärde	51 770 000	per år.
Lokalhyror uppräknas med index		
2% år		

8. Känslighetsanalys

	tkr	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11
Årsavgift/kvm efter ekonomisk prognos med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittliga räntenivå med 0-resultat		393	421	430	417	402	466	448	368
Årsavgifter/kvm om									
1. Dagens genomsn.rta.nivå + 1%		631	659	674	661	646	710	691	608
2. Dagens genomsn.rta.nivå - 1%		155	183	186	173	158	223	205	128
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå + 1%		393	429	446	441	436	509	501	466
2. Dagens inflationsnivå - 1%		393	413	414	393	370	425	397	278

Förutsättningar för känslighetsanalysen; Angivna årsavgifter ger 0-resultat för respektive år. 11-års prognosen visar årsavgift vid förbestämd årlig höjning av avgiften och resultat för varje år.

9. Särskilda förhållanden.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Pantsättnings- och överlåtelseavgift får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under - Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter - i föreningens stadgar.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Föreningen är oäkta och kommer att upprätta avskrivningsplan enligt god redovisningssed. Visar resultaträkningen vinst, efter bokslutsdispositioner, beskattas resultatet med 26,3%.

Stockholm den 28 februari 2010
Bostadsrättsföreningen Hökensgata 1

Cathrine Klasson

Berit Edvinsson

Meta Renberg

Maria Crofts

201004230086

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Hökensgata 1 (org. nr. 769616-3273 med säte i Stockholm) får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har tagit del av registreringsbevis, ändringsanmälan, fastighetsregisterutdrag, stadgar och besiktningsprotokoll.

En stor del av föreningens finansiering beräknas ske genom lån med obundna eller korta löptider. Detta får anses innebära en stor osäkerhet om kostnadsutvecklingen. Avsättning till reparationsfond har gjorts med 2 000 000 kr i samband med fastighetsförvärvet och genom nyupplåning 1 000 000 kr år 3, vilket täcker huvuddelen av bristerna under den första 10-årsperioden enligt besiktningsprotokollet.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten, byggnaden eller lägenheterna, dock har vi tagit del av protokoll över besiktning av fastigheten.

Vi noterar att de blivande bostadsrättsinnehavarna redan bor i lägenheterna som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Lägenheternas storlek är ej kontrollmätt enligt dagens norm.

Vi noterar att det föreligger en risk för att föreningen i ett inledande skede kan komma att betraktas som "oäkta" ur skattesynpunkt, vilket uppges i planen. Intygsgivarna vill i detta sammanhang påpeka att föreningens skattenatur har både inverkan på föreningens och den enskilda medlemmens beskattning genom uttagsbeskattning i föreningen och förmånsbeskattning av medlemmen.

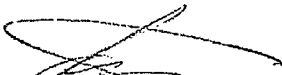
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet

I föreningen finns 27 bostadslägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med förvärvet. I föreningens hus finns 3 lokaler som kommer att fortsätta att vara upplåtna med hyresrätt.

Föreningens fastighet består av en byggnad varför god samverkan mellan medlemmarna erhålls. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 1 mars 2010


Lennart Fällström

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

Uppsala den 2 mars 2010


Robert Wikström

Stockholm 2010-01-15
LW 71 443

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten

Stockholm Urvädersklippan Större 20

Hörnan Götgatan 17 och Hökens Gata 1 på Södermalm

Uppdrag

Av Brf Hökens gata 1 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utreddningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

201004230088

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med ett gathus vilket är placerat i hörnan Hökens Gata 1 och Götgatan 17. Byggnaden är uppförd i 6-7 våningsplan över jord och 2-3 våningsplan under marknivå. Våningsplanen är delvis placerade i suterräng. Delar av byggnadens källare är placerad under Hökens Gata varför även fastighetsgränsen är placerad i Hökens Gata.

De översta 5 våningsplanen innehåller bostäder. Markplan och en våning upp innehåller lokaler, i dag butikslokal.

I byggnaden finns även en entré till tunnelbana från markplan ner till ett större utrymme som är vänthall, här finns två butikslokaler.

Bakom byggnaden finns en mindre stenbelagd gård. Lägenheterna nås genom ett trapphus med hiss och loftgångar.

Antal lägenheter 27 st, bostadsyta ca. 2 170 m², antal lokaler 4 st samt tunnelbanans utrymme, total lokalyta är ca. 685 m²

Byggnaden:

Husen uppfördes år: Ca 1983

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Inga tillbyggnader är utförda.

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Inga större renoveringsarbeten är utförda.

Grundläggning: Murar och eller plintar till berg (bedömd)

Källarytterväggar: Betong (bedömda)

Stomme (bedömd): Betong

DENSIA

Stockholm Urvädersklippan Större 20

Sid 3 (10)

201004230089

Bjälklag (bedömda):	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Gård, gårdsutrustning:	Mindre bakgård
Loftgångar:	Plattor i betong Räcken i metall med skärmar av plåt
Fasader:	Tegel
Fönster:	2+1 - glas kopplade med karmar och bågar av trä
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av plåt.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning cementmosaik, väggarna och taken är målade
Hiss:	Det finns en hiss för 8 personer.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i nedre källaren
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Separat rum för mattpiskning
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren, barnvagnsrum finns på varje våningsplan.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphuset till sopkomprimator på bottenplan.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral samt förvärmad tilluft.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk till- och frånluftsventilation i bostäder och lokaler OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) för hela fastigheten är ej utförd inom gällande tidsperiod. Ventilationen är därmed ej godkänd.

201004230090

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Linoleum / parkett
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum / parkett
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, fläkt och kyl/frys. Några lägenheter har diskmaskin. Ventilationen är frånluft via köksfläkten
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluft. Plats för tvättmaskin finns.
WC	G	Plastmatta
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.

201004230091

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2009-12-17, kl 9.00.

Vädret var mulet med snöfall och temperaturen ca -4°C.

Speciella omständigheter: Marken och taket var täckt med snö.

Vid besiktningen medverkade:

Berit Edvinsson

Lennart Carlsson

Bo Bergman

Ingemar Poli (under en del av besiktningen)

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara utom teknikutrymmen som SL hyr, teknikutrymmen som lokalhyresgästerna har och yttertaket vilket var täckt med snö.

Följande bostäder besiktigades:

Carlsson 3tr

Olsson 3tr

Alriksson 3tr

Boström 3tr

Edvinsson 5tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades butikslokal och del av tunnelbanans lokaler.

Lokalerna var inredda/i drift.

Uppgifter lämnade av Ingemar Poli under besiktningen:

- Det har förekommit läckage från vänthallen i tunnelbanan ner genom bjälklaget till källaren. Läckagen uppkom då vänthallen högtryckstvättades vilket man inte längre gör. Inga pågående läckage finns.
- Inga läckage har noterats från gården ner till lokalerna under.
- Det uppkommer stopp och läckage på horisontella delarna av avloppssystemet. Delar av systemet har spolats men ingen genomgripande rengörning har utförts.
- Hissen i lokalen är lokal hyresgästens ansvar.
- SL har lokaler i fastigheten. SL är ansvariga för alla installationer i lokalerna så som rulltrappa, hiss, undercentral, oljecistern mm.

201004230092

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Bygghet: Hissen
 Brist, fel/skada: Hissen är till största delen från byggnadsåret och kommer att uppnå teknisk livslängd inom tidsperioden. Enligt uppgift är emellertid driftstörningar ovanliga.
 Bedömd åtgärd: Renovera hissen och anpassa den till ny regler gällande tillgänglighet och säkerhet.
 Mängd: En hiss inkl anpassningar
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 350 000 kr

2. Bygghet: Avloppssystemet i byggnaden
 Brist, fel/skada: Enligt uppgift uppkommer det stopp och läckage i de horisontella delarna av avloppssystemet. Vi noterade ett spräckt avloppsrör i källaren och begynnande rostskador på andra horisontella avloppsrör.
 I ett källarutrymme noterades en stark avloppslukt vilken kan bero på skadade avloppsrör.
 Bedömd åtgärd: Rengör hela avloppssystemet med spolning eller mekanisk bearbetning. Filma avloppsrören för att fastställa skicket. Vi bedömer att horisontella rör i källare och lokaler kommer att behöva bytas ut eller att relining utförs av rören.
 I samband med att den enskilde lägenhetsinnehavaren renoverar sitt badrum kommer golvbrunnarna att behöva bytas ut, vilket föreningen bör bekosta.
 Mängd: Hela avloppssystemet spolas, delar byts ut och golvbrunnarna byts när renoveringar utförs.
 Aktualitet: Snarast, inom 5 år och inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr, ca 50 000 kr och ca 50 000 kr

3. Bygghet: Fönster
 Brist, fel/skada: Fönsterbågar och karmar är av trä vilket alltid kräver ett regelbundet underhåll. Fönster placerade i gatufasaderna har ett större behov av underhåll än de som sitter mer skyddat mot gården.
 Bedömd åtgärd: Utför målningsunderhåll på fönster placerade mot gatorna. Vi bedömer att såväl karmar som bågar kan renoveras på plats.
 Mängd: Ca 220 luft
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr

201004230093

4. Byggdel: Ventilationen
 Brist, fel/skada: OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är inte utförd inom gällande tidsperiod. Ventilationen upplevs som dålig av många av de boende. Enligt tidigare OVK protokoll är frånluftsflöden från köksfläktarna dåliga. Vi noterade att reglagen på flera köksfläktar var trasiga.
 Bedömd åtgärd: OVK måste utföras och de brister som framkommer måste åtgärdas. Vi bedömer att samtliga ventilationskanaler rengörs, köksfläktarnas dragkåpor byts ut och luftflöden justeras.
 Mängd: 27 lägenheter, 3 lokaler och allmänna utrymmen.
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 600 000 kr

5. Byggdel: Yttertakets plåt
 Brist, fel/skada: Taket är målad galvaniserad plåt. Vi kunde endast se en mindre del av taket eftersom det var belagt med snö. Erfarenhetsmässigt vet vi att färgen på plåttak från denna tidsperiod ofta släpper och flagar av. Vi såg tecken på färgflagnings på skorstenarna.
 Enligt uppgift har det förekommit läckage i taket men det är oklart om det endast var genom en öppen taklucka eller om läckage förekommit på flera ställen.
 Bedömd åtgärd: Utför en kontroll och justering av hela taket. Kontrollera områden där läckage förekommit för att åtgärda eventuella följdskador. Arbeten bör utföras snarast.
 Rengör taket och försök få bort så mycket av färgen som möjligt. Utför målningsunderhåll inom 10 år.
 Mängd: Hela taket, ca 800 kvm
 Aktualitet: Snarast och inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr och ca 160 000 kr

6. Byggdel: Tvättstugans maskinella utrustning
 Brist, fel/skada: Tvättstugans maskiner är från 1996 och kommer att uppnå teknisk livslängd inom tidsperioden.
 Bedömd åtgärd: Byt ut maskinerna när driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer.
 Mängd: Två tvättmaskiner och en torktumlare
 Aktualitet: Inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 70 000 kr

DENSIA

Stockholm Urvädersklippan Större 20

Sid 8 (10)

201004230094

7. Byggdel: Undercentralen
Brist, fel/skada: Undercentralen är från byggnadsåret och har därmed uppnått teknisk livslängd. Risk finns att driftstörningar uppkommer och att verkningsgraden blir sämre.
Bedömd åtgärd: Byt ut hela undercentralen mot en modern undercentral med plattvärmewäxlare.
Mängd: En komplett undercentral
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr

201004230095

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	2, 4 och 5	Ca 1 150 000 kr
Inom 3 år	3	Ca 200 000 kr
Inom 5 år	1, 2 och 7	Ca 550 000 kr
Inom 10 år	2, 5 och 6	Ca 280 000 kr
Totalt		Ca 2 180 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer löpande underhåll, normala driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

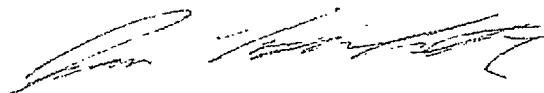
Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

- Enligt uppgift skall lokalhyresgästerna stå för eget inre underhåll varför vi inte tagit med kostnader för att underhålla dessa.
- Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.
- Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
- Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

201004230096

5. Fastigheten har en underbyggd gård och källarutrymmen under gatan. Vid besiktningen kunde vi inte notera att det fanns några tecken på brister i täthet mellan marken och källarutrymmen. Enligt uppgift från fastighetsskötaren har inga sådana läckage förekommit.
Det kan dock inte uteslutas att tätskikten kan komma att behöva renoveras inom de närmaste 10 åren. Vi bedömer att man kan vänta med att renovera tätskikten tills de första tecknen på fuktgenomträngning visar sig. Uppmärksamhet måste hållas på sådana tecken.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 Tomtkarta
 Sifon sökning
 OVK-protokoll
 FD-utdrag