

201004083845

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kårsbärshagen Stockholms kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten/erna	Sid 3-5
C. Kostnader för föreningens fastighet	Sid 4
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 9
Tabell:redovisning av andelstal, insatser, Upplåtelseavgifter, Årsavgifter, etc	Sid 9
F. Ekonomisk prognos	Sid 12
G. Känslighetsanalys	Sid 13
H. Särskilda förhållanden	Sid 14
Teknisk besiktning	Bilaga 1

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2010-04-09

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Körsbärshagen

orgnr 769607-9255

upprättad den

16 juli 2009

BRF Körsbärshagen har ursprungligen registrerats hos Bolagsverket 2002-01-18

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheterna Klarbäret 6, Körsbäret 3 och 4 i Stockholms kommun med adress Stickelbärsvägen 5, 114 23 Stockholm, Stickelbärsvägen 2-10, 114 23 Stockholm, och Körsbärsvägen 16-22, 114 23 Stockholm, Stockholms län, upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheterna och efter att full insats erlagts. Beräknad tillträdesdag är 2009-10-01.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2009-07-16 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

- Tomt: Tomtareal är 7 561 kvm. Tomten är anslutna till kommunens nät för vatten, avlopp, fjärrvärme och elektrisk kraft.
- Stadsplan: För fastigheterna gäller detaljplan 0180-8341 fastställd 1988.
- Byggnaden: Tomten är bebyggd med tre flerbostadshus med 3 - 4 våningar ovan mark samt källarplan.
- Byggnaderna är nybyggd år 1936 och totalrenoverad år 1987 med nya stammar för el, vatten och avlopp.

Fastigheten består av 72 st bostadslägenheter, varav:

13 st om 1 rum och kök, c:a	459 m ²
37 st om 2 rum och kök, c:a	1 722 m ²
15 st om 3 rum och kök, c:a	900 m ²
7 st om 4 rum och kök, C.a	500 m ²

med en total uthyrningsbar bostadsyta om 3 581 m²

Fastighetens lokaler består av

1 dagis	378 m ²
2 kontor	91 m ²
2 lager	28 m ²
4 hobbyrum	59
Total uthyrningsbar yta	4 137 m ²

Tax. värde: Fastigheten är åsatt typkod 320- Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.
 Satta taxeringsvärden per enhet är enligt allmän fastighetstaxering AFT 2007;
 Taxeringsvärde totalt 65 883 000 kr fördelat bostad mark 32 000 000 kr, bostad byggnad 29 000 000 kr, lokal mark 1 668 000 och lokal byggnad 3 215 000. Värdeår 1987.

Fastighetsskatt Skattesats 1 % har använts för lokaler.
 För bostäder har 1 200 kr tagits upp per lägenhet.

Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

Total anskaffningskostnad

Köpeskilling	115 405 940
Lagfart	1 731 089
Föreningsbildning	800 000
Dispositionsfond	1 500 000
Pantbrevskostnad	424 757

Total förvärvskostnad 119 861 786

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

GRUNDDATA OCH ANTAGANDEN

Inflation Hyror och driftskostnader har beräknats stiga med en inflation om 2 %.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt
 Beräkningar se ovan.

Driftskostnader Dessa är budgeterade efter erfarenhetsvärden för utfall för liknande fastigheter.

Hyror för bostäder Dessa är upptagna enligt hyresaviseringslista som erhållits från föregående fastighetsägare.

Räntor Räntesatser är de föreningen fått i offert från vald bank. Bundna räntor ligger fast under räntebindningstiden. Därefter har de vid förnyelsen höjts med 0,5 %.

201004083849

Amortering	Enligt vald banks offert är lånen amorteringsfria de 5 första åren. Därefter har amortering lagts in enligt en amorteringsplan som erhållits från vald bank.
Dispositionsfond	Dispositionsfonden är avsatt enligt gjord teknisk besiktning. Reparationer långt fram i tiden finansieras med fond för yttre underhåll
Känslighetsanalyser	Känslighetsanalys har gjorts genom att höja räntorna med ytterligare 0,5 % vid ränteförfallodag och höja inflationen till 2,5 %. Resultatet finns som en bilaga till planen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten:	Beskrivning framgår av bilaga 1.
Lägenheter:	Beskrivning framgår av bilaga 1.

A1 ,C1

BRF Körsbärshagen

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader, A1.1, A1.2

	Lånebelopp	%	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
			Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta
Ny bank	8 000 000	4,40	352 000	352 000	352 000	352 000	352 000	392 000	390 746	389 295	387 649	385 806	383 768
Ny bank	8 000 000	3,00	240 000	240 000	280 000	280 000	280 000	280 000	279 104	278 068	276 892	275 576	274 120
Ny bank	25 534 862	2,45	625 604	753 278	753 278	753 278	753 278	753 278	750 868	748 081	744 917	741 377	737 460
Totalt	41 534 862	2,93	1 217 604	1 345 278	1 385 278	1 385 278	1 385 278	1 425 278	1 420 718	1 415 444	1 409 458	1 402 759	1 395 348

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjda med 0,5 %

Amorteringar, C1

	Amortering	Löp- tid/år	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
			Ny bank	0	5	0	0	0	0	0	25 600	29 600	33 600
Ny bank	0	2	0	0	0	0	0	25 600	29 600	33 600	37 600	41 600	45 600
Ny bank	0		0	0	0	0	0	81 712	94 479	107 245	120 014	132 781	145 549
	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	0		0	0	0	0	0	132 912	163 679	174 446	195 214	215 981	236 749

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

Extern finansiering

Ny bank	41 534 862
Egenfinansiering	
Insatser och Upplätelseavgifter	78 326 924
	0
Totalt	119 861 786

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	115 405 940
Lagfart	1 731 089
Pantbrevskostnad	424 757
Ombildningskostnader	800 000
Dispositionsfond, eftersatt underhåll	1 500 000
Totalt	119 861 786

A2, A3, A4 samt C2

BRF Körsbärshagen

201004083851

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR, A2, A3 samt A4

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Skatter	140 414	143 222	146 087	149 008	151 989	155 028	158 129	161 292	164 517	167 808	171 164
Bolagsskatt											
Försäkring	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	68 921	70 300	71 706	73 140
Ekonomisk förvaltning	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	90 093	91 895	93 733	95 607	97 520
Arvode till styrelse och revisorer	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	59 755	60 950
Fastighetsskötsel	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	90 093	91 895	93 733	95 607	97 520
Läddning	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	101 355	103 382	105 449	107 558	109 709
Vatten och avloppsavgifter	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	101 355	103 382	105 449	107 558	109 709
Fastighetsel	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	68 921	70 300	71 706	73 140
Renhållning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	59 755	60 950
Kostnad för värme och varmvatten	800 000	816 000	832 320	848 966	865 946	883 265	900 930	918 949	937 328	956 074	975 196
Kabel-TV	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	22 974	23 433	23 902	24 380
Markskötsel	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	68 921	70 300	71 706	73 140
Rep och diverse utgifter	214 800	219 096	223 478	227 947	232 506	237 157	241 900	246 738	251 672	256 706	261 840
Driftkostnad för tot uthyrbar yta om 400 kr/kvm	1 654 800	1 687 896	1 721 654	1 756 087	1 791 209	1 827 033	1 863 574	1 900 845	1 938 862	1 977 639	2 017 192
Totalt löpande utgifter	1 795 214	1 831 118	1 867 741	1 905 095	1 943 197	1 982 061	2 021 703	2 062 137	2 103 379	2 145 447	2 188 356

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL, C2

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt §8 i stadgarna med 0,3 % av taxeringvärdet	197 649	201 602	205 634	209 747	213 942	218 220	222 585	227 037	231 577	236 209	240 933
Totalt avsättning till fond	197 649	201 602	205 634	209 747	213 942	218 220	222 585	227 037	231 577	236 209	240 933

Sammanställning

BRF Körsbärshagen

201004083852

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	7 500	3 750	3 203	3 374	3 455	3 497	3 539	3 755	3 815	3 875	3 936
Årsavgifter för bostadsrätter (enl tabell B1 -B2)	1 856 447	2 000 798	2 054 531	2 067 809	2 081 445	2 268 308	2 298 745	2 328 580	2 358 150	2 387 305	2 416 049
Hyror för bostäder och lokaler (enl tabell B1 -B2)	1 346 520	1 373 450	1 400 919	1 428 938	1 457 517	1 485 667	1 516 400	1 546 728	1 577 663	1 609 216	1 641 400
Summa inkomster:	3 210 467	3 377 999	3 458 653	3 500 121	3 542 417	3 758 472	3 818 684	3 879 064	3 939 628	4 000 395	4 061 385

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Räntor (enl. tabell A1)	1 217 604	1 345 278	1 385 278	1 385 278	1 385 278	1 425 278	1 420 718	1 415 444	1 409 458	1 402 759	1 395 348
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	132 912	153 679	174 446	195 214	215 981	236 749
Öppnande utgifter (enl. tabell A2-4)	1 795 214	1 831 118	1 867 741	1 905 095	1 943 197	1 982 081	2 021 703	2 062 137	2 103 379	2 145 447	2 188 356
Avsättning till fonder (enl. tabell C2) (enl tabell 3)	197 649	201 602	205 634	209 747	213 942	218 220	222 585	227 087	231 577	236 209	240 933
Summa utgifter:	3 210 467	3 377 999	3 458 653	3 500 121	3 542 417	3 758 472	3 818 684	3 879 064	3 939 628	4 000 395	4 061 385

Inflationsantagande

2,00% per år

201004083853

B1 - B2

BRF Körsbärshagen

Lnr	Plan	Beskrivn	Typ	Brf yta	Ej brf yta	Andel %	Insats	Hyllor	Ars- avgift	Ars- avgift/ hyllor	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Ars- avgift/ hyllor	Ars- avgift/ hyllor									
									2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019	
									m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		m ²	
BOSTÄDER																														
001	Bv	3 Rok	BOSTAD	60,0	0,0	2,1309	1 668 049		39 559	42 635	43 778	44 062	44 353	48 335	48 983	48 983	49 619	50 249	50 870	51 483	51 483	51 483								
002	Bv	3 Rok	BOSTAD	60,0	0,0	2,1309	1 668 049		39 559	42 635	43 778	44 062	44 353	48 335	48 983	48 983	49 619	50 249	50 870	51 483	51 483	51 483								
003	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	60,0	0,0	2,1524	1 685 908		39 958	43 065	44 222	44 507	44 801	48 823	49 478	49 478	50 120	50 757	51 384	52 003	52 003	52 003								
004	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	0,0	60,0		58 920		60 098	60 098	61 300	62 526	63 777	65 052	66 353	66 353	67 681	69 034	70 415	71 823	71 823	71 823								
005	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	0,0	60,0		59 700		60 894	62 112	64 664	66 354	68 121	69 914	71 722	71 722	73 557	75 415	77 296	79 199	81 123	83 066								
006	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	60,0	0,0	2,1739	1 702 768		40 358	43 496	44 664	44 953	45 249	49 311	49 973	49 973	50 622	51 264	51 898	52 523	52 523	52 523								
009	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	36,0	0,0	1,3871	1 086 474		25 751	27 753	28 498	28 683	28 872	31 464	31 886	31 886	32 500	32 710	33 114	33 513	33 513	33 513								
010	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	36,0	0,0	1,3871	1 086 474		25 751	27 753	28 498	28 683	28 872	31 464	31 886	31 886	32 500	32 710	33 114	33 513	33 513	33 513								
011	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	36,0	0,0	1,4010	1 097 339		26 008	28 031	28 783	28 969	29 160	31 778	32 205	32 205	32 823	33 037	33 445	33 848	33 848	33 848								
012	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	36,0	0,0	1,4010	1 097 339		26 008	28 031	28 783	28 969	29 160	31 778	32 205	32 205	32 823	33 037	33 445	33 848	33 848	33 848								
013	Bv	1 Rok	BOSTAD	36,0	0,0	1,3732	1 075 610		25 493	27 476	28 213	28 396	28 583	31 149	31 567	31 567	32 183	32 397	32 783	33 178	33 178	33 178								
014	Bv	1 Rok	BOSTAD	36,0	0,0	1,3732	1 075 610		25 493	27 476	28 213	28 396	28 583	31 149	31 567	31 567	32 183	32 397	32 783	33 178	33 178	33 178								
015	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	36,0	0,0	1,3871	1 086 474		25 751	27 753	28 498	28 683	28 872	31 464	31 886	31 886	32 500	32 710	33 114	33 513	33 513	33 513								
016	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	0,0	36,0		40 104		40 906	41 724	42 542	42 559	43 410	44 278	45 104	45 104	46 067	46 988	47 928	48 867	48 867	48 867								
017	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	36,0	0,0	1,4010	1 097 339		26 008	28 031	28 783	28 969	29 160	31 778	32 205	32 205	32 823	33 037	33 445	33 848	33 848	33 848								
018	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	36,0	0,0	1,4010	1 097 339		26 008	28 031	28 783	28 969	29 160	31 778	32 205	32 205	32 823	33 037	33 445	33 848	33 848	33 848								
019	Bv	3 Rok	BOSTAD	60,0	0,0	2,1309	1 668 049		39 559	42 635	43 779	44 062	44 353	48 335	48 983	48 983	49 619	50 249	50 870	51 483	51 483	51 483								
020	Bv	3 Rok	BOSTAD	60,0	0,0	2,1309	1 668 049		39 559	42 635	43 779	44 062	44 353	48 335	48 983	48 983	49 619	50 249	50 870	51 483	51 483	51 483								
021	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	0,0	60,0		57 840		58 997	60 177	61 380	62 608	63 860	65 137	66 440	66 440	67 769	69 124	70 507	71 890	71 890	71 890								
022	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	0,0	60,0		58 152		59 375	60 591	61 711	62 946	64 205	65 489	66 798	66 798	68 134	69 497	70 887	72 287	72 287	72 287								
023	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	60,0	0,0	2,1739	1 702 768		40 358	43 496	44 664	44 953	45 249	49 311	49 973	49 973	50 622	51 264	51 898	52 523	52 523	52 523								
024	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	60,0	0,0	2,1739	1 702 768		40 358	43 496	44 664	44 953	45 249	49 311	49 973	49 973	50 622	51 264	51 898	52 523	52 523	52 523								
026	Bv	1 Rok	BOSTAD	33,0	0,0	1,3022	1 019 975		24 175	26 054	26 754	26 927	27 105	29 538	29 934	29 934	30 523	30 708	31 088	31 462	31 462	31 462								
027	Bv	3 Rok	BOSTAD	60,0	0,0	2,1309	1 668 049		39 559	42 635	43 779	44 062	44 353	48 335	48 983	48 983	49 619	50 249	50 870	51 483	51 483	51 483								
028	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	33,0	0,0	1,3154	1 030 277		24 418	26 318	27 024	27 199	27 378	29 836	29 836	30 237	30 629	31 018	31 402	31 790	31 790	31 790								
029	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	60,0	0,0	2,1524	1 685 908		39 958	43 065	44 222	44 507	44 801	48 823	49 478	49 478	50 120	50 757	51 384	52 003	52 003	52 003								
030	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	33,0	0,0	1,3285	1 040 580		24 653	26 581	27 295	27 471	27 652	30 135	30 539	30 539	31 137	31 328	31 716	32 097	32 097	32 097								
031	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	0,0	60,0		56 592		57 724	58 878	60 056	61 257	62 482	63 732	65 006	65 006	66 307	67 633	68 985	70 356	70 356	70 356								
032	Bv	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7047	1 335 239		31 647	34 108	35 024	35 250	35 482	38 668	39 187	39 187	39 695	40 199	40 696	41 186	41 186	41 186								
033	Bv	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7047	1 335 239		31 647	34 108	35 024	35 250	35 482	38 668	39 187	39 187	39 695	40 199	40 696	41 186	41 186	41 186								
034	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7219	1 348 727		31 957	34 452	35 377	35 606	35 841	39 058	39 583	39 583	40 086	40 585	41 077	41 562	41 562	41 562								
035	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7219	1 348 727		31 957	34 452	35 377	35 606	35 841	39 058	39 583	39 583	40 086	40 585	41 077	41 562	41 562	41 562								

201004083854

036	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7391	1 362 214	32 286	34 797	35 731	35 962	36 199	39 449	39 978	40 487	41 012	41 519	42 018	
037	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7391	1 362 214	32 286	34 797	35 731	35 962	36 199	39 449	39 978	40 487	41 012	41 519	42 018	
038	Bv	2 Rok	BOSTAD	0,0	46,0		47 688	48 642	49 615	50 607	51 619	52 651	54 779	55 874	56 992	58 131	59 292	60 453	
039	Bv	2 Rok	BOSTAD	0,0	46,0		47 304	48 250	49 215	50 199	51 203	52 227	54 337	55 424	56 533	57 663	58 814	60 000	
040	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	46,0		46 896	47 834	48 791	49 766	50 762	51 777	53 869	54 946	56 045	57 166	58 309	59 464	
041	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7219	1 348 727	31 987	34 452	35 377	35 606	35 841	39 058	39 583	40 096	40 605	41 107	41 602	
042	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7391	1 362 214	32 286	34 797	35 731	35 962	36 199	39 449	39 978	40 487	41 012	41 519	42 018	
043	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7391	1 362 214	32 286	34 797	35 731	35 962	36 199	39 449	39 978	40 487	41 012	41 519	42 018	
044	Bv	2 Rok	BOSTAD	0,0	46,0		47 304	48 250	49 215	50 199	51 203	52 227	54 337	55 424	56 533	57 663	58 814	60 000	
045	Bv	2 Rok	BOSTAD	0,0	46,0		49 236	50 221	51 225	52 250	53 295	54 361	56 448	57 557	58 686	59 842	61 024	62 211	
046	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7219	1 348 727	31 987	34 452	35 377	35 606	35 841	39 058	39 583	40 096	40 605	41 107	41 602	
047	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	46,0		47 208	48 152	49 115	50 098	51 099	52 121	54 227	55 312	56 418	57 546	58 696	60 000	
048	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7391	1 362 214	32 286	34 797	35 731	35 962	36 199	39 449	39 978	40 487	41 012	41 519	42 018	
049	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7391	1 362 214	32 286	34 797	35 731	35 962	36 199	39 449	39 978	40 487	41 012	41 519	42 018	
050	Bv	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7047	1 335 239	31 647	34 108	35 024	35 250	35 482	38 668	39 187	39 696	40 199	40 696	41 186	
051	Bv	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7047	1 335 239	31 647	34 108	35 024	35 250	35 482	38 668	39 187	39 696	40 199	40 696	41 186	
052	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7219	1 348 727	31 987	34 452	35 377	35 606	35 841	39 058	39 583	40 096	40 605	41 107	41 602	
053	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	46,0		47 208	48 152	49 115	50 098	51 099	52 121	54 227	55 312	56 418	57 546	58 696	60 000	
054	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7391	1 362 214	32 286	34 797	35 731	35 962	36 199	39 449	39 978	40 487	41 012	41 519	42 018	
055	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7391	1 362 214	32 286	34 797	35 731	35 962	36 199	39 449	39 978	40 487	41 012	41 519	42 018	
056	Bv	4 Rok	BOSTAD	72,0	0,0	2,5097	1 865 769	46 691	50 214	51 563	51 896	52 238	56 928	57 932	58 440	59 182	59 974	60 836	
057	Bv	2 Rok	BOSTAD	47,0	0,0	1,7284	1 353 784	32 086	34 581	35 510	35 740	35 975	39 205	39 731	40 247	40 758	41 262	41 758	
058	1 Tr	4 Rok	BOSTAD	72,0	0,0	2,5350	1 865 625	47 062	50 721	52 083	52 420	52 766	57 503	58 274	59 051	59 780	60 519	61 248	
059	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7698	1 386 191	32 854	35 409	36 360	36 595	36 836	40 143	40 682	41 210	41 733	42 249	42 758	
060	2 Tr	4 Rok	BOSTAD	72,0	0,0	2,5604	2 005 482	47 532	51 228	52 604	52 944	53 293	58 078	58 857	59 621	60 378	61 125	61 860	
061	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	48,0	0,0	1,7874	1 400 053	38 183	35 763	36 724	36 961	37 205	40 545	41 089	41 622	42 151	42 672	43 186	
062	Bv	2 Rok	BOSTAD	47,0	0,0	1,7284	1 353 784	32 086	34 581	35 510	35 740	35 975	39 205	39 731	40 247	40 758	41 262	41 758	
063	Bv	2 Rok	BOSTAD	0,0	47,0		47 976	48 936	49 914	50 913	51 931	52 969	54 029	55 109	56 212	57 336	58 482	59 649	
064	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	48,0	0,0	1,7698	1 386 191	32 854	35 409	36 360	36 595	36 836	40 143	40 682	41 210	41 733	42 249	42 758	
065	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	48,0	0,0	1,7698	1 386 191	32 854	35 409	36 360	36 595	36 836	40 143	40 682	41 210	41 733	42 249	42 758	
066	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	48,0		48 120	49 082	50 064	51 065	52 087	53 128	54 191	55 275	56 380	57 508	58 658	59 829	
067	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	49,0	0,0	1,7874	1 400 053	39 183	35 763	36 724	36 961	37 205	40 545	41 089	41 622	42 151	42 672	43 186	
068	Bv	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	1,7047	1 335 239	31 647	34 108	35 024	35 250	35 482	38 668	39 187	39 696	40 199	40 696	41 186	
069	Bv	4 Rok	BOSTAD	66,0	0,0	2,4150	1 891 589	44 853	48 319	49 617	49 937	50 267	54 779	55 515	56 235	56 949	57 663	58 347	
070	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	47,0	0,0	1,7458	1 367 459	32 410	34 931	35 869	36 101	36 339	39 601	40 132	40 665	41 199	41 728	42 248	
071	1 Tr	4 Rok	BOSTAD	72,0	0,0	2,5350	1 865 625	47 062	50 721	52 083	52 420	52 766	57 503	58 274	59 051	59 780	60 519	61 248	
072	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	48,0	0,0	1,7874	1 400 053	38 183	35 763	36 724	36 961	37 205	40 545	41 089	41 622	42 151	42 672	43 186	
073	2 Tr	4 Rok	BOSTAD	0,0	72,0		67 584	68 936	70 314	71 721	73 155	74 618	76 111	77 633	79 185	80 769	82 385	84 034	
074	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	48,0		47 760	48 715	49 690	50 683	51 697	52 731	53 786	54 861	55 958	57 078	58 219	59 384	
075	3 Tr	4 Rok	BOSTAD	72,0	0,0	2,5657	2 025 338	46 003	51 736	53 125	53 468	53 821	59 440	59 893	60 211	60 978	61 730	62 473	
DELTOTAL årsavgifter				2706,0	873,0	100,000	78 326 924	1 956 447	2 000 798	2 064 531	2 067 809	2 081 445	2 268 308	2 288 746	2 328 589	2 358 150	2 387 305	2 416 049	2 444 800
DELTOTAL bostadshyror								893 104	910 966	929 185	947 769	966 724	986 059	1 005 760	1 025 806	1 046 413	1 067 342	1 088 585	1 110 000

201004083855

LOKALER																							
	Bv	0	0	HANTVERI	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bv	0	0	HANTVERI	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9101	Bv	0	0	LAGER	0	12	4 820	4 800	5 119	5 221	5 326	5 432	5 541	5 652	5 765	5 880	5 997						
9105	Bv	0	0	LAGER	0	12	4 800	4 800	4 894	5 094	5 196	5 300	5 406	5 514	5 624	5 736	5 851						
9201	Bv	0	0	KONTOR C	0	44	46 992	46 992	48 890	49 868	50 866	51 883	52 921	53 978	55 059	56 160	57 283						
9203	Bv	0	0	KONTOR	0	378	320 004	320 004	332 932	339 691	346 393	353 310	360 376	367 584	374 936	382 434	390 083						
9204	Bv	0	0	KONTOR	0	47	72 862	72 862	75 795	77 311	78 657	80 434	82 043	83 684	85 358	87 066	88 806						
9206	Bv	0	0	HOBBYLOJ	0	23	11 964	11 964	12 447	12 696	12 960	13 209	13 473	13 743	14 018	14 298	14 584						
	Bv	0	0	LAGERLOJ	0	15	9 366	9 366	9 776	9 971	10 171	10 374	10 581	10 793	11 009	11 229	11 454						
DELTOTAL lokalhyror		0,0	556,0		0,0	450 347	470 928	489 953	499 553	499 763	509 748	519 943	530 341	540 948	551 767	562 803	574 059						
TOTAL		2708,0	1429,0	100,000	0	78 326 924	1 346 520	1 355 447															

Övriga (Ränteinkomster)

år	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	7500	3750	3203	3374	3455	3497	3539	3755	3815	3875	3936

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde, SEK

Utskriven:

BRF Körsbärshagen

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
A. Summa kostnader (A1-A4)	3 012 818										
A1. Summa Kapitalkostnader	4 170 332	4 357 061	4 457 297	4 518 737	4 581 406	4 685 329	4 745 969	4 807 200	4 869 049	4 931 542	4 994 707
1.1 Läneräntor	2 375 118	2 525 943	2 589 556	2 613 642	2 638 209	2 703 267	2 724 266	2 745 064	2 765 670	2 786 095	2 806 351
1.2 Avgår räntebidrag	1 217 604	1 345 278	1 385 278	1 385 278	1 385 278	1 425 278	1 420 718	1 415 444	1 409 458	1 402 759	1 395 348
1.3 Avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A2. Driftkostnader	1 157 514	1 180 664	1 204 278	1 228 363	1 252 930	1 277 989	1 303 549	1 329 620	1 356 212	1 383 336	1 411 003
A3. Underhållskostnader	1 664 800	1 687 896	1 721 654	1 756 087	1 791 209	1 827 033	1 863 574	1 900 845	1 938 862	1 977 639	2 017 192
A4. Summa övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.1 Fastighetsskatt	140 414	143 222	146 087	149 008	151 989	155 028	158 129	161 292	164 517	167 808	171 164
4.2 Bolagsskatt(schablonskatt)	140 414	143 222	146 087	149 008	151 989	155 028	158 129	161 292	164 517	167 808	171 164
4.3 Övriga (tomträtt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa intäkter (B1- B2)	3 210 467	3 377 989	3 458 653	3 500 121	3 542 417	3 758 472	3 818 684	3 879 064	3 939 628	4 000 396	4 061 385
B1. Årsavgifter	1 856 447	2 000 798	2 054 531	2 067 809	2 081 445	2 268 308	2 298 745	2 328 580	2 358 150	2 387 305	2 416 049
B2. Summa övriga intäkter	1 354 020	1 377 200	1 404 122	1 432 312	1 460 972	1 490 164	1 519 939	1 550 483	1 581 478	1 613 091	1 645 336
2.1 Hyresintäkter	1 348 520	1 373 450	1 400 919	1 428 938	1 457 517	1 486 657	1 516 400	1 546 728	1 577 663	1 609 216	1 641 400
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Ränteinkomster)	7500	3750	3203	3374	3455	3497	3539	3755	3815	3875	3936
C. Förutsättningar											
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	132 912	153 679	174 446	195 214	215 981	236 749
2. Avsättningar till underhåll m m	197 649	201 602	205 634	209 747	213 942	218 220	222 585	227 037	231 577	236 209	240 933
3. Läneräntor (%) viktat medel	2,93%	3,24%	3,34%	3,34%	3,34%	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%	3,43%
4. Subventionsränta (%)											
5. Infäktsräntor (%) viktat medel	0,50%	0,50%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
6. Inflation (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
7.											
8. Avskrivning (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beräkn. Årsavgift (A+C1+C2-A1.3-B2)											

OBS avskrivning tas ej upp vid beräkning av årsavgift.

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde. SEK
Känslighetsanalys: Ränta + 1%, Infl 2,5%

Utskriven:**BRF Körsbärshagen**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
A. Summa kostnader (A1-A4)	3 012 818	4 499 499	4 655 163	4 732 718	4 812 212	4 973 694	5 051 987	5 131 551	5 212 439	5 294 705	5 378 402
A1. Summa Kapitalkostnader	2 375 118	2 659 405	2 769 066	2 799 469	2 830 632	2 942 574	2 970 089	2 997 606	3 025 145	3 052 729	3 080 377
1.1 Läneräntor	1 217 604	1 472 953	1 552 953	1 552 953	1 552 953	1 632 953	1 627 727	1 621 685	1 614 827	1 607 152	1 598 661
1.2 Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Avskrivningar	1 157 514	1 186 452	1 216 113	1 246 516	1 277 679	1 309 621	1 342 361	1 375 920	1 410 318	1 445 576	1 481 716
A2. Driftkostnader	1 654 800	1 696 170	1 738 574	1 782 039	1 826 590	1 872 254	1 919 061	1 967 037	2 016 213	2 066 618	2 118 284
A3. Underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4. Summa övriga kostnader	140 414	143 924	147 522	151 211	154 991	158 866	162 837	166 908	171 081	175 358	179 742
4.1 Fastighetskatt	140 414	143 924	147 522	151 211	154 991	158 866	162 837	166 908	171 081	175 358	179 742
4.2 Bolagskatt(schablonskatt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 Övriga (tomträtt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa intäkter (B1- B2)	3 210 467	3 515 637	3 646 704	3 699 048	3 752 701	4 020 606	4 092 516	4 165 020	4 238 151	4 311 948	4 386 443
B1. Årsavgifter	1 856 447	2 131 704	2 228 814	2 245 482	2 262 751	2 493 447	2 527 217	2 560 414	2 593 458	2 626 166	2 658 549
B2. Summa övriga intäkter	1 354 020	1 383 933	1 417 891	1 453 567	1 489 950	1 527 159	1 565 299	1 604 606	1 644 693	1 685 780	1 727 894
2.1 Hyresintäkter	1 346 520	1 380 183	1 414 688	1 450 055	1 486 306	1 523 464	1 561 550	1 600 589	1 640 604	1 681 619	1 723 659
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Ränteinkomster)	7500	3750	3203	3512	3644	3696	3749	4017	4089	4161	4234
C. Föruitsättningar											
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	132 912	153 679	174 446	195 214	215 981	236 749
2. Avsättningar till underhåll m m	197 649	202 590	207 655	212 846	218 168	223 622	229 212	234 943	240 816	246 837	253 007
3. Läneräntor (%) viktat medel	2,93%	3,55%	3,74%	3,74%	3,74%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%
4. Subventionsränta (%)											
5. Intäktsräntor (%) viktat medel	0,50%	0,50%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
6. Inflation (%)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
7.											
8. Avskrivning (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beräkn. Årsavgift (A+C1+C2-A.1.3-B2)											

OBS avskrivning tas ej upp vid beräkning av årsavgift.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Körsbärshagen

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

201004083858

- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i **Brf Körsbärshagen** betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
- D De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E Upptagna lägenhetsytor baseras på den information som styrelsen erhållit från föregående fastighetsägare. Lägenheterna har inte kontrollmätts av föreningen.
- Vid upplåtelse av lägenheter kommer bostadsrättshavarna att få acceptera den metodik som använts vid sättande av andelstal samt att acceptera den yta som redovisats i ekonomisk plan. Skulle vid förnyad kontrollmätning lägenheten visa sig vara större eller mindre än i ekonomisk plan upptagen yta skall detta ej föranleda ändring av andelstal, årsavgift eller insats.

Stockholm den 4/8 2009

Mikael Haga

Lars Cedergrund

Katarina Paulsson

Tomas Nordin

Thomas Lindberg

Carina Carlsson

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevitnas:

Övjan Forsgren

Cecilia Tähtin

201004083868

INTYG

avseende

Bostadsrättföreningen Körsbärshagen, Stockholm
Organisationsnummer 769607-9255

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen upprättad den 2009-07-16 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen består av tre flerbostadshus med 3-4 våningar ovan mark samt källarplan. Byggnaden är nybyggd år 1936 och totalrenoverad år 1987 med nya stammar för el, vatten och avlopp..

Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna

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 vilar på tillförlitliga grunder.

Under beräknade löpande utgifter exkl. räntor och amorteringar har inte medtagits bostadsrättshavarens kostnader för hushållsel vid beräkning av årsavgift. Bostadsrättshavaren svarar för kostnader för hushållsel. Kostnaden för hushållsel varierar efter hushållets storlek samt elförbrukning.

Normalt fastighetsunderhåll enligt besiktningsutlåtande förutsättes finansieras genom dispositionsfond samt avsättning till fond för yttre underhåll eller upptagande av nya lån.

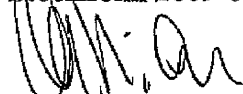
 KLS

201004083869

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

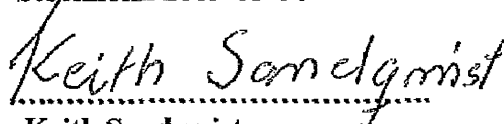
- Brf Körsbärshagen registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 2002-01-18.
- Registreringsbevis Bolagsverket stadgar, utskriftsdatum 2009-06-11.
- Stadgar för Brf Körsbärshagen, registrerades 2009-06-11, enligt registreringsbevis Bolagsverket.
- Protokoll fört vid extra föreningsstämma med bostadsrättföreningen Körsbärshagen den 23 juni 2009.
- Statusbesiktning avseende Kv.Klarbäret 6, Körsbäret 3 & 4, Stockholm 2008-07-11, ProjektledarHuset AB.
- Allmän fastighetsinformation. Taxeringsinformation kv. Klarbäret 6, kv. Körsbäret 3 6 4, 10 juni 2008.
- Närvarolista 09-06-24.
- Hyreslista juni 2009 inklusive permanenta hyrestillägg.
- Lokaler juni 2009.

Stockholm 2009-08-04



.....
Ole Lien
SWEDBANK
105 39 STOCKHOLM

Stockholm 2009-08-04



.....
Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

Av Boverket förklarade behöriga med avseende på hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer

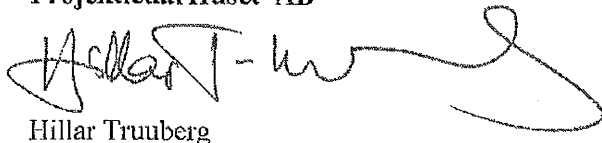
201004083859

Kv. Klarbäret 6, Körsbäret 3 & 4, Stockholm

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 21 juni 2008

ProjektledarHuset AB



Hillar Truuberg

Klarbäret 6, Körsbäret 3 & 4, Stockholm – Besiktnings- utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastigheternas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Körsbärshagen genom Galären AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 11 juni 2008 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende och fastighets-skötare samt genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter, som kan anses representativa, i fastigheternas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i en uthyrningslokal. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet och ca 15 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Lars Cedergrund, boende
- Tomas Nordin, boende
- Bo Ajneling, Stockholmshem, fastighetsskötare (del av tid)
- Ellinor Johansson, Galären
- Örjan Forsgren, Galären
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

AC

4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Klarbåret 6, Körsbåret 3 & 4
Adress:	Stickelbärsvägen 5, 5A, 7-9, 2-10; Körsbärsvägen 16-22
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	AB Stockholmshem
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	7 561 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Byggnader med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320
Byggnadsår:	1936
Ombyggnadsår:	1987
Areor:	Bostäder 3 581 m ² Lokaler 556 m ² Totalt 4 137 m ²
Standard:	Modern
Källare / bottenvåning:	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd, lokaler
Övr våningsplan:	Bostäder
Vind:	----
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Stomme:	Tegel och betong
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak:	Takpapp

AS

Takterrasser:	Konstruktionsbetong, isolering, tätskikt, överbetong, ytskikt
Fasad:	Putsad sockel, putsade fasader.
Fönster:	2-glas inåtgående träfönster, badrumfönster kompletterade med innerruta.
Trapphus:	Naturstensgolv, målad puts på vägg och i tak. Smidesräcken.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål eller trä Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp eller av trä.
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum Linoleum i de flesta övriga rum Linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kyl- och frys, skåpsinredning i all huvudsak från ombyggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Sanitetsartiklar från ombyggnadsåret.
Tvättstugor etc:	2 st tvättstugor: Totalt 5 TM (1 stor), 2 TT, 2 TS, 2 manglar. Klinkergolv i en, målat golv i en, målade väggar och tak. WC:ar i anslutning till respektive tvättstuga.
Värmeproduktion:	Undercentral med värmeväxlare.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler av termostattyp sannolikt installerade 1987. Stamregleringsventiler från 1987.
Ventilation:	Bostäder: Självdragsfrånluft. Tilluft i form av springventiler i fönster. Bedömt hyfsad funktion i

	besökta badrum och kök.
	Lokaler: Mekanisk till- och frånluft till förskola och Stadsdelsförvaltningen.
Elinstallationer:	Serviser, serviscentraler, fastighetscentraler utbytta 1987. Stigare och lägenhetsel utbytta parallellt.
Hissar:	Finns ej.
Sophantering:	Utvändiga behållare samt miljöstuga för grovsopor.
Tomt / mark:	Gräsmatta, planteringar vid fasader. Hårdgjorda ytor i beläggning av asfaltbetong eller plattlagda ytor till entréer. Lekgård till daghemmet.
Allmänt:	Byggnader uppförda 1936, omfattande ombyggda ca 1987 i genomgående gott skick.
OVK-status:	Godkänd OVK finns för alla system. Godkännandena för bostäderna gäller till 2015 och för daghemmet till 2009.
Energideklaration:	Från och med årsskiftet 2008 / 2009 finns lagkrav på genomförd energideklaration av fastigheter. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.
Miljö:	På bottenvåningen på Stickelbärsvägen 9 finns en påtaglig oljedoft vars orsak inte kunde härledas.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg. Delar av källarplanen är ej utgrävda.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning noterades.

Utvändig mark i normalt skick.

Inget åtgärdsbehov utöver normalt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i normal och begränsad omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar av murad slaggsten med viss förekomst av sprickor.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Putsade socklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen i genomgående tillfredsställande skick. Minst ca 10 år till nästa mer omfattande fasadåtgärd.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med papp i normalt skick. Plåtdetaljer i gott skick. Det bedöms att pappen senast är omlagd 1987 och har ca 5 års återstående teknisk livslängd.

Takavvattningssystem i gott skick.

5.1e Fönster

2-glas inåtgående träfönster i slitet skick speciellt vad avser syd- och västfasader. Onmålning och erforderlig renovering som ett led i normalt fastighetsunderhåll rekommenderas inom nära framtid. Varierande åtgärds paket beroende på väderstreck och höjdläge.

5.1f Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstengolv, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i liten och högst normal omfattning. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Lackat trä med glas. Träet är uttorkat och i behov av omlackning inom nära framtid.

Tvättstugor:

2 tvättstugor med maskiner av blandad ålder. Maskinerna i tvättstugan på Stickelbärsvägen bedöms ha ca 3-4 års återstående teknisk livslängd.

Källare / suterräng i övrigt:

Normalt skick vad avser både förråds- och installationsutrymmen.

5.1g Lägenheter

3 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Alla lägenheter har generellt likartad grundstandard. Besökta lägenheter kan anses vara i normalt skick.

Samtliga lägenheter har genomgått en omfattande renovering ca 1987.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

5.1h Lokaler**Förskolan:**

Linoeumgolv, målade väggar, undertak. Tillagningskök. Ansvar för inre underhåll samt utbyte inredning och utrustning åligger fastighetsägaren.

5.2 VVS-anläggning**5.2a Värmeproduktion**

Fjärrvärme med värmeväxlarenhet från 1975, cirkulationspumpar och expansionskäril utbyta senare. Utbyte av värmeväxlarenheten rekommenderas inom nära framtid.

5.2b Värmedistribution

I all huvudsak installation från nybyggnadsåret. Stamregleringsventiler utbyta 1987 och i gott skick. Radiatorventiler i huvudsak monterade 1987 och i bedömt behov av utbyte om 6-7 år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Avloppsstammar utbyta 1987 och i gott skick. Stamspolning rekommenderas inom nära framtid och upprepas därefter med ca 10 års intervall.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer utbyta samtidigt som avloppen. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

AS

5.2d Ventilation

Bostäder:

Frånluft: Avluftsluckor i kök och badrum anslutna till självdragssystem.

Tilluft: Springventiler i fönster.

Lokaler:

Mekanisk till- och frånluft till förskola och Stadsdelsförvaltning.

Godkänd OVK finns avseende alla system.

5.3 El-anläggning

Samtliga elinstallationer utbytta 1987 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

3-fasininstallationer till lägenheterna.



201004083867

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juni 2008)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1d Tak

Omläggning takpapp, ca 2013 720 kkr

6.1e Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering, ca 2009 1 150 kkr

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte viss maskinpark, ca 2012 220 kkr

Omlackning entrépartier, ca 2009 50 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution och produktion

Utbyte värmeundercentral, ca 2009 300 kkr

Utbyte radiatorventiler, ca 2015 350 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stamrensning, ca 2008 120 kkr

Sammanfattning:

Fastighet ursprungligen uppförd 1936, omfattande utvändigt renoverad ca 1987 i normalt skick. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3-4 000:- / lägenhet.

Enligt hyresavtalet har fastighetsägaren ansvar för inre underhåll inom Förskolan. En bedömd årlig avsättning för detta är 25 000:-.

Utöver ovanstående måste en energideklaration upprättas före 2009. Bedömd kostnad för detta är 25 000:-.

