

# **Ekonomisk plan för Brf Facklan 3**

**Råsundavägen 7, Andersvägen 1, Solna**

Bostadsrättsföreningen Facklan 3, 169 67 Solna, org. nr: 769628-2164

## **Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter och lokaler
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

### **Bilagor:**

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

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Facklan 3, org. nr: 769628-2164 som har sitt säte i Solna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 27 maj år 2014 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med ägaren av Solnafacklan Fastighets AB förhandlat om förvärv av fastigheten Facklan 3 via förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag som ägs av Solnafacklan Fastighets AB.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. En tilläggsköpeskilling kommer att utgå enligt bestämmelserna enligt bestämmelserna beskrivna på nästa sida. Föreningens anskaffningskostnad för fastigheten är enligt den ekonomiska planen slutlig eftersom den tilläggsköpeskilling som utgår aldrig kan påverka föreningens ekonomi negativt.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag som ägs av aktiebolaget Solnafacklan Fastighets AB, köparen d.v.s. bostadsrättsföreningen Facklan 3 i Solna kommer att förvärva samtliga aktier i det aktiebolaget som i sin tur äger fastigheten Facklan 3. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Facklan 3 i Solna från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Solnafacklan Fastighets AB.

För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktier i aktiebolag en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på fastighetens taxeringsvärde för år 2014 om 40 524 000 kr.

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 det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle sjunka, tillåter detta en större lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Denna plan har under avsnitt D upptagit ett extra lån om 3 000 000 kr för att finansiera eventuella ytterligare uteblivna insatser. Planen har dock ej upptagit extra hyresintäkter utöver årsavgifter för dessa eventuella kvarvarande hyreslägenheter.

Föreningen bör göra bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens byggnad om 1 procent av byggnadens bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen ska upprätta i framtiden. Avskrivningarna redovisas som en årlig kostnad i den ekonomiska planen avsnitt E där den är uppdelad på avskrivning / amortering om 295 000 kr och fondavsättning om 81 100 kr. Bostadsrättsföreningen avser att debitera lägre årsavgifter än vad som krävs för att täcka den bokföringsmässiga avskrivningen, då den avskrivningen avser även kostnader som i realiteten kommer att åvila bostadsrättshavarna (t ex förnyelse av ytskikt, vitvaror m.m.) Den debiterade årsavgiften kommer trots att man inte täcker hela den bokföringsmässiga avskrivningen att leda till ett likviditetsöverskott som täcker avskrivningar om ca 231 100 kr. Det likviditetsmässiga överskottet kan antingen fonderas eller nyttjas för amorteringar av föreningens lån.

## **Fortsättning A. Allmänna förutsättningar**

Med de debiterade årsavgifterna kommer resultatet i föreningens kommande årsredovisning att påvisa ett bokföringsmässigt negativt resultat efter avskrivningar om ca 145 000 kr.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under det fjärde kvartalet år 2014 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheten Facklan 3 i Solna.

På fastigheten finns ett flerbostadshus vilket inrymmer 36 bostadslägenheter, 5 lokaler och förråds och driftsutrymmen.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll. Föreningen kommer att förutom de 1.800.000 kr man sätter av i enlighet med besiktningsprotokollet sätta av ytterligare 200.000 kr för det fall det krävs ytterligare åtgärder rörande fastighetens fönster.

Samtliga lokaler är uthyrda.

Samtliga lägenheter förutom tre är uthyrda.

Lägenheterna nr 12, nr 21 och 23 kommer att vara vakanta vid föreningens tillträde.

De vakanta lägenheterna kommer att finansieras genom en räntefri säljrevers.

Efter tillträdet har föreningen att upplåta de vakanta bostäderna med bostadsrätt och sälja dessa på den öppna marknaden till fysiska personer. Säljaren förbinder sig enligt bestämmelser i köpavtalet för fastigheten/bolaget att erlagga årsavgifter för de osålda bostadsrätterna intill dess att bostadsrätterna sålts.

Reversen är utformad så att den amorteras i den takt bostadsrätterna säljs.

I takt med att bostadsrätter säljs skall reversen amorteras med belopp motsvarande insatsen för bostadsrätten enligt ekonomisk plan. Enligt köpavtalet för fastigheten/bolaget garanterar säljaren insatserna gentemot föreningen i det fall köpeskillingen för bostadsrätten understiger insatsen.

När föreningen säljer bostadsrätterna är det troligt att köparen betalar ett högre pris än själva insatsen för respektive bostadsrätt. Det uppstår då en "vinst" som föreningen erhåller från bostadsrättsköparen genom upplåtelseavgift. I syfte att öka priset för bostadsrätterna äger säljaren enligt köpavtalet för fastigheten/bolaget rätt att utföra renoveringsarbeten i bostadsrätterna. Sådana arbeten skall fullt ut bekostas av säljaren.

Enligt köpavtalet för fastigheten/bolaget skall föreningen erlagga en tilläggsköpeskillning till säljaren under förutsättning att det i samband med försäljningen av bostadsrätterna utgår upplåtelseavgift. Tilläggsköpeskillningen skall erläggas löpande i takt med att föreningen säljer bostadsrätterna.

Vid beräkning av tilläggsköpeskillning skall man utgå från upplåtelseavgiften för respektive bostadsrätt och göra avdrag för det mäklararvode som föreningen erlagt i samband med försäljningen av bostadsrätten.

Föreningens anskaffningskostnad för fastigheten är enligt den ekonomiska planen slutlig eftersom den tilläggsköpeskillning som utgår aldrig kan påverka föreningens ekonomi negativt.

## **Fortsättning A. Allmänna förutsättningar**

Med fastigheten följer en premieförsäkring hos Brandkontoret, en sk. "All Framtidsförsäkring". Försäkringen ger upphov till en årlig utdelning med ett netto för ägaren om ca 162 375 kr per år. Till denna utdelning tillkommer normalt en årlig bonus om 40 000 kr per år men är ej medräknad i denna ekonomiska plan.

## **B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden**

Fastighetsbeteckning: Facklan 3  
Adress: Råsundavägen 7, 169 67 Solna  
Andersvägen 1, 169 69 Solna

Tomtens areal: 736 kvm

Totalarea: 2 491 kvm (36 lgh samt lokaler)

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

### **Byggnad**

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört omkring 1932. Ombyggt 1985. Byggnaden har 4 våningsplan jämte källarplan och vind.

Byggnaden inrymmer 36 bostäder samt 5 st lokaler. Byggnaden har 2 st bostadsentréer. En hiss finns.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna på vinden av byggnaden.

### **Gemensamma anordningar**

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme från undercentral.

Ventilation: Mekanisk frånluft. Tilluft i form av spaltventiler i fönster. Lokalerna har separata ventilationsaggregat av varierande utformning.

El: Huvudelcentraler är belägna i källaren.

Sophantering: Sopnedkast till sopkarusell.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El och VA.

### **Gemensamma utrymmen**

Tvättavdelning: Tvättstuga i källarplan med tvättmaskiner och torktumlare samt mangel.

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Gemensam överbyggd gård.

## Inskrivningar, Rättigheter

<u>Nr</u>	<u>Inskrivningar</u>	<u>Inskrivningsdag</u>	<u>Akt</u>
1	Avtalsservitutvilla	1930-09-01	166
<u>Ändamål</u>	<u>Rättsförhållande</u>	<u>Rättighetstyp</u>	<u>Rättighetsbeteckning</u>
Villa	Last	Avtalsservitut	01-IM6-30/166.1

## Planbestämmelser

Tomtindelning:	Facklan, 1936-01-20. Akt 0184K0508/1936
Stadsplan:	Facklan, 1990-11-26. Akt 0184-P90/1126 Genomf.start 1990-12-28, Genomf.slut 1995-12-27

## Tomt

Äganderätt om 736 kvm.

## Byggnadsdisposition

Källare:	Källare inrymmer lokaler, driftsutrymmen, el-central, värmeundercentral samt tvättstuga.
Bottenvåning:	Butiker och lokaler
Våning 1/ våning 4:	Bostäder

## Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong
Bjälklag:	Stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv.
Terrassbjälklag:	Stålbalkar, konstruktionsbetong, värmeisolering, överbetong tätskikt.
Fasad:	Betongsockel, putsade fasader i våningsplanen. Naturstenspartier runt entreér.
Trapphus entré:	Natursten och betongmosaik. Målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Yttertak:	Enkelfalsad plåt.
Piskbalkonger:	Betongplatta, galvaniserat räcke.

Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar, utvändigt aluminiumbeklädda och 3-glasfönster med utvändigt aluminiumbåge på gatusida.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från undercentral.
Ventilation:	Mekanisk frånluft. Tilluft i form av spaltventiler i fönster. Lokalerna har separata ventilationsaggregat av varierande utformning.
	Obligatorisk ventilationskontroll OVK är godkänd

### **Bostädernas biutrymmen**

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna på vinden.

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

Allmänt:	Varierande standard i lägenheterna. Golv i vardagsrum är belagda med parkett eller trägolv, övriga golv parkett, trä, linoleum eller plastmatta. Plastmatta, laminat eller trägolv i kök. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	Diskbänk, elspis, kanalanslutna fläktar, kyl- och frys. Skåpinredning från ombyggnadsåret.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade väggar därutöver, målade tak. Badkar eller duschplats, wc-stol samt tvättställ. Elhanddukstork. Paxfläkt.

### **Försäkringar**

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras från och med föreningens tillträde.

### **Nödvändigt underhållsbehov**

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 21 maj 2014 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 1 800 000 kr. Föreningen kommer att förutom de 1 800 000 kr man sätter av i enlighet med besiktningsprotokollet sätta av ytterligare 200 000 kr för det fall det krävs ytterligare åtgärder rörande fastighetens fönster.

En avsättning till reparationsfonden på 2 000 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten.

**C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv**

<u>Anskaffningskostnader för fastigheten</u>			
Köpeskilling för fastigheten		70 000 000 kr	
Lagfart	1,5%	607 860 kr	*
Pantbrev	2%	388 000 kr	**
Ombildningskostnad		618 750 kr	
Reservavsättning till reparationsfond		2 000 000 kr	
<b>Totala anskaffningskostnader:</b>		<b>73 614 610 kr</b>	<b>73 614 610 kr ***</b>

\*Lagfartskostnaden baseras på taxeringsvärdet  
 \*\*Befintliga pantbrev om 12 486 000 kr.  
 \*\*\* Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2014</u>			
Taxeringsvärde			
Bostäder	36 400 000 kr	1217 kr/lgh	43 812 kr kommunal bostadsavgift
Lokaler	4 124 000 kr	1,0%	41 240 kr fastighetsskatt
<b>Totalt</b>	<b>40 524 000 kr</b>		<b>85 052 kr</b>

**D. Finansieringsplan**

<u>Nya lån</u>						
Grundlån vid 100% uppslutning				24 387 660 kr		
Uteblivna insatser				5 537 164 kr		
Buffert eventuellt ytterliggare uteblivna insatser				3 000 000 kr		
				<b>32 924 824 kr</b>		

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>
Banken XXX	10 974 941 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	2,50%
Banken XXX	10 974 941 kr	Pantbrev	3 år	3 år	2,75%
Banken XXX	10 974 941 kr	Pantbrev	5 år	5 år	3,00%
	<b>32 924 824 kr</b>				

<u>Summa lån i bank</u>						<b>32 924 824 kr</b>
Privata insatser för lgh vid 100 % uppslutning*				49 226 950 kr		
Avgår uteblivna insatser			-	5 537 164 kr		
Avgår eventuellt ytterliggare uteblivna insatser			-	3 000 000 kr		
				<b>40 689 786 kr</b>		
<u>Summa insatser</u>						<b>40 689 786 kr</b>
<b>Totala skulder och eget kapital</b>						<b>73 614 610 kr</b>

\*Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.



**E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter**

<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntekostnad föreningslån		905 433 kr
Avskrivning/Amortering		<u>295 000 kr *</u>
Finansieringsnetto		1 200 433 kr

\*I den årsavgift som avses debiteras medlemmarna och som framgår av avsnitt F ingår ett avskrivningsutrymme / amorteringsutrymme om ca 150.000 kr.

<b>Driftkostnader inkl moms i förekommande fall</b>		
Ekonomisk förvaltning		70 000 kr
Fastighetsskötsel, service avtal		80 000 kr
Elförbrukning		50 000 kr
Vattenförbrukning		50 000 kr
Uppvärmning		324 000 kr
Sophämtning		38 000 kr
Städning		38 000 kr
Försäkring		38 000 kr
Drift buffert		<u>131 000 kr</u>
Total Driftkostnad		819 000 kr

<b>Avsättning för underhåll</b>		
Fond för yttre underhåll (enligt stagdar 0,1%-0,3% av taxvärdet)		81 100 kr
<b>Övriga avsättningar</b>		
Avsättning till utjämningsfond		0 kr
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsskatt		85 052 kr
Tomträttsavgäld		<u>- kr</u>
		166 152 kr

**Summa kostnader** **2 185 585 kr**

<b>Årsavgifter</b>		
1607,0 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	688 kr	1 106 367 kr *
<b>Övriga intäkter</b>		
Intäkter från brf's hyresrätter		238 591 kr
Hyresintäkter från lokaler		643 252 kr **
Momsåterläggning		35 000 kr
Allframtidförsäkring		<u>162 375 kr ***</u>
		2 185 585 kr

\*Utöver årsavgift åligger det medlemmarna att betala för eventuella tv avgifter samt hushållsel.  
\*\*Avser total hyresintäkt inklusive eventuella tillägg t ex. index och fastighetsskatt.  
\*\*\* Grundläggande avkastning på 43,3 mkr \* 0,375%. Tillkommer årlig bonus om normalt 40 000 kr denna är ej medräknad

**Summa intäkter** **2 185 585 kr**

F. Redovisning av lägenheter och lokaler									
Nr	Vån	Namn	Kvm	Andel (alla)	Andel (Ek.plan)	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/år	Debiterad avgift/år
11	1	Andersson, Joakim	60	3,3113%	3,7337%	1 527 494 kr	25 458 kr	41 308 kr	35 894 kr
12	1	Vakant	63	3,4768%	3,9203%	1 596 925 kr	25 348 kr	43 373 kr	37 689 kr
13	1	Berg, Christer	60	3,3113%	3,7337%	1 527 493 kr	25 458 kr	41 308 kr	35 894 kr
14	1	Ringberg Jonas	49	2,7042%	3,0492%	1 319 199 kr	26 922 kr	33 735 kr	29 314 kr
15	1	Landqvist, Kjell	40	2,2075%	0,0000%	1 180 336 kr	29 508 kr	0 kr	0 kr
16	1	Jindrisek, Vlastimil	27	1,4901%	1,6801%	1 006 757 kr	37 287 kr	18 589 kr	16 152 kr
17	1	Lilieholt, Ingrid	49	2,7042%	3,0492%	1 319 199 kr	26 922 kr	33 735 kr	29 314 kr
18	1	Öhlin, Julia	41	2,2627%	2,5513%	1 215 052 kr	29 635 kr	28 227 kr	24 528 kr
19	1	Sjögren, Gunilla	64	3,5320%	3,9826%	1 614 283 kr	25 223 kr	44 062 kr	38 287 kr
21	2	Vakant	60	3,3113%	3,7337%	1 527 493 kr	25 458 kr	41 308 kr	35 894 kr
22	2	Östman, Eva	63	3,4768%	3,9203%	1 596 925 kr	25 348 kr	43 373 kr	37 689 kr
23	2	Vakant	60	3,3113%	3,7337%	1 527 493 kr	25 458 kr	41 308 kr	35 894 kr
24	2	Lundin, Sanna	49	2,7042%	3,0492%	1 319 199 kr	26 922 kr	33 735 kr	29 314 kr
25	2	Lagerbäck, Tobias	40	2,2075%	2,4891%	1 180 336 kr	29 508 kr	27 539 kr	23 929 kr
26	2	Ahl, Lena	27	1,4901%	1,6801%	1 006 757 kr	37 287 kr	18 589 kr	16 152 kr
27	2	Jansson, Karl	49	2,7042%	3,0492%	1 319 199 kr	26 922 kr	33 735 kr	29 314 kr
28	2	Acuna-Munez, Garciel	41	2,2627%	0,0000%	1 215 052 kr	29 635 kr	0 kr	0 kr
29	2	Rafery, Derek	64	3,5320%	3,9826%	1 614 283 kr	25 223 kr	44 062 kr	38 287 kr
31	3	Myrbäck, Matz	60	3,3113%	3,7337%	1 527 493 kr	25 458 kr	41 308 kr	35 894 kr
32	3	Mårtensson, Angelica	63	3,4768%	3,9203%	1 596 925 kr	25 348 kr	43 373 kr	37 689 kr
33	3	Christiansson, Evert	60	3,3113%	3,7337%	1 527 493 kr	25 458 kr	41 308 kr	35 894 kr
34	3	Ahlgren, Sara	49	2,7042%	3,0492%	1 319 199 kr	26 922 kr	33 735 kr	29 314 kr
35	3	Bergwaahl, Martina	40	2,2075%	2,4891%	1 180 336 kr	29 508 kr	27 539 kr	23 929 kr
36	3	Skoglund Lartell, Max	27	1,4901%	1,6801%	1 006 757 kr	37 287 kr	18 589 kr	16 152 kr
37	3	Deling, Mikael	49	2,7042%	3,0492%	1 319 199 kr	26 922 kr	33 735 kr	29 314 kr
38	3	Andersson, Johan	41	2,2627%	2,5513%	1 215 052 kr	29 635 kr	28 227 kr	24 528 kr
39	3	Pettersson, Jane	64	3,5320%	3,9826%	1 614 283 kr	25 223 kr	44 062 kr	38 287 kr
41	4	Simunen, Leif	60	3,3113%	0,0000%	1 527 493 kr	25 458 kr	0 kr	0 kr
42	4	Granell, Barbro	63	3,4768%	3,9203%	1 596 925 kr	25 348 kr	43 373 kr	37 689 kr
43	4	Glennander, Henrik	60	3,3113%	3,7337%	1 527 493 kr	25 458 kr	41 308 kr	35 894 kr
44	4	Jansson, Maria	49	2,7042%	3,0492%	1 319 199 kr	26 922 kr	33 735 kr	29 314 kr
45	4	Jonasson, Jesper	40	2,2075%	2,4891%	1 180 336 kr	29 508 kr	27 539 kr	23 929 kr
46	4	Köhler, Dag	27	1,4901%	1,6801%	1 006 757 kr	37 287 kr	18 589 kr	16 152 kr
47	4	Andersson, Pontus	49	2,7042%	3,0492%	1 319 199 kr	26 922 kr	33 735 kr	29 314 kr
48	4	Moffat, Katrina	41	2,2627%	2,5513%	1 215 052 kr	29 635 kr	28 227 kr	24 528 kr
49	4	Börjesson, Jan	64	3,5320%	0,0000%	1 614 283 kr	25 223 kr	0 kr	0 kr
		<b>Total Sum</b>	<b>1 812</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>49 226 950 kr</b>		<b>1 106 367 kr</b>	<b>961 367 kr</b>
		Bostadshyresgäster							
Nr	Vån	Namn	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra*				
15	1	Landqvist, Kjell	40	1 199 kr	47 940 kr				
28	2	Acuna-Munez, Garciel	41	1 210 kr	49 623 kr				
41	4	Simunen, Leif	60	1 130 kr	67 818 kr				
49	4	Börjesson, Jan	64	1 144 kr	73 210 kr				
		<b>Total Sum</b>	<b>205</b>	<b>1 164 kr</b>	<b>238 591 kr</b>				
		Lokalhyresgäster							
Nr	Vån	Namn	Lokal	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra	Löptid	Moms	
1	övrig	Car Audio Center Sverige AB		275 m <sup>2</sup>	554 kr	152 412 kr	2017-09-30	JA	
2	nb	Thunwa AB, Thai Restaurang		58 m <sup>2</sup>	1 466 kr	85 000 kr	2015-12-31	JA	
3	nb	Yosi Abdulhussein, Tobaks butik		59 m <sup>2</sup>	1 610 kr	94 968 kr	2016-09-30	JA	
4	nb, kv	Car Audi Center, Bilstereo butik		172 m <sup>2</sup>	1 075 kr	184 872 kr	2017-09-30	JA	
5	nb	Lanhai AB, Sushi restaurang		115 m <sup>2</sup>	1 096 kr	126 000 kr	2015-12-31	JA	
				<b>679 m<sup>2</sup></b>	<b>947 kr</b>	<b>643 252 kr</b>			
Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas yta.									
Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.									
Insatserna är beräknade i relations till de blivande bostadsrätternas bedömda marknadsvärden.									

G. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b><u>Föreningens årliga kostnader</u></b>											
<b>Kapitalkostnader</b>											
Lånebelopp	32 924 824 kr	32 924 824 kr	32 924 824 kr	32 924 824 kr	32 924 824 kr	32 924 824 kr	32 924 824 kr	32 924 824 kr	32 924 824 kr	32 924 824 kr	32 924 824 kr
Räntor	905 433 kr	905 433 kr	905 433 kr	905 433 kr	905 433 kr	905 433 kr	905 433 kr	905 433 kr	905 433 kr	905 433 kr	905 433 kr
Avskrivning/amortering	295 000 kr	295 000 kr	295 000 kr	295 000 kr	295 000 kr	295 000 kr	295 000 kr	295 000 kr	295 000 kr	295 000 kr	295 000 kr
Driftkostnader	819 000 kr	835 380 kr	852 088 kr	869 129 kr	886 512 kr	904 242 kr	922 327 kr	940 774 kr	959 589 kr	978 781 kr	998 356 kr
<b><u>Underhållskostnader</u></b>											
Avsättning underhåll	81 100 kr	82 722 kr	84 376 kr	86 064 kr	87 785 kr	89 541 kr	91 332 kr	93 158 kr	95 022 kr	96 922 kr	98 860 kr
<b><u>Övriga kostnader</u></b>											
Fastighetsskatt	85 052 kr	86 753 kr	88 488 kr	90 258 kr	92 063 kr	93 904 kr	95 782 kr	97 698 kr	99 652 kr	101 645 kr	103 678 kr
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
<b>Summa årliga kostnader</b>	<b>2 185 585 kr</b>	<b>2 205 288 kr</b>	<b>2 225 385 kr</b>	<b>2 245 884 kr</b>	<b>2 266 793 kr</b>	<b>2 288 120 kr</b>	<b>2 309 874 kr</b>	<b>2 332 063 kr</b>	<b>2 354 695 kr</b>	<b>2 377 780 kr</b>	<b>2 401 327 kr</b>
<b><u>Föreningens årliga intäkter</u></b>											
Hyror hyreslägenheter	238 591 kr	243 363 kr	248 230 kr	253 195 kr	258 259 kr	263 424 kr	268 692 kr	274 066 kr	279 547 kr	285 138 kr	290 841 kr
Hysesintäkter från lokaler	643 252 kr	643 252 kr	643 252 kr	662 550 kr	662 550 kr	662 550 kr	682 426 kr	682 426 kr	682 426 kr	702 899 kr	702 899 kr
Momsåterläggning	35 000 kr	35 453 kr	36 324 kr	37 212 kr	38 117 kr	39 041 kr	39 984 kr	40 945 kr	41 925 kr	42 925 kr	43 945 kr
Allframtidsförsäkring	162 375 kr	162 375 kr	162 375 kr	162 375 kr	162 375 kr	162 375 kr	162 375 kr	162 375 kr	162 375 kr	162 375 kr	162 375 kr
Årsavgifter medlemmar	1 106 367 kr	1 120 845 kr	1 135 204 kr	1 130 553 kr	1 145 492 kr	1 160 731 kr	1 156 397 kr	1 172 251 kr	1 188 422 kr	1 184 443 kr	1 201 267 kr
<b>Summa årliga intäkter</b>	<b>2 185 585 kr</b>	<b>2 205 288 kr</b>	<b>2 225 385 kr</b>	<b>2 245 884 kr</b>	<b>2 266 793 kr</b>	<b>2 288 120 kr</b>	<b>2 309 874 kr</b>	<b>2 332 063 kr</b>	<b>2 354 695 kr</b>	<b>2 377 780 kr</b>	<b>2 401 327 kr</b>

Räntebärande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 2,75%

Inflationsantagande

Hysesförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

Hysesförhandlingar lokaler och P-platser 2,00% Årligen

3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 17 kr/kvm/år i ökade årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

H. Känslighetsanalys

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Arsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenäivå	1 106 367 kr	1 120 845 kr	1 135 204 kr	1 130 553 kr	1 145 492 kr	1 160 731 kr	1 156 397 kr	1 172 251 kr	1 188 422 kr	1 184 443 kr	1 201 267 kr
<u>Arsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenäivå + 1 %	1 435 615 kr	1 450 093 kr	1 464 452 kr	1 459 801 kr	1 474 741 kr	1 489 979 kr	1 485 645 kr	1 501 499 kr	1 517 670 kr	1 513 691 kr	1 530 516 kr
2. Dagens genomsnittsräntenäivå - 1 %	777 118 kr	791 597 kr	805 956 kr	801 305 kr	816 244 kr	831 482 kr	827 149 kr	843 003 kr	859 173 kr	855 195 kr	872 019 kr
Dagens räntenäivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	1 106 367 kr	1 129 846 kr	1 153 656 kr	1 158 923 kr	1 184 266 kr	1 210 410 kr	1 217 505 kr	1 245 328 kr	1 274 031 kr	1 283 167 kr	1 313 710 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1 %	1 106 367 kr	1 111 844 kr	1 116 932 kr	1 102 734 kr	1 107 843 kr	1 112 962 kr	1 098 212 kr	1 103 348 kr	1 108 490 kr	1 093 166 kr	1 098 321 kr

Dagens genomsnittsräntenäivå 2,75%  
Dagens inflationsnivå 2,00%

## I. Särskilda förhållanden

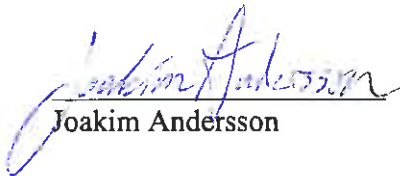
Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Facklan 3:s förvärv av fastigheten Facklan 3 i Solna. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

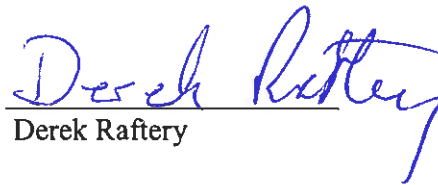
De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.

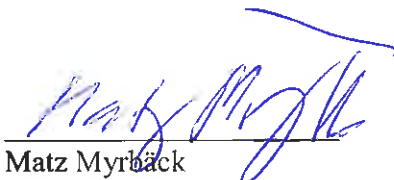
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

**Solna den 3 oktober 2014**

**Bostadsrättsföreningen Facklan 3**

  
Joakim Andersson

  
Derek Raftery

  
Matz Myrbäck

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Facklan 3 i Solna (769628-2164) och får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis och stadga, fastighetsdatautdrag, lokalhyresavtal samt underhållsteknisk besiktning och låneoffert) samt för oss kända förhållanden.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av föreningens fastighet. Vi noterar att i planen uppgivna ytor inte baseras på uppmätningar enligt dagens norm. Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intyggivare har vi inte utrett de ekonomiska eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

Intyggivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 36 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 5 lokaler. Föreningens hus består av en byggnadskropp varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

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 den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 7 oktober 2014

Lennart Fällström

Robert Wikström

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

# Solna Facklan 3

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till bostadsrättsföreningens  
ekonomiska plan

---



Hilar Truuberg

2014-05-30

## Solna Facklan 3 - Besiktning utlåtande

### 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens 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 Facklan 3 genom Öhlin & Fellingner

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 21 maj 2014 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 i samband med besiktningen.

Platsbesök utfördes i 2 lägenheter, 2 hyreslokal samt i huvuddelen av fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 20 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende och information från fastighetsägaren. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Joakim Andersson, boende och fastighetsskötare
- Derek Raftery, boende
- Mats Öhlin, Sjönära Fastighetsmäklari
- Peter Fellingner, Öhlin & Fellingner
- Heléne Widjedahl, Öhlin & Fellingner
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman



#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Solna Facklan 3	
Adress:	Råsundavägen 7; Andersvägen 1	
Kommun:	Solna	
Nuvarande ägare:	Michaela Katz	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	1 157 m <sup>2</sup>	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med källare, bottenvåning, 4 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1932	
Areor:	Bostäder	1 812 m <sup>2</sup>
	Lokaler	678 m <sup>2</sup>
	Totalt	2 489 m <sup>2</sup>
Standard:	Modern	
Lägenheter:	36 st	
Lokaler:	5 hyreskontrakt	
Källare:	Driftutrymmen, lokaler, förråd, tvättstuga	
Bottenvåning:	Bostadsentréer, lokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundlagt med källare med grundmurar av betong till berg.	
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong.	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme	



Bjälklag:	Stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Terrassbjälklag:	Stålbalkar, konstruktionsbetong, värmeisolering, överbetong, tätskikt.
Yttertak:	Enkelfalsad plåt.
Fasader:	Betongsockel, putsade fasader i våningsplanen (tilläggsisolerad från plan 1 och uppåt). Naturstenspartier runt entréer.
Piskbalkonger:	Betongplatta, galvaniserat räcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar, utvändigt aluminiumbeklädda och 3-glasfönster med utvändigt aluminiumbåge på gatusida. Skyltfönster till lokaler av varierande utförande (i huvudsak träkarmar och bågar).
Trapphus:	Betongmosaik och naturstengolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entrépartier:	Aluminiumpartier med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av aluminium och trä. Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av trä. Lokalentréer av varierande utförande. De flesta av aluminium.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett eller trägolv i vardagsrum Parkett, trägolv eller linoleum i de flesta övriga rum Plastmatta, laminat eller trägolv i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kanalanslutna fläktar, kyl- och frys, skåpsinredning från ombyggnadsåret. Viss variation i utförande förekommer mellan olika lägenheter.

Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg (i allmänhet 12 skift), målad vägg därutöver, målade tak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Elhandduks-tork. Paxfläkt.
Tvättstuga mm:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, tvättbänk. Plastmatta på golv, målade väggar och målat tak. WC i anslutning till tvättstugan.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeunder-central från 1999.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer av blandade åldrar. Värme-stammar i huvudsak från byggnadsåret. Radia-torventiler från 1980-tal, med vissa utbytta en-heter. Stamregleringsventiler i huvudsak från 1980-tal, men vissa enheter är äldre.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med pax-fläktar i badrum och kanalanslutna fläktar i kök. Tilluft i form av spalt-ventiler i fönstren. Lokalerna har separata venti-lationsaggregat av varierande utformning.
Kyla:	I några av lokalerna finns egeninstallerade kyl-installationer.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn eller ma-rör (plast i ingjutna delar i badrumsgolv), varm- och kallvatten av koppar. Installationerna är från ombyggnadsåret, när också flertalet badrum är renoverade. I källar-planet och i anslutning till vissa sanitetsutrymmen i lokalerna finns smärre äldre installationer.
Elinstallationer:	Fastighetselinstallationer utbytta ombyggnadsår-et. Huvudledningar till lägenheter och installa-tioner inom lägenheterna likaledes utbytta. El-installationer till lokaler utbytta, men inom lok-alerna av varierande ålder.
Hiss:	1 hiss för 4 personer, 325 kg. Hissen är besiktig-ad och godkänd till september 2014. Hissmaskin, styr-och reglerutrustning mm utbytt 2009. Hissen är anpassad till säkerhetskrav.
Sophantering:	Sopnedkast till sopkarusell. Tillfredsställande transportväg till gatunivå.

Tomt / mark:	Gatusidor: Kommunens trottoarer.  Gårdssida: Hårdgjorda ytor uppe på ett gårdsbjälklag med underliggande lokalytor.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1932. 1985 utfördes en förhållandevis omfattande ombyggnad då en stor del av installationerna byttes samt en stor del av det väderskyddet åtgärdades. Fasadåtgärder utfördes ca 2009 liksom tätningsåtgärder med gårdsbjälklaget och utbyte av hissmaskin. Kommande underhållsbehov finns främst avseende badrummens tätskikt samt i övrigt smärre åtgärder.
OVK-status:	Godkänd OVK finns för alla system.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
Asbest:	Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar.

HTZ

## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

På ett ställe på en källaryttervägg noterades marginell antydan till fukt. I övrigt fanns ingen fukt i källaren.

Inga märkbara sättningar noterades under källarplattan.

Gårdsbjälklag över underliggande lokal. Gårdsbjälklagets tätskikt har lagts om 2009 / 2010, men i anslutning till 2 gårdsbrunnar finns vissa fuktgenomslag vid kraftiga regn. Brunnarna är utbytta, men sandfång och tillhörande dagvattenledningar är av äldre typ. Punktåtgärder för att erhålla tätt bjälklag behöver utföras inom nära framtid. I övrigt inget åtgärdsbehov.

#### 5.1b Stomme

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

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Gatu- och gårdsfasader:

Socklar i tillfredsställande skick. Putsade fasader i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med enkelfalsad plåt. Yttertaget bedöms vara omlagt i samband med den omfattande renoveringen 1985. Läckage förekommer på några platser vid kraftigare nederbörd. Punkttätningar, bestående av genomföringstätningar av dessa behöver utföras inom nära framtid.

Takstegar och taksäkerhet i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Generellt utbyte av plåttaket bedöms behöva utföras om ca 10 år.

Takavvattningar i gott skick. Takvärnekabel finns installerad. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1e Piskbalkonger

Balkonger med plattor av betong och galvaniserade räcken. Plattorna och räckena är i generellt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1f Fönster

Bostäder:

2- eller 3-glasfönster på kopplade bågar med innerbåge av trä och ytterbåge av aluminium. Bedömt gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Elinstallationer har generellt moderniserats inom lägenheterna.

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

### **5.1i Lokaler**

I fastigheten finns 5 större lokalhyreskontrakt. Av dessa besöktes Car Audio och Yoyogi. För samtliga lokaler gäller eget inre underhållsansvar samt eget ansvar för verksamhetsanpassade installationer.

## **5.2 VVS-installationer**

### **5.2a Värmeproduktion**

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral utbytt 1999 och i gott skick. Mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

### **5.2b Värmedistribution**

Vattenburen värme med radiatorer av blandad ålder (de flesta från ombyggnadsåret). Värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler finns både från ombyggnadsåret samt utbytta för några år sedan. De äldre enheterna rekommenderas bytas inom ca 5 år. Stamregleringsventiler för värme i stor omfattning från ombyggnadsåret, men några enheter från byggnadsåret med nära förestående utbytesbehov.

### **5.2c Avlopp / vatten / sanitet**

Huvuddelen av installationerna är bytta ca 1985 och i gott skick. Bottenavlopp och avloppsluftningar generellt obytta liksom smärre avloppsdelar som enbart betjänar lokaler. Exakt omfattning av obytta installationer till lokalerna är svårbedömd, men alla äldre enheter rekommenderas bytas.

Fettavskiljarens underhålls- och utbytesbehov förutsätts åligga lokalhyresgäster.

### **5.2d Ventilation**

Lägenheter:

Kanalansluten fläkt i respektive kök samt pax-fläktar i badrummen. Blandad ålder på enheterna. Pax-fläktarna byts i samband med rekommenderad badrumsrenovering.

Tilluft i form av spaltventiler i fönster.

Godkänd OVK finns enligt uppgift.

Gemensamma utrymmen.

Mekanisk frånluft till tvättstugan. Bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

476

Lokaler:

I lokalerna finns varierande ventilationssystem med utformning beroende på verksamheten.

Den större fläktenhet som fanns i källaren var modern.

Till vissa lokaler finns egeninstallerade kylenheter.

### **5.3 El-installationer**

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter mm är i sin helhet utbytta och i gott skick.

Installationer inom lägenheterna likaledes utbytta parallellt med fastighetsinstallationerna. Inget åtgärdsbehov. I samband med badrumsrenoveringarna byts elinstallationerna inom dessa.

### **5.4 Hissinstallationer**

1 hiss för 4 personer, 325 kg. Hissmaskin, styr- och reglerutrustning mm utbytt 2009 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.



**6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge maj 2014)**  
( angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. )

**6.1 Byggnad**

**6.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag**

Punkttätning vid gårdsbrunnar (utbyte sandfång), ca 2014 bedömt 80 kkr  
(kostnaden är svårbedömd)

**6.1d Tak / takavvattning**

Punkttätning åtgärder, 2014 bedömt 75 kkr  
Utbyte plåttak, ca 2024 ca 1 100 kkr

**6.1f Fönster**

Ommålning lokalfönster (ca 20 bågar), ca 2016 ca 30 kkr

**6.1g Gemensamma utrymmen**

Målning trädörrar gårdssida, ca 2016 ingår 6.1f ovan  
Utbyte 2 TM, ca 2020 ca 90 kkr

**6.1h Lägenheter**

Badrumsrenoveringar, inom 5 år  
(bekostas av respektive bostadsrättshavare)

**6.2 VVS-installationer**

**6.2b Värmedistribution**

Utbyte vissa radiator- och stamregleringsventiler, ca 2017 bedömt 50 kkr

**6.2c Avlopp / vatten**

Partiellt VA-stambyte, ca 2016 / -17 bedömt 100 kkr  
(berör lokaler)

Rensning av avloppsstammar, ca 2014 ca 75 kkr

**6.2d Ventilation**

Utbyte fläktenheter i kök, löpande inom 5 år ca 40 kkr / år



## Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1932. Byggnaden genomgick en förhållandevis omfattande ombyggnad ca 1985. Byggnaden kan anses vara i gott skick. Kommande underhållsarbeten finns främst avseende punktinsatser med yttertak och gårdsbjälklag samt badrummens tätskikt. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 530 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 1 270 000:-
Totalt.	ca 1 800 000:-

I enlighet med föreningens stadgar ligger underhållsansvaret för badrummens yt- och tätskikt mm på den enskilde bostadsrätthavaren. Dessa underhållskostnader, som totalt kommer att bli i storleksordningen 4 miljoner kronor (utan avräkning av eventuella ROT-avdrag), är inte inräknade ovan.

