

2016062302521

Upprättad den 8 juni 2016

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 78
Organisationsnr. 769632-1103

Kommun: Stockholm

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheterna	4
Teknisk besiktning av fastigheterna	5
Taxeringsvärde	6
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
Finansieringsplan	6
Beräknade löpande kostnader och intäkter	7
Lägenhetsförteckning	9
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	11
Särskilda förhållanden	12
Intyg ekonomisk plan	13
 Bilaga 1 Teknisk besiktning	

2016062302522

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

2016062302523

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 78, org. nr. 769632-1103, i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket

2016-04-20

Fastighetsägaren till fastigheterna Båtsmannen större 20 och Båtsmannen större 6 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastigheter med adress, Folkungagatan 72 och Folkungagatan 78 i Stockholm nedan kallad fastigheterna. Upplåtelse och tillträde planeras till Q3 2016.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i de bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheterna. Därefter kommer fastigheterna att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheterna att överta framtida skatteskylldigheter som vid en eventuell förärljning av fastigheterna beräknas på mellanskillnaden av fastigheternas förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheterna avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

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

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset.

2016-04-27

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2016062302524

Fastighetsbeteckningar:	Stockholm Båtsmannen större 20 och Båtsmannen större 6
Adress:	Folkungagatan 72 och Folkungagatan 78
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	622 och 612 kvm
Byggnadsår:	1900 och 1910
Värdeår:	1929 och 1960
Antal bostadslägenheter:	36 st
Lägenhetsarea:	2 993 m ²
Antal lokaler:	7 st
Lokalarea:	693 m ²
Total yta:	3 686 m ²

Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader: Var och en av fastigheterna består av ett gathus och ett hus som ligger över gården. De inrymmer 4 - 5 våningar samt källare.

Planbestämmelser:

Båtsmannenstörre 20	0180-UTL32P697	1892-12-16	Tomtindelning
Båtsmannenstörre 20	0180-2121C	1941-01-10	Stadsplan
Båtsmannenstörre 20	0180-7655	1985-02-18	Ändring detaljplan
Båtsmannenstörre 20	0180K-P2003-11095	2005-06-20	Ändring av detaljplan
Båtsmannen större 6	0180-106:1P375	1906-02-23	Tomtkarta
Båtsmannen större 6	0180-A102/1982	1982-06-14	Fastighetsbestämmning

Inskrivning:

Starkström Fjärrvärme 0180-A126/1978.4 Ledningsrätt Last

TEKNISK BESIKTNING AV FASTIGHETERNA

2016062302525

Underhållsbehovet:

0-3 år	5 190 000 kr
3-10 år	3 990 000 kr
Summa:	9 180 000 kr

Den största posten i närtid är renovering av yt- och tätskikt i badrummen.

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella konstanter och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se Bilaga 1 Teknisk besiktning för ytterliggare information.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

BRL 7 kap. § 12

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

BRL 7 kap. § 13

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

2016062302526

TAXERINGSVÄRDE

Typkod: 321

	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	38 034 000 kr	34 800 000 kr	3 234 000 kr
Byggnad	35 020 000 kr	30 200 000 kr	4 820 000 kr
Summa	73 054 000 kr	65 000 000 kr	8 054 000 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	195 000 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader 1)	2 925 000 kr
Pantbrevskostnader	1 000 000 kr
Ombildningskostnad och kassa	995 000 kr
Renoveringsfond 2)	9 180 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	209 100 000 kr

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

2) Renoveringsfonden täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	2,00%	1 207 034 kr	60 351 700 kr
Summa lån		1 207 034 kr	60 351 700 kr
Medlemmars insats			148 748 300 kr
Summa insatser			148 748 300 kr
Summa finansiering			209 100 000 kr

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Kredittid för lån är 3 år.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

2016062302527

Kapitalkostnader	
Räntekostnader	1 207 034 kr
Amortering	302 000 kr
Summa kapitalkostnader	1 509 034 kr
Driftkostnader	
Administration	199 044 kr
Fastighetsskötsel	202 730 kr
Löpande underhåll	165 870 kr
Städning	51 604 kr
Renhållning	66 348 kr
Vatten	95 836 kr
Fastighetsel	95 836 kr
Värmeenergi fjv	497 610 kr
Försäkringar	51 604 kr
Övrigt	47 918 kr
Summa driftkostnader	1 474 400 kr
Skatter/avgifter	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	126 188 kr
Summa skatter/avgifter	126 188 kr
Avskrivningar/avsättning till underhåll	
Avskrivning	474 398 kr
Avsättning till underhåll (0,3% av tax.värde)	146 108 kr
Summa avskrivningar/avsättningar till underhåll	146 108 kr
Summa kostnader	3 255 730 kr
Intäkter	
Hysesintäkter, lokaler	1 087 056 kr
Hysesintäkter, bostäder	649 572 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler	1 736 628 kr
Årsavgift från medlemmar	1 519 102 kr
Summa intäkter	3 255 730 kr
Kostnad för lån per 3 år	3 621 102 kr

Avskrivningar

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

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5 % av byggnadsvärdet (ca 474 398 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheterna löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt del av avskrivningar. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

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

Enligt planen beräknas föreningen få 5 hyresrätter (ca 521 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 45 mkr.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivningar motsvarande 0,2 % av taxeringsvärdet.

Försäkring

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

Bestämmelser om föreningen m.m.

BRL 9 kap.§15

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

Grundregler BRL 1 kap.§3

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

LÄGENHETSFÖRTECKNING

2016062302529

Lägenhetsnr	Yta	Adress	Insats	Andelstal/insats 100%	Andelstal/avgift 100%	Årsavgift
101	47 m²	Folkungagatan 72	2 961 000 kr	1,6508%	1,7128%	31 346 kr
102	106 m²	Folkungagatan 72	6 178 600 kr	3,4446%	3,4514%	63 164 kr
103	132 m²	Folkungagatan 72	7 689 200 kr	4,2868%	4,2176%	77 185 kr
104	105 m²	Folkungagatan 72	6 140 500 kr	3,4234%	3,4220%	62 624 kr
105	131 m²	Folkungagatan 72	7 651 100 kr	4,2656%	4,1881%	76 646 kr
106	102 m²	Folkungagatan 72	5 986 200 kr	3,3374%	3,3336%	61 007 kr
107	132 m²	Folkungagatan 72	7 729 200 kr	4,3091%	4,2176%	77 185 kr
108	104 m²	Folkungagatan 72	6 122 400 kr	3,4133%	3,3925%	62 085 kr
109	132 m²	Folkungagatan 72	7 749 200 kr	4,3203%	4,2176%	77 185 kr
110	51 m²	Folkungagatan 72	3 213 000 kr	1,7913%	1,8307%	33 503 kr
111	49 m²	Folkungagatan 72	3 087 000 kr	1,7210%	1,7718%	32 425 kr
112	51 m²	Folkungagatan 72	3 213 000 kr	1,7913%	1,8307%	33 503 kr
113	49 m²	Folkungagatan 72	3 087 000 kr	1,7210%	1,7718%	32 425 kr
114	51 m²	Folkungagatan 72	3 213 000 kr	1,7913%	1,8307%	33 503 kr
115	49 m²	Folkungagatan 72	3 087 000 kr	1,7210%	1,7718%	32 425 kr
116	51 m²	Folkungagatan 72	3 213 000 kr	1,7913%	1,8307%	33 503 kr
117	49 m²	Folkungagatan 72	3 087 000 kr	1,7210%	1,7718%	32 425 kr
118	112 m²	Folkungagatan 78	6 527 200 kr	3,6390%	3,6283%	66 399 kr
119	94 m²	Folkungagatan 78	5 501 400 kr	3,0671%	3,0978%	56 692 kr
120	112 m²	Folkungagatan 78	6 547 200 kr	3,6501%	3,6283%	66 399 kr
121	94 m²	Folkungagatan 78	5 521 400 kr	3,0782%	3,0978%	56 692 kr
122	112 m²	Folkungagatan 78	6 567 200 kr	3,6613%	3,6283%	66 399 kr
123	92 m²	Folkungagatan 78	5 425 200 kr	3,0246%	3,0389%	55 614 kr
124	112 m²	Folkungagatan 78	6 587 200 kr	3,6724%	3,6283%	66 399 kr
125	92 m²	Folkungagatan 78	5 520 200 kr	3,0776%	3,0389%	55 614 kr
126	110 m²	Folkungagatan 78	6 566 000 kr	3,6606%	3,5693%	65 321 kr
127	63 m²	Folkungagatan 78	3 944 100 kr	2,1989%	2,1843%	39 975 kr
128	90 m²	Folkungagatan 78	5 499 000 kr	3,0658%	2,9800%	54 535 kr
129	68 m²	Folkungagatan 78	4 227 600 kr	2,3569%	2,3317%	42 671 kr
130	82 m²	Folkungagatan 78	4 784 200 kr	2,6672%	2,7442%	50 221 kr
131	51 m²	Folkungagatan 78	3 233 000 kr	1,8024%	1,8307%	33 503 kr
132	82 m²	Folkungagatan 78	4 804 200 kr	2,6784%	2,7442%	50 221 kr
133	50 m²	Folkungagatan 78	3 190 000 kr	1,7785%	1,8012%	32 964 kr
134	82 m²	Folkungagatan 78	4 824 200 kr	2,6895%	2,7442%	50 221 kr
135	51 m²	Folkungagatan 78	3 273 000 kr	1,8247%	1,8307%	33 503 kr
136	53 m²	Folkungagatan 78	3 419 000 kr	1,9061%	1,8897%	34 582 kr
	2 993 m²		179 368 700 kr	100,00%	100,00%	1 830 067 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

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

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

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Arshyra
83044	Förråd	50 m²	23 116 kr
83045	Restaurang	214 m²	373 400 kr
40401	Tandläkarpraktik	94 m²	221 570 kr
82038	Butik för TV, hemel, mobil	63 m²	147 408 kr
82051	Kontor	30 m²	46 616 kr
82036	Butik för klädförsäljning	72 m²	172 946 kr
831013	Garage, lager	170 m²	102 000 kr
		693 m²	1 087 056 kr

2016062302530

EKONOMISK PROGNOOS/KÄNSLIGHETSANALYS

[illegible][illegible]

KÄNSLIGHETSANALYS 1

AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	615 kr/m ²	615 kr/m ²	615 kr/m ²	615 kr/m ²	615 kr/m ²	615 kr/m ²	615 kr/m ²	615 kr/m ²	615 kr/m ²	615 kr/m ²	615 kr/m ²
Ansavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
Dagens genomsnittsräntanivå +1%	859 kr/m ²	859 kr/m ²	859 kr/m ²	859 kr/m ²	859 kr/m ²	859 kr/m ²	859 kr/m ²	859 kr/m ²	859 kr/m ²	859 kr/m ²	859 kr/m ²
Dagens genomsnittsräntanivå +2%	1 103 kr/m ²	1 103 kr/m ²	1 103 kr/m ²	1 103 kr/m ²	1 103 kr/m ²	1 103 kr/m ²	1 103 kr/m ²	1 103 kr/m ²	1 103 kr/m ²	1 103 kr/m ²	1 103 kr/m ²
Dagens genomsnittsräntanivå - 1%	370 kr/m ²	370 kr/m ²	371 kr/m ²	371 kr/m ²	371 kr/m ²	371 kr/m ²	371 kr/m ²	371 kr/m ²	371 kr/m ²	371 kr/m ²	371 kr/m ²
Dagens räntanivå och											
Dagens inflationsnivå +1%	615 kr/m ²	617 kr/m ²	620 kr/m ²	623 kr/m ²	626 kr/m ²	630 kr/m ²	633 kr/m ²	637 kr/m ²	640 kr/m ²	644 kr/m ²	648 kr/m ²
Dagens inflationsnivå -1%	615 kr/m ²	612 kr/m ²	609 kr/m ²	607 kr/m ²	604 kr/m ²	601 kr/m ²	598 kr/m ²	595 kr/m ²	592 kr/m ²	589 kr/m ²	586 kr/m ²

KÄNSLIGHETSANALYS 2

	Överensstämmande skattemässigt värde (SEK)	Skatteskattning % av överensstämmande värde	Kostnadsförhållande
FÖRVALTARINOMÅL 1972			
Dagens ränte-, inflations och	52 914 285	26%	3 195 378
Dagens anslutningsgrad +5%	67 789 115	32%	3 316 082
Dagens anslutningsgrad -5%			60 352

[illegible]

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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

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

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

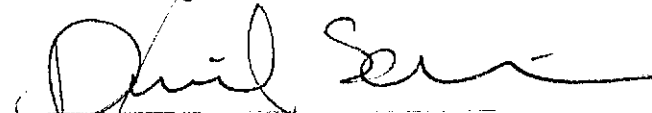
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

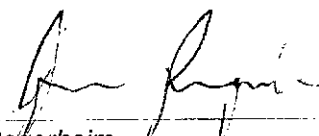
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 78

Stockholm ^{8/6}..... 2016


Gustavo Figueroa


Daniel Segerheim


Jennie Segerheim


Roland Touth

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 78, org. nr 769632-1103, får härmed ge följande intyg.

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

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

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

Stockholm 2016-06-14



Alf Larsson



Ole Lien

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan, dat 2016-06-08
 Stadgar och registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Teknisk besiktning Projektledarhuset 2016-04-27
 Aktieöverlåtelseavtal i koncept
 Köpekontrakt i koncept
 Debitringslista
 Bankoffert, Danske Bank 2016-05-25



Stockholm Båtsmannen Större 6 & 20

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2016-06-13

Stockholm Båtsmannen Större 6 & 20 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Båtsmännen genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 22 april 2016 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

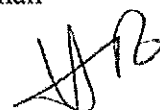
Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter samt i byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Ingen av hyreslokalerna var tillgängliga vid besiktningstidpunkten. Vid besiktningstillfället var det växlande soligt samt ca + 10 grader C.

Kännedom om fastigheterna har också erhållits genom samtal med boende, information från fastighetsskötaren samt från information erhållen ur försäljningspromemoria upprättad av Bjurfors Näringsliv. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Gustavo Figueroa, boende (del av tid)
- Conny, fastighetsskötare
- Eva Hansson, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



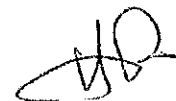
4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Stockholm Båtsmännen Större 6 & 20	
Adresser:	Folkungagatan 72, 72A, 78 & 78A	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	Hem & Hus Båtsman 6 resp 20 AB	
Ägandeform:	Äganderätt	
Areal:	612 + 622 = 1 234 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnader:	2 gatuhus med källare, bottenvåning och 4 resp 5 våningar samt vind och 2 gårdshus med källare, bottenvåning och 3 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1900 respektive 1910	
Ombyggnadsår:	1980 respektive 1986 / -87	
Areor:	Bostäder	2 994 m ²
	Lokaler (varav garage 170 m ²)	693 m ²
	Totalt	3 687 m ²
Lägenheter:	35 st; 2-5 rok	
Lokaler:	7 hyreskontrakt	
Standard:	Modern	
Källare:	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd, garage, lokaler.	
Bottenvåning:	Entréer, driftsutrymmen, bostäder, lokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd och delvis bostäder	
Undergrund:	Sannolikt lera	
Grundläggning:	Pålade grundmurar av betong och natursten	

Stomme:	Tegel, stål balkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på stål- och träbalkar, fyllning, övergolv.
Gårdsbjälklag:	Konstruktionsbetong, tätskikt, isolering, ytskikt.
Yttertak:	Enkelfalsad plåt (delvis utan underliggande papp).
Fasad:	Naturstenssockel, natursten i del av bottenvåning på gatusidor, puts i övriga våningsplan. Naturstenssockel och puts på gårdssidor.
Terrasser:	Bärande konstruktion, värme- och fuktisolering, betongplatta och smidesräcke.
Fönster:	3-glas (2+1) träfönster med kopplade bågar i BS 6 och 2-glas träfönster med kopplade bågar i BS 20. Vissa variationer finns även inom fastigheterna. Lokalfönster av varierande utförande. I huvudsak aluminiumbåge på gatusidan och träbåge mot gården.
Trapphus:	Naturstengolv, betongmosaikgolv eller smärre del som är klinkerbelagd, målad puts på vägg och i tak. Handledare.
Entrépartier:	Aluminiumpartier eller lackat trä med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av varierande utförande. Källar- och driftsutrymmesdörrar av stål. Lgh-dörrar i huvudsak av trä.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett, trägolv eller plastmatta i de flesta rum Varierande golv i kök Målad betong i källare Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna

Köksinredning:	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från respektive ombyggnadsår, egeninstallerade diskmaskiner i vissa.
Badrum:	Plastmatta på golv (klinker i några), kakel eller väggplastmatta på vägg, målade tak eller undertak, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator, vvc-handdukstork eller ingendera.
WC:ar:	Plastmatta eller klinker på golv, målade eller kaklade väggar, målade tak. WC-stol, tvättställ.
Tvättstugor:	4 TM, 2 TT, 2 TS (små), 2 manglar, 2 tvättbänkar. Maskinpark av blandad ålder. Målat golv respektive klinker på golv, målade väggar och målat tak. Mekanisk frånluft.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentraler från 1989 respektive från 2014.
Värmedistribution:	En- respektive tvårörssystem med vattenradiatorer. Installationerna är i all huvudsak utbytta respektive ombyggnadsår. I källarplanen finns vissa äldre installationer. Radiatorventiler i all huvudsak från respektive ombyggnadsår liksom stamregleringsventilerna.
Ventilation:	BS 6: Bostäder: Separata ventilationsaggregat i varje lägenhet med mekanisk till- och frånluft i gatuhuset. Mekanisk frånluft till bostäder i gårdshuset, till vissa lokaler samt till tvättstuga etc. Tilluft i bostäderna i form av spaltventiler i fönster Mekanisk till- och frånluft till restauranten med separat aggregat. BS 20: Mekanisk frånluft med fläktar på vindar. Tilluft genom spaltventiler i fönster.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast, varm- och kallvattenledningar av koppar. Begränsade äldre kallvatteninstallationer av galvaniserat stål förekom-

	mer. Installationerna är i stor omfattning utbytta ca 1980 respektive ca 1987.
Elinstallationer:	Fastighetsinstallationerna såsom serviser, serviscentraler, fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter, liksom installationer inom lägenheterna i stor omfattning från respektive ombyggnadsår. 3-fas installationer till de flesta lägenheterna. 1-fas till gårdshus i BS 6. Ansvaret för installationer inom lokalerna åligger respektive lokalhyresgäst.
Hissar:	2 linhissar för 325 respektive 255 kg, 4 respektive 3 personer. 1 hydraulhiss för 4 personer, 325 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till april 2017. Hissmaskiner, styr- och reglerutrustningar mm av blandad ålder. Hissarna är inte säkerhetsanpassade.
Tomt / mark:	I all huvudsak hårdgjorda ytor. Smärre planteringar, murar mm mot grannfastigheter. Uteplats på del av inre gård. Delar av gårdarna är underbyggda med lokaler / källarutrymmen / garage etc.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1900 respektive 1910. 1980 respektive 1987 utfördes omfattande moderniserings- och ombyggnadsarbeten samt partiella inredningar av ena vinden. Byggnaderna är i normalt skick för ombyggnadsåret.
OVK-status:	OVK för bostäderna är enligt uppgift godkänd till augusti 2017. Vid besiktningstidpunkten bedömdes det vara varierande funktion i besökta lägenheter. OVK-status för lokalerna har inte redovisats. Vissa lokaler (Restauranten) har sannolikt eget OVK-ansvar.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar med låga registrerade värden har utförts under 2015.



Asbest:

Asbest kan förekomma i mycket marginell mängd i källarplanet på BS 6, men i övrigt finns ingen asbest.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Grundlagda med källare med grundmurar av betong och mursten / natursten till fast underlag i huvudsak genom pålning.

Fuktgenomslag noterades i källaren (garaget) BS 6 på den del av källarytterväggen som ligger mot grannfastigheten på Folkungagatan 80. Läckaget sker genom grannfastighetens gård, men det bedöms ändå att vissa återställningsarbeten kommer att belasta föreningen. Vidare finns fuktgenomslag i taket under restaurantkökets tätskikt. Ingen tekniskt nödvändig återställning. Tätskiktsrenoveringen bör rimligen bekostas av lokalhyresgästen. I övrigt noterades inga fuktgenomslag.

Gårdsbjälklagets tätskikt har enligt uppgift åtgärdats ca 2004, vilket stämmer med okulära iakttagelser. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Rensning av dagvattenbrunnar rekommenderas utföras om något år.

Under smärre del av källargolvet förekommer sättningar som beror på markkompression under källarplattan. Källarplattan har ingen bärande funktion annat än av sig själv och icke bärande förrådsvägar etc. Sättningen är begränsad och föranleder inte några nära förestående åtgärder, men hålls under uppsikt.

Finplanering i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt underhåll.

5.1b Stomme

Normal och högst begränsad sprickbildning i bärande bjälklag, väggar, trapphus-tak mm. Inget åtgärdsbehov.

Icke bärande innerväggar med normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

BS 6:

Gatu- och gårdsfasader:

Naturstenssockel samt natursten i del av bottenvåning i tillfredsställande skick. Putsade fasader i våningsplanen som senast åtgärdats ca 1986 i tillfredsställande skick, men med viss sprickbildning. Det bedöms vara ca 5 år till kommande åtgärdsbehov som består av en partiell nedknackning, erforderlig omputsning samt avfärgning.

BS 20:

Gatufasad:

Puts som bedömningsvis är från ca 1980. Fasaden är i generellt tillfredsställande skick, men med samma tidshorisont till kommande åtgärdsbehov som fasaderna på BS 6, dvs om ungefär 5 år.

Gårdsfasader:

Gårdsfasader som renoverats för ett par år sedan i generellt gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

5.1d Tak / takavvattning / terrasser

Alla byggnader:

Enkelfälsade plåttak som senast lagts om respektive ombyggnadsår i generellt tillfredsställande skick. Taken har enligt uppgift målats om för något år sedan, vilket överensstämmer med okulära iakttagelser.

På alla tak förekommer bultgenomföringar i anslutning till takstegar och övrig taksäkerhet. Punkttätning av dessa rekommenderas utföras inom nära framtid om inte annat så i förebyggande syfte.

Gårdshustaket på BS 20 saknar underliggande papp.

Takstegar och övrig taksäkerhet i bedömt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattning med tillfredsställande funktion.

2 terrasser på gatusida BS 6. Terrasserna besöktes inte. Det noterades inga tecken på läckage från terrasserna. Eventuellt behov av åtgärd utförs parallellt med renovering av gatufasaden, dvs om ca 5 år.

5.1e Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

2- eller 3-glas träfönster på kopplade bågar. Fönstren på BS 6 har målats om för kort tid sedan och är i tillfredsställande skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om ca 10 år.

Fönstren på BS 20 är i något mer slitet skick. Ommålning rekommenderas om 3-4 år. Åtgärds paketets omfattning varierar beroende på väderstreck och höjdläge.

Skyltfönster och entrédörrar till lokaler i huvudsak med ytterbåge av aluminium i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Entréer och trapphus i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier i tekniskt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsdörrar av trä rekommenderas ytskiktsbehandlas om ca 4-5 år.

Tvättstugor:

Maskinpark av blandad ålder. 2 TM och 2 TT i nära förestående behov av utbyte. 2 TM bedöms ha ca 7 år till kommande utbyte, likväl som delar av övrig maskinpark. Tvättstugornas ytskikt är i normalt skick utan nödvändigt tekniskt åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Normalt till lite slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

I normalt skick. Inget underhållsbehov.

Sophantering:

Med tillfredsställande funktion. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

5 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i normalt skick, men vissa individuella variationer finns.

Badrummen är i all huvudsak renoverade ca 1980 respektive ca 1987 i samband med att VA-stambyten genomfördes. Alla badrum med yt- och tätskikt från ombyggnadsåren rekommenderas åtgärdas inom nära framtid.

Enligt föreningens stadgar ligger yt- och tätskiktsansvaret inom badrummen på respektive bostadsrättshavare. Total kostnad för renovering i standardutförande bedöms till ca 115 000:- (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel, målning), nytt sanitetspor-slin och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt ut-byte avlopps- och vatteninstallationer till anslutningspunkt mot stående stam.

Nedan har dock badrumskostnadsrenoveringen räknats in i dispositionsfundsav-sättningen.

Elinstallationer i lägenheterna genomgående från ombyggnadsåren. I gott skick och med betydande återstående teknisk livslängd.

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

5.1h Lokaler

I fastigheterna finns 7 hyreslokaler. Enligt hyreskontrakten har lokalerna eget inre underhållsansvar samt eget ansvar för verksamhetsanpassade installationer.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutna till fjärrvärme. Utrustningen i den ena värmeundercentralen är utbytt 2014. I den andra från 1989 och med nära förestående behov av utbyte. Enligt erhållen uppgift kommer berörda installationer bytas ut av nuvarande fastighetsägare. Därefter inget åtgärdsbehov på lång tid.

5.2b Värmedistribution

Värmesystem och vattenradiatorer mm i all huvudsak från respektive ombyggnadsår. Gott skick. Inget åtgärdsbehov. Smärre delar i källarplan i likaledes tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov. Stamregleringsventilerna är i gott skick, medan vissa radiatorventiler bedöms behöva bytas ut inom några år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avloppsstammar och -ledningar har i all huvudsak bytts ut ca 1980 respektive ca 1987 och i tillfredsställande skick med tekniskt väsentligt mer än 10 års återstående livslängd. Spolning / rensning av stammarna rekommenderas inom nära framtid och därefter med ca 10 års intervall. Bottenavloppen är genomgående äldre, i bedömt tillfredsställande skick inom BS 20, men med rekommendation till utbyte inom BS 6.

Tappvattensystem:

Tappvattensystem är likaledes utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Bostäder Gatuhus BS 6:

Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat i varje lägenhet.

Bostäder BS 20 och gårdshus BS 6:

Mekanisk frånluft med fläktenheter från respektive ombyggnadsår. Utbyte ett par fläktmotorer samt vissa övriga renoveringsåtgärder rekommenderas inom något år.

Tilluft: Spaltventiler i fönster.

OVK för alla bostäder är enligt uppgift godkänd med löptid till augusti 2017. Besiktningsprotokoll har inte redovisats.

Lokaler:

Mekanisk frånluft eller mekanisk till- och frånluft med egna system. Vissa av systemen har sannolikt eget OVK-ansvar.

Det är rimligt att de flesta frånluftskanalerna är i nära förestående behov av rensning.

5.3 El-installationer

Elservis, serviscentraler, fastighetscentraler samt huvudledningar till lägenheter utbytta ca 1980 respektive ca 1987 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Elinstallationer inne i lägenheter från samma tider. Tekniskt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Underhålls- och utbytesansvar för elinstallationer inom lägenheterna åligger efter ett förvärv bostadsrättshavarna.

Underhålls- och utbytesansvar för elinstallationer inom hyreslokalerna åligger respektive lokalhyresgäst.

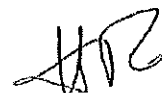
5.4 Övrigt

5.4a Hissar

3 personhissar av för 4 personer, 325 kg (2 st) och 3 personer, 255 kg (1 st). Hissarna är besiktigade och godkända till april 2017.

Hydraulbox till hissen i BS 6 rekommenderas ompackas inom nära framtid.

Övriga hissmaskiner har utbytta styr- och reglerutrustningar och bedöms ha mer än 10 år till kommande mer omfattande underhållsbehov.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge maj 2016)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Fukt i källare BS 6, ca 2016 / -17

bedömt 200 kkr

6.1c Fasad

Omputsning fasader, ca 2021
(gata / gårdar BS 6 samt gata BS 20)

ca 3 000 kkr

6.1d Tak / Takavvattning / Terrasser

Punkttätning bultgenomföringar taken, ca 2017
Terrasser gatusida BS 6, ca 2021

ca 200 kkr
ingår 6.1c ovan

6.1e Fönster

Ommålning fönster BS 20, ca 2020
(ca 250 bågar)

ca 550 kkr

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM och 2 TT, ca 2017
Utbyte 2 TM samt div övrigt, ca 2023
Ommålning gårdsdörrar, ca 2020

ca 170 kkr
ca 140 kkr
ingår 6.1e ovan

6.1g Lägenheter

Renovering ca 35 badrum, ca 2017-19

ca 4 000 kkr

6.1h Lokaler

Renovering tätskikt i restaurantkök
(hyresgästens underhållsansvar)

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning värmecentral BS 6, ca 2016
(utförs enligt uppgift av nuv fastighetsägare)

6.2b Värmedistribution

Utbyte flertalet radiatorventiler, ca 2016

ca 150 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Spolning / rensning avlopp, ca 2017-19
Utbyte äldre avlopp BS 6, ca 2021

ca 100 kkr
bedömt 300 kkr

6.2d Ventilation

Rensning ventilationskanaler, ca 2017
Renovering / utbyte fläktmotorer, ca 2017

ca 100 kkr
ca 220 kkr

6.4 Hissinstallationer

Ompackning hydraulbox BS 6, ca 2017

ca 50 kkr



Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader uppförda 1900 respektive 1910 och omfattande renoverade och ombyggda ca 1980 / -81 respektive ca 1986 / -87. Därefter har löpande underhåll genomförts.

Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för ombyggnadsåret. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 5 190 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 3 990 000:-
Totalt:	ca 9 180 000:-

Kostnad för utbyte av utrustning i den ena värmeundercentralen är inte inräknad då detta enligt uppgift ska utföras av nuvarande fastighetsägare. Om detta inte utförs ökar avsättningen till fonden med drygt 250 000:-.

Om ca eller kanske drygt 10 år är det rimligt att fönstren på BS 6 kommer att behöva målas om samt att åtgärder kommer att behöva utföras med bägge yttertaken.

