

Ekonomisk plan för Brf Räfsan 153

Räfsan 7, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Räfsan 153, 116 31 Stockholm, org. nr: 769633-1136

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
- C. Förvärv av fastighet vid ombildning / finansieringsplan
- D. Flöden / beräkning av föreningens årliga intäker och kostnader
- E. Redovisning av lägenheter och lokaler
- F. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- G. Känslighetsanalys
- H. Nyckeltal
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare.
- Protokoll från teknisk besiktning.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Räfsan 153, org. nr: 769633-1136 som har sitt säte i Stockholm i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 27 oktober 2016 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler för medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har erhållit hembud av fastighetsägarna Harriet Meyerson 351226-1201 och Ulla Meyersson 330901-2106 för förvärv av fastigheten Stockholm Räfsan 7.

Fastigheten Stockholm Räfsan 7 utgörs av en konventionell bostadsfastighet med butiker i bottenvåningen och garage i källarplanen. Adress är Ringvägen 153 och 153B.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämman beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Brf Räfsan 153 är ett äkta bostadsföretag eller en sk äkta bostadsrättsförening.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna i syfte att skapa en långsiktigt hållbar ekonomisk plan.

Föreningen ska göra bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens byggnad i de årsredovisningar som föreningen ska upprätta i framtiden. I denna ekonomiska plan antas att föreningen i framtiden kommer att tillämpa rak avskrivning om 1 procent av byggnadens bokförda värde.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under det första kvartalet år 2018 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheten Stockholm Räfsan 7.

På fastigheten finns ett flerbostadshus som inrymmer 61 bostadslägenheter, 1 restaurang, 1 cafélokal, en bilverkstad samt en bilhall i respektive garageplan. I övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Samtliga lokaler är uthyrda. Lokalhyrorna bedöms vara ej marknadsmässiga. Framförallt bedöms hyresintäkterna för de båda garagen understiga den marknadsmässiga hyran. Hyresavtalet med Thorbjörn Bjurman (Blixtservice) löper ut per den 2018-09-30. Avtalet kommer att sägas upp för omförhandling senast den 31 december 2017.

I den ekonomiska planens avsnitt E har det under avsnittet för föreningens intäkter beaktats att hyresintäkterna för garagen är lägre än vad som anses vara marknadsmässigt. Avtalen har inte omförhandlats sedan de tecknades 1993-1994.

Under posten "tillkommande lokalhyresintäkter" beräknas föreningen inbringa 400 000 kr per år utöver de avtalsenliga lokalhyresintäkterna. Föreningen räknar med att omförhandla hyran för Thorbjörn Bjurman alternativt nyttja garageplanet för uthyrning av separata garageplatser. Fr.o.m. 2018-09-30 bedöms hyresintäkten öka med 400 000 kr. För att finansiera underskottet t.o.m. 2018-09-30 avsättes en initial lokalhyresbuffert om 2 000 000 kr. Bufferten ska dels täcka underskottet fr.o.m. föreningens tillträde till dess att avtalet omförhandlats alternativt upphört och nyuthyrning skett och dels täcka de ev. tillkommande kostnader som är förknippade med arbetet att höja lokalhyresintäkterna. Exempelvis förhandlingsomkostnader, anpassningar mm.

Den befintliga råvinden i byggnaden kommer att upplåtas med bostadsrätt till vindsentreprenör för exploatering och inredning till ca 5 bostadsrättslägenheter i samband med föreningens tillträde av fastigheten. Råvinden upplåtes med bostadsrätt mot en total insats om 10 000 000 kr. Den totala boytan bedöms till ca 330 m². Årsavgiften för vindslägenheterna skall vara 700 kr/m² och debiteras per föreningens tillträde av fastigheten och tillika datumet för bostadsrättsupplåtelsen för vindslägenheterna.

Bygglov avseende exploatering av råvinden för bostadsändamål är vid tidpunkten för planens upprättande ej beviljat. Risker att bygglov ej beviljas bedöms som obefintlig. I enlighet med det förhandsavtal som skall tecknas med vindsexploatören skall denne bära ansvaret för bygglovet utan rätt till reduktion av insats. Föreningen kommer att friskriva sig från allt ansvar beträffande råvinden. Köparen kommer att svara för samtliga kostnader förknippade med vindsinredningen t ex brandsäkring av trapphus, flytt av vindsförråd till kv, erforderlig omläggning av tak m.m.

Årsavgift för råvinden utgår med hel årsavgift från föreningens tillträde. Preliminära bygglovsritningar är lägenheternas totala boyta 330 m². Vindslägenheterna skall efter att de slutbesiktigats, mätas upp varvid ytan skall justeras.

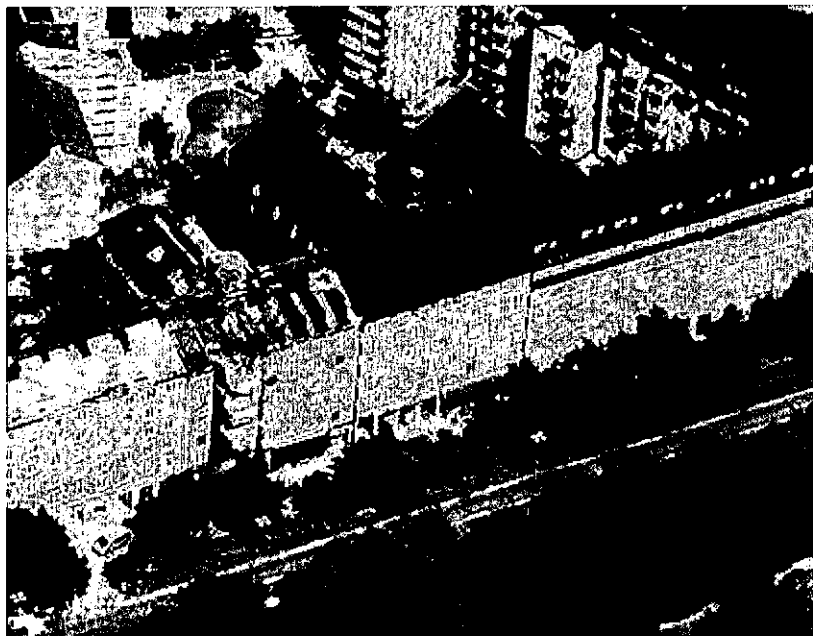
I samband med att råvinden upplåtes med bostadsrätt kommer samtliga vindsförråd att om disponeras i källarplan.

Fastigheten är registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Nuvarande förvaltning nyttjar en momsgrad om ca 24 procent. För föreningen innebär detta möjlighet att återta motsvarande del av driftmoms.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastighetsbeteckning: Räfsan 7
 Adress: Ringvägen 153 och 153 B



Skiss över Brf Räfsan 153's byggnader (markerade med streckade linjer)

Tomtens areal: 1 254 m² innehas med äganderätt.

Area bostäder enligt hyreskontrakt:	2 876 m ²	(61 lgh)
Area blivande vindslägenheter (BOA):	330 m ²	(5 lgh)
Area lokaler enligt hyresavtal:	<u>1 733 m²</u>	(4 lokaler)
	4 939 m ²	

Byggnader

Byggnadstyp

På fastigheten finns ett T-format hyreshus bestående av ett sammanbyggt gatuhus och ett gårdshus uppförda 1927–1931. Gathusdelen inrymmer två restauranger samt en bostadslägenhet i markplan och i övrigt bostäder i 5 våningsplan samt vind och 2 källarplan. Gårdshusdelen inrymmer bostäder i markplan samt bostäder i 4 våningsplan, vind samt 2 källarplan. Källarplanen inrymmer garage uthyrda till näringsidkare samt i övrigt driftutrymmen. Garagen har 2 separata infarter från Ringvägen. Huset har 2 trapphus med varsin hiss.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna på vindarna. I samband med bostadsinredning av vindarna kommer förråden att förläggas till källarplanet.

Gemensamma anordningar / Installationer

Uppvärmning:	Anslutet till fjärrvärme.
Ventilation bostäder:	Själldragsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. Tilluft via spaltventiler i vissa fönster eller väggventiler i anslutning till fönstren. I vissa fall saknas tilluft.
Ventilation lokaler:	Självdtag, mekanisk frånluft eller mekanisk till- och frånluft med separata aggregat. Senaste OVK blev underkänd avseende samtliga ingående system. Innan föreningens tillträde kommer säljaren dock att se till att OVK för bostäderna blir godkänd.
VA-installationer:	Avlopp i huvudsak av gjutjärn (smärre delar är MA-rör eller plast), varmvatten av koppar. Kallvatten av koppar och galvaniserat stål.
Elinstallationer:	Elinstallationer i fastighet (servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar) och lägenheter i stor utsträckning från byggnadsåret. Installationer i lokaler av varierande ålder.
Tvätt avdelning:	Tvättstuga i källaren med målade väggar, golv och tak. 2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel.
Sophantering:	Sophantering via behållare på innergården.
Hissar:	2 st linhissar för 4 personer, 320 kg.
Kabel-TV:	Avtal med ComHem t.o.m. 2021-12-31 med sista uppsägningsdag 2019-12-31.
Tomt / mark:	Innergård med hårdgjorda ytor uppe på terassbjälklag. Plats för cykelförvaring.

ByggnadsdispositionGathusdel (Ringvägen 153)

Källare (2 plan) :	Driftsutrymmen, garage, tvättstuga, vissa förråd.
Bottenvåning:	Bostadsentré, en bostad samt lokaler.
Vån.plan 1-5:	Bostäder.
Vind:	Förråd.

Gårdshusdel (Ringvägen 153 B)

Källare (2 plan) :	Driftsutrymmen, garage, tvättstuga, vissa förråd.
Bottenvåning:	Bostadsentré samt bostäder
Vån.plan 1-4:	Bostäder.
Vind:	Förråd.

Teknisk beskrivning

Undergrund:	Sannolikt lera men delar kan ha annan undergrund.
Grundläggning:	Pålade grundmurar av betong till fast underlag eller grundmurar direkt mot fasadunderlag.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong
Ytterväggar:	Sannolikt tegel som bärande stomme.
Bjälklag:	Stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv.
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong / valv upplagd på bärande stålbalkar och betongpelare, isolering, överbetong, tätskikt / ytskikt.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcken.
Yttertak:	Enkelfalsad galvaniserad plåt.
Fasad:	Naturstenssockel, puts (delvis beklädd med s k texcoat) i våningsplanen.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Lokalfönster i huvudsak med träbågar.
Trapphus:	Naturstengolv målad puts på väggar och målade tak. Handledare och räcke.
Entréer:	Naturstengolv, i huvudsak målade väggar och målade tak. Smidesräcke och trähandledare.
Entrépartier:	Lackat trä och glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av trä. Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av trä. Varierande lokalentréer.

Bostäder (generell beskrivning, avvikelser förekommer):

Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak.
Golv:	Parkett eller trägolv i vardagsrum. Parkett i de flesta övriga rum. Laminat eller plastmatta i kök.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläktar i vissa lgh. Kyl- och frysskåp, skåpinredning i stor utsträckning från byggnadsåret. Egen diskmaskin i vissa lgh.
Badrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kakel på vägg (i huvudsak 8-skift), målad vägg därutöver. Målade tak. Badkar (vissa inkaklade) eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM i vissa lgh.
WC:ar:	Klinkergolv, målade väggar och tak, wc-stol, tvättställ.

Allmänna utrymmen:

Källare i övrigt:	I huvudsak ytbehandlad betong, målade väggar och tak.
Installationsutrymmen:	Ytbehandlad betong, målade väggar och målat tak.
Förråd på vind:	Förråd med träväggar. Nya förråd (Troax) kommer att uppföras i källaren i samband med bostadsinredningen på vinden.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd är belägna på vindsplan. Dessa kommer att flyttas till källarplan i samband med bostadsinredningen på vinden.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras från och med föreningens tillträde. Försäkringen ska inkludera styrelseansvarsförsäkring.

Servitut, gemensamhetsanläggningar samfälligheter

Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning eller samfällighet.

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut visst byggnadsförbud	1926-11-01	88

Anmärkning:

Företrädesordningen oklar mellan 26/88 och 26/89

2	Avtalsservitut visst byggnadsförbud	1926-11-01	89
---	-------------------------------------	------------	----

Anmärkning:

Företrädesordningen oklar mellan 26/88 och 26/89

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Visst byggnadsförbud	Förmån: Räfsan 8 Last: Räfsan 7	Avtalsservitut	01-IM2-26/88.1
Visst byggnadsförbud	Förmån: Räfsan 7 Last: Räfsan 8	Avtalsservitut	01-IM2-26/88.2
Visst byggnadsförbud	Förmån: Räfsan 7 Last: Räfsan 6	Avtalsservitut	01-IM2-26/89.1
Visst byggnadsförbud	Förmån: Räfsan 6 Last: Räfsan 7	Avtalsservitut	01-IM2-26/89.2

Planer och bestämmelser

Planer	Datum	Akt	Arkivplats
Stadsplan: Kv Räfsan	1940-08-09	0180-2231A	A3, 0180 E114/1940

Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 0180-96020, akt 0180k-p2003-11095

Ändring av detaljplan: Södermalm och södra Hammarbyhamnen	1985-02-18 Genomf. Slut: 1992-06-30	0180-7655	B1
---	--	-----------	----

Ändring av detaljplan: Katarina församling vindsinredningsförbud upphävd. Populärnamn: Södermalm Ändamål: bostäder, vind	2005-06-20 Laga kraft: 2005-08-02 Genomf. Start: 2005-08-03 Genomf. Slut: 2010-08-02	0180K-P2003-11095	A1
---	---	-------------------	----

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset. Besiktningen som utfördes den 22 mars 2017 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhålls-behov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 31 030 000 kr inklusive moms. Angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt i berörda delar.

I den totala kostnaden ingår avsättning för utbyte och målning av yttertak (1 400 000 kr) och utbyte av 2 hissmaskiner samt styr- och reglerutrustning för 2 hissar (1 050 000 kr). Föreningen avser upplåta råvinden med bostadsrätt till en vindsexploator som åtar sig att inom ramen för vindsombyggnationen lägga om tak och byta hissmaskiner varför föreningens reparationsfond bör uppgå till 28 580 000 kr.

Föreningen avsätter 30 500 000 kr till reparationsfonden. D.v.s. ytterligare 1 920 000 kr utöver besiktningsmannens bedömning.

C. Förvärv av fastighet Räfsan 7 vid ombildning / finansieringsplan

Anskaffningsvärde/kostnader för fastigheten

Köpeskilling för fastigheten	175 000 000 kr	
Lagfart 1,5%	2 625 000 kr *	
Pantbrev 2%	1 070 000 kr **	
Konsultkostnad ombildning	1 243 750 kr	
Avsättning hyresbuffert garageintäkt samt omförhandlingskostnader	2 000 000 kr ***	
Kostnad för vindsinredningskontrollant	180 000 kr	
Summa total anskaffnings utgift:	182 118 750 kr	
Kända underhålls och investeringsbehov / Renoveringsfond	30 500 000 kr	
Summa totalt att finansiera:	212 618 750 kr	212 618 750 kr

FinansieringInsatser

Privata insatser för lgh vid 84 % uppslutning befintlig boyta	143 137 990 kr
Insats råvind	10 000 000 kr

Lån

Föreningslån vid 84 % uppslutning befintlig boyta	59 480 760 kr
---	---------------

Summa Finansiering	212 618 750 kr	212 618 750 kr
---------------------------	-----------------------	-----------------------

Areauppgifter och Nyckeltal se avsnitt H.

* Lagfärtskostnaden är beräknad utifrån köpeskillingen.

** Befintliga pantbrev 6 103 300 kr. Pantbrev om ytterligare 53 400 000 kr kommer tas ut innan föreningens köp.

*** Se avsnitt A för utförligare beskrivning.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift från tax 2016

	Taxeringsvärde				
Bostäder	70 000 000 kr	66 lgh	1 315 kr/lgh	86 790 kr	kommunal bostadsavgift
Lokaler	5 639 000 kr		1,0%	56 390 kr	fastighetsskatt
Totalt	75 639 000 kr			143 180 kr	

Lån	Belopp	Säkerhet	Förfallodag	Ränteomsättu	Ränta	
Banken XXX	14 870 190 kr	Pantbrev	Rörligt /90-dgr	Rörligt /90-dgr	1,30%	193 312 kr
Banken XXX	14 870 190 kr	Pantbrev	3 år	3 år	2,00%	297 404 kr
Banken XXX	14 870 190 kr	Pantbrev	5 år	5 år	2,25%	334 579 kr
Banken XXX	14 870 190 kr	Pantbrev	7 år	7 år	2,75%	408 930 kr
	59 480 760 kr				2,08%	1 234 226 kr

D. Flöden / Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader**Resultatprognos**

Årsavgifter	
Årsavgifter medlemmar (85,5 % av totala bostadsytan inkl. vind)	1 711 762 kr
Övriga intäkter	
Hysesintäkter hyresrätter (16 % av befimntliga bostadsytan)	598 208 kr *
Hysesintäkter lokaler, inkl tillägg	761 054 kr
Tillkommande lokalhyresintäkter i samband med omförhandl/nyuthyrn	400 000 kr **
Netto mervärdesskatt föreningen till godo	64 000 kr
Summa intäkter	3 535 024 kr
Driftskostnader inkl moms i förekommande fall	
Ekonomisk förvaltning	125 000 kr
Fastighetsskötsel, service avtal	150 000 kr
Elförbrukning	65 000 kr
Vattenförbrukning	120 000 kr
Uppvärmning	650 000 kr
Sophämtning	60 000 kr
Trappstädning	70 000 kr
Försäkring och kabel-tv	100 000 kr
Total Driftskostnad	1 340 000 kr
Reparationer och underhåll	75 000 kr
Övriga externa kostnader	
Fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift	86 790 kr
Fastighetsskatt lokaler	56 390 kr
	143 180 kr
Avskrivningar	696 400 kr
Räntenetto, räntekostnad föreningslån	1 234 226 kr
Summa kostnader	3 488 806 kr
Årets resultat (inklusive fulla avskrivningar)	46 218 kr
Avsättning underhållsfond	
Fond för yttre underhåll (Ska enligt stadgarna uppgå till minst 0,1 % av tax.v)	76 000 kr
Fritt eget kapital	32 100 000 kr ***
Kassaflödesprognos	
Summa intäkter	3 535 024 kr
Summa kostnader	- 3 488 806 kr
Återföring avskrivningar	696 400 kr
Kassaflöde från löpande drift	742 618 kr
Amorteringar	- 600 000 kr
Investeringar / Renoveringar 2018 se tekn besiktning	- 19 590 000 kr
Summa kassaflöde	- 19 447 382 kr
* Bostadshyrorna är uppräknade med 500 kr/mån till följd av planerade badrumsrenoveringar.	
** Se avsnitt A för utförligare beskrivning.	
*** Avser renoveringsfond och återstående hyresbuffert, se avsnitt A för utförligare beskrivning.	

E.		Redovisning av lägenheter och lokaler						
Nr	Vän	Namn	Kvm	Andelstal	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år
1	Bv gar	Malin Frountzos	57	1,7296%	3 060 073 kr	53 685 kr	2 881 kr	34 568 kr
2	Bv gar	Valdem Fredriksson	46	1,4534%	2 395 600 kr	52 078 kr	2 421 kr	29 047 kr
3	Bv gar	Filip Axelsson Meyersson	34	1,1167%	1 940 961 kr	57 087 kr	1 860 kr	22 320 kr
4	Bv gar	Marcus Blumenfeld	53	1,6082%	2 832 754 kr	53 448 kr	2 679 kr	32 142 kr
5	Bv gar	Pirjo Palonen	35	1,1496%	1 993 419 kr	56 955 kr	1 915 kr	22 976 kr
6	Bv gar	Helena Almer	43	1,3586%	2 133 308 kr	49 612 kr	2 263 kr	27 153 kr
7	Bv gar	Jan Sandquist	38	1,2481%	2 028 391 kr	53 379 kr	2 079 kr	24 945 kr
8	1 tr ga	Anneli Koivisto	74	2,0603%	3 951 866 kr	53 404 kr	3 431 kr	41 178 kr
9	1 tr ga	Mohammed Ben Jelloun	42	1,3270%	2 483 031 kr	59 120 kr	2 210 kr	26 521 kr
10	1 tr ga	Toptas Nuri	33	1,0839%	2 080 850 kr	63 056 kr	1 805 kr	21 663 kr
11	1 tr ga	John Milestad	42	1,3270%	2 483 031 kr	59 120 kr	2 210 kr	26 521 kr
12	1 tr ga	Pernilla Ostlund	74	2,0603%	3 951 866 kr	53 404 kr	3 431 kr	41 178 kr
13	1 tr ga	Conny Wall	33	1,0839%	2 080 850 kr	63 056 kr	1 805 kr	21 663 kr
14	1 tr ga	Jan-Ake Broberg	49	1,5481%	2 727 837 kr	55 670 kr	2 578 kr	30 941 kr
15	1 tr ga	Jaya Karlsson	46	1,4534%	2 657 892 kr	57 780 kr	2 421 kr	29 047 kr
16	1 tr ga	Lena Berglund	58	1,7599%	3 392 310 kr	58 488 kr	2 931 kr	35 175 kr
17	1 tr ga	Gunilla Strand	46	1,4534%	2 657 892 kr	57 780 kr	2 421 kr	29 047 kr
18	1 tr ga	Jacob och Hans Laurin	42	1,3270%	2 448 059 kr	58 287 kr	2 210 kr	26 521 kr
19	1 tr ga	Christoph Robberts	37	1,2153%	2 168 281 kr	58 602 kr	2 024 kr	24 289 kr
20	2 tr ga	Mikael Trollås	74	2,0603%	4 021 811 kr	54 349 kr	3 431 kr	41 178 kr
21	2 tr ga	Katarina Mohlin	42	1,3270%	2 535 489 kr	60 369 kr	2 210 kr	26 521 kr
22	2 tr ga	Mirja Tjelder	33	1,0839%	2 115 822 kr	64 116 kr	1 805 kr	21 663 kr
23	2 tr ga	Richard Segerlund	42	1,3270%	2 535 489 kr	60 369 kr	2 210 kr	26 521 kr
24	2 tr ga	Angelina Adelblom	74	2,0603%	4 021 811 kr	54 349 kr	3 431 kr	41 178 kr
25	2 tr ga	Aron Flam	33	1,0839%	2 115 822 kr	64 116 kr	1 805 kr	21 663 kr
26	2 tr ga	Hanna Axelsson Meyerson	49	1,5481%	2 797 781 kr	57 098 kr	2 578 kr	30 941 kr
27	2 tr ga	Anders Molin	46	1,4534%	2 727 837 kr	59 301 kr	2 421 kr	29 047 kr
28	2 tr ga	Stefan Gärda	58	1,7599%	3 462 254 kr	59 694 kr	2 931 kr	35 175 kr
29	2 tr ga	Ulla Beijer	46	1,4534%	2 727 837 kr	59 301 kr	2 421 kr	29 047 kr
30	2 tr ga	Mikael Seo	42	1,3270%	2 518 003 kr	59 952 kr	2 210 kr	26 521 kr
31	2 tr ga	Niklas Meyerson	37	1,2153%	2 238 225 kr	60 493 kr	2 024 kr	24 289 kr
32	3 tr ga	Love Meyerson	74	2,0603%	4 056 783 kr	54 821 kr	3 431 kr	41 178 kr
33	3 tr ga	Sofia Weibull	42	1,3270%	2 570 462 kr	61 201 kr	2 210 kr	26 521 kr
34	3 tr ga	Carol Newbould	33	1,0839%	2 150 794 kr	65 176 kr	1 805 kr	21 663 kr
35	3 tr ga	Caroline Snellman	42	1,3270%	2 570 462 kr	61 201 kr	2 210 kr	26 521 kr
36	3 tr ga	Simon Horvath	74	2,0603%	4 056 783 kr	54 821 kr	3 431 kr	41 178 kr
37	3 tr ga	Simon Honkanen	33	1,0839%	2 150 794 kr	65 176 kr	1 805 kr	21 663 kr
38	3 tr ga	Jonatan Lundmark	49	1,5481%	2 867 726 kr	58 525 kr	2 578 kr	30 941 kr
39	3 tr ga	Rasmus Weinheimer	46	1,4534%	2 797 781 kr	60 821 kr	2 421 kr	29 047 kr
40	3 tr ga	Catharina Widegren	58	1,7599%	3 532 199 kr	60 900 kr	2 931 kr	35 175 kr
41	3 tr ga	Tomas Wehlin	46	1,4534%	2 797 781 kr	60 821 kr	2 421 kr	29 047 kr
42	3 tr ga	Sofia Asp	42	1,3270%	2 587 948 kr	61 618 kr	2 210 kr	26 521 kr
43	3 tr ga	Marjan & Rosa Lazic	37	1,2153%	2 308 170 kr	62 383 kr	2 024 kr	24 289 kr
44	4 tr ga	Amanda & Gabrielle Meyers	74	2,0603%	4 126 727 kr	55 767 kr	3 431 kr	41 178 kr
45	4 tr ga	Tom & Stina Meyerson Gold	42	1,3270%	2 605 434 kr	62 034 kr	2 210 kr	26 521 kr
46	4 tr ga	Daniel Lundgren	33	1,0839%	2 203 253 kr	66 765 kr	1 805 kr	21 663 kr
47	4 tr ga	Sanna Hartfield	42	1,3270%	2 605 434 kr	62 034 kr	2 210 kr	26 521 kr
48	4 tr ga	Rut Meyersson Afrell	74	2,0603%	4 126 727 kr	55 767 kr	3 431 kr	41 178 kr
49	4 tr ga	Joakim Edin	33	1,0839%	2 203 253 kr	66 765 kr	1 805 kr	21 663 kr
50	4 tr ga	Fredrik Jakobsson	42	1,3270%	2 762 809 kr	65 781 kr	2 210 kr	26 521 kr
51	4 tr ga	Sandra Lindström	40	1,2638%	2 762 809 kr	69 070 kr	2 105 kr	25 258 kr
52	4 tr ga	Ebba Flykt	53	1,6082%	3 532 199 kr	66 645 kr	2 679 kr	32 142 kr
53	4 tr ga	Stella Klinga	40	1,2638%	2 762 809 kr	69 070 kr	2 105 kr	25 258 kr
54	4 tr ga	Johannes Hellström	38	1,2481%	2 448 059 kr	64 423 kr	2 079 kr	24 945 kr
55	4 tr ga	Fredrik Åkerström	33	1,0839%	2 308 170 kr	69 945 kr	1 805 kr	21 663 kr
56	5 tr ga	Erik & Sarah Meyerson Dahl	74	2,0603%	4 196 672 kr	56 712 kr	3 431 kr	41 178 kr
57	5 tr ga	Bo Höckerfors	42	1,3270%	2 640 406 kr	62 867 kr	2 210 kr	26 521 kr
58	5 tr ga	Jonas Forsberg	33	1,0839%	2 273 197 kr	68 885 kr	1 805 kr	21 663 kr
59	5 tr ga	Pernilla Meyerson	42	1,3270%	2 640 406 kr	62 867 kr	2 210 kr	26 521 kr
60	5 tr ga	Monica Karlsson	74	2,0603%	4 196 672 kr	56 712 kr	3 431 kr	41 178 kr
61	5 tr ga	Kristina Lundqvist	33	1,0839%	2 273 197 kr	68 885 kr	1 805 kr	21 663 kr
62		Vind	123	4,3080%	3 727 273 kr	30 303 kr	7 175 kr	86 100 kr
63		Vind	52	1,8125%	1 568 182 kr	30 303 kr	3 019 kr	36 225 kr
64		Vind	52	1,8125%	1 568 182 kr	30 303 kr	3 019 kr	36 225 kr
65		Vind	52	1,8125%	1 568 182 kr	30 303 kr	3 019 kr	36 225 kr
66		Vind	52	1,8125%	1 568 182 kr	30 303 kr	3 019 kr	36 225 kr
Total Sum			3206	100,0000%	180 402 369 kr			1 998 626 kr

E.	Redovisning av lägenheter och lokaler (forts.)							
	Lokalhyresgäster							
Nr	Vån	Namn	Lokal	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra*	Löptid	Uppsägn
62101-01	Kv	Dennis Olausson/Meca	Garage/lag	780	334 kr	260 612 kr	2020-09-30	9 mån
62102-01	Kv	Torbjörn Burman/Blixtservic	Gargage	780	317 kr	247 645 kr	2018-09-30	9 mån
62104-03	BV	Restaurang MRE HB (Polhe	Restaurang	103	1 306 kr	134 514 kr	2019-12-31	9 mån
62105-05	BV	Özhotaz HB (Svea pizzeria)	Café	70	1 690 kr	118 284 kr	2018-12-31	9 mån
		Total Sum		1733	439 kr	761 055 kr		

Arsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.

Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas storlek och funktion. Utgångspunkten är att lgh om 33 m² - 39 m² betalar en avgift om 656 kr/m² år, lgh om 40 m² - 49 m² betalar en avgift om 631 kr/m² år, lgh om 50 m² - 59 m² betalar en avgift om 606 kr/m² år samt lgh om 74 m² betalar en avgift om 556 kr/m² år.

De lägenheter som skall nyproduceras på vinden betalar en avgift om 700kr/m² och år.

* Den totala årshyran inkluderar eventuella tillägg som ex fastighetskatt e.t.c.

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Föreningens årliga intäkter											
Årsavgifter medlemmar	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 900 000 kr	1 900 000 kr	1 975 000 kr	1 975 000 kr	1 975 000 kr
Hyror hyreslägenheter	598 208 kr	610 172 kr	622 376 kr	634 823 kr	647 520 kr	660 470 kr	673 679 kr	687 153 kr	700 896 kr	714 914 kr	729 212 kr
Hyror lokaler	761 054 kr	1 161 054 kr	1 184 275 kr	1 207 961 kr	1 232 120 kr	1 256 762 kr	1 281 897 kr	1 307 535 kr	1 333 686 kr	1 360 360 kr	1 387 567 kr
Tillkommande lokalhyresintäkt	400 000 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Netto mervärdesskatt	64 000 kr	65 280 kr	66 586 kr	67 917 kr	69 276 kr	70 661 kr	72 074 kr	73 516 kr	74 986 kr	76 486 kr	78 016 kr
Summa årliga intäkter	3 535 024 kr	3 548 268 kr	3 584 998 kr	3 622 463 kr	3 660 677 kr	3 699 655 kr	3 927 651 kr	3 968 204 kr	4 084 568 kr	4 126 760 kr	4 169 795 kr
Lånebelopp											
	59 480 760 kr	58 880 760 kr	58 280 760 kr	57 680 760 kr	57 080 760 kr	56 480 760 kr	55 880 760 kr	55 280 760 kr	54 680 760 kr	54 080 760 kr	53 480 760 kr
Räntenetto											
	1 234 226 kr	1 221 776 kr	1 209 326 kr	1 297 817 kr	1 284 317 kr	1 270 817 kr	1 536 721 kr	1 520 221 kr	1 640 423 kr	1 622 423 kr	1 604 423 kr
Föreningens årliga kostnader											
Driftkostnader	1 340 000 kr	1 366 800 kr	1 394 136 kr	1 422 019 kr	1 450 459 kr	1 479 468 kr	1 509 058 kr	1 539 239 kr	1 570 024 kr	1 601 424 kr	1 633 453 kr
Reparationer & underhåll	75 000 kr	76 500 kr	78 030 kr	79 591 kr	81 182 kr	82 806 kr	84 462 kr	86 151 kr	87 874 kr	89 632 kr	91 425 kr
Övriga externa kostnader											
Fastighetsskatt	143 180 kr	146 044 kr	148 964 kr	151 944 kr	154 983 kr	158 082 kr	161 244 kr	164 469 kr	167 758 kr	171 113 kr	174 536 kr
Avskrivningar	696 400 kr	892 300 kr	946 200 kr	973 200 kr	982 200 kr	982 200 kr	983 400 kr	983 400 kr	983 400 kr	983 400 kr	983 400 kr
Räntenetto, räntekostn lån	1 234 226 kr	1 221 776 kr	1 209 326 kr	1 297 817 kr	1 284 317 kr	1 270 817 kr	1 536 721 kr	1 520 221 kr	1 640 423 kr	1 622 423 kr	1 604 423 kr
Summa årliga kostnader	3 488 806 kr	3 703 419 kr	3 776 656 kr	3 924 570 kr	3 953 141 kr	3 973 374 kr	4 274 885 kr	4 293 480 kr	4 449 479 kr	4 467 992 kr	4 487 236 kr
Arets resultat (inkl fulla avskr)	46 218 kr	-155 151 kr	-191 658 kr	-302 107 kr	-292 464 kr	-273 718 kr	-347 233 kr	-325 276 kr	-364 911 kr	-341 232 kr	-317 441 kr
Avsättning underhållsfond											
	76 000 kr	77 520 kr	79 070 kr	80 652 kr	82 265 kr	83 910 kr	85 588 kr	87 300 kr	89 046 kr	90 827 kr	92 644 kr
Fritt eget kapital / för renov m.m.											
	32 100 000 kr	12 652 618 kr	7 399 767 kr	4 854 309 kr	4 025 402 kr	4 115 138 kr	4 103 619 kr	4 139 786 kr	4 197 910 kr	4 216 399 kr	4 258 567 kr
Kassaflödesprognos											
Summa intäkter	3 535 024 kr	3 548 268 kr	3 584 998 kr	3 622 463 kr	3 660 677 kr	3 699 655 kr	3 927 651 kr	3 968 204 kr	4 084 568 kr	4 126 760 kr	4 169 795 kr
Summa kostnader	-3 488 806 kr	-3 703 419 kr	-3 776 656 kr	-3 924 570 kr	-3 953 141 kr	-3 973 374 kr	-4 274 885 kr	-4 293 480 kr	-4 449 479 kr	-4 467 992 kr	-4 487 236 kr
Återföring avskrivningar	696 400 kr	892 300 kr	946 200 kr	973 200 kr	982 200 kr	982 200 kr	983 400 kr	983 400 kr	983 400 kr	983 400 kr	983 400 kr
Kassaflöde för löpande drift	742 618 kr	737 149 kr	754 542 kr	671 093 kr	689 736 kr	708 482 kr	636 167 kr	658 124 kr	618 489 kr	642 168 kr	665 959 kr
Amorteringar											
	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr	-600 000 kr
Investeringar / Renoveringar											
	-19 590 000 kr	-5 390 000 kr	-2 700 000 kr	-900 000 kr	- - kr	-120 000 kr	- - kr	- - kr	- - kr	- - kr	- - kr
Summa kassaflöde	-19 447 382 kr	-5 252 851 kr	-2 545 458 kr	-828 907 kr	89 736 kr	-11 518 kr	36 167 kr	58 124 kr	18 489 kr	42 168 kr	65 959 kr
Ränteantagande:	2,08%	2,08%	2,08%	2,25%	2,25%	2,25%	2,75%	2,75%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationsantagande											
2,00% Galler driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.											
2,00% Årligen											
Hyresförhandlingar bostadslägenheter											
2,00% Årligen											
Hyresförhandlingar lokaler											
2,00% Årligen											
I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje lån om 1 Mkr i dagens ränteläge ca 8 kr/kvm/år i ökade årsavgifter.											
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.											

G. Känslighetsanalys

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Årsavgift enligt ekonomisk prognos med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 711 762 kr	1 900 000 kr	1 900 000 kr	1 975 000 kr	1 975 000 kr	1 975 000 kr
Prognosens genomsnittsräntenivå	2,08%	2,08%	2,08%	2,25%	2,25%	2,25%	2,75%	2,75%	3,00%	3,00%	3,00%
Prognosens inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<u>Årsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	2 306 570 kr	2 306 570 kr	2 306 570 kr	2 306 570 kr	2 306 570 kr	2 306 570 kr	2 494 808 kr	2 494 808 kr	2 569 808 kr	2 569 808 kr	2 569 808 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	1 116 954 kr	1 116 954 kr	1 116 954 kr	1 116 954 kr	1 116 954 kr	1 116 954 kr	1 305 192 kr	1 305 192 kr	1 380 192 kr	1 380 192 kr	1 380 192 kr
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	1 711 762 kr	1 728 880 kr	1 746 168 kr	1 763 630 kr	1 781 266 kr	1 799 079 kr	1 817 070 kr	1 835 241 kr	1 853 593 kr	1 872 129 kr	1 890 850 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	1 711 762 kr	1 694 644 kr	1 677 698 kr	1 660 921 kr	1 644 312 kr	1 627 869 kr	1 611 590 kr	1 595 474 kr	1 579 519 kr	1 563 724 kr	1 548 087 kr

H. Nyckeltal

Anskaffningsvärde kr/m ² bruttoarea	47 888 kr/m ² BTA
Insatser och upplåtelseavgifter kr/m ² upplåten lägenhetsarea ²	55 768 kr/m ²
Lån kr/m ² upplåten lägenhetsarea	21 661 kr/m ²
Åravgift kr/m ² upplåten lägenhetsarea	623 kr/m ²
Driftskostnader kr/m ² upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea	271 kr/m ²
Hysesintäkter kr/m ² uthyrd area	802 kr/m ²
Kassaflöde kr/m ² total lägenhetsarea	150 kr/m ²
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, kr/m ² bruttoarea tot lgh area.	156 kr/m ²

Anskaffningsvärde föreningens fastighet	182 118 750 kr
Bruttoarea BTA:	3 803 m ²
Lån:	59 480 760 kr
Yta Brf lägenheter (anslutningsgrad 88%):	2 746,0 m ² *
Yta hyresrätter:	460,0 m ²
Yta lokal:	<u>1 733,0 m²</u>
	4 939,0 m ²
Insatser totalt:	153 137 990 kr
Upplåtelseavgifter totalt:	<u>- kr</u>
	153 137 990 kr
Inräkter:	
Årsavgifter:	1 711 762 kr
Hyresintäkter hyresrätter	598 208 kr
Hyresintäkter lokaler	1 161 054 kr **
Netto avdragsgill moms	<u>64 000 kr</u>
	3 535 024 kr
<u>Kostnader</u>	
Räntekostnad föreningslån	1 234 226 kr
Driftskostnader	1 340 000 kr
Reparationer och underhåll	75 000 kr
Kommunal bostadsavgift	86 790 kr
Fastighetsskatt lokaler	<u>56 390 kr</u>
	2 792 406 kr
Netto kassaflöde	742 618 kr
Fond för yttre underhåll (0,1 % av taxvärde)	76 000 kr
Amortering	600 000 kr
Avskrivningar	696 400 kr

*Inklusive vindslägenheter om tot. 330 m².

**Inklusive bedömd hyreshöjning om 400 000 kr.

J. Särskilda förhållanden

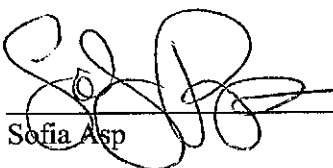
Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Räfsan 153's förvärv av fastigheten Räfsan 7. Medlemmarna har att vid föreningsstämma att ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

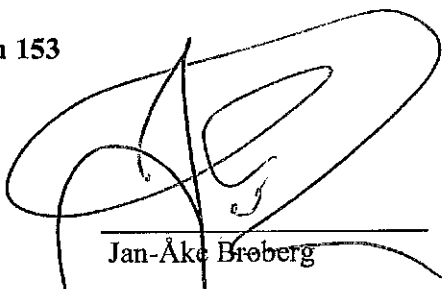
De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnaderna utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

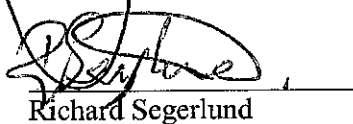
Stockholm den 23/10 2017

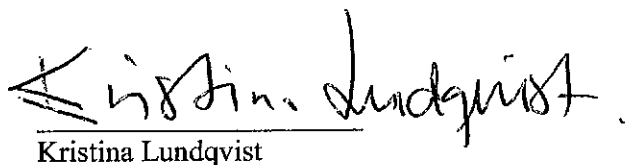
Bostadsrättsföreningen Räfsan 153


Sofia Asp


Jan-Åke Bröberg


Bo Höckerfors


Richard Segerlund


Kristina Lundqvist

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Räfsan 153 (769633-1136), Södermalm, Stockholm och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den Ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad. Mot bakgrund av marknadspriset för bostadsrätter under sommaren och tidig höst 2017 i Stockholm bedömer vi att redovisade insatser ligger i marknaden.

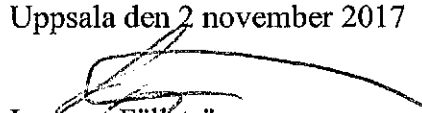
Vi har inte själva gjort någon byggnadsbesiktning av byggnaden, men vi har tagit del av Projektledarhusets besiktningsrapport från 2017-10-02.

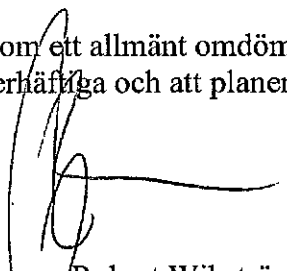
Föreningen förvärvar fastigheten genom ett rent fastighetsförvärv.

Föreningen kommer att inneha 61 bostäder samt 10 nybyggda vindslägenheter och 4 lokaler. Bostäderna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På fastigheten finns 1 byggnad, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

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

Uppsala den 2 november 2017


Lennart Fällström
Civ ing


Robert Wikström
advokat

av Boverket behöriga, avseende hela riket, vederbörligen försäkrade, att utfärda kalkyl- & planintyg.

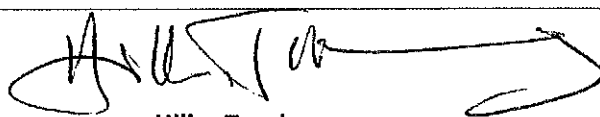
Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2017-03-22
Stadgar, nyantagna, ännu ej registrerade	
Fastighetsdatautdrag	2017-10-01
Finansieringsoffert Danske Bank	2017-11-01
Teknisk statusbesiktning	2017-10-02
Hysesavtal 4 lokaler	
Com-Hem, Fortum & Sthlm-Va ang gällande avtal	
Mätbevis vind Astacus	2017-02-28
Räkningar utvisande mediakostnader	



Stockholm Räfsan 7

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2017-10-02

Stockholm Räfsan 7 - Besiktningsutlåtande

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 Räfsan 153 genom Albrektson & Fellingner

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 22 mars 2017 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

I samband med besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller utfördes någon förstörande provtagning.

Platsbesök utfördes i 9 lägenheter, 2 garagehyreslokaler samt alla tillgängliga gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 6 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, information från fastighetsskötaren, försäljningspromemoria upprättad av CBRE samt från ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Bo Höckerfors, boende
- Sofia Asp, boende
- Robert, Aphos Förvaltning, fastighetsskötare
- Camilla Blom, CBRE
- Daniel Albrektson, Albrektson & Fellingner
- Peter Fellingner, Albrektson & Fellingner
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Kostnadsläget i rapporten har uppdaterats till augusti 2017.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Räfsan 7	
Adress:	Ringvägen 153	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	Harriet & Ulla Meyerson	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	1 254 m ²	
Byggnad:	Byggnad med 1-2 källarplan, bottenvåning, 5-6 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1931	
Areor:	Bostäder	2 866 m ²
	Lokaler (inkl garage)	1 743 m ²
	Totalt	4 609 m ²
Lägenheter:	61 st; 1 Rokv till 2 Rok	
Lokaler:	4 hyreskontrakt	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga, vissa förråd, garage, övriga lokaler	
Bottenvåning:	Bostadsentréer, driftsutrymmen, bostäder, lokaler	
Övr våningsplan:	I all huvudsak bostäder	
Vind:	Bostäder, förråd, vissa driftsutrymmen	
Undergrund:	Sannolikt lera men delar kan ha annan undergrund.	
Grundläggning:	Pålade grundmurar av betong till fast underlag eller grundmurar direkt mot fastunderlag.	
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong	

Ytterväggar:	Sannolikt tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong / valv upplagd på bärande stålbalkar och betongpelare, isolering, överbetong, tätskikt / ytskikt.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcken
Yttertak:	Enkelfalsad galvaniserad plåt.
Fasad:	Naturstenssockel, puts (delvis beklädd med s k texcoat) i våningsplanen.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Lokalfönster i huvudsak med träbågar.
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entréer:	Naturstengolv, i huvudsak målade väggar, målade tak. Smidesräcke och trähandledare.
Entrépartier:	Lackat trä och glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av trä. Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av trä. Varierande lokalentréer.
Bostäder:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak.
Golv:	Parkett eller trägolv i vardagsrum Parkett i de flesta övriga rum Laminat eller plastmatteggolv i kök Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i stor utsträckning från byggnadsåret. Variationer i utförande förekommer. Egeninstallerad DM i vissa.

Badrum / duschrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kakel på vägg (i huvudsak 8-skift), målad vägg däröver, målade tak. Badkar (vissa inkaklade) eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM i vissa. Variationer i utförande förekommer.
WC:ar:	Klinkergolv, målade väggar och tak, wc-stol, tvättställ.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Tvättmaskiner från 2004, TT och TS utbytta 2016. Målade väggar, golv och tak.
Källare i övrigt:	I huvudsak ytbehandlad betong, målade väggar och tak.
Förråd:	Förråd med träväggar.
Installationsutrymmen.	Ytbehandlad betong, målade väggar och målat tak.
Sophantering.	Behållare på gården.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från 1998. Pumpar och ventiler av ungefär samma ålder.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar från byggnadsåret. Radiatorventiler och stamregleringsventiler likaledes av äldre typ.
Ventilation:	Bostäder: Självdragsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. Tilluft via spaltventiler i vissa fönster eller väggventiler i anslutning till fönstren eller i vissa fall inte alls. Lokaler: Självdrag, mekanisk frånluft eller mekanisk till- och frånluft med separata aggregat.
VA-installationer:	Avlopp i huvudsak av gjutjärn (smärre delar är MA-rör eller plast), varmvatten av koppar. Kallvatten av koppar och galvaniserat stål.

	Installationerna är i huvudsak från byggnadsåret.
Elinstallationer:	Elinstallationer i fastighet och lägenheter i stor utsträckning från byggnadsåret. Installationer i lokaler av varierande ålder.
Hiss:	2 linhissar, 4 personer, 320 kg. Hissmaskiner gamla, styr- och reglerutrustningar av äldre typ.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor uppepå terrassbjälklag.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1930. Inga genomgripande renoveringar utöver löpande underhåll har genomförts. Byggnaden kan anses vara i slitet skick. Tekniska brister finns framförallt avseende gårdsbjälklagets tätskikt, VA-installationer och badrum, elinstallationer, hissarna, värmeinstallationer, ventilationsfunktionen, fönster, yttertak, fasader mm.
OVK-status:	Godkänd OVK saknas för alla system enligt överlämnade protokoll.
EnergideklARATION:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar med värden väsentligt under godkända gränsvärden har redovisats.
Asbest:	Asbest finns sannolikt i värmerörsisoleringar och kan också finnas i textfog och fix till kakelstänkskydd i kök och kanske i kakel och klinkerfogar i badrummen. Inga provtagningar avseende detta utfördes i samband med besiktningen.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Grundlagt med källare med pålade grundmurar av betong till fast underlag eller med grundmurar direkt mot fast underlag / berg. Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar.

Inga sättningar noterades på bärande grundkonstruktionen, men under delar av källarplattor finns markkompression / sättningar med sprickbildning / skador i källargolven som följd. Nära förestående åtgärdsbehov.

Terrassbjälklaget har ett tätskikt av gjutasfalt över en konstruktion av äldre typ. Punktlagningar av tätskiktet har utförts. Smärre läckage förekommer både genom bjälklaget under gården och även genom bjälklaget mellan de båggarageplanen.

Utbyte tätskikt, isolering samt erforderlig reparation av den bärande konstruktionen kommer att behöva utföras inom några år. Parallellt görs utbyte av gårdsbrunnar med tillhörande ledningssystem.

Likaledes kommer bjälklaget mellan garageplanen behöva renoveras inom nära framtid.

5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning.

Avseende bjälklaget mellan garageplanen se 5.1a ovan.

5.1c Fasad

Gatufasad:

Naturstenssockel i normalt skick, fast partiellt nedsmutsad.

Putsad fasad i t o m plan 4 i tillfredsställande skick. I våningsplan 5 och mot vind finns frekventa putsskador med nära förestående åtgärdsbehov.

Gårdsfasader:

Putsade fasader som renoverats bedömningsvis slutet 1970 / början av 1980-tal med ytbeklädnad av s k texcoat. Fasaderna är förhållandevis slitna och i behov av renovering / omputsning inom något år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med enkelfalsad plåt. Plåten är av varierande ålder.

Gatuhusets tak är i behov av renovering / omläggning inom nära framtid. Parallellt anordnas ny takskerhet och förbättrad taktillgänglighet.

Gårdshusets yttertak är i bättre skick än gatuhusets och bedöms kunna klara ytterligare en ommålning innan utbyte behöver utföras. Ommålning rekommenderas utföras inom 6-7 år. Viss komplettering av taksäkerhet utförs parallellt. Vidare behöver arbetsmiljöanpassad taktillgänglighet skapas snarast.

Det förekommer vissa planer på att genomföra en vindsinredning. Skulle detta bli verklighet rekommenderas även hela gårdshusets yttertak bytas ut parallellt.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta och smidesräcken. Plattorna har sannolikt renoverats i samband med att texcoatbeläggningen applicerades och är i tillfredsställande skick.

I samband med gårdsfasadernas renovering utförs erforderliga renoveringsåtgärder på plattorna samt ommålning / viss rostskyddsbehandling av räcken.

5.1f Fönster

Bostäder:

2-glasfönster på kopplade träbågar. Gatufasadens fönster är ommålade för några år sedan, men utan att erforderligt underarbete utförts och fönstren är i nära förestående behov av ommålning / renovering samt viss rötskadelagning. Gårdsfasadernas fönster är pga mindre väderutsatt läge i något bättre skick än gatufasadens, men en ommålning rekommenderas ändå genomföras inom ca 3 år.

Lokalfönster:

Bågar och karmar i slitet skick. Ommålning / erforderlig renovering utförs samtidigt med bostadsfönstren på gatusidan.

5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Entrépartier av lackat trä. Omlackning utförs parallellt med underhåll av gatuhusfönstren.

Gårdsdörrar i normalt skick. Utvändig ytskiktsbehandling utförs inom några år.

Tvättstuga:

2 st TM från 2004 med ungefär 2-3 år till rekommenderat utbyte. TT och TS är nyligen utbytta och med statistiskt lång återstående teknisk livslängd. Ytskikt i förhållandevis slitet skick. Det finns dock inget absolut nödvändigt tekniskt åtgärdsbehov.

Befintlig utrustning i tvättstugan bedöms vara underdimensionerad för lägenhetsantalet. Komplettering med 1 TM och 1 TT rekommenderas utföras.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion.

Vind:

Lgh-förråd i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

9 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan ytskiktsmässigt anses vara i likartat skick även om det av naturliga skäl finns smärre skillnader.

De flesta badrummens yt- och tätskikt är gamla och har uppnått sin tekniska livslängd. Enligt föreningens stadgar ligger yt- och tätskiktsansvaret inom badrummen på respektive bostadsrättshavare. Total kostnad för renovering i standardutförande bedöms till ca 115 000:- - 120 000:- (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel, målning), nytt sanitetsporslin och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte avlopps- och vatteninstallationer till anslutningspunkt mot stående stam.

Elinstallationer i lägenheterna är också i väsentlig omfattning tekniskt uttjänta. Även för elinstallationerna gäller att utbyte av dessa är bostadsrättshavarens underhållsansvar. Lägenhetscentralens underhåll åligger Bostadsrättsföreningen. En omträdning av elinstallationer inom lägenheten kostar mellan ca 9 000:- och upp till ca 18 000:- beroende på lägenhetsstorlek. Utbyte av elinstallationer i badrummen ligger då i badrumsbeloppet ovan.

I de flesta besökta lägenheterna bedömdes luftomsättningen vara undermålig. Detta kan bero på kraftig nedsmutsning i frånluftskanalerna i kombination med bristfälligt fungerande tilluft. Byggnaderna saknar godkänd OVK.

Lägenhetsdörrarna är genomgående gamla och har bl a bristande ljud-, brand-, och inbrottsmotstånd. Det finns inget normkrav som kräver att dörrarna behöver bytas ut, men om en vindsinredning genomförs kommer en brandförstärkning av dörrarna behöva genomföras.

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

5.1h Lokaler

De bägge garagelokaler besöktes i samband med besiktningen.

Generellt för lokalerna gäller att lokalinnehavarna har eget ansvar för inre underhåll samt verksamhetsanpassade installationer mm.

I det nedre garagets golv finns sättningsskador. Rekommenderas repareras inom nära framtid.

Bjälklaget mellan garageplanen läcker. Ovanliggande tätskikt behöver renoveras.

Tätskiktet i restaurangkökets golv bedöms också sakna erforderligt tätskikt. Ansvaret för åtgärd åligger rimligtvis lokalinnehavaren.

Samtliga lokaler saknar godkänd OVK. Underhålls- och OVK-ansvar är oklart, men funktionen av specialinstallationer borde ligga på lokalhyresgästerna.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 1998. Normal teknisk livslängd för utrustningen är ungefär 30 år, dvs det är drygt 10 år till bedömt utbytesbehov.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Radiator- och stamregleringsventilerna rekommenderas bytas inom något år, liksom de värmestammar som selektivt betjänar badrummen. Värmesystem har generellt längre teknisk livslängd än övriga installationer.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avloppsstammar och -ledningar i huvudsak från byggnadsåret och med rekommendation till utbyte inom nära framtid.

Tappvattensystem:

I huvudsak från byggnadsåret och med rekommendation till utbyte parallellt med avloppen.

Smärre senare utbytta delar av VA-systemet kan eventuellt sparas. Vad som kan sparas får avgöras efter en mer omfattande inventering.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Självdagsfrånluft med en bedömt bristfällig funktion. I mars 2017 utfördes OVK-besiktningar med icke godkänt utfall. Underkännandena beror av varierande orsaker. I vissa lägenheter har frånluftskanalerna byggts för och andra saknar fungerande tilluft. I vissa lägenheter förekommer också enligt uppgift baksug ur frånluftsdonen.

Det är också troligt att frånluftskanalerna är kraftigt nedsmutsade och att det i vissa murade kanaler kan finnas tegelstenar som lossnat och täpper till kanalerna.

Det förutsätts nedan att nuvarande fastighetsägare utför erforderliga åtgärder för att erhålla godkänd OVK.

Lokaler:

Självdagsventilation, mekanisk frånluft eller mekanisk till- och frånluft med 5 separata system.

De bägge frånluftsfläktarna som betjänar garagen var avstängda vid besiktningen. Huruvida lokalerna har eget underhållsansvar för sin ventilation är inte känt.

Att sammanställa en detaljerad plan för vilka åtgärder som kommer att behöva utföras för att erhålla fungerande luftomsättning kräver en väsentligt mer omfattande inventering. Detta innebär också att åtgärden är svår att bedöma kostnads-mässigt.

5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar till flertalet lägenheter mm är i all huvudsak från byggnadsåret och i nära förestående behov av utbyte.

Installationer inom lägenheterna är också i stor omfattning tekniskt uttjänt och rekommenderas bytas ut. Underhållsansvaret för detta åligger respektive lägenhetsinnehavare.

För installationer inom lokalerna begränsas fastighetens ansvar till huvudledning fram till respektive lokal. Underhållsansvaret för installationer inom lokalerna åligger respektive lokalinnehavare.

5.4 Hissinstallationer

2 linhissar för 4 personer, 320 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till december 2017.

Hissmaskiner, styr- och reglerutrustningar mm är gamla och snart tekniskt uttjänta med rekommendation till utbyte inom nära framtid. I samband med renoveringar / utbyte kommer också ett antal normkravsåtgärder avseende person- och arbetsmiljösäkerhet utföras.

Skulle det inom nära framtid bli aktuellt med en vindsinredning rekommenderas åtgärder med hissarna samordnas med detta.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge augusti 2017)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Reparation av terrassbjälklag över lokaler, ca 2019 / -20 ca 4 500 kkr
(ca 400 m²)

Åtgärdande källargolv (pga sättningar), ca 2019 bedömt 300 kkr

6.1b Stomme

Reparation av bjälklag mellan garageplanen, ca 2019 bedömt 500 kkr
(avser bjälklaget täthet)

6.1c Fasad

Putsrenovering gatufasad (plan 5), ca 2018 ca 300 kkr

Putsrenovering övriga fasader, ca 2020 ca 2 700 kkr

6.1d Yttertak

Utbyte gatuhustakets gatusida, ca 2018 ca 800 kkr

Utbyte gatuhustakets gårdssida, ca 2020 ca 400 kkr

Ommålning gårdshustak, ca 2024 ca 200 kkr

6.1e Balkonger

Underhåll balkongplattor och räcken, ca 2020 ingår fasad ovan

6.1f Fönster

Renovering fönster gatusida, ca 2018 ca 350 kkr

Ommåln / renov fönster gårdssidor, ca 2021 ca 900 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM, ca 2019 ca 90 kkr

Komplettering med 1 TM / 1 TT, ca 2018 ca 90 kkr

Målning / lackning div utvändiga dörrar, ca 2018 ingår fönster ovan

6.1h Lägenheter

Badrums- och wc-renoveringar, ca 2018 ca 7 600 kkr

(ansvar och kostnad åligger respektive bostadsrättshavare)

Utbyte el i lägenheter, ca 2018 ca 850 kkr

6.1i Lokaler

Följdåtgärder vid VA-stambyte, ca 2018 ingår 6.2c nedan

Fungerande ventilation

(bekostas av resp lokalhyresgäst / alt nuv fastighetsägare)

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamreglerings- och radiatorventiler, 2018 ca 600 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar, ca 2018 ca 6 800 kkr

6.2d Ventilation

Åtgärder för godkänd OVK samt vent.funktion, snarast
(förutsätts hanteras av nuvarande fastighetsägare)

6.3 Elinstallationer

Utbyte huvuddelen av fastighetsinstallationerna, ca 2018 ca 3 000 kkr

6.4 Hissar

Utbyte hissmaskiner, styr- och regler mm, ca 2018 / -19 ca 1 050 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1930 i förhållandevis slitet skick. Nära förestående underhållsarbeten finns avseende VA-stambyte, badrums- och wc-renoveringar, utbyte elinstallationer och hissrenoveringar, vissa värmeinstallationer, fönstren, fasadarbeten, takarbeten mm samt på några års sikt terrassbjälklagets tätskikt.

Senaste OVK-besiktning blev underkänd avseende samtliga ingående system. I denna statusrapport har förutsatts att nuvarande fastighetsägare utför och bekostar erforderliga åtgärder för godkänd OVK. Detta kan även innefatta utbyte av några frånluftsfläktar samt rengöring av kanalsystem mm.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 26 830 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 4 200 000:-
Totalt: (avrundat)	ca 31 000 000:-

Kostnaden för renovering av badrum- och wc:ar inom lägenheterna likväl som utbyte av elinstallationer är inräknad ovan trots att underhållsansvaret enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare.

Om vindarna inreds rekommenderas bl a föreslagna takåtgärder samt åtgärder med hissarna samordnas med vindsinredningen och vad avser taken rekommenderas även gårdshustaket bytas ut om vinden inreds.



2017112804867

Inloggad som: Peter Fellingner | Valt företag:

Albrektson & Fellingner AB / 556634-9485



Bekräftelse skickade uppdrag

Vi har tagit emot dina uppdrag och kommer att utföra dem. Uppgifter som är understrukna med en streckad linje är preliminära.

Betalningar från: 5222 11 192 07

Mottagare	Till konto	Datum	OCR/meddelande	Belopp
Bolagsverket/ansökan o r	5050-0255	2017-11-27	Brf räfsan 153 orgnr: 769	900,00
Summa:				900,00

Gå vidare

Inrikes kommande händelser

Kontoöversikt