

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Trappvägen 3, Danderyds kommun.
Org.nr: 769623-8612.

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- E. Beräknade löpande intäkter
- F. Resultat- och kassaflödesprognos
- G. Nyckeltal
- H. Lägenhetsredovisning
- I. Ekonomisk prognos
- J. Kassaflöde
- K. Känslighetsanalys

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Teknisk besiktning

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Trappvägen 3, (**Föreningen**), organisations nr: 769623-8612, som ursprungligen registrerats hos Bolagsverket den 28 oktober 2011 under namnet bostadsrättsföreningen Tomaten. Genom ett förvärv av Trappvägen fastighet ekonomisk förening, (Ek. Föreningen), och genom därpå följande fusion har Föreningen förvärvat Fastigheten Danderyd Ståthållaren 4.

Föreningen har enligt stadgarna, registrerade 2023-01-30, till ändamål är att främja - medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga kostnad för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening) genom förvärv av en ekonomisk förening som vid förvärvstillfället stod som registrerad ägare till fastigheten Danderyd Ståthållaren 4. Anskaffningsvärdet är slutligt känt.

Upplåtelse beräknas ske under februari månad 2023 och inflyttning (tillträde) februari månad 2023.

Alla belopp anges i svenska kronor.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Danderyd Ståthållaren 4.
Adress:	Trappvägen 3, 182 74 Stocksund.
Fastighetens areal:	1 755 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Planbestämmelser:	Detaljplan 0162-P2019/2 fastställd 2018-06-13.
Bygglov:	Beviljat bygglov 2020-02-04.
Antal byggnader:	En bostadsbyggnad med garage i suterrängplan.

Byggnadsår:	Nybyggnation under 2022.
Husets utformning:	Bostadshus uppförd i fyra plan varav 2 våningar ovan markplan innehållande bostäder samt två plan i suterrängplan. Det övre suterrängplanet inrymmer bostäder och garage. Det nedre suterrängplanen innehåller källarutrymme, cykelförråd och undercentral.
Antal bostadslägenheter:	14
Antal lokaler:	0
Antal garageplatser	10
Antal p-platser	3 varav 1 plats handikappanpassad.
Total lägenhetsarea:	1 040 m ²
Bostadsarea (BOA):	1 040 m ²
Lokalarea (LOA):	0 m ²

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Fastigheten belastas av servitut: Inga servitut belastar fastigheten.

Beskrivning av Föreningens hus:

Källare och vind:	Källare med källarförråd finns i suterrängplan -2.
Grundinläggning:	Platta på mark med grundmurar av betong.
Stomme:	Armerad betong
Fasadbehandling:	Trä och kalksten.
Yttertak:	Sedum.
Balkong/terrasser:	14 balkonger samt 2 uteplatser.
Fönster:	3-glas trä-/aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar
Portar/dörrar:	Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp klass 3.
Hiss	Hiss till alla plan.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunala nät för vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme i lägenheterna. Vattenradiatorer i allmänna utrymmen.
Värmeproduktion:	Bergvärme.
El:	Fastighetsmätare och individuella undermätare till lägenheterna i elcentral.
Ventilation:	FTX-system, (från- och tilluft med återvinning)
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till byggnaden:

Tvättstuga:	Individuella TM / TT i badrum i respektive lägenhet.
Sophantering:	Gemensamt sopkärl i förråd utanför entrén.

Beskrivning av bostadslägenheter:

Entréutrymme/hall:	Klinker
Kök:	Diskbänk, induktionshäll, ugn, mikrovågsugn, köksfläkt, kyl, frys, diskmaskin samt skåpinredning.
Hygienrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, undertak med spotlights. Duschplats, wc-stol, tvättställ, TM/TT. Golvvärme via el samt el-ansluten handdukstork.
Vardagsrum:	Parkett
Övriga rum:	Parkett

Underhållsbehov:

Byggnaden uppförs under 2022 och uppfyller nybyggnadsstandard varför något investeringsbehov, förutom normalt yttre löpande underhåll, inte beräknas föreligga under de tre första åren. Under år 4 till 11 får man räkna med underhållsåtgärder för 85 000 kronor.

Försäkringar:

Föreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt försöka teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkring. Fastighetsförsäkring är för närvarande tecknad i Brandkontoret.

C. Kostnad (utgift) för föreningens fastighetsförvärv

Ek. Föreningen har 2017-03-27 förvärvat samtliga aktier i Trappvägen 3 Fastighets AB 559100 - 5193, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheten Ståthållaren 4 i Danderyds kommun. Ek. Föreningen har därefter genom en så kallad underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av bolaget till en köpeskilling om 1 391 000 kronor. Trappvägen 3 Fastighets AB har därefter avyttrats för avveckling.

Trappvägen 3 Fastighet Ekonomisk förening har sedan påbörjat en nybyggnation av fastigheten.

Avtal har tecknats avseende totalentreprenad för en nybyggnation av ett punkthus i suterräng bestående av 14 bostadslägenheter till fast garanterat anskaffningsvärde avseende fastighet och nyuppförd bostadsbyggnad om 71 603 000 kr inkl. moms.

För byggnationen har Ek. Föreningen ingått avtal om totalentreprenad med MZ Bygg. MZ Bygg har tecknat en fullgörandeförsäkring som säkerhet för MZ Byggs förpliktelser enligt totalentreprenadavtalet. Föreningen är beställare av entreprenaden. Slutbesiktning av hela entreprenaden beräknas att ske slutet av januari 2023.

För det fall att **Föreningen** efter fusion med Ek. Föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har efter fusion med Ek. Föreningen beräknats till cirka 72 310 000 miljoner kronor.

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

Anskaffningsvärde	Belopp ¹⁾	Nyckeltal ²⁾
Varav:		
Bokfört värde fastighet	33 047 000	16 176
Investering i uppförande av ny byggnad.	71 603 000	35 048
Kassareserv	100 000	49
Summa anskaffningsutgift	104 750 000	51 273

Finansiering	Belopp ¹⁾	Nyckeltal ³⁾
Lån i bank	0	0
Insatser avrundat	104 750 000	100 721
Summa finansiering	104 750 000	100 721

¹⁾ Kronor

²⁾ Kronor per kvm bruttoarea BTA

³⁾ Kronor per kvm bruttoarea BOA

Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea upplåten med bostadsrätt: 1 040 m²

Area upplåten med hyresrätt

Bostadsarea upplåten med hyresrätt: 0 m²

Lokalarea upplåten med hyresrätt: 0 m²

Totalarea: 1 040 m²

D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Kapitalkostnad och amortering

Bostadsrättsföreningen kommer inte att ta upp några lån med fastigheten som säkerhet. Föreningen kommer därmed inte ha någon amortering.

Fondavsättning

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.1% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Summa fondavsättning, år 1 48 000 kr

Avskrivningar

Finns beräknade i kalkylbladet Ekonomisk prognos men ingår ej i avgiftsunderlaget för att bestämma årsavgifter. Avskrivning 1 % har använts och har beräknats på procentberäkning av förhållandet Taxeringsvärde mark/taxeringsvärde byggnad sedan multiplicerat med förvärvskostnaden.

Underlag för avskrivning (exklusive mark):
Avskrivningsbelopp: 611 042 kr

Uttaget för årsavgifter täcker kostnaden för avsättning till fond för yttre underhåll.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

DIREKTA DRIFTSKOSTNADER

Försäkring	23 776
Ekonomisk förvaltning	34 000
Arvode till styrelse och revisorer	10 000
Fastighetsskötsel	37 500
Bredband och TV	58 632
Rep, hiss mm och diverse utgifter	30 000
Värmekostnad	82 500
Fast Vatten och avloppsavgift	23 500
Fastighetsel	39 100
Sophantering	19 000
Underhåll/diverse	10 000
Snöröjning	29 000
Städning	27 600
Utlägg för medlemmars hushållsel	184 800
Totalt löpande kostnader	609 408

Bostadsrättshavare svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel (särskild årsavgift baserad på förbrukning uppskattat i H. Lägenhetsförteckning)	snitt c.a.	1 100	kr/månad
- hemförsäkring	c.a.	250	kr/månad
- El laddning för elbil	c.a.	400	kr/månad

Beloppen är uppskattade.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

Byggnad mark:	20 000 000 kronor
Byggnad bostäder:	28 000 000 kronor
Summa:	48 000 000 kronor

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Fastigheten beräknas efter färdigställande åsättas typkod 320, Hyreshusenhet, bostäder.

Ingen fastighetsavgift beräknas utgå förrän 2038.

Summa beräknade kostnader, utbetalningar och avsättningar år 1: 1 268 450 kronor.

Summa kostnader inklusive fondavsättning exklusive avskrivningar 657 408 kronor.

E. Beräknade löpande intäkter

	2023
Årsavg. för bostadsrätter inkl. uppskattad hushållsel	519 408
Hyrer för parkering o garage	138 000
Summa intäkter	657 408

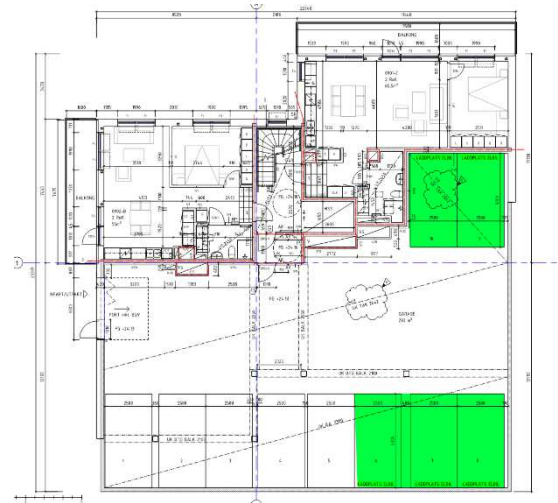
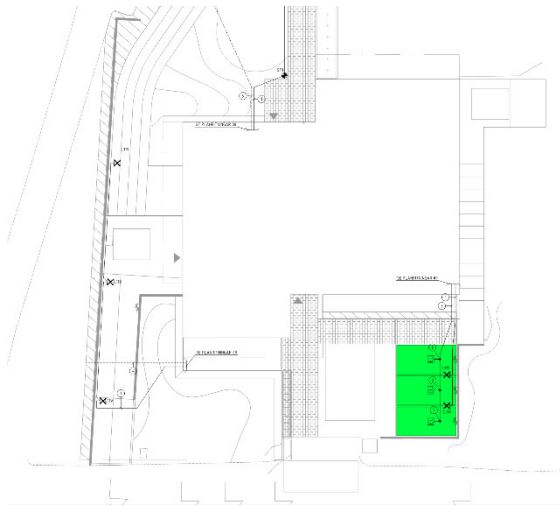
Laddning för elbilar

På Ståthållaren 4 finns totalt 10 garageplatser och 3 parkeringsplatser varav 5st. laddplatser i garaget samt 3 st. laddplatser utomhus enligt ritningar nedan. Laddplatser utomhus kan även användas för bilar med motorvärmare.

Laddboxarna är av märket Zaptec och startas med App i telefon alt. via bricka/bankkort med chip (RFID).

Till laddboxarna medföljer även en molntjänst för användare som därigenom kan debiteras förbrukning (kWh).

Laddboxarna är avsäkrade 63 A och utrustade med effektvakt/styrning av effekten mellan boxarna.



F. Resultat- och kassaflödesprognos

Resultatprognos	Belopp ¹⁾	Nyckeltal ²⁾
Årsavgifter bostäder inkl. uppskattad hushållsel	519 408	499
Hyror för parkering o garage	138 000	133
Summa intäkter	657 408	632
Driftskostnader	609 408	586
Fastighetsavgift bostäder	0	0
Fastighetsskatt lokaler	0	0
Avskrivningar	611 042	588
Räntekostnader	0	0
Summa kostnader	1 220 450	1 174
Årets resultat	-563 042	-541
Avsättning underhållsfond	48 000	46

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	657 408	632
Summa kostnader	1 220 450	1 174
Återföring avskrivningar	611 042	588
Kassaflöde från löpande drift	48 000	46
Amorteringar	0	0
Summa kassaflöde	48 000	46

Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea	1 040 m ²
Summa area upplåten med bostadsrätt	1040 m²

¹⁾ kronor

²⁾ kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

G. Nyckeltal

Belåning per upplåten kvm (BOA+LOA)	0 kr/m ²
Driftskostnader inkl. uppskattad hushållsel per kvm (BOA+LOA)	586 kr/m ²
Årsavgift inkl. uppskattad hushållsel per upplåten kvm (BOA+LOA)	499 kr/m ²
Kassaflöde per kvm total lägenhetsarea	46 kr/m ²
Fondavsättning per kvm (BOA)	46 kr/m ²

H. Lägenhetsredovisning

BOSTÄDER

Lnr	Plan	Beskrivning	BOA	Andels- tal	Insats (SEK)	Insats/ m ² (SEK)	Årsavgift /månad inkl. Hushållsel månad (SEK)	Årsavgift inkl. Hushållsel år (SEK)	Uppskattad Årsavgift Hushållsel år (SEK)
0901	Tr	2 R o k	65,5 m2	6,0687	5 575 000	85 115	2 627	31 521	11 215
0902	Tr	2 R o k	55,0 m2	5,3404	4 675 000	85 000	2 312	27 739	9 869
1001	Bv	3 R o k	73,5 m2	7,1742	7 175 000	97 619	3 105	37 263	13 258
1002	Bv	2 R o k	55,0 m2	5,3933	5 175 000	94 091	2 334	28 013	9 967
1003	Bv	4 R o k	88,5 m2	8,3815	8 275 000	93 503	3 628	43 534	15 489
1004	Bv	3 R o k	80,5 m2	7,5327	7 575 000	94 099	3 261	39 126	13 920
1101	1 Tr	2 R o k	55,0 m2	5,4462	5 575 000	101 364	2 357	28 288	10 065
1102	1 Tr	4 R o k	88,5 m2	8,4628	8 975 000	101 412	3 663	43 957	15 639
1103	1 Tr	3 R o k	80,5 m2	7,6058	8 475 000	105 280	3 292	39 505	14 056
1104	1 Tr	4 R o k	87,0 m2	8,3557	9 175 000	105 460	3 617	43 400	15 441
1201	2 Tr	2 R o k	55,0 m2	5,4991	5 775 000	105 000	2 380	28 563	10 162
1202	2 Tr	4 R o k	88,5 m2	8,5442	9 375 000	105 932	3 698	44 379	15 790
1203	2 Tr	3 R o k	80,5 m2	7,6790	9 075 000	112 733	3 324	39 885	14 191
1204	2 Tr	4 R o k	87,0 m2	8,5164	9 875 000	113 506	3 686	44 235	15 738
Totalt			1040,0 m2	100,0000	104 750 000	1 400 113	43 284	519 408	184 800

PARKERING OCH GARAGE

Nr	Beskrivning	Hyra	
		månad (SEK)	år (SEK)
1	Garage	900	10 800
2	Garage	900	10 800
3	Garage	900	10 800
4	Garage	900	10 800
5	Garage	900	10 800
6	Garage med laddstation	1 100	13 200
7	Garage med laddstation	1 100	13 200
8	Garage med laddstation	1 100	13 200
9	Garage med laddstation	1 100	13 200
10	Garage med laddstation	1 100	13 200
11	Parkeringsplats med laddstation	500	6 000
12	Parkeringsplats med laddstation	500	6 000
13	Parkeringsplats med laddstation (handikapp)	500	6 000
Totalt		11 500	138 000

Mätning av lägenheterna har gjorts på ritning. Till samtliga lägenheter hör ett förråd som anvisas av föreningen.

Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter andelstal enligt stadgarna.

I. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde. SEK

Resultatprognos	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2038
Årsavgifter bostäder inkl. uppskattad hushållsel	519 408	529 796	538 877	549 668	560 661	571 874	583 312	594 978	606 877	619 015	631 395	697 111
Hysesintäkter parkering	138 000	140 760	143 575	146 447	149 376	152 363	155 410	158 519	161 689	164 923	168 221	185 730
Summa intäkter	657 408	670 556	682 452	696 114	710 037	724 237	738 722	753 496	768 566	783 938	799 616	882 841
Driftkostnader	609 408	621 596	634 028	646 709	659 643	672 836	686 292	700 018	714 019	728 299	742 865	820 183
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29 940
Summa kostnader	609 408	621 596	634 028	646 709	659 643	672 836	686 292	700 018	714 019	728 299	742 865	850 123
Avskrivningar	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 220 450	1 232 638	1 245 070	1 257 750	1 270 684	1 283 877	1 297 334	1 311 060	1 325 060	1 339 341	1 353 907	1 461 165
Årets resultat	-563 042	-562 082	-562 617	-561 636	-560 648	-559 640	-558 612	-557 563	-556 494	-555 403	-554 290	-578 324
Avsättning underhåll	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	54 056	55 137	56 240	57 364	58 512	64 602

J. Kassaflöde

Kassaflödesprognos	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2038
Summa intäkter	657 408	670 556	682 452	696 114	710 037	724 237	738 722	753 496	768 566	783 938	799 616	882 841
Summa kostnader	-1 220 450	-1 232 638	-1 245 070	-1 257 750	-1 270 684	-1 283 877	-1 297 334	-1 311 060	-1 325 060	-1 339 341	-1 353 907	-1 461 165
Återföring avskrivningar	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042
Kassaflöde löpande drift	48 000	48 960	48 424	49 406	50 394	51 402	52 430	53 478	54 548	55 639	56 752	32 718
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	54 056	55 137	56 240	57 364	64 602	64 602
Prognosförutsättningar												
Låneräntor (%) viktat medel	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Intäktsräntor (%) viktat medel	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

K. Känslighetsanalys

Inflation höjd med 1%

Löpande penningvärde. SEK

Resultatprognos	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2038
Årsavgifter bostäder inkl. uppskattad hushållsel	519 408	534 990	548 756	564 917	581 864	599 320	617 300	635 819	654 893	674 540	694 776	805 436
Hysesintäkter parkering	138 000	142 140	146 404	150 796	155 320	159 980	164 779	169 723	174 814	180 059	185 460	215 000
Summa intäkter	657 408	677 130	695 160	715 713	737 184	759 300	782 079	805 541	829 707	854 599	880 237	1 020 436
Driftkostnader	609 408	627 690	646 521	665 917	685 894	706 471	727 665	749 495	771 980	795 139	818 993	949 438
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34 659
Summa kostnader	609 408	627 690	646 521	665 917	685 894	706 471	727 665	749 495	771 980	795 139	818 993	984 096
Avskrivningar	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 220 450	1 238 732	1 257 563	1 276 958	1 296 936	1 317 513	1 338 707	1 360 537	1 383 021	1 406 181	1 430 035	1 595 138
Årets resultat	-563 042	-561 602	-562 402	-561 245	-559 751	-558 213	-556 628	-554 995	-553 314	-551 582	-549 798	-574 703
Avsättning underhåll	48 000	49 440	50 923	52 451	54 024	55 645	57 315	59 034	60 805	62 629	64 508	74 782

Kassaflödesprognos	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2038
Summa intäkter	657 408	670 556	682 452	696 114	710 037	724 237	738 722	753 496	768 566	783 938	799 616	882 841
Summa kostnader	-1 220 450	-1 232 638	-1 245 070	-1 257 750	-1 270 684	-1 283 877	-1 297 334	-1 311 060	-1 325 060	-1 339 341	-1 353 907	-1 461 165
Återföring avskrivningar	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042	611 042
Kassaflöde löpande drift	48 000	48 960	48 424	49 406	50 394	51 402	52 430	53 478	54 548	55 639	56 752	32 718
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	54 056	55 137	56 240	57 364	64 602	64 602
Prognosförutsättningar												
Låneräntor (%) viktat medel	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Intäktsräntor (%) viktat medel	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Stockholm den februari 2023

Bostadsrättsföreningen Trappvägen 3

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Carl Erik Tåhlin

Mikael Cleland

Joakim Ångström

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Trappvägen 3, org.nr. 769623-8612, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömning av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgåts. Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2023, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....
Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

.....
Anders Gullbrandsson
Civilekonom

Borättsbildarna KB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

[Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]

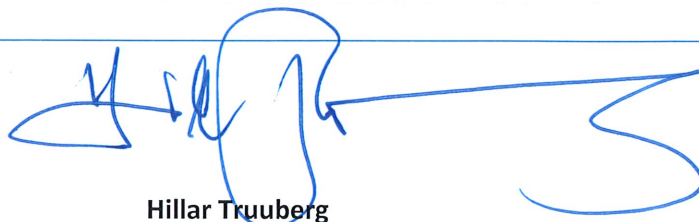
**Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Trappvägen 3,
org.nr. 769623-8612**

registreringsbevis för Brf Trappvägen 3, 2022-12-01
stadgar registrerade 2023-01-30
registreringsbevis för Trappvägen Fastighet EF, 2020-11-03
årsredovisning Wählin Invest AB, 2021
fastighetsdatautdrag, Metria Fastighetssök, 2023-01-16
bygglov, Danderyds kommun, 2020-02-18
plankarta, Danderyds kommun, 2019-03-26
planbeskrivning, Danderyds kommun, 2018-04-03
ritningar, situationsplan, Danderyds kommun, 2021-11-19 m.fl. datum
startbesked, Danderyds kommun, 2021-10-11
entreprenadavtal mellan MZN Nyproduktion AB och Trappvägen Fastighet EF, 2021-05-21
offert fastighetsförsäkring, Folksam, 2022-12-19
offert ekonomisk förvaltning, Botema, 2022-09-02
aktieöverlåtelseavtal mellan Wählin Invest AB Trappvägen Fastighet EF avseende aktierna i
Trappvägen Fastighets AB, 2017-03-27
garanti slutlig kostnad och ev. osålda lägenheter, Wählin Invest AB, 2023-01-31
beräkning av taxeringsvärde, 2022-11-17,
sammanställning förvärvskostnader, 2022-11-28
registrerad fusion mellan Trappvägen Fastighet EF och Brf Trappvägen 3, Bolagsverket, 2022-12-08
fullgörandeförsäkring BRIM, 2021-10-25
teknisk statusbesiktning, Projektledarhuset, 2022-12-13
energikostnadsberäkning, 2022-10-14
utlåtande över slutbesiktning, JBCON, 2023-01-26

Danderyd Ståthållaren 4

Brf Trappvägen 3

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



Hillar Truuberg

2022-12-13

Danderyd Ståthållaren 4 – Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens 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 Ståthållaren 4 genom AB Galären

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 6 december 2022 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 förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter, garaget samt i byggnadens allmänna utrymmen samt driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca - 3 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits från tillhandahållen dokumentation.

Vid besiktningstidpunkten pågick en omfattande entreprenad. Slutbesiktningar enligt föreskrifterna i ABT 06 samt erforderliga sakkunnigbesiktningar kommer att utföras i samband med entreprenadens färdigställande. Från tidpunkten för godkänd slutbesiktning kommer en generell 5-årig garantitid att löpa.

Redovisade kostnader i underhållssammanställningen är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Örjan Öwre, Wåhlin Fastigheter AB
- Joakim Ångström, Wåhlin Fastigheter AB
- Ellinor Öhman, AB Galären
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Danderyd Ståthållaren 4
Adress:	Trappvägen 3
Kommun:	Danderyd
Markareal:	1 755 m ²
Byggnad:	Byggnad under uppförande med källare, suterräng och 3 våningar.
Byggnadsår:	Under uppförande, färdigställd februari / mars 2023.
Areor:	Bostäder 1 040 m ² Totalt 1 040 m ²
Lägenheter:	14 st; 2-4 rok
Parkering:	10 platser i garage och 3 utvändiga platser. 8 av platserna har laddstion.
Byggnadsbeskrivning:	
Undergrund:	Sannolikt morän
Grundläggning:	Källare med grundmurar av armerad betong till fast underlag.
Stomme:	Armerad betong.
Bjälklag:	Armerad betong
Yttertak:	Sedumtak.
Fasader:	Socklar beklädda med granitskivor, sandkalksten i två till tre våningar, träpanel (thermowood) i de 2 översta våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, stålräcke eller träräcke.
Fönster / fönsterdörrar:	3-glas trä- / aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar.
Entrépartier:	Aluminium med glasade partier. Passersystem.

Trapphus:	Keramikklinkergolv, målade väggar och tak. Betongmosaik i trapplöp.
Installationsutrymmen:	Målade golv, väggar och tak.
Förråd:	Målade golv, väggar och tak. Gallerväggar till förråden.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak eller undertak.
Golv:	Klinker i entréer Träggolv i övriga rum
Köksinredning:	Diskbänk, induktionshäll, ugn och micro, mekanisk köksfläkt, kyl- och frys, diskmaskin, skåpinredning.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, undertak med spotlights. Duschplats, wc-stol, tvättställ. Elgolvvärme, elansluten handdukstork, TM / TT.
WC:	Klinker på golv, kaklade väggar, undertak. WC-stol, tvättställ. Elgolvvärme.
Lgh-dörrar:	Lgh-dörrar av säkerhetstyp.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Bergvärme.
Värmedistribution:	Vattenburen golvvärme i lägenheterna. Vattenradiatorer i gemensamma utrymmen.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Gemensam enhet för hela byggnaden.
VA-installationer:	Avlopp av plast / ma-rör, varm- och kallvatten av plast / koppar.
Elinstallationer:	Nyinstallerade installationer i lägenheterna. 3-fas.
Hiss:	En linhiss för 13 personer, 1 000 kg.



Övrigt:

Sophantering:

Behållare.

Tomt / mark:

Hårdgjorda ytor till entréer och garage. I övrigt gräsmatta, planteringar samt vissa uteplatser.

Allmänt:

Byggnad under färdigställande. Från dagen för godkänd slutbesiktning kommer en generell 5-årig Garanti i enlighet med kraven i ABT löpa.

Kommande periodiskt underhållsbehov blir efter slutförd reovering blir mycket begränsat under den här Statusbesiktningens kalkylperiod.

OVK-besiktningar kommer behöva utföras med 3 års intervall.

Löpande säkerhetsbesiktningar av hiss och automatisk garagedörr kommer behöva utföras med en respektive två års intervall.

Spillvattenavloppen rekommenderas spolas / rensas med ca 8 års intervall.

Om ca eller lite drygt 10 år kan statistiskt utvändiga trädetaljer (fasader och balkongräcken) behöva en ytskiktsbehandling.

I övrigt bedöms underhållsbehovet vara försumbart.

Miljö mm:

OVK-status:

OVK upprättas i samband med slutbesiktningen.

Energideklaration:

Energideklaration upprättas vid slutbesiktningen.

Radon:

Långtidsmätning av radon kommer genomföras i direkt anslutning till inflytt.

5. Utlåtande

5.0 Allmänt

Byggnad under färdigställande.

Detta statusbesiktningsprotokoll förutsätter att pågående arbeten slutförs i den omfattning som besiktningsmannen fått beskrivet.

När entreprenadarbetena är färdigställda kommer både entreprenadbesiktningar och sakkunnigyttranden upprättas. Från färdigställandet löper en generell garanti-tid i enlighet med föreskrifter i ABT 06 på 5 år för både utförande och funktion avseende de bygg- och installationsdelar som omfattats av entreprenaden. För en-staka levererade varor kan andra garantitider gälla.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot fast underlag.

På gatusidan lutar utvändig mark mot byggnaden vilket innebär en förhöjd fukt-belastning.

Ett par av lägenheterna har egna uteplatser. Underhållsansvaret för uteplatserna förutsetts åligga respektive berörd Bostadsrättshavare.

I övrigt inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Bärande stomme i gott skick. Inget åtgärdsbehov på mycket lång tid.

5.1c Fasad

Socklar och sandstensfasad i de nedre våningarna kommer att ha minst 50 års teknisk livslängd.

Träpanelerfasader (thermowood) som kommer patineras med tiden. Tidpunkt till kommande ytskiktsbehandling bedöms vara mer än 10 år. Det är dock väsentligt att man följer de rekommendationer som tillverkaren lämnar.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med sedum. I praktiken underhållsfritt, men gödsling med ett par års intervall rekommenderas och vattning vid mycket långa torrperioder.

I övrigt rekommenderas rensning av hängrännor med jämna mellanrum.

5.1e Balkonger

Inget underhållsbehov vad avser plattorna eller stålräckena under kommande 10-årsperiod.

Det bedöms inte heller finnas något åtgärdsbehov på balkongräcken av trä på minst 10 år.

5.1f Fönster / fönsterörrar

3-glasfönster på kopplade bågar. Trä invändigt och aluminium i ytterbåge och karm utvändigt.

Inget åtgärdsbehov på lång tid.

5.1g Gemensamma utrymmen

Det kommer rimligen inte behöva göras något planerat underhåll under den här Statusbesiktningens kalkylperiod avseende förråd, cykelförråd, trapphus, entrépartier, passersystem mm.

5.1h Lägenheter

Allt inre underhållsansvar kommer åligga respektive Bostadsrättshavare. Gränsdragning för underhållsansvaret finns beskrivet i Bostadsrättsföreningens stadgar.

För t ex vitvaror i kök samt tvättutrustning kommer separata garantier finnas.

Inget beräknat underhållsbehov för Bostadsrättsföreningen.

5.1i Garage

Periodisk säkerhetsbesiktning av garageporten behöver utföras med 2 års intervall. I övrigt inget planerat underhållsbehov under Statusbesiktningens kalkylperiod.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till bergvärme. Om ungefär 15 år är det statistiskt sannolikt att kompressorer kommer behöva bytas ut.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen golvvärme i lägenheterna. Inget åtgärdsbehov.

I bad- och wc-rummen finns elgolvvärme. Inget åtgärdsbehov.

Vattenradiatorer i gemensamma utrymmen. Inget åtgärdsbehov.

Inget åtgärdsbehov avseende ventiler etc på värmesystemet.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Alla vatten- och avloppsinstallationer är nya och har mycket lång återstående teknisk livslängd.

Om 7-8 år rekommenderas spillvattenavloppen spolas / rensas som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

5.2d Ventilation

Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

Godkänd OVK kommer att anordnas inom pågående entreprenad. Kommande OVK-besiktningar ska därefter utföras med 3 års intervall.

5.3 El-installationer

Nya installationer med mycket lång teknisk livslängd.

Inget åtgärdsbehov.

5.4 Hissinstallationer

Ny hiss med lång återstående statistisk livslängd.

Inget åtgärdsbehov.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge november 2022)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärde-
skatt)

6.2 VVS-installationer

6.2c Vatten, avlopp, sanitet
Rensning avlopp, ca 2030

ca 25 kkr

6.2d Ventilation
Ny OVK-besiktning, 2025
Upprepas med 3 års intervall.

ca 20 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad under slutfasen av uppförandet.

Under den här statusrapportens kalkylperiod (11 år) kommer byggnadens planerade underhållsbehov vara mycket lågt eller i princip obefintligt.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 0:-
Mellan 4-11 år:	ca 85 000:-
Totalt:	ca 85 000:-

I beloppet ovan ingår en spolning / rensning av avlopp samt 3 OVK-besiktningar.

Vid besiktningstidpunkten pågick slutfasen av omfattande entreprenadarbeten.

Slutbesiktningar av entreprenaderna kommer att utföras, likväl som redovisning av sakkunnigyttranden avseende ett antal specialfrågor. Innehållet i denna statusrapport förutsätter att pågående entreprenader slutförs i enlighet med den information som erhållits.

Från tidpunkten för totalentreprenadens färdigställande kommer en 5-årig garantitid att löpa. Fel hänförliga till entreprenaden som uppdagas under garantitiden skall åtgärdas av entreprenören i enlighet med regler och rekommendationer i Allmänna bestämmelser för totalentreprenader ABT 06.

För installerade nya hushållsmaskiner gäller särskilda varugarantier.

Utöver vad som angivits ovan rekommenderas ändå att årligen avsätta ca 30 000:- för oförutsedda åtgärder samt övriga ovan icke uppräknade löpande myndighetsbesiktningar (hiss och mekanisk garageport).

Deltagare

CARL ERIK THÅLIN 194808080271 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-07 10:57:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Erik Thålin
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194808080271

Datum

Carl Erik Thålin
carl.erik.tahlin@galaren.se
194808080271

Leveranskanal: E-post

MIKAEL CLELAND 196204061359 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-07 11:36:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mikael Cleland
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196204061359

Datum

Mikael Cleland
m.cleland@wahlinfastigheter.se
196204061359

Leveranskanal: E-post

JOAKIM ÅNGSTRÖM 197701110038 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-07 11:39:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joakim Ångström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197701110038

Datum

Joakim Ångström
j.angstrom@wahlinfastigheter.se
197701110038

Leveranskanal: E-post

ANDERS BERG 196008061035 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-07 14:03:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Berg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196008061035

Datum

Anders Berg
anders@bergfastighetsjuridik.se
196008061035

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-07 11:40:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Gullbrandsson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196806161631

Datum

Anders Gullbrandsson
anders@gullbrandsson.se
708678010
196806161631

Leveranskanal: E-post