



Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Silvret 2

Grimstavägen 36-72 (jämna nummer) • Vällingby

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Silvret 2 med biträde av Ombildningskonsulten under andra kvartalet 2021

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
Förvärv av tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2.....	3
Anslutningsgrad på tillträdesdagen.....	3
Försäkring.....	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
Taxeringsvärde.....	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Tomt och läge	5
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar.....	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	7
Övrigt.....	7
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	9
Övriga upplysningar om underhållsbehovet.....	9
4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	10
Förvärvskostnad.....	10
Finansieringsplan	11
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	11
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	12
Amorteringar och extra avsättningar.....	13
Eventuell ökad belåning.....	13
Tomträttsavgäld.....	13
Avskrivningar	13
6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	14
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I.....	14
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II.....	14
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	15
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	18

Bilagor: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning och FDS-utdrag

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Silvret 2 (org: nr 769638-1859) som registrerades 2019-12-09 i Stockholms Län har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt som en medlem har genom upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2, Grimstagatan 36-72 (jämna nummer). Fastigheten innehåller totalt 120 blivande bostadsrätter och uppfördes år 1958.

Nuvarande fastighetsägare, AB Svenska Bostäder, har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda tomträtt till fastigheten med planerat tillträde under andra halvåret av 2021.

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 tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2 avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av en tomträttsfastighet innehållandes 120 blivande bostadsrätter varav samtliga är uthyrda. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 23 mars 2021. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2

Föreningen har erbjudits att förvärva tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2 under andra halvåret 2021 genom så kallad rak affär där föreningen blir direktägare av tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2.

Anslutningsgrad på tillträdesdagen

Denna ekonomiska plan utgår från att 70,0% av lägenhetsytan upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2 att vara försäkrad till fullvärde och med styrelseansvarsförsäkring.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva tomträtten till fastigheten Stockholm Silvret 2 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under andra halvåret 2021.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 116 624 000 kr, varav byggnadsvärde bostäder 71 000 000 kr och mark bostäder 44 000 000 kr. Lokalernas andel av taxeringsvärdet är 1 624 000 kr, varav byggnadsvärde 990 000 kr och mark 634 000 kr.

Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med två byggnader ursprungligen uppförda 1958 med partiell källare, bottenvåning samt 3 våningar. Fastigheten har idag 3 lokaler. Typkod 321.

Tomt och läge

Näromgivningen utgörs av flerbostadshusbebyggelse och Grimstafältet. Alla servicefunktioner finns i Vällingby centrum. Avståndet till Råcksta tunnelbanestation är ca 500 m och restiden till T-centralen är 27min.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Silvret 2
Adress	Grimstagatan 36-72 (jämna nummer)
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Stadsplan: 1957-01-18. Plan: 0180-4563
Servitut	Pågår framtagande av servitutsavtal avseende sophantering
Tomtareal	11 594 kvm
Area:	Bostäder: 8 177 kvm. Lokal: 231 kvm. Förråd: 7 kvm.
Lägenheter:	120 st
Parkering	16 parkeringsplatser
Byggnadsutformning	Två flerfamiljshus partiell källare, bottenvåning samt 3 våningar.
Byggnadsår	1958
Värdeår	1958
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	116 624 000 kr

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Bostäder (i våningsplanen): Mekanisk frånluft med frånluftsfläktar på taken/vindarna. Respektive fläkt betjänar lite varierande antal lägenheter, men i princip ca 2 trapphus. Frånluft sker från kök, badrum och wc:ar. Med lite varierande lösningar. Tilluft genom ventiler i eller i anslutning till till fönstren i sovrum och vardagsrum.

	<p>Bostäder i bottenvåningar: Mekanisk frånluft med separata fläktenheter per lägenhet. Tilluft genom väggventiler som är belägna bakom radiatorer.</p> <p>Hyresgästlokalen: Mekanisk till- och frånluft med separat luftbehandlingsaggregat.</p> <p>I bottenvåningar / Källare finns också radonfläktar installerade.</p>
Sophantering	Sopnedkast (utanför byggnaderna) anslutna till sopsug. Grovsopshantering i separat miljöstuga med möjlighet till sopsortering.
Tvättstuga	Saknas.
Utvändig mark	Hårdgjorda ytor belagda med asfaltsbetong (vanligast förekommande) och plattor till entréer och transportvägar mm. På tomten finns också en bollplan, två lekplatser, odlingsytor, gräsmattor, vissa planteringar mm.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong direkt till fast underlag.
Stomme	Konstruktionsbetong i bjälklag, bärande väggar och pelare.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Ytterväggar	Murad lättbetong och betong som bärande underlag för skivmaterial och puts.
Fasad	Betongsockelbekladd ned fasadskiva. Fasadskivor i våningsplanen på långsidorna. Puts på nät (med underliggande tilläggsisolering) på gavlarna. Träpanel på komplementbyggnaden.
Entrépartier	Entrépartier av lackat trä med glas. Aptus låssystem.
Fönster	2-glas trä- / aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Utvändig båge av aluminium.
Yttertak	Trapetskorrigerad plåt och falsad plåt. Resitrixmatta i gesimrännor. Betongtakpannor på komplementbyggnaden. Sedumtak på "sopnedkastbyggnader".
Trapphus	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Smidesräcken.
El	Inkommande servis är från byggnadsåret. Fastighetscentralerna är utbytta. Huvudledning till lägenheter i våningsplanen är från byggnadsåret.

Huvudledningar till de nya lägenheterna utbyta. Elinstallationer i allmänna utrymmen är blandat bytta och outbytta. Flertalet armaturer utbytta, men åtminstone i källardelarna finns byggnadsårsinstallationer kvar. 1-fas elinstallationer till de mindre lägenheterna och 3-fas till de större. Elinstallationerna inne i lägenheterna bedöms i sin helhet vara utbytta, men i vissa lägenheter förekommer åtminstone partiellt ojordade installationer.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade/tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i vardagsrum. Parkett eller plastmatta i övriga rum. I huvudsak plastmatta i kök. Variationer förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning	Diskbänk, elspis (1- eller 3-fas), kyl och frys, kolfilterfläktar i vissa. Volymkåpa i vissa. Egeninstallerad DM i vissa. Snickerier och vitvaror av blandad ålder. Vissa variationer förekommer mellan lägenheterna.
Badrum / Duschrum	Klinker på golv. Kaklade väggar. Målade tak. Duschväggar eller badkar, tvättställ. Alla badrum är förberedda för TM. Egeninstallerad TM (och även TT) i vissa. Badrummen har genomgående renoverats. Enligt uppgift 2006. Vattenradiatorer som värmekälla. I lägenheterna i bottenvåningen finns även wc-stol integrerad i badrummet samt elansluten golvvärme.
Separata wc:ar	Klinkergolv, målade väggar och målat tak. Wc-stol (vägghängd) och tvättställ. Högt insteg i samtliga besökta wc:ar.

Övrigt

OVK	OVK-besiktningar avseende bostäderna utfördes i oktober 2019. Vid utförda besiktningar blev alla system utom 2 som avser nya lägenheter godkända. OVK avseende Hyresgästföreningens lokal har inte redovisats.
Energideklaration	Energideklarationer utfördes senast 2018 och har löptid till 2028.

Radon	Radonfläktar finns installerade i bottenvåning / källarplan. Radonmätningar har utförts med värden under godkända gränsvärden (vissa blev godkända efter installation av radonfläktar). Flertalet mätningar är dock äldre än 10 år, vilket innebär att nya mätningar kommer behöva utföras inom nära framtid.
Skyddsrum	I byggnaderna finns aktiva skyddsrum. En besiktning av skyddsrummen rekommenderas utföras av särskild sakkunnig om detta inte nyligen genomförts.
Asbest	Asbest finns sannolikt i värmerörsisoleringar i källarplanet men troligen inte någon annanstans. Ingen mätning / provtagning utfördes i samband med besiktningen.
PCB	Finns troligen inte i byggnaderna. Någon miljöinventering har inte redovisats.

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-11
Fasad	Ommålning träpanelfasad	5 000 kr
	Punktunderhåll putsad fasad.	50 000 kr
Tak	Kontroll / Åtgärd av infästningar	500 000 kr
Balkonger	Punktunderhåll betongsidskärmar	100 000 kr
Gemensamma utrymmen	Anordnande av tvättstuga	900 000 kr
Värmedistribution	Utbyte kulvertar	400 000 kr
Avlopp/vatten	Spolning/rensning	150 000 kr
	Re-lining samlingsavlopp	800 000 kr
	Utbyte kall- varmvattenstråk	1 600 000 kr
Ventilation	Rensning	250 000 kr
	OVK-besiktningar	300 000 kr
El	Utbyte servis och huvudledningar	2 200 000 kr
Summa:		Ca 7 255 000 kr

Ovanstående angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt.

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 7 255 000 kr till fond för yttre underhåll i enlighet med besiktningsmannens rekommendation. Utöver ovan sätter föreningen av 10 000 kr i inre underhållsfond för de lägenheter som upplåts med bostadsrätt på föreningens tillträdesdag. Dessutom gör bostadsrättsföreningen en årlig avsättning till yttre underhållsfond samt besparingar i form av amorteringar på föreningens lån, totalt ca 915 000 kr per år.

På längre sikt ska föreningens styrelse upprätta en underhållsplan för att säkerställa skötseln av föreningens hus.

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 70,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt kan föreningen komma att finansiera dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Kostnadslag	Belopp
Köpeskilling, Silvret 2	232 000 000 kr
Lagfart	3 482 000 kr
Pantbrev ¹⁾	2 450 000 kr
Nätinstallation ²⁾	701 431 kr
Initialkostnader ³⁾	5 800 000 kr
Summa Anskaffningsutgift	244 433 431 kr
Yttre reparationsfond	7 255 000 kr
Inre reparationsfond	840 000 kr
Dispositionsfond/kassa	50 000 kr
Slutlig kostnad:	252 578 431 kr

- ¹⁾ Pantbrev finns uttaget om fn 4 773 600 kr. Pantbrevs kostnad baserad på lånebelopp vid 70% anslutning
- ²⁾ Ersättning för säljarens kostnad av nätinstallationer i fastigheten, separationskostnad för gemensam belysning samt byte av låssystem.
- ³⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1	22 023 352 kr	1,25%	275 292 kr	220 234 kr
Banklån 2	22 023 352 kr	1,50%	330 350 kr	220 234 kr
Banklån 3	22 690 727 kr	1,75%	397 088 kr	226 907 kr
Banklån utestående insatser	55 750 027 kr	1,00%	557 500 kr	- kr
Summa banklån	122 487 458 kr		1 560 230 kr	667 374 kr
Medlemsinsatser	130 090 973 kr			
Summa finansiering	252 578 431 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Löptid 50 år. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 4 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 4 680 691 kr.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	1 560 230 kr	
Avskrivning	1 537 683 kr	Enl. K3
Summa kap-kost.	3 097 913kr	
Driftskostnader ¹⁾		
Administration	230 000 kr	
Försäkring	200 000 kr	
Värme	1 100 000 kr	
Fastighets-el	300 000 kr	
V/A	450 000 kr	
Skötsel hyresrätter mm	350 000 kr	
Reparationer	110 000 kr	
Renhållning	200 000 kr	
Städning	165 000 kr	
Övrigt	50 000 kr	
Summa driftskost.	3 155 000 kr	386 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	532 500 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	191 320 kr	
Summa övr. kost.	723 820 kr	
Totala kostnader	6 976 733 kr	
Föreningens intäkter		
Hyreslägenheter	2 938 809 kr	
Lokaler	192 286 kr	
Förråd	4 392 kr	
P-plats-garage	77 952 kr	
Delsumma intäkter	3 213 439 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	3 145 436 kr	550 kr/kvm
Totala intäkter	6 358 874 kr	
Årets resultat	-617 858 kr	
Avsättning till underhållsfond	252 450 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	6 358 874 kr	
Summa kostnader	-6 976 733 kr	
Återföring avskrivningar	1 537 683 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	919 824 kr	109 kr/kvm
Amorteringar	-667 374 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	252 450 kr	
Ytor		
Bostadsrättsarea	8 177 kvm	Exkl. lager och förråd
Lokalarea	231 kvm	
Totalarea	8 408 kvm	

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter. Skötsel och reparationer inkluderar även löpande underhåll av kvarstående hyreslägenheter.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Amorteringar och avsättningar uppgår till 919 824 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 41 kr/mån för genomsnittslägenheten på 55 kvm baserat på en genomsnittsränta om 2%.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld utgår med 532 500 kr med omreglering 2038-04-01.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 68 kvm	Totalt	Per kvm
Köpeskilling Tomträtt	232 000 000 kr	27 593 kr (boa+loa)
Föreningens grundbelåning	66 737 431 kr	7 937 kr (boa+loa)
Föreningens belåning utestående insatser	55 750 027 kr	6 631 kr (boa+loa)
Insats/upplåtelseavgift år 1	130 090 973 kr	22 727 kr (boa)
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	102 231 228 kr	12 159 kr (boa+loa)
Föreningens Driftskostnad år 1	3 155 000 kr	386 kr (boa)
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	3 145 436 kr	550 kr (boa br)
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt (tot BOA)	9 796 428 kr	1 198 kr (boa)
Löpande kassaflöde (avsättningar + amorteringar)	919 824 kr	109 kr (boa+loa)

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Beräknad nettoavgift	3 145 436	2 808 615	2 816 669	2 824 799	2 833 090	2 831 405	2 825 548	2 824 300
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	4 370 310	4 026 816	4 028 196	4 029 653	4 031 270	4 022 911	3 983 685	3 949 069
+2%	5 595 185	5 245 017	5 239 723	5 234 506	5 229 450	5 214 417	5 141 823	5 073 837
-1%	1 920 561	1 590 414	1 605 142	1 619 946	1 634 911	1 639 899	1 667 411	1 699 532
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	3 181 424	2 845 323	2 854 110	2 862 990	2 872 045	2 871 138	2 869 417	2 872 735
2%	3 217 411	2 882 030	2 891 552	2 901 180	2 910 999	2 910 872	2 913 286	2 921 170
-1%	3 109 448	2 771 908	2 779 227	2 786 609	2 794 136	2 791 672	2 781 680	2 775 866

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 70,0% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 60% förevisas ej eftersom föreningen då troligtvis inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
100,0%	66,74 mkr	26,5 %	5,81 mkr	275 tkr	-1 038 479 kr
90,0%	85,57 mkr	33,8 %	5,99 mkr	1 255 tkr	-691 746 kr
80,0%	104,02 mkr	41,2 %	6,18 mkr	2 233 tkr	-346 726 kr
70,0%	122,49 mkr	48,5 %	6,82 mkr	3 213 tkr	+0 kr
60,0%	140,96 mkr	55,8 %	6,54 mkr	4 193 tkr	+348 326 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska, utöver avgiften, betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring

Lgh ID	Yta	Insats	Andelstal		Hyra	
			100 %	Månadsavgift	hyresrätt	
1	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 328 kr	
2	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	9 116 kr	
3	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 634 kr	
4	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 453 kr	
5	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 548 kr	
6	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 449 kr	
7	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 559 kr	
8	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 031 kr	
9	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 951 kr	
10	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 130 kr	
11	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 259 kr	
12	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 024 kr	
13	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 852 kr	
14	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 212 kr	
15	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 347 kr	
16	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 128 kr	
17	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 600 kr	
18	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 303 kr	
19	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 565 kr	
20	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 704 kr	
21	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 435 kr	
22	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 397 kr	
23	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 054 kr	
24	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 472 kr	
25	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 328 kr	
26	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	4 999 kr	
27	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 329 kr	
28	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 223 kr	
29	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 423 kr	
30	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 144 kr	
31	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 285 kr	
32	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 142 kr	
33	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 719 kr	
34	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 399 kr	
35	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 345 kr	
36	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 241 kr	
37	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 472 kr	
38	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 292 kr	
39	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 443 kr	
40	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 321 kr	
41	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 415 kr	
42	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 244 kr	
43	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 251 kr	
44	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 784 kr	
45	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	9 033 kr	
46	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 336 kr	
47	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 777 kr	
48	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 410 kr	
49	60,0 m ²	1 350 000 kr	0,734%	2 748 kr	7 078 kr	
50	60,0 m ²	1 350 000 kr	0,734%	2 748 kr	7 131 kr	
51	37,0 m ²	1 110 000 kr	0,452%	1 694 kr	5 264 kr	
52	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 470 kr	

Lgh ID	Yta	Insats	Andelstal		Hyra	
			100 %	Månadsavgift	hyresrätt	
53	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 541 kr	
54	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 591 kr	
55	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 298 kr	
56	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 480 kr	
57	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 735 kr	
58	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 515 kr	
59	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 022 kr	
60	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 250 kr	
61	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 161 kr	
62	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	8 023 kr	
63	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 646 kr	
64	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 366 kr	
65	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 278 kr	
66	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 714 kr	
67	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 124 kr	
68	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 567 kr	
69	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 284 kr	
70	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 494 kr	
71	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 206 kr	
72	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 302 kr	
73	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 006 kr	
74	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 928 kr	
75	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 236 kr	
76	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 285 kr	
77	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 418 kr	
78	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 258 kr	
79	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 466 kr	
80	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 168 kr	
81	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 205 kr	
82	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 802 kr	
83	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 050 kr	
84	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 526 kr	
85	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 339 kr	
86	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 390 kr	
87	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 236 kr	
88	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 425 kr	
89	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 147 kr	
90	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 522 kr	
91	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 046 kr	
92	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 452 kr	
93	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 283 kr	
94	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 405 kr	
95	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 234 kr	
96	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 384 kr	
97	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 235 kr	
98	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 462 kr	
99	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 249 kr	
100	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 370 kr	
101	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	4 973 kr	
102	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 593 kr	
103	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 404 kr	
104	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 480 kr	
105	48,0 m ²	1 320 000 kr	0,587%	2 198 kr	5 235 kr	
106	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 817 kr	
107	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 587 kr	
108	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 536 kr	
109	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	7 630 kr	
110	93,0 m ²	1 953 000 kr	1,137%	4 259 kr	8 244 kr	
111	80,0 m ²	1 680 000 kr	0,978%	3 663 kr	8 081 kr	
112	60,0 m ²	1 350 000 kr	0,734%	2 748 kr	7 078 kr	
113	37,0 m ²	1 110 000 kr	0,452%	1 694 kr	5 246 kr	
114	37,0 m ²	1 110 000 kr	0,452%	1 694 kr	5 284 kr	

Lgh ID	Yta	Insats	Andelstal 100 %	Månadsavgift	Hyra hyresrätt
115	60,0 m ²	1 350 000 kr	0,734%	2 748 kr	7 199 kr
116	37,0 m ²	1 110 000 kr	0,452%	1 694 kr	5 299 kr
117	60,0 m ²	1 350 000 kr	0,734%	2 748 kr	7 160 kr
118	60,0 m ²	1 350 000 kr	0,734%	2 748 kr	7 025 kr
119	60,0 m ²	1 350 000 kr	0,734%	2 748 kr	7 025 kr
120	157,0 m ²	2 355 000 kr	1,920%	7 190 kr	17 500 kr
	8 177,0 m²	185 841 000 kr	100,000%	374 450 kr	816 369 kr

1) Bostadsrättslokal

Det finns förråd om totalt 7 kvm som ger en intäkt till föreningen om 4392 kr /år.
3 lokaler hyrs idag ut för 192 286 kr per år. Total yta 231 kvm.

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett s.k. oäkta bostadsföretag.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Stockholm, datum: / - 2021

Brf Silvret 2

.....

.....

Betallflöden samt resultatprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1		1		2		3		4		5		6		11		16	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Årsavgifter	374 kr/m ²	3 145 436	3 143 115	3 140 949	3 138 939	3 137 090	3 135 405	3 129 548	3 128 300									
Hysesintäkter bostäder	350 kr/m ²	2 938 809	2 997 585	3 057 536	3 118 687	3 181 061	3 244 682	3 582 391	3 955 249									
Övriga intäkter	33 kr/m ²	274 630	280 123	285 725	291 440	297 268	303 214	334 772	369 616									
Summa intäkter	756 kr/m ²	6 358 874	6 420 823	6 484 210	6 549 066	6 615 420	6 683 301	7 046 712	7 453 166									
Drift och underhåll	375 kr/m ²	3 155 000	3 218 100	3 282 462	3 348 111	3 415 073	3 483 375	3 845 927	4 246 215									
Övriga externa kostnader	86 kr/m ²	723 820	727 646	731 549	735 530	739 591	743 733	765 718	789 992									
Avskrivningar	183 kr/m ²	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683									
Räntenetto	186 kr/m ²	1 560 230	1 550 203	1 540 176	1 530 148	1 520 121	1 510 094	1 459 957	1 409 821									
Summa kostnader	830 kr/m ²	6 976 733	7 033 632	7 091 869	7 151 472	7 212 468	7 274 884	7 609 285	7 983 709									
Årets resultat	-73 kr/m²	-617 858	-612 809	-607 659	-602 406	-597 048	-591 583	-562 573	-530 544									
Avsättning underhållsfond	30 kr/m ²	252 450	257 499	262 649	267 902	273 260	278 725	307 735	339 764									
Likviditetsprognos																		
Summa intäkter	756 kr/m ²	6 358 874	6 420 823	6 484 210	6 549 066	6 615 420	6 683 301	7 046 712	7 453 166									
Summa kostnader	-830 kr/m ²	-6 976 733	-7 033 632	-7 091 869	-7 151 472	-7 212 468	-7 274 884	-7 609 285	-7 983 709									
Återföring avskrivning	183 kr/m ²	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683	1 537 683									
Kassaflöde från löpande drift	109 kr/m ²	919 824	924 873	930 023	935 276	940 634	946 100	975 109	1 007 139									
Amorteringar	-79 kr/m ²	-667 374	-667 374	-667 374	-667 374	-667 374	-667 374	-667 374	-667 374									
Summa kassaflöde	30 kr/m²	252 450	257 499	262 649	267 902	273 260	278 725	307 735	339 765									
Akkumulerat kassaflöde exkl. förändringar föresäkapital	30 kr/m ²	252 450	509 949	772 598	1 040 500	1 313 760	1 592 485	3 071 992	4 705 489									
Akkumulerade avsättningar och amorteringar	109 kr/m ²	919 824	1 844 698	2 774 721	3 709 997	4 650 631	5 596 731	10 413 110	15 383 477									
Kallyfföretsättningar																		
Bostadsarea	8 177 m ²	8 177 m ²	8 177 m ²	8 177 m ²	8 177 m ²	8 177 m ²	8 177 m ²	8 177 m ²	8 177 m ²									
Lokalarea (exkl förråd och lager)	231 m ²	231 m ²	231 m ²	231 m ²	231 m ²	231 m ²	231 m ²	231 m ²	231 m ²									
Ränteantagande grundbeväining	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%									
Ränteantagande utestående insatser	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%									
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%									

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Silvret 2 med organisationsnummer 769638-1859. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 120 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar. Vårt intyg bygger på en köpeskilling för fastigheten på 232 000 000 kr.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Silvret 2, daterad 2021-06-16.
- Stadgar för Brf Silvret 2, registrerade hos Bolagsverket 2019-12-09.
- Registreringsbevis för Brf Silvret 2, daterat 2020-10-16.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Stockholm Silvret 2, daterat 2021-06-10.
- Utkast köpeavtal, daterat 2020-09-03.
- Protokoll från teknisk statusbesiktning, daterad 2021-03-23.
- Offert finansiering, daterad 2021-05-28.
- Hyresgästlista, odaterad.
- Hyresavtal lokaler, olika dateringar.
- Tomträttsavtal, daterat 1958-03-03.
- Situationsplan och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2021-06-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

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

Följande handlingar har undertecknats den 16 juni 2021



210616 Ekonomisk plan Brf Silvret 2 med intyg.pdf
 (427894 byte)
 SHA-512: 750b450c194b5ff6adf1ccfbc813f80a1595
 a24209e7746819079c245995e04074835da6bfda73398
 a29c80be8f2ea12e28de4f261694e10caed4dee50fee6

Handlingarna är undertecknade av

2021-06-16 15:28:15 (CET)



Anna-Lena Barth

anna-lena@hotmail.se 194812080085
 90.129.209.247
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-16 15:30:14 (CET)



Nathalie Karlsson

nathalie_karlsson87@hotmail.com 198704300261
 83.185.32.112
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-16 15:40:52 (CET)



Liselott Sommerdahl

ywannas@hotmail.se 196301090129
 213.238.221.16
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-16 15:43:08 (CET)



Daniel Karlsson

daniel.karlsson@hsb.se 198006262037
 51.124.61.85
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-16 16:21:16 (CET)



Fredrik Wirf

fredrik.wirf@afry.com 197703231956
 90.235.20.7
 Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



210616 Ekonomisk plan Brf Silvret 2 med 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:
 b61a6feb00d8f19c631fd0b525d54a3e6cf8b8edc446a8469f9d7d6a106090871c34b78d2beaebfafd0fe6c7d620bd060646b76af95016afd2c0d7926de609e



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Stockholm Silvret 2

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



Hillar Truuberg

2021-03-31

Stockholm Silvret 2 - Besiktning utlåtande

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 Silvret 2 genom Ombildningskonsulten KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 23 mars 2021 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

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

Platsbesök utfördes i 11 lägenheter, hyresgästföreningens lokal samt i huvuddelen av byggnadens gemensamma och allmänna utrymmen samt driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 13 grader C.

Kämedom om byggnaderna har också erhållits genom information från boende och fastighetsägaren samt från erhållen information och skriftlig dokumentation. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade entreprenadarbeten i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Anna-Lena Barth, boende
- Fastighetsvärd, AB Svenska Bostäder
- Björn Kangas, Mäklarmäster
- Madelaine Possman, Ombildningskonsulten KB
- Lars Bolin, Ombildningskonsulten KB
- Hillar Truuberg, Projektleddarhuset AB, besiktningssman



Yttertak:	<p>Trapetskorrugerad plåt och falsad plåt. Resitrix-matta i gesimsrännor.</p> <p>Betongtakpannor på komplementbyggnaden.</p> <p>Sedumtak på "sopnedkastbyggnader".</p>
Fasader:	<p>Betongsockel beklädd med fasadskiva. Fasadskivor i våningsplanen på långsidorna. Puts på nät (med underliggande tilläggsisolering) på gavlar-na.</p> <p>Träpanel på komplementbyggnaden.</p>
Balkonger:	Betongplatta, betongsidoskärmar, aluminium-räcke med glasade partier.
Fönster / fönsterdörrar:	2-glas trä- / aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Utvändig båge av aluminium.
Trapphus:	Betongmosaikgolv. Målade väggar och målade tak. Smidesräcken.
Entrépartier:	Entrépartier av lackat trä med glas. Aptus låssystem.
Övriga dörrar:	Ståldörrar till förråd / driftsutrymmen etc. Lgh-dörrar blandat av säkerhetstyp (flertalet) och trädörrar.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetsorade
Inv. tak:	Målade
Golv:	<p>Parkett i vardagsrum</p> <p>Parkett eller plastmatta i övriga rum</p> <p>I huvudsak plastmatta i kök</p> <p>Variationer förekommer mellan lägenheterna</p>
Köksinredning:	<p>Diskbänk, elspis (1- eller 3-fas), kyl- och frys.</p> <p>Kolfilterfläkt i vissa. Volymkåpa i vissa. Igenin-stallerad DM i vissa. Sniickerier och vitvaror av blandad ålder. Vissa variationer förekommer mellan lägenheterna.</p>

Yttertak:	<p>Trapetskorrugerad plåt och falsad plåt. Resitrix-matta i gesimsrännor.</p> <p>Betongtakpannor på komplementbyggnaden.</p> <p>Sedumtak på "sopnedkastbyggnader".</p>
Fasader:	<p>Betongsockel beklädd med fasadskiva. Fasadskivor i våningsplanen på långsidorna. Puts på nät (med underliggande tilläggsisolering) på gavlar-na.</p> <p>Träpanel på komplementbyggnaden.</p>
Balkonger:	Betongplatta, betongsidoskärmar, aluminium-räcke med glasade partier.
Fönster / fönsterdörrar:	2-glas trä- / aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Utvändig båge av aluminium.
Trapphus:	Betongmosaikgolv. Målade väggar och målade tak. Smidesräcken.
Entrépartier:	Entrépartier av lackat trä med glas. Aptus låssystem.
Övriga dörrar:	Ståldörrar till förråd / driftsutrymmen etc. Lgh-dörrar blandat av säkerhetstyp (flertalet) och trädörrar.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetsorade
Inv. tak:	Målade
Golv:	<p>Parkett i vardagsrum</p> <p>Parkett eller plastmatta i övriga rum</p> <p>I huvudsak plastmatta i kök</p> <p>Variationer förekommer mellan lägenheterna</p>
Köksinredning:	<p>Diskbänk, elspis (1- eller 3-fas), kyl- och frys.</p> <p>Kolfilterfläkt i vissa. Volymkåpa i vissa. Igenin-stallerad DM i vissa. Sniickerier och vitvaror av blandad ålder. Vissa variationer förekommer mellan lägenheterna.</p>

OVK-status:	<p>OVK-besiktningar avseende bostäderna utfördes i oktober 2019. Vid utförda besiktningar blev alla system utom 2 som avser nya lägenheter godkända.</p> <p>OVK avseende Hyresgästföreningens lokal har inte redovisats.</p>
EnergideklARATION:	EnergideklARATIONer utfördes senast 2018 och har löptid till 2028.
Radon:	<p>Radonfläktar finns installerade i bottenvåning / källarplan. Radonmätningar har utförts med värden under godkända gränsvärden (vissa blev godkända efter installation av radonfläktar).</p> <p>Flertalet av mätningarna är dock äldre än 10 år, vilket innebär att nya mätningar kommer behöva utföras inom nära framtid.</p>
Asbest:	Asbest finns sannolikt i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen inte på någon annan plats. Mätningar / provtagningar har inte utförts i samband med besiktningen.
PCB:	Finns troligen inte i byggnaden. Någon miljöinventering har inte redovisats.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns aktiva skyddsrum. En besiktning av skyddsrummen rekommenderas utföras av särskild sakkunnig om detta inte nyligen genomförts.

JH

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med partiell källare / i övrigt platta på mark med grundmurar av betong till fast underlag. Inga sättningar noterades i byggnadskonstruktionerna och inte heller i omgivande mark. Ingen sprickbildning noterades i tillgängliga delar av bottenbjälklaget.

Inga fuktgenomslag noterades i de källarytterväggar som förekommer och inte heller någon fukt- eller källardoft. Inget bedömt åtgärdsbehov. Däremot har enligt uppgift vatteninträngning beroende på läckage stadens vattenförsörjningsnät förekommit.

Det är oklart huruvida någon omdränring utförts och i så fall i vilken omfattning. I nuläget är det inte bedömningsbart när eller ens om någon omdränring kommer att behöva utföras.

Utvändiga hårdgjorda ytor i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Löpande besiktningar avseende lekplatserna har inte redovisats.

Underhållsansvar för uteplatserna i anslutning till bottenvåningslägenheterna förutsätts åligga respektive berörd boende.

Finplanering i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

I det närmaste obefintlig sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, övriga bärande väggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I nederdelar på några betongskärmar som finns mellan balkongerna förekommer sprickbildning. Punktåtgärder rekommenderas utföras inom något år.

I icke bärande innerväggar inom lägenheter och i allmänna utrymmen finns normal och överlag mycket begränsad och fullt normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Socklar av betong, beklädda med skivmaterial i generellt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Skivbeklädd i våningsplanen på byggnadernas långsidor. Det är inte känt när beklädnaden applicerades, men fasaderna är generellt i ganska gott skick. Inget åtgärdsbehov under lång tid.

Puts med underliggande tilläggsisolering på byggnadernas gavlar. Fasaderna har bedömningsvis renoverats för knappt 20 år sedan. I nederkanter (mot socklarna) har putsen spruckit på några platser (vissa uppkomna skador kan bero på mekanisk åverkan).

Inget nära förestående åtgärdsbehov, men ur estetisk aspekt kan punktåtgärder bli aktuella inom något år.

Putsen är applicerad på nät och är putsskiktet generellt väldigt tunt. Generellt bedöms det ändå vara mer än 10 år till kommande åtgärdsbehov.

Träpanelsfasad på miljöstugan i tillfredsställande skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om 7-8 år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertaken är till huvuddelen belagda med trapetskorrugerad plåt. Plåten är utbytt vid ej känd tidpunkt, men en okulär bedömning är att detta utfördes för ungefär 15 år sedan, dvs parallellt med fasadåtgärderna.

Takbeklädningen bedöms generellt ha väsentligt mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

I taken finns ett antal infästningar och genomföringar. Genomgång av dessa bör utföras inom nära framtid inklusive erforderliga punktåtgärder.

Översta delen av yttertaket (liksom sidorna på "överbyggnaden" är beklätt med falsad plåt. Plåten är likaledes utbytt samtidigt med övriga takarbeten och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Gesimsrännor beklädd med resitrixmatta som också är utbytt och i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Komplementbyggnad med yttertak belagt med betongtakpannor i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Utvändig takavvattning i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Taksäkerhet i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong i gott skick. Balkongsidoskärmar av betong i gott skick, med undantag av några "nederdelar" där det förekommer smärre betongkarbonatisering / sprickbildning. En genomgång av dessa rekommenderas varefter erforderlig åtgärd utförs (ganska begränsad). Räckena i likaledes gott skick.

Balkongerna har renoverats. Tidpunkt för detta är inte känd, men troligen samtidigt med fasadåtgärderna.

Låssystem:

Byggnaderna är i nuläget anslutna till Svenska Bostäders Aptus-låssystem. En separering av låssystemet kommer att utföras. Se även sammanfattning nedan.

5.1h Lägenheter

11 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Besökta lägenheter kan anses vara i ett likartat underhållsskick. Lägenheterna har snickerier, köksinredning och innerdörrar mm från ungefär samma tid. Variationer förekommer dock av naturliga skäl mellan lägenheterna. Underhållsansvaret för ovan nämnda åligger enligt föreningens stadgar respektive Bostadsrätts-havare.

Alla badrum och separata wc:ar är renoverade (arbetena utfördes enligt uppgift 2006). Lång återstående teknisk livslängd.

Elinstallationer inom lägenheterna byttes liksom utbytta. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Lägenheterna har blandat säkerhetsdörrar (flertalet), men även äldre trädörrar förekommer.

I några besökta lägenheter bedömdes ventilationsfunktionen (luftomsättningen) vara bristfällig (se även 5.2d Ventilation nedan).

Efter ett förvärv går ansvaret för inre underhåll över till respektive bostadsrätts-havare.

5.1i Lokaler

I fastigheten finns några hyreslokaler. Av dessa besöktes Hyresgästföreningens lokal som är tomställd.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är utbytt 2014. Normal teknisk livslängd är ca 30 år. Lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar som i stor omfattning är från byggnadsåret. Radiatorer inne i badrummen är utbytta.

Värmesystem har normalt mycket längre tekniska livslängder än andra installationer. 100 år är inte ovanligt eftersom det är en sluten krets som innehåller syrefritt vatten.

Radiatorventilerna är utbytta. Det är okänt när utbytet utfördes, men troligen samtidigt med VA-stambytet, dvs 2006. Lång återstående teknisk livslängd.

I OVK-protokollen finns en generell anmärkning för alla system att frånluftskanalerna är nedsmutsade. Rengöring behöver utföras inom nära framtid.

I flera besökta lägenheter upplevdes luftomsättningen vara låg / bristfällig. Det är svårbedömt om det räcker med att rengöra kanalsystemen eller om ytterligare åtgärder behöver vidtas för att skapa avsedd funktion är svårbedömt.

Lokaler:

I hyresgästlokalen finns ett separat till- och frånluftsaggregat. Aggregatet är utbytt för bedömningsvis 10 år sedan. Om lokalen byggs om till bostäder kommer ändå hela ventilationssystemet behöva byggas om.

För den plats / de platser i byggnaderna som ska bli tvättstuga / tvättstugor kommer ny ventilation behöva anordnas. Kostnaderna finns inräknade i avsatt belopp för anordnande av ny / nya tvättstugor.

5.3 El-installationer

Fastighetens inkommande elservis är från byggnadsåret och med rekommendation till utbyte inom något år.

Fastighetscentraler m fl installationer i elcentralerna är utbytta.

Huvudledningarna till lägenheterna bedöms (bortsett de senare tillskapade bottenvåningslägenheterna) vara från byggnadsåret och med rekommendation till utbyte inom något år.

Övriga elinstallationer i byggnaderna såsom installationerna inne i lägenheterna samt bedömningsvis även flertalet elinstallationer inom allmänna och gemensamma utrymmen är utbytta (ett fåtal installationer i källarplanen undantagna) och i gott skick.

1-fas elinstallationer till de mindre lägenheterna och 3-fas till de större.

6. Kostnader för tekniska åtgärder (kostnadsläge mars 2021)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdeskatt)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Ommålning träpanelsfasad, ca 2028 ca 5 kkr
Punktunderhåll putsad fasad, ca 2022 bedömt 50 kkr
(avser gavlar)

6.1d Tak / takavvattning

Kontroll / åtgärd av infästningar etc, ca 2026 bedömt 500 kkr
(avser yttertak belädda med trapetskorrugerad plåt, ca 2 800 m²)

6.1e Balkonger

Punktunderhåll betongsidoskärmar, ca 2022 bedömt 100 kkr
(avser nederdelar på vissa enheter, uppskattad kostnad)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte / anpassning låssystem se sammanfattning
Anordnande tvättstuga (-or), ca 2021 ca 900 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte kulvertar mellan huskroppar, bedömt 2030 ca 400 kkr
(ca 25 löpmeter)

6.2c Avlopp / vatten

Spolning / rensning avloppsstammar, ca 2022 ca 150 kkr
Re-lining samlingsavlopp (ena byggnaden), ca 2030 bedömt 800 kkr
Utbyte kall- och varmvattenstråk i bottenplan, ca 2030 ca 1 600 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2022 ca 250 kkr
OVK-besiktningar (bostäder), 6 års intervall, 1:a 2025 ca 150 kkr / gång

6.3 Elinstallationer

Utbyte servis och huvudledningar, ca 2025 ca 2 200 kkr



