



**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Bottnakarlen 1**

Elias Lönnrots Väg 13 - 29 i Blackeberg

---



Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Bottnakarlen 1 biträdda av Ombildningskonsulten våren 2013.

## Innehållsförteckning

2013050204419

1. Allmänna förutsättningar .....	5
2. Beskrivning av fastigheten .....	6
Tomt och läge.....	6
Fakta .....	6
Gemensamma utrymmen och anordningar.....	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning.....	7
Kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	7
Sammanfattning fastighetsbeskrivning.....	7
3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov.....	8
Övriga upplysningar om underhållsbehovet .....	8
4. Förvärvskostnad & finansieringsplan .....	9
Förvärvskostnad.....	9
Finansieringsplan .....	9
Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen.....	9
5. Föreningens kalkyl med prognos .....	10
Beräknade löpande kostnader (kr).....	10
Beräknade löpande intäkter (kr).....	10
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen.....	10
Amorteringar och extra avsättningar.....	11
Eventuell ökad belåning.....	11
Avskrivningar .....	11
Räntekostnad.....	11
7. Ekonomisk känslighetsanalys .....	11
8. Lägenhetsförteckning .....	12
Nyckeltal genomsnittslägenhet.....	13
Lokaler.....	13
Förråd och parkeringsplatser .....	13
9. Särskilda förhållanden.....	14
Intyg – Ekonomisk plan .....	15

### Kontaktuppgifter:

#### Ombildningskonsulten

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

#### Brf Bottnakarlen 1

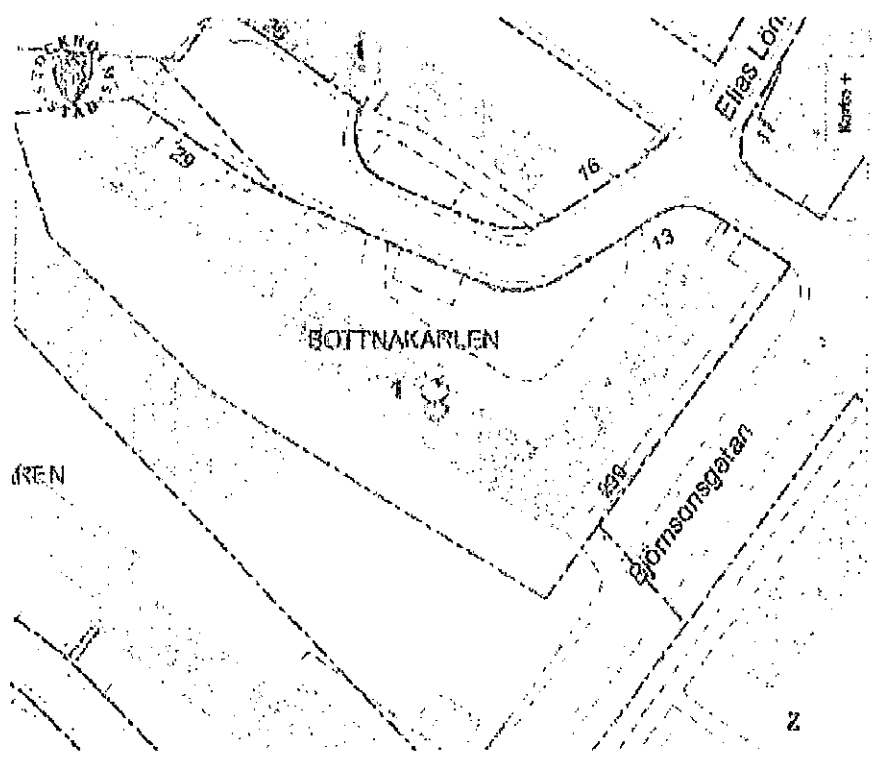
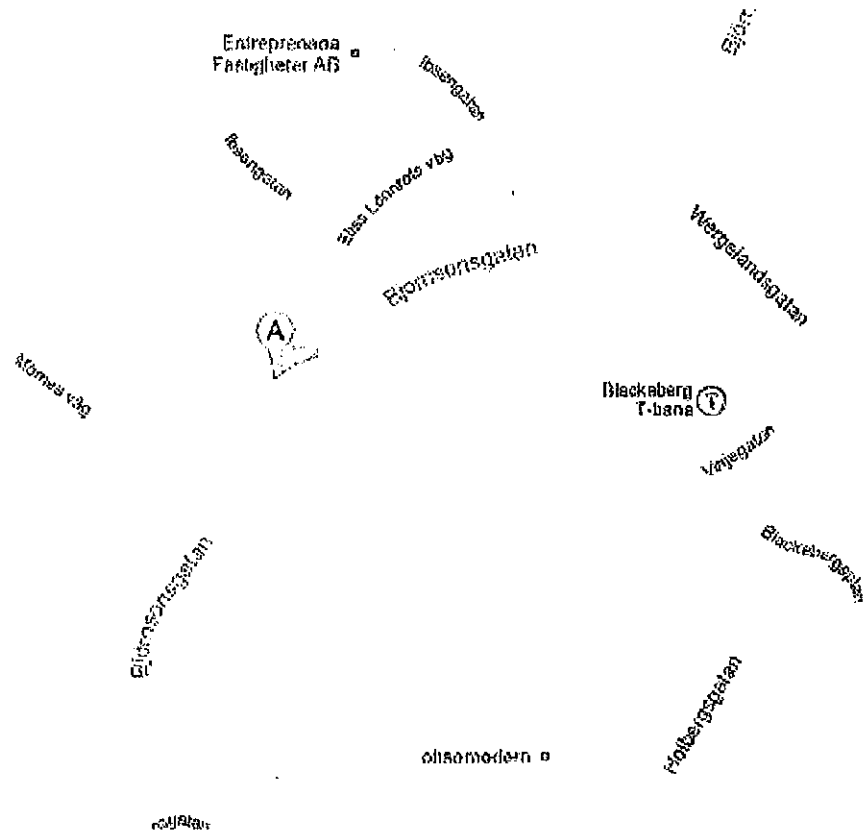
c/o Prohaska

Elias Lönnrots Väg 17

168 46 Bromma

org: nr 769624-7639

2013050204420



2013050204421



2013050204422

## 1. Allmänna förutsättningar

Brf Bottnakaren 1 (org: nr 769624-7639, registrerad 2012-05-12), Stockholm kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av fastigheten Stockholm Bottnakaren 1 (Elias Lönnrots Väg 13-29). Fastigheten innehåller totalt 54 lägenheter och uppfördes år 1952.

Nuvarande fastighetsägare, AB Svenska Bostäder, har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda fastighet med planerat tillträde under andra kvartalet 2013.

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 fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaden är delvis uppskattad till vad som anses vara marknadsmässigt, delvis baserade på säljarens uppgifter.

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

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåteise av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har utförts av Lars Widebeck, Densia AB, den 20 december 2012. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

### **Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5**

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

2013050204423

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten består av ett flerbostadshus med tre våningsplan. Utöver bostäder inrymmer huset källarutrymmen och driftsutrymmen. Huset är uppfört 1952 i tidstypisk stil och därefter väl underhållet under årens lopp.

### Tomt och läge

Fastigheten är belägen centralt i Blackeberg, Bromma. Fastigheten ligger i ett lugnt och attraktivt område med kringliggande bebyggelse bestående av liknande flerbostadshus samt punkthus i 8-10 våningar. Fastigheten ligger nära skog och sjö med gångavstånd till Mälaren.

På några få minuters avstånd finns Blackeberg Centrum med restaurang, bank, livsmedelsbutik, frisör m.m. Skola, dagis och idrottsföreningar ligger också i fastighetens omedelbara närhet. Med tunnelbana når man Vällingby centrum med butiker, service och restauranger.

Kommunikationsläget är mycket gott med T-banan endast några hundra meter från fastigheten. Restiden till Stockholms city är ca 25 minuter. Till Vällingby centrum åker man på ca 5 minuter.

### Fakta

Fastighetsbeteckning	Stockholm Bottnakaren 1
Adress	Elias Lönnrots Väg 13 - 29
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Tomtindelning: 1950-09-06. Plan: 0180-B180/1950 Stadsplan: 1950-05-03. Plan: 0180-3739
Tomtareal	4 555 kvm
Area:	Bostäder: 3 640 kvm. Lokaler: 81 kvm
Lägenheter	55 st
Byggnadsutformning	Ett lamellhus med källare/suterräng och 3 våningar med bostäder och lokaler.
Byggnadsår	1952
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	41 113 000 (varav byggnad: 25 444 000 och mark: 15 669 000 kr)
Typkod	320

### Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten/avlopp  
VA-installationer  
Undercentraler vvs (fjärrvärme)  
EI-central  
Värmedistribution genom vattenradiatorer  
Mekanisk frånluft med fläktenheter på taket

2013050204424

	<p>Källare Förråd Soppantering genom utvändiga behållare Tomt: Hårdgjorda ytor till entréer, naturmark, vissa planteringar, gräsmatta, lekplats Kommunalt vatten/avlopp</p>
<b>Kortfattad byggnadsbeskrivning</b>	<p>Källare/suterräng: Förråd, driftutrymmen, lokaler Övriga våningsplan: Bostäder Trapphus: Betongmosaik på golv. Målad puts på väggar och i tak. Handledare och räcke. Grundläggning: Grundmurar av betong till berg Stomme och ytterväggar: Betong och tegel Bjälklag: konstruktionsbetong, fyllning, överbetong Yttertak: Takpannor Fasad: Putsad betongsockel. Fasadtegel i våningsplanen Fönster: 2-glas träfönster med kopplade bågar Balkonger: Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm Dörrar: Entréport i lackat trä med glasade partier. Källardörrar av stål, lägenhetsdörrar av säkerhetstyp eller trädörrar.</p>
<b>Kortfattad lägenhetsbeskrivning</b>	<p>Invändiga väggar: Målade, tapetserade Invändiga tak: Målade Golv: Parkett i vardagsrum. Linoleum / plastmatta i övriga rum. Köksinredning: Skåpinredning av blandad ålder. Diskbänk, elspis, fläkt, kyl/frys. Badrum: Klinker på golv, kakel på vägg, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator</p>
<b>Övrigt</b>	<p>OVK: Godkänd Energideklaration: Utförd</p>

#### Sammanfattning fastighetsbeskrivning

Byggnad ursprungligen uppförd 1952 och därefter fortlöpande underhållen. Under senare år har bl.a. yttertaken bytts ut, balkongerna har renoverats och VA-stambyte har utförts samtidigt med tätskiktsrenovering av badrummen.

Teknisk besiktning har utförts av Lars Widebeck, Densia AB, den 20 december 2012.

## 3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-5	År 5-10
Tvättstuga	Nybyggnation	400 000 kr	
El-system	Renovering/uppgradering	1 200 000 kr	
Fönster & balkonger	Renovering/utbyte	1 300 000 kr	
Entréportar	Renovering/tätning	150 000 kr	
<b>Summa:</b>		<b>3 050 000 kr</b>	<b>- kr</b>

Ovanstående belopp anges exklusive moms (25%) och entreprenadkostnader (ca 10%)

**Övriga upplysningar om underhållsbehovet**

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 5,1 mkr till fond för yttre underhåll. Dessutom görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll, för närvarande ca 40 000 kr/år, totalt ca 1 mkr under prognostiden.

För det inre underhållet i bostadsrättslägenheterna görs en avsättning om 30 000 kr per lägenhet till inre fond i samband med förvärvet.

**Besiktningssprotokoll:**

**BRL 9 kap. §20 p.2**

*"Till den ekonomiska planen skall vid ombildning fogas ett besiktningssprotokoll som visar husets skick. Med besiktningssprotokoll avses en sådan handling som upprättats och undertecknats av sakkunnig som kan bedöma husets skick"*



#### 4. Förvärvskostnad & finansieringsplan

##### Förvärvskostnad

Köpeskilling	58 000 000 kr
Lagfart	842 000 kr
Pantbrev <sup>1)</sup>	560 000 kr
Ersättning IT-BO <sup>2)</sup>	588 000 kr
Yttre reparationsfond	5 156 250 kr
Inre reparationsfond <sup>3)</sup>	1 170 000 kr
Initialkostnader <sup>4)</sup>	812 500 kr
<b>Summa</b>	<b>65 128 750 kr</b>

<sup>1)</sup> Pantbrevskostnaden är beräknad på att föreningen upptar nya pantbrev om ca 27,5 mkr x 2% = 560 000 kr

<sup>2)</sup> Ersättning för förvärv av bredbandsnätet som IT-BO har installerat i fastigheten

<sup>3)</sup> Till inre fond görs en avsättning om 30 000 kr/lgh till alla som köper sin lägenhet med bostadsrätt den dag föreningen tillträder fastigheten.

Avsättningen till inre fond tillhör respektive lägenhet och beloppet har reserverats efter beslut av styrelsen. Om fonden inte är utnyttjad vid försäljning av lägenheten tillfaller kvarvarande belopp den nya bostadsrättsinnehavaren.

<sup>4)</sup> Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

##### Finansieringsplan

		Ränta	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	27 016 630 kr	3,80 %	1 026 632 kr
Medlemsinsatser	38 112 120 kr		
<b>Summa</b>	<b>65 128 750 kr</b>		

##### Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen

Förvärvet är baserat på att ca 70 % av lägenhetsytan förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 30 % kvarstår som hyreslägenheter. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 70 % anslutningsgrad.

Om anslutningsgraden avviker +/- 5% från antaget 70% vid tillträdesdagen bedöms detta inte påverka kalkylen då de högre/lägre kostnaderna i allt väsentligt täcks av högre/lägre intäkter.

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 7 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt.

Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 3 079 896 kr

2013050204426

## 5. Föreningens kalkyl med prognos

### Beräknade löpande kostnader (kr)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
<b>Kapitalkostnader</b>							
Ränta	1026632	1026632	1026632	1026632	1026632	1026632	1026632
<b>Drift &amp; Underhåll <sup>1)</sup></b>							
Administration	84750	86445	88174	89937	91736	93571	103310
Försäkring	54240	56326	56431	57580	58711	59885	68118
Värme	423750	432225	440870	449687	458681	467854	516549
Vatten	105090	107192	109336	111522	113753	116028	129104
El	125430	127939	130497	133107	135769	138485	152898
Skötsel mark	50850	51867	52904	53962	55042	56143	61986
Skötsel byggnad	74580	76072	77593	79145	80728	82342	90913
Skötsel inst.	33900	34578	35270	35975	36694	37428	41324
Reparationer	159330	162517	165767	169082	172464	175913	194222
Sophämtning	66783	68119	69481	70871	72288	73734	81408
Städning	47460	48409	49377	50365	51372	52400	57853
Övrigt	132732	135387	138094	140858	143673	146547	161600
<b>Delsumma Drift</b>	<b>1388896</b>	<b>1388073</b>	<b>1413794</b>	<b>1442070</b>	<b>1470912</b>	<b>1500336</b>	<b>1686486</b>
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift/skatt <sup>2)</sup>	82470	84119	85802	87518	89268	91054	100530
Tomträttsavgäld	205400	205400	205400	205400	205400	205400	246480
Underhållsfond	41114	41936	42775	43631	44539	45506	138900
<b>Total summa</b>	<b>2714511</b>	<b>2744161</b>	<b>2774403</b>	<b>2805251</b>	<b>2836551</b>	<b>2868221</b>	<b>3169028</b>

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter.
- 2) Kommunal fastighets-,avgift/skatt utgår vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande med 1 210 kr/lägenhet.

### Beräknade löpande intäkter (kr)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Hyror Bostäder	1126632	1155924	1185978	1216814	1248451	1280911	1456316
Hyror lokaler, förråd	231100	235722	240436	245245	250150	255153	281710
Hyror p-platser	15840	16157	16480	16810	17146	17489	19309
Årsavgifter	1340939	1336357	1331608	1326362	1321104	1315859	1411693
<b>Summa</b>	<b>2714511</b>	<b>2744161</b>	<b>2774403</b>	<b>2805251</b>	<b>2836551</b>	<b>2868221</b>	<b>3169028</b>
Årsavgift kr/kvm/år	584	562	560	558	559	557	594
Avgift 53 kvm	2980	2950	2940	2928	3090	3081	3117

### Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta: 3,80%.

Inflationsantagande: 2 %

Antagen hyresutveckling: 2,6 % för bostäder och 2 % för lokaler

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar under prognostiden utom i de fall någon av kvarvarande hyreslägenheter säljs med bostadsrätt. att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

2013050204428

### Amorteringar och extra avsättningar

Enligt planen beräknas föreningen få 16 st. hyresrätter (1012 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån att ske, alternativt avsättning till fond för yttre underhåll. Eftersom man inte med exakthet kan säga när lägenhetsinnehavarna flyttar har ingen hänsyn tagits till detta i föreningens prognos.

Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde försiktigt uppskattas till cirka 25 000 000 kr vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

### Eventuell ökad belåning

Utfall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 40 kr för den vanligaste lägenheten på 59 kvm.

### Avskrivningar

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

### Räntekostnad

Initialt bedöms föreningens räntekostnad vara lägre än kalkylerat då föreningen inte upptar hela renoveringsfonden från första dagen (såsom antaget i kalkylen). Eftersom färdigställandet av vissa av underhållsåtgärder bedöms ligga några år fram i tiden är det ett rimligt antagande att ca två miljoner kr av lånet egentligen upptas först från år 4 i den ekonomiska prognosen. Detta ger en minskning av de löpande kostnaderna om ca 75 000 kr/år under föreningens första tre år. Någon hänsyn till detta har inte tagits i kalkylen.

## 7. Ekonomisk känslighetsanalys

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 räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Årsavgift</b>							
Enligt prognos	1340939	1336367	1331508	1326382	1309804	1305889	1411693
<b>Om inflation</b>							
- 1%	1340939	1311647	1306303	1300673	1294745	1387344	1339341
+ 1%	1340939	1354875	1350273	1345399	1340242	1415993	1392411
+ 2%	1340939	1369284	1364929	1360307	1355408	1432209	1410102
<b>Om ränta</b>							
- 1%	1070773	1066191	1061342	1056216	1129638	1125503	1141527
+ 1%	1611105	1606524	1601675	1596548	1669970	1665835	1681859
+ 2%	1881272	1876690	1871841	1866715	1940137	1936001	1952028

## 8. Lägenhetsförteckning

Andelstalet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan. Andelstalet visas vid ca 70 % anslutningsgrad respektive 100 % anslutningsgrad.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

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%)

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

2013050204429

ID Lägenhet	Yta	Insats	70% Andelstal	100% Andelstal	BR 2013 Årsavgift	HR 2013 Årshyra
1	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	63 492 kr
2	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	64 668 kr
3	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	63 948 kr
4	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	67 416 kr
5	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	64 704 kr
6	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	65 436 kr
7	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	63 780 kr
8	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	65 940 kr
9	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	62 472 kr
10	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	64 332 kr
11	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	64 224 kr
12	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	64 356 kr
13	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	64 788 kr
14	127 m <sup>2</sup>	1 851 680 kr	4,9708%	3,4884%	66 417 kr	117 696 kr
15	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	62 282 kr
16	127 m <sup>2</sup>	1 851 680 kr	4,9708%	3,4884%	66 417 kr	113 738 kr
17	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	62 436 kr
18	127 m <sup>2</sup>	1 851 680 kr	4,9708%	3,4884%	66 417 kr	115 332 kr
19	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	65 616 kr
20	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	66 660 kr
21	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	64 632 kr
22	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	66 264 kr
23	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	65 700 kr
24	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	65 676 kr
25	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	64 668 kr
26	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	65 352 kr
27	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	67 212 kr
28	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	65 640 kr
29	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	65 292 kr
30	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	68 436 kr
31	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	64 140 kr
32	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	66 096 kr
33	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	62 844 kr
34	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	67 392 kr
35	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	64 128 kr
36	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	68 748 kr
37	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	62 652 kr
38	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	63 852 kr
39	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	64 416 kr
40	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	63 616 kr
41	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	62 712 kr
42	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	63 672 kr
43	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	64 404 kr
44	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	66 348 kr
45	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	64 620 kr
46	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	67 608 kr
47	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	65 148 kr
48	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	68 948 kr
49	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	66 468 kr
50	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	66 096 kr
51	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	63 924 kr
52	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	65 880 kr
53	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	65 484 kr
54	59 m <sup>2</sup>	955 800 kr	2,5016%	1,7556%	33 425 kr	65 172 kr
<b>Σ: Bostäder</b>	<b>3 380 m<sup>2</sup></b>	<b>64 300 780 kr</b>	<b>142,60%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 803 933 kr</b>	<b>3 684 784 kr</b>

### Nyckeltal genomsnittslägenhet

Genomsnittslägenhet	Yta	Insats	Kr/kvm	Avgift/hyra	Kr/kvm/år
Nyckeltal bostadsrätt	63 m <sup>2</sup>	1 009 701 kr	16 027 kr	2 960 kr	564 kr
Nyckeltal hyresrätt	63 m <sup>2</sup>	- kr	- kr	5 876 kr	1 081 kr

### Lokaler

I fastigheten finns en större lokal om 252 kvm. Lokalen är fullt uthyrd till och med 2016. Därefter förlängs hyresavtalet löpande med ett år i sänder. Uppsägningstiden är nio månader. Den årliga hyresintäkten uppgår till 243 912 kr.

I fastigheten finns ytterligare en lokal, denna lokal är på 74 kvm och är för närvarande vakant. Möjlighet finns att konvertera lokalen till bostad eftersom den ligger ovan markhöjd och har egen ingång från trapphuset. Alternativt kan man låta installera föreningens tvättstuga i denna lokal. I denna ekonomiska plan har vi valt att betrakta denna lokal som outhyrd under hela prognostiden.

### Förråd och parkeringsplatser

Fastigheten har tre större lagerutrymmen (32, 32, 17 kvm) vilka samtliga är uthyrda. Den årliga hyresintäkten uppgår till 35 972 kr.

Till fastigheten hör sju stycken parkeringsplatser varav samtliga är uthyrda. Årlig hyresintäkt uppgår till 15 840 kr.

2013050204430

2013051305023

## Intyg – Ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Bottnakeren 1, organisationsnummer 769624-7639, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,60%. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi noterar årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.


Vid intygsgivningen har, utöver den ekonomiska planen, följande handlingar granskats;

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen
3. FDS-utdrag
4. Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
5. Aviseringslista
6. Antagen offert från bank avseende finansiering
7. Lokalkontrakt
8. Fastighetsvärdering av Savills
9. Besiktningssprotokoll över genomförd teknisk besiktning

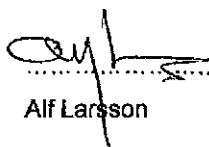
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2013-04-16



Ole Lien



Alf Larsson

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

## 9. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens 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 fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

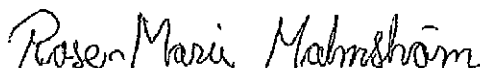
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den .....8.....14..... - 2013

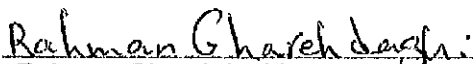
Brf Bottnakarlen 1



Sven Prohaska



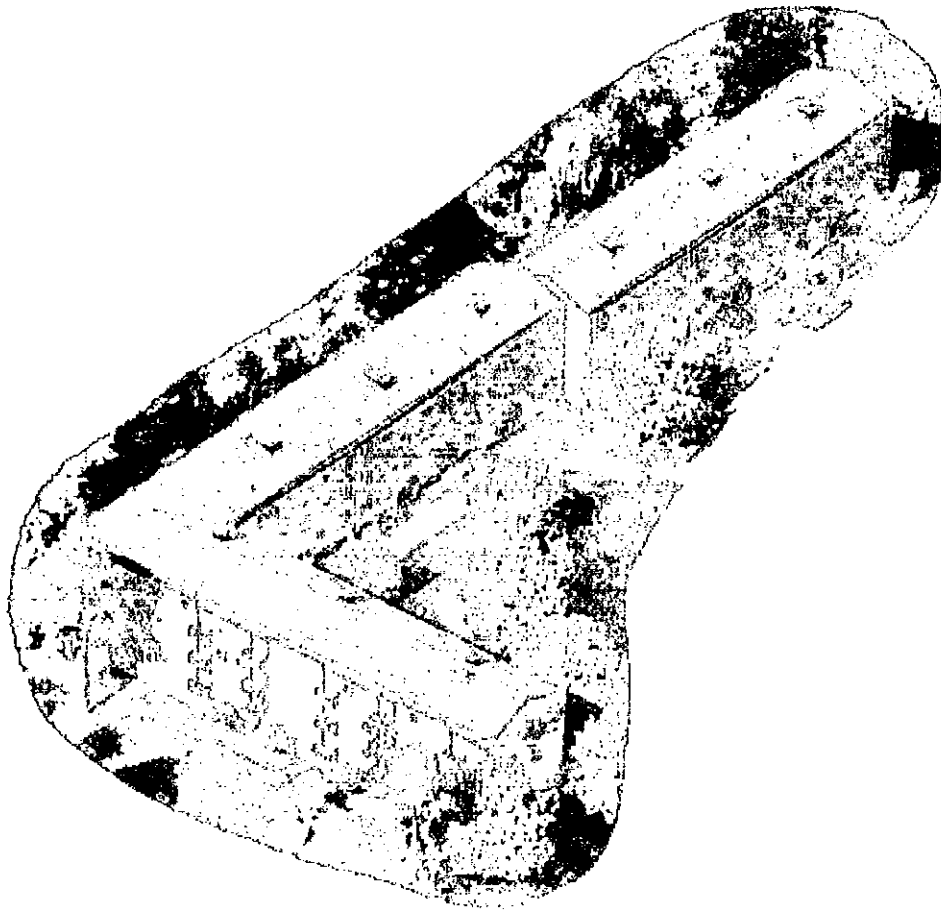
Rose-Marie Malmström

  
Rahman Gharehdaghi

2013050204433

# TEKNISK UTREDNING

Stockholm Bottnakarlen 1



Björnsonsgatan 299 och Elias Lönnrots Väg 13-19

Blackeberg



Stockholm 2013-01-20  
LW 74 066

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

avseende fastigheten Stockholm Bottnakarlen 1

Björnsonsgatan 299 och Elias Lönnrots Väg 13-19 i Blackeberg

---

### Uppdrag

Av Brf Bottnakarlen 1 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

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

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

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

**Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden**

Fastigheten är bebyggd med tre sammanbyggda huskroppar. Byggnaderna är placerade så att ett L bildas. Byggnaderna är uppförda i tre våningsplan med bostäder samt ett källarplan med teknikutrymmen och lokaler. I byggnaderna finns totalt nio trapphus med 6 lägenheter i varje trapphus. I källarplan finns stora tomställda lokalytor.

Antal lägenheter 54 st, bostadsyta ca. 3 390 m<sup>2</sup> samt en lokalyta ca. 390 m<sup>2</sup>

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1952

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

1. Yttertaken renoverade 2002
2. Fönster målade 1998
3. Balkongerna renoverade och nya räcken monterade 1992
4. Alla vatten och avloppsrör bytta vid stambyten som utförts mellan 1992-2002. Yt- och tätskikt i lägenheternas våtutrymmen renoverades i samband med stambytet. Rören under källargolvet är ej bytta.
5. Vindarna tilläggsisolerade troligen 1997.

Grundläggning: (bedömd) Murar och plintar till berg eller fast mark

Källarytterväggar: (bedömda) Betong

Stomme (bedömd): Tegel och betong

Bjälklag (bedömda):  
 Bjälklag över källare: Betong  
 Mellanbjälklag: Betong  
 Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Entrévägar till portar och gräsmatta.

Balkonger: Balkongplattor i betong  
 Räcken i metall med skärmar i plåt

Fasader: Tegel

2013050204436

---

Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av tegelpannor (enligt uppgift).
Entréer, trapphus:	Trappbeläggning i cementmosaik, våningsplan har marmor, väggarna och taken är målade
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Finns ej
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren.
Sophantering:	Nedgrävda behållare mot gatan med 2 st inkast.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från två separata undercentraler från 2010.
Skyddsrum	Två skyddsrum finns, senaste godkända besiktningen utfördes 1998. (se noteringar och upplysningar nedan)
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation i badrummen och forcerat från köksfläkten. Mekanisk till och frånluft från den stora lokalen. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till 2013-11-31.

2013050204437

**Kort rumsbeskrivning av lägenheter.**

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, fläkt och kyl/frys.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Några badrum saknar WC.
Separat WC	G	Klinker
	V	Målade med kakel över tvättstället.
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall med skärmar i plåt

2013050204438

### Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2012, med start kl 9,00.

Vädret var mulet och temperaturen ca -1°C.

Speciella omständigheter: Marken och taken var täckta med snö.

Vid besiktningen medverkade:

Sven Prohaska

Rahaman Gharheaghi

Nils-Åke Mårs

Hannes Persson

Alla allmänna utrymmen var besiktningbara utom marken kring byggnaden.

Alla tekniska utrymmen var besiktningbara utom yttertaken vilka var belagda med snö.

Följande bostäder besiktigades:

Uppgång 17 Ruste Bv och Prohaska Bv

Uppgång 25 Jonsson Bv

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades:

En tom lokal på gaveln, lokalen var ej färdigställd.

En stor tom lokal.

2013050204439

**Noterade brister**

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

1. Bygghet: Tvättstuga  
 Brist, fel/skada: Det finns ingen tvättstuga i byggnaden, i dag tvättar de boende i en annan fastighets tvättstuga.  
 Bedömd åtgärd: En tvättstuga måste anordnas i källarplan. Enligt min bedömning är bästa läget i lokalerna mot Björnsonsgatan där det i dag finns ett duschrum som kan anpassas till tvättstuga. I samband med att tvättstugan byggs måste inkommande el till fastigheten förstärkas och en ny huvudcentral monteras.  
 Mängd: En komplett tvättstuga med tre tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp. All kringutrustning så som bokningstavla, bord, mangel, vask mm.  
 Aktualitet: Ny elservis in i byggnaden och en ny huvudcentral.  
 Bedömd kostnad: Snarast  
 Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr
  
2. Bygghet: Elektriska installationer, dock ej lägenheterna.  
 Brist, fel/skada: Elektriska installationer i allmänna utrymmen är till stor del från byggnadsåret. Enligt uppgift har vissa delar moderniserats 2002 efter det att en besiktning utfördes av installationerna.  
 Bedömd åtgärd: Samtliga elektriska installationer i allmänna utrymmen och tekniska utrymmen bör moderniseras. Nya undercentraler och säkringstavlur samt tidsreläer monteras.  
 Mängd: Nya stigare dras till samtliga lägenheter och nya gruppcentraler monteras i lägenheterna.  
 Aktualitet: Samtliga elektriska installationer i källare och trapphus. Totalt 54 stigare och gruppcentraler.  
 Bedömd kostnad: Snarast (då tvättstuga byggs)  
 Bedömd kostnad: Ca 1 200 000 kr
  
3. Bygghet: Fönster och balkongdörrar  
 Brist, fel/skada: Fönster och dörrar är i trä och målades senast 1998. Skicket varierar beroende på var i byggnaden fönstren är placerade. Fönster och dörrar kräver ett regelbundet underhåll vilket kan minskas om man klär fönstren utvändigt med plåt.  
 Bedömd åtgärd: Det finns tre alternativa lösningar.  
 1. Fönsterbågar demonteras och renoveras på verkstad.  
 Karmarna renoveras på plats. Bedömd kostnad 1 200 000 kr  
 2. Yttre bågen byts till en i metall och karmarna kläs med plåt.  
 Alla balkongdörrar byts till nya med liknande utseende.

2013050204440

- 
- Bedömd kostnad ca 1 300 000 kr
3. Alla fönster och balkongdörrar byts till nya.  
Bedömd kostnad ca 2 900 000 kr
- Mängd: Ca 54 balkongdörrar och ca 300 fönster av varierande storlek och utseende
- Aktualitet: Inom 5 år
- Bedömd kostnad: Ca 1 300 000 kr
4. Byggdel: Entréportarna
- Brist, fel/skada: Entréportarna är från byggnadsåret och är slitna samt otäta.
- Bedömd åtgärd: Portarna bör renoveras och tätas.
- Mängd: 9 stycken
- Aktualitet: Inom 3 år
- Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr

**Sammanställning.**

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1 och 2	Ca 1 600 000 kr
Inom 3 år	4	Ca 150 000 kr
Inom 5 år	3	Ca 1 300 000 kr
Inom 10 år	-	-
<b>Totalt</b>		<b>Ca 3 050 000 kr</b>

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

**Noteringar och upplysningar.**

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

1. Ålder och skick på elektriska installationer i lägenheterna varierar. I de lägenheter där badrummen renoverats efter 2002 (enligt uppgift uppgång 29) har elektriska installationer moderniserats eftersom kraven ändrades. I övriga lägenheter bedömer vi att delar eller hela installationerna är från byggnadsåret och kommer att behöva moderniseras senast då föreningen moderniserar de allmänna installationerna. Normalt sett är det den enskilde lägenhetsinnehavaren som ska bekosta detta men föreningen kan välja att stå för kostnaderna så att en jämn standard erhålls. Kostnaden bedöms till ca 700 000 kr exkl. moms.
2. Enligt uppgift från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap så har en besiktning av skyddsrummen nyligen utförts. Det framkom en del brister vilka nu måste åtgärdas. Ett godkänt besiktningsprotokoll bör redovisas innan en försäljning. skyddsrumsutrustningen förvaras i dag på en annan fastighet och måste flyttas till Bottnakarlen 1 vid en försäljning.



2013050204442

3. Avloppsrör under källargolven är ej bytta i samband med stambytena. Troligen har de filmats vilket oftast görs i samband med att stammarna byts. För att få ett bra flöde på avloppet och för att förlänga livslängden samt kontrollera skicket på stammarna kan dessa spolras rena och filmas. Kostnaden ca 100 000 kr bör rymmas inom normala underhållskostnader.
4. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglösning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
5. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

## DENSIA AB

Lars Widebeck  
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.  
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

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