

201006233702

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Dykärret Mindre 11 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 9-12
Tabell:redovisning av andelstal, insatser, Upplåtelseavgifter, Årsavgifter, etc	Sid 9-11
F. Ekonomisk prognos	Sid 13
G. Känslighetsanalys	Sid 14
H. Särskilda förhållanden	Sid 15
Teknisk besiktning	Bilaga 1

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerat av Bolagsverket 2010-06-28

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Dykärret Mindre 11

orgnr 769604-2857

upprättad den

26 april 2010

BRF Dykärret Mindre 11 har ursprungligen registrerats hos PRV nuvarande Bolagsverket 1999-05-17

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Dykärret Mindre 11 i Stockholms kommun med adress Ekehjelmstorget 2-12, 118 54 Stockholm, Fatburgatan 4, 6, 118 54 Stockholm samt Swedenborgsgatan 17, 118 48 Stockholm, Stockholms län, upplåta bostäder och i förekommande fall lokaler 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 2010-07-01.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2010-04-26 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

Tomt: Tomtareal är 3 147 kvm. Tomten är anslutna till kommunens nät för vatten, avlopp, fjärrvärme och elektrisk kraft.

Stadsplan: För fastigheten gäller stadsplanplan 0180-7547A fastställd 1982.

Byggnaden: Fastigheten är bebyggda med ett flerbostadshus med 5-7 våningar ovan mark samt källarplan. En fristående 1 plans daghemsbyggnad finns på gården.

Byggnaderna är nybyggda år 1984
Fastigheten består av 109 st bostadslägenheter, varav:

3 st om 1 rum och kv/kök, c:a	129 m ²
49 st om 2 rum och kök, c:a	2 862 m ²
17 st om 3 rum och kök, c:a	1 282 m ²
29 st om 4 rum och kök, c:a	2 514 m ²
11 st om 5 rum och kök, c:a	1 130 m ²

med en total uthyrningsbar bostadsyta om 7 917 m²

Fastighetens lokaler består av	
1 förskola	400 m ²
1 lager	12 m ²
1 livsmedelsbutik	600 m ²
13 cykelboxar	5 m ²
13 förråd	53 m ²
1 kabel-TV rum	8 m ²

Total lokalyta 1 078 m²

Tax. värde: Fastigheterna är åsatt typkod 320- Hyreshusenhet, med huvudsakligen bostäder.

Satta taxeringsvärden per enhet är enligt allmän fastighetstaxering AFT 2007;

Taxeringsvärde totalt 137 181 000 kr fördelat bostad mark 57 000 000 kr, bostad byggnad 67 000 000 kr, lokal mark 3 381 000 och lokal byggnad 9 800 000. Värdeår 1983.

Fastighetsskatt Skattesats 1 % har använts för lokaler. För bostäder har 1 272 kr tagits upp per lägenhet.

Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

Total anskaffningskostnad

Köpeskilling	245 954 893
Lagfart	3 689 323
Föreningsbildning	1 062 500
Dispositionsfond	3 800 000
Pantbrevskostnad	975 700

Total förvärvskostnad 255 482 416

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.

201006233706

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 %.

Amortering

Enligt vald banks offert är lånen amorteringsfria under räntebindningstiden. Därefter har amortering lagts in enligt en amorteringsplan som erhållits från vald bank.

Dispositionsfond

Dispositionsfonden är avsatt enligt gjord teknisk besiktning. Posten utbyte av fläktenheter ca 2019 finansieras med medel avsatta till fond för yttre underhåll.

Stammar för vatten och avlopp bedöms ha en ytterligare lång livslängd och anses ej behöva bytas vid ytskiktsrenovering av badrum. Enligt föreningens stadgar ansvarar bostadsrättslägenhetsinnehavaren för ytskikten i badrummet.

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.

BRF Dykärret Mindre 11

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader, A1.1, A1.2

	Lånebelopp	%	2010 Ränta	2011 Ränta	2012 Ränta	2013 Ränta	2014 Ränta	2015 Ränta	2016 Ränta	2017 Ränta	2018 Ränta	2019 Ränta	2020 Ränta
Ny bank	20 000 000	4,40	880 000	880 000	880 000	880 000	880 000	980 000	976 864	973 238	969 122	964 516	959 420
Ny bank	20 000 000	2,70	540 000	540 000	640 000	640 000	640 000	640 000	637 952	635 584	632 896	629 888	626 560
Ny bank	50 451 001	2,00	1 009 020	1 261 275	1 261 275	1 261 275	1 261 275	1 261 275	1 257 239	1 252 572	1 247 275	1 241 347	1 234 788
Totalt	90 451 001	2,69	2 429 020	2 681 275	2 781 275	2 781 275	2 781 275	2 881 275	2 872 055	2 861 394	2 849 293	2 835 751	2 820 788

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjd med 0,6 %

Amorteringar, C1

	Amortering	Löp- tid/år	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ny bank	0	5	0	0	0	0	0	84 000	74 000	84 000	94 000	104 000	114 000
Ny bank	0	2	0	0	0	0	0	84 000	74 000	84 000	94 000	104 000	114 000
Ny bank	0		0	0	0	0	0	161 443	186 669	211 894	237 120	262 345	287 571
0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	0		0	0	0	0	0	289 443	334 669	379 894	425 120	470 345	515 571

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

Extern finansiering

i bank	90 451 001
Egenfinansiering	
Insatser och	165 031 415
Upplåtelseavgifter	0
Totalt	255 482 416

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	245 954 893
Lagfart	3 689 323
Pantbrevskostnad	975 700
Ombildningskostnader	1 062 500
Dispositionsfond, eftersatt underhåll	3 800 000
Totalt	255 482 416

A2, A3, A4 samt C2

BRF Dykärret Mindre 11

201006233708

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kommunal fastighetsavgift	270 458	275 867	281 385	287 012	292 752	298 607	304 580	310 671	316 885	323 222	329 687
Försäkring	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	101 355	103 382	105 448	107 558	109 709
Ekonomisk förvaltning	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	168 924	172 303	175 749	179 264	182 849
Arvode till styrelse och revisorer	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	135 139	137 842	140 599	143 411	146 279
Fastighetsskötsel	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	146 401	149 328	152 316	155 362	158 469
Städning	140 000	142 800	145 656	148 569	151 541	154 571	157 663	160 816	164 032	167 313	170 659
Vatten och avloppsavgifter	240 000	244 800	249 696	254 690	259 784	264 979	270 279	275 686	281 198	286 822	292 559
Fastighetsel	220 000	224 400	228 888	233 466	238 136	242 898	247 756	252 711	257 765	262 920	268 179
Renthållning	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	135 139	137 842	140 599	143 411	146 279
Kostnad för värme och varmvatten	1 100 000	1 122 000	1 144 440	1 167 329	1 190 675	1 214 489	1 238 779	1 263 554	1 288 825	1 314 602	1 340 894
Kabel-TV	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	68 921	70 300	71 708	73 140
Märkskötsel	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	59 755	60 950
Rep och diverse utgifter	458 400	467 568	476 919	486 458	496 187	506 111	516 233	526 568	537 089	547 830	558 787
Driftkostnad för tol utnyttbar yta om 320 kr/kvm	2 878 400	2 936 968	2 994 887	3 054 581	3 115 673	3 177 986	3 241 546	3 306 377	3 372 504	3 439 954	3 508 754
Totalt löpande utgifter	3 148 858	3 211 835	3 276 072	3 341 593	3 408 425	3 476 594	3 546 126	3 617 048	3 689 389	3 763 177	3 838 440

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL, C2

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 38 i stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet	411 543	419 774	428 169	436 733	445 467	454 377	463 464	472 734	482 188	491 832	501 669
Totalt avsättning till fond	411 543	419 774	428 169	436 733	445 467	454 377	463 464	472 734	482 188	491 832	501 669

Sammanställning

BRF Dykärret Mindre 11

201006233709

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	0	0	5 989	6 313	6 480	6 553	6 629	7 095	7 210	7 324	7 439
(räntesats = 0,00 %)											
Årsavgifter för bostadsrätter (enl tabell B1 -B2)	2 438 741	2 691 190	2 785 399	2 785 278	2 785 318	3 174 898	3 211 042	3 245 360	3 278 593	3 310 390	3 340 750
Hyrer för bostäder och lokaler (enl tabell B1 -B2)	3 550 680	3 621 694	3 604 127	3 768 010	3 843 370	3 920 238	3 998 642	4 078 615	4 160 188	4 243 391	4 328 259
Summa inkomster:	5 989 421	6 312 884	6 485 516	6 559 601	6 635 168	7 101 689	7 216 313	7 331 070	7 445 990	7 561 105	7 676 448

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Räntor (enl. tabell A1)	2 429 020	2 681 275	2 781 275	2 781 275	2 781 275	2 881 275	2 872 055	2 861 394	2 849 293	2 835 751	2 820 768
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	289 443	334 669	379 894	425 120	470 345	515 571
Öppande utgifter (enl. tabell A2-4)	3 148 858	3 211 835	3 276 072	3 341 593	3 408 425	3 476 594	3 546 126	3 617 048	3 689 389	3 763 177	3 838 440
Avsättning till fonder (enl. tabell C2) (enl tabell 3)	411 543	419 774	428 189	436 733	445 467	454 377	463 484	472 734	482 188	491 832	501 669
Summa utgifter:	5 989 421	6 312 884	6 485 516	6 559 601	6 635 168	7 101 689	7 216 313	7 331 070	7 445 990	7 561 105	7 676 448

Inflationsantagande 2,00% per år

BRF Dykärrret Mindre 11

Lnr	Plan	Beskrivn	Typ	Brf yta	Ej brf yta	Andel %	Insats	Hyror	Ars-avgift	Ars-avgift/ hyror		Ars-avgift/ hyror		Ars-avgift/ hyror		Ars-avgift/ hyror		Ars-avgift/ hyror	
										2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017		2018
114	1 Tr	3 R o k	BOSTAD	75,0	0,0	1,2116	1 898 507	62 856	29 548	32 606	33 748	33 747	38 467	38 905	39 321	39 723	40 108	40 476	40 476
115	1 Tr	2 R o k	BOSTAD	0,0	57,0	0,9744	1 608 079	62 856	23 763	64 113	65 395	68 037	69 398	70 786	72 202	73 646	75 119	76 621	76 621
116	1 Tr	2 R o k	BOSTAD	57,0	0,0	1,1730	1 935 749		28 605	31 567	32 672	32 671	37 240	37 654	38 067	38 457	38 829	39 185	39 185
117	1 Tr	3 R o k	BOSTAD	76,0	0,0	1,2237	2 015 502		29 843	32 932	34 085	34 084	38 851	39 294	39 714	40 120	40 509	40 881	40 881
118	2 Tr	3 R o k	BOSTAD	76,0	0,0	0,9842	1 624 160		24 001	26 485	27 413	27 412	31 246	31 602	31 939	32 266	32 579	32 878	32 878
119	2 Tr	2 R o k	BOSTAD	57,0	0,0	1,2237	2 015 502	62 856	29 843	64 113	65 395	68 037	69 398	70 786	72 202	73 646	75 119	76 621	76 621
120	2 Tr	3 R o k	BOSTAD	76,0	0,0	1,2358	2 039 457		30 139	33 258	34 423	34 422	39 236	39 683	40 107	40 518	40 881	40 881	40 881
121	2 Tr	3 R o k	BOSTAD	76,0	0,0	0,9938	1 640 241		24 239	26 748	27 684	27 683	31 555	31 914	32 256	32 586	32 902	33 204	33 204
122	3 Tr	2 R o k	BOSTAD	57,0	0,0	1,2358	2 039 457		30 139	33 258	34 423	34 422	39 236	39 683	40 107	40 518	40 881	40 881	40 881
123	3 Tr	3 R o k	BOSTAD	76,0	0,0	1,2358	2 039 457		30 139	33 258	34 423	34 422	39 236	39 683	40 107	40 518	40 881	40 881	40 881
124	3 Tr	3 R o k	BOSTAD	76,0	0,0	1,2358	2 039 457		30 139	33 258	34 423	34 422	39 236	39 683	40 107	40 518	40 881	40 881	40 881
125	3 Tr	3 R o k	BOSTAD	76,0	0,0	1,2358	2 039 457		30 139	33 258	34 423	34 422	39 236	39 683	40 107	40 518	40 881	40 881	40 881
126	4 Tr	3 R o k	BOSTAD	75,0	0,0	1,2357	2 038 979	62 856	30 574	33 739	34 920	34 919	39 803	40 256	40 687	41 103	41 502	41 883	41 883
127	4 Tr	2 R o k	BOSTAD	0,0	57,0	1,0036	1 656 921		24 476	27 010	27 955	27 954	31 865	32 227	32 572	32 905	33 224	33 529	33 529
128	4 Tr	2 R o k	BOSTAD	57,0	0,0	1,2376	2 042 417		30 182	33 306	34 472	34 471	39 292	39 740	40 164	40 576	40 969	41 345	41 345
129	4 Tr	3 R o k	BOSTAD	75,0	0,0	1,0687	1 750 469		26 015	28 708	29 713	29 712	33 868	34 254	34 620	34 974	35 314	35 637	35 637
130	Bv	3 R o k	BOSTAD	72,0	0,0	1,0458	1 725 952		25 505	26 146	29 131	29 130	33 294	33 582	33 941	34 289	34 621	34 939	34 939
131	Bv	3 R o k	BOSTAD	72,0	0,0	1,0458	1 725 952		25 505	26 146	29 131	29 130	33 294	33 582	33 941	34 289	34 621	34 939	34 939
132	1 Tr	4 R o k	BOSTAD	0,0	91,0	0,0	1,725 952	90 408	25 505	92 216	94 060	95 942	99 818	101 614	103 450	105 276	107 046	108 806	110 207
133	1 Tr	2 R o k	BOSTAD	0,0	59,0	0,0	2 205 813	64 188	32 596	65 472	66 781	68 117	70 869	72 286	73 732	75 206	76 711	78 245	78 245
134	1 Tr	4 R o k	BOSTAD	85,0	0,0	1,3856	2 332 366		34 466	35 971	37 230	37 229	42 436	42 819	43 378	43 822	44 247	44 553	44 553
135	2 Tr	4 R o k	BOSTAD	91,0	0,0	1,4133	2 332 366		34 466	38 034	39 366	39 364	44 870	45 351	45 866	46 336	46 785	47 214	47 214
136	2 Tr	2 R o k	BOSTAD	0,0	59,0	0,0	2 227 871	64 188	32 922	65 472	66 781	68 117	70 869	72 286	73 732	75 206	76 711	78 245	78 245
137	2 Tr	4 R o k	BOSTAD	85,0	0,0	1,8500	2 355 458		34 806	36 830	37 602	37 601	42 860	43 348	43 811	44 260	44 689	45 099	45 099
138	3 Tr	4 R o k	BOSTAD	91,0	0,0	1,4273	2 249 929		34 806	38 411	39 755	39 754	45 315	45 831	46 320	46 795	47 248	47 682	47 682
139	3 Tr	2 R o k	BOSTAD	59,0	0,0	1,3633	1 675 000		24 752	27 314	28 271	28 270	32 224	32 591	32 939	33 276	33 599	33 907	33 907
140	3 Tr	4 R o k	BOSTAD	85,0	0,0	1,4413	2 378 551		33 248	36 690	37 974	37 973	43 284	43 777	44 245	44 698	45 132	45 546	45 546
141	4 Tr	4 R o k	BOSTAD	91,0	0,0	1,4413	2 378 551		33 248	36 690	37 974	37 973	43 284	43 777	44 245	44 698	45 132	45 546	45 546
142	4 Tr	2 R o k	BOSTAD	0,0	59,0	0,0	2 271 987	64 188	33 574	65 472	66 781	68 117	70 869	72 286	73 732	75 206	76 711	78 245	78 245
143	4 Tr	4 R o k	BOSTAD	85,0	0,0	1,3757	1 853 755		27 394	37 050	38 347	38 345	43 709	44 206	44 679	45 136	45 574	45 992	45 992
144	5 Tr	2 R o k	BOSTAD	67,0	0,0	1,1233	1 853 755		27 394	30 229	31 288	31 287	35 653	36 059	36 454	36 828	37 185	37 526	37 526
145	5 Tr	2 R o k	BOSTAD	0,0	59,0	0,0	1 744 241	64 188	25 775	65 472	66 781	68 117	70 869	72 286	73 732	75 206	76 711	78 245	78 245
146	5 Tr	2 R o k	BOSTAD	61,0	0,0	1,0569	1 403 287		20 737	28 444	29 439	29 438	33 556	33 938	34 301	34 652	34 988	35 309	35 309
147	Bv	2 R o k	BOSTAD	55,0	0,0	0,8503	1 403 287		20 737	22 884	23 685	23 684	26 937	27 304	27 596	27 878	28 149	28 407	28 407

148	BV	2 Rok BOSTAD	59,0	0,0	0,9854	1 543 627	22 811	26 053	26 052	26 053	29 697	30 085	30 954	31 248
148	BV	3 Rok BOSTAD	72,0	0,0	1,0438	1 722 609	25 456	28 091	29 074	29 073	33 140	33 875	34 554	34 871
150	1 Tr	2 Rok BOSTAD	55,0	0,0	0,9630	1 572 774	23 242	25 647	26 545	26 544	30 257	30 929	31 549	31 838
151	1 Tr	2 Rok BOSTAD	0,0	59,0			64 188	65 472	66 781	66 781	70 869	72 286	76 711	78 245
152	1 Tr	4 Rok BOSTAD	85,0	0,0	1,3366	2 205 813	32 596	36 971	37 230	37 229	42 436	43 378	44 247	44 653
153	2 Tr	2 Rok BOSTAD	0,0	55,0			64 188	62 706	63 960	65 544	67 874	69 232	73 470	74 939
154	2 Tr	2 Rok BOSTAD	0,0	59,0			64 188	65 472	66 781	66 781	70 869	72 286	76 711	78 245
155	2 Tr	4 Rok BOSTAD	85,0	0,0	1,3600		32 922	36 330	37 602	37 601	42 850	43 811	44 689	45 099
156	3 Tr	2 Rok BOSTAD	0,0	55,0			61 476	62 706	63 960	65 239	67 574	69 232	73 470	74 939
157	3 Tr	2 Rok BOSTAD	0,0	59,0			64 188	65 472	66 781	66 781	70 869	72 286	76 711	78 245
158	3 Tr	4 Rok BOSTAD	0,0	55,0			86 712	88 446	90 215	92 019	93 860	97 652	101 597	105 701
159	4 Tr	2 Rok BOSTAD	0,0	55,0			62 196	63 440	64 709	66 003	68 669	70 043	72 873	75 817
160	4 Tr	2 Rok BOSTAD	0,0	59,0			64 188	65 472	66 781	66 781	70 869	72 286	76 711	78 245
161	4 Tr	4 Rok BOSTAD	85,0	0,0	1,3767	2 271 987	33 574	37 050	38 347	38 345	43 709	44 206	45 574	45 992
162	5 Tr	1 Rok BOSTAD	32,0	0,0	0,6719	1 108 838	16 386	18 082	18 715	18 714	21 332	21 575	22 242	22 446
163	5 Tr	2 Rok BOSTAD	0,0	59,0			64 572	65 863	67 181	68 524	71 293	72 719	77 170	78 713
164	5 Tr	2 Rok BOSTAD	85,0	0,0	1,1020	1 818 634	26 875	29 657	30 695	30 694	34 987	35 385	36 480	36 815
165	BV	5 Rok BOSTAD	96,0	0,0	1,3155	2 171 002	32 082	35 403	36 642	36 641	41 766	42 242	43 548	43 948
166	BV	4 Rok BOSTAD	85,0	0,0	1,2297	2 029 348	29 989	33 093	34 251	34 250	39 041	39 485	40 707	41 080
167	BV	2 Rok BOSTAD	0,0	59,0			64 188	65 472	66 781	66 781	70 869	72 286	76 711	78 245
168	BV	3 Rok BOSTAD	72,0	0,0	1,0438	1 722 609	25 456	28 091	29 074	29 073	33 140	33 875	34 554	34 871
169	1 Tr	5 Rok BOSTAD	96,0	0,0	1,4793	2 441 284	36 076	39 810	41 204	41 202	46 966	47 500	48 970	49 419
170	1 Tr	4 Rok BOSTAD	99,0	0,0	1,3788	2 275 503	33 626	37 107	38 406	38 404	43 776	44 275	45 645	46 063
171	1 Tr	2 Rok BOSTAD	0,0	59,0			64 188	65 472	66 781	66 781	70 869	72 286	76 711	78 245
172	1 Tr	4 Rok BOSTAD	85,0	0,0	1,3666	2 205 813	32 596	35 971	37 230	37 228	42 436	42 919	44 247	44 653
173	2 Tr	5 Rok BOSTAD	96,0	0,0	1,4890	2 457 325	36 313	40 072	41 475	41 473	47 274	47 813	49 292	49 744
174	2 Tr	4 Rok BOSTAD	99,0	0,0	1,3926	2 298 256	33 962	37 478	38 790	38 788	44 214	44 716	46 101	46 524
175	2 Tr	2 Rok BOSTAD	59,0	0,0	1,0050	1 658 578	24 510	27 047	27 993	27 992	31 908	32 271	33 270	33 575
176	2 Tr	4 Rok BOSTAD	85,0	0,0	1,3500	2 227 871	32 922	36 330	37 602	37 601	42 860	43 346	44 689	45 099
177	3 Tr	5 Rok BOSTAD	96,0	0,0	1,5037	2 481 655	36 672	40 469	41 885	41 884	47 742	48 286	49 780	50 236
178	3 Tr	4 Rok BOSTAD	89,0	0,0	1,4064	2 321 013	34 299	37 849	39 174	39 172	44 652	45 160	46 558	46 985
178	3 Tr	2 Rok BOSTAD	59,0	0,0	1,0150	1 675 000	24 762	27 314	28 271	28 269	32 224	32 939	33 599	33 907
180	3 Tr	4 Rok BOSTAD	85,0	0,0	1,3633	2 249 929	33 248	36 690	37 974	37 973	43 777	44 245	45 132	45 546
181	4 Tr	5 Rok BOSTAD	96,0	0,0	1,5186	2 505 985	37 032	40 865	42 296	42 294	48 759	49 280	50 288	50 729
182	4 Tr	4 Rok BOSTAD	89,0	0,0	1,4202	2 343 768	34 635	38 220	39 558	39 556	45 090	45 603	47 014	47 445
183	4 Tr	2 Rok BOSTAD	0,0	59,0			64 188	65 472	66 781	66 781	70 869	72 286	76 711	78 245
184	4 Tr	4 Rok BOSTAD	85,0	0,0	1,3767	2 271 987	33 574	37 050	38 347	38 345	43 709	44 206	45 574	45 992
185	5 Tr	3 Rok BOSTAD	80,0	0,0	1,3123	2 165 694	32 003	35 316	36 553	36 551	41 664	42 136	43 442	43 840
186	5 Tr	4 Rok BOSTAD	89,0	0,0	1,4340	2 366 523	34 971	38 591	39 942	39 940	45 527	46 046	47 470	47 906
187	5 Tr	2 Rok BOSTAD	59,0	0,0	1,0349	1 707 843	25 238	27 850	28 825	28 824	32 856	33 230	34 258	34 572
188	5 Tr	4 Rok BOSTAD	85,0	0,0	1,3901	2 294 045	33 900	37 409	38 719	38 717	44 133	44 636	46 017	46 439

201006233713

	60144	3001	405	407	DELTOTAL lokalfyror	0,0	1078,0	0,0	0	0	0	1 051 464	1 072 493	1 093 943	1 115 822	1 138 138	1 160 901	1 184 449	1 201 962	1 231 968	1 256 597	1 281 729	
	Bv	Bv	Bv	Bv																			
	Butik	Antennplats	Cykelboxar	F��tr��d																			
	0	8	5	53								504	514	524	535	546	556	568	579	591	602	614	
	0	0	0	0			5 880	5 998	6 118	6 240	6 365	6 492	6 622	6 754	6 889	7 027	7 168	7 309	7 451	7 593	7 735	7 877	
	0	0	0	0			17 156	17 540	17 891	18 249	18 614	18 986	19 365	19 753	20 148	20 551	20 962	21 373	21 784	22 195	22 606	23 017	
	0,0	1078,0	0,0	0	0	0	1 735 284	1 769 690	1 803 389	1 841 497	1 878 327	1 915 854	1 954 212	1 993 296	2 033 162	2 073 825	2 115 302	2 156 716	2 200 082	2 245 498	2 292 975	2 342 516	

TOTAL	6228,0	2767,0	100,000	166 031 415	3 550 680	2 438 742	��r	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Övriga (Ränteinkomster)	0	0	0	0	6480	6313	6553	6629	7095	7210	7324	7439						

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde, SEK

Utskriven:

BRF Dykäret Mindre 11

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
A. Summa kostnader (A1-A4)	5 577 878	8 767 531	8 989 256	9 113 415	9 240 058	9 469 234	9 591 773	9 715 507	9 840 487	9 966 769	10 094 407
A1. Summa Kapitalkostnader	5 247 079	5 655 695	5 713 184	5 771 822	5 831 633	5 992 640	6 045 647	6 098 459	6 151 098	6 203 593	6 255 967
1.1 Läneräntor	2 429 020	2 681 275	2 781 275	2 781 275	2 781 275	2 881 275	2 872 055	2 851 394	2 849 293	2 835 751	2 820 768
1.2 Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Avskrivningar	2 818 059	2 874 420	2 931 909	2 990 547	3 050 358	3 111 365	3 173 592	3 237 064	3 301 806	3 367 842	3 435 199
A2. Driftkostnader	2 878 400	2 935 968	2 994 687	3 054 581	3 115 673	3 177 986	3 241 546	3 306 377	3 372 504	3 439 954	3 508 754
A3. Underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4. Summa övriga kostnader	270 458	275 867	281 385	287 012	292 752	298 607	304 580	310 671	316 885	323 222	329 687
4.1 Fastighetsskatt	270 458	275 867	281 385	287 012	292 752	298 607	304 580	310 671	316 885	323 222	329 687
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)	5 989 421	6 312 884	6 485 516	6 559 601	6 635 168	7 101 689	7 216 313	7 331 070	7 445 990	7 561 105	7 676 448
B1. Årsavgifter	2 438 741	2 691 190	2 785 399	2 785 278	2 785 318	3 174 898	3 211 042	3 245 360	3 278 593	3 310 390	3 340 750
B2. Summa övriga intäkter	3 550 680	3 621 694	3 700 117	3 774 323	3 849 850	3 926 791	4 005 271	4 085 710	4 167 397	4 250 715	4 335 698
2.1 Hyresintäkter	3 550 680	3 621 694	3 694 127	3 768 010	3 843 370	3 920 238	3 998 642	4 078 615	4 160 168	4 243 391	4 328 259
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Räntekomster)	0	0	5989	6313	6480	6553	6629	7095	7210	7324	7439
C. Förutsättningar											
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	289 443	334 669	379 894	425 120	470 345	515 571
2. Avsättningar till underhåll m m	411 543	419 774	428 169	436 733	445 467	454 377	463 464	472 734	482 188	491 832	501 669
3. Läneräntor (%) viktat medel	2,69%	2,96%	3,07%	3,07%	3,07%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%	3,19%
4. Subventionsränta (%)											
5. Intäktsräntor (%) viktat medel	0,00%	0,00%	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)											

Ekonomisk prognos

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

201006233715

BRF Dykäret Mindre 11

Utskriven:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
A. Summa kostnader (A1-A4)	5 577 878										
A1. Summa Kapitalkostnader	8 395 937	9 049 620	9 402 523	9 559 247	9 719 890	10 084 549	10 242 667	10 403 318	10 566 637	10 732 722	10 901 684
1.1 Läneräntor	5 247 079	5 822 041	6 094 264	6 168 272	6 244 140	6 521 905	6 590 948	6 660 316	6 730 059	6 800 230	6 870 880
1.2 Avgår räntebidrag	2 429 020	2 933 530	3 133 530	3 133 530	3 133 530	3 333 530	3 322 883	3 310 529	3 296 528	3 280 860	3 263 526
1.3 Avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A2. Drifkostnader	2 878 400	2 950 360	3 024 119	3 099 722	3 177 215	3 256 645	3 338 062	3 421 513	3 507 051	3 594 727	3 684 595
A3. Underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4. Summa övriga kostnader	270 458	277 219	284 150	291 254	298 535	305 998	313 648	321 490	329 527	337 765	346 209
4.1 Fastighetskatt	270 458	277 219	284 150	291 254	298 535	305 998	313 648	321 490	329 527	337 765	346 209
4.2 Bolegsskatt(schablonbeskatt)	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)	5 989 421	6 582 941	6 874 176	6 967 692	7 063 547	7 651 240	7 786 505	7 922 621	8 059 650	8 197 658	8 336 711
B1. Årsavgifter	2 438 741	2 943 494	3 137 754	3 137 416	3 137 392	3 627 011	3 661 748	3 694 334	3 725 712	3 755 431	3 783 488
B2. Summa övriga intäkter	3 550 680	3 639 447	3 736 423	3 830 277	3 926 155	4 024 230	4 124 757	4 228 287	4 333 938	4 442 228	4 553 222
2.1 Hyresintäkter	3 550 680	3 639 447	3 730 433	3 823 694	3 919 286	4 017 269	4 117 700	4 220 643	4 326 159	4 434 313	4 545 171
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Ränteinkomster)	0	0	5989	6583	6868	6961	7057	7644	7779	7915	8052
C. Förutsättningar											
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	289 443	334 669	379 894	425 120	470 345	515 571
2. Avsättningar till underhåll m m	411 543	421 832	432 377	443 187	454 266	465 623	477 264	489 195	501 425	513 961	526 810
3. Läneräntor (%) viktat medel	2,69%	3,24%	3,46%	3,46%	3,46%	3,69%	3,69%	3,69%	3,69%	3,69%	3,69%
4. Subventionsränta (%)											
5. Intäkt räntor (%) viktat medel	0,00%	0,00%	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-A1.3-B2)

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Dykärret Mindre 11

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

201006233716

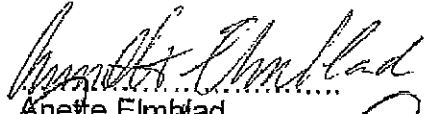
- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i Brf Dykärret Mindre 11 betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas 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 3/5 2010


Lars Richt


Bengt Göran Carlsson

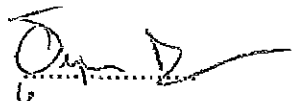

Anette Elmlad

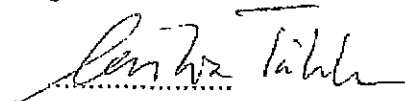

Anders Bergman


Michael Forsman


Rolf Wibard

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:


Arjan Forssgren


Cecilia Tahlin

INTYG

avseende

Bostadsrättföreningen Dykärret Mindre 11, Stockholm
Organisationsnummer 769604-2857

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen upprättad den 2010-04-26 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 ett flerbostadshus med 5-7 våningar ovan mark samt källarplan. En fristående 1 plans daghemsbyggnad finns på gården. Byggnaderna är byggda år 1984. 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.

KS


Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Brf Dykärret Mindre 11 registrerades ursprungligen hos PRV nuvarande Bolagsverket 1999-05-17
- Registreringsbevis Bolagsverket, utskriftsdatum 2007-09-25
- Stadgar för Brf Dykärret Mindre 11, registrerade ursprungligen hos PRV 1999-09-15, enligt registreringsbevis Bolagsverket 2007-09-25.
- Stadgar för Brf Dykärret Mindre 11, ej undertecknade
- Statusbesiktning avseende Kv. Dykärret Mindre 11, Stockholm 2009-12-16, ProjektledarHuset AB.
- Protokoll fört extra föreningsstämma med Brf Dykärret Mindre 11 den 24 februari 2010.
- Allmän fastighetsinformation. Taxeringsinformation 30 november 2009.
- Hyreslista september 2010-02-02.

Stockholm 2010-05-05


.....
Ole Lien
SWEDBANK
105 39 STOCKHOLM

Stockholm 2010-05-05


.....
Keith Sandqvist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

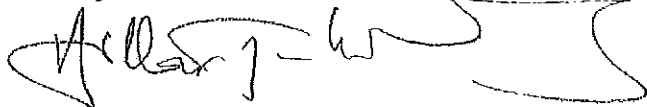
Av Boverket förklarade behöriga med avseende på hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer

Stockholm Dykärret Mindre 11

**Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till ekonomisk plan.**

Stockholm 29 december 2009

ProjektledarHuset AB



Hillar Truuberg

Stockholm Dykärret Mindre 11

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 Dykärret Mindre 11 genom Galären AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 16 december 2009 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 provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter, som kan anses representativa, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i en av hyreslokalerna. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca - 7 grader C.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Barbro Forsgårdh, boende
- Tomas Nilsson, Familjebostäder, fastighetsskötare (del av tid)
- Örjan Forsgren, Galären AB
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset AB, besiktningsman

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Dykärret Mindre 11	
Adresser:	Swedenborgsgatan 17, Ekehjelmstorget 2-12, Fatbursgatan 4-6	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	AB Familjebostäder	
Ägandeform:	Äganderätt	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnader:	Sammanbyggda huskroppar med 4-7 våningar och vind samt bottenvåning och källare. Fristå- ende 1-plans daghembyggnad.	
Byggnadsår:	1984	
Markareal:	3 147 m ²	
Areor:	Bostäder	7 917 m ²
	Lokaler	1 078 m ²
	Totalt	8 995 m ²
Lägenheter	110 lgh; 1-5 rok	
Standard:	Modern	
Källare:	Förråd, driftsutrymmen, lokaler	
Entréplan:	Bostadsentréer, lokaler, tvättstugor, förråd mm	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Fläktrum, hissmaskinrum	
Undergrund:	I huvudsak lera	
Grundläggning:	Pålade grundmurar till berg	
Mark, tomt:	Lite planteringar på förgårdsmark. I huvudsak hårdgjorda ytor på gårdssida. Lekplats. Staket och skärmtak.	

Stomme:	Bärande väggar av armerad betong.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Målad falsad plåt. Takstegar, takrasskydd mm i erforderlig omfattning.
Fasad:	Betongsockel. Fasadtegel. Träpanel på daghem.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Räckan av galvaniserat stål med plåtskärmar.
Fönster:	3-glasfönster med isolerglas, utvändig aluminiumbåge.
Entréer:	Naturstensgolv, målade putsade väggar, undertak.
Trapphus:	Betongmosaik på golv i trapplopp och i vilplan. Målade väggar, undertaksplattor. Räckan.
Entrépartier:	Partier av aluminium med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp eller trädörrar.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum. Linoleum i huvudsak i övriga rum.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, DM i vissa. Inredning från byggnadsåret. Utrustning av blandad ålder. Avvikelser kan förekomma.
Badrum:	Plastmatta på golv (klinker i enstaka), kakel på vägg, målade tak, fristående badkar/ duschhörna, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer från byggnadsåret. Elradiator och / eller vattenradiator.
Tvättstugor:	9 TM, 3 TT, 3 Manglar, 3 TS, 3 tvättbänkar. Klinker på golv, målade väggar, målade tak. Maskinpark i huvudsak nyligen utbytt. WC i anslutning till tvättstugorna.
Sophauntering:	Sopnedkast på gården anslutet till sopsug.

Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Egen fjärrvärmeundercentral saknas.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, stamregleringsventiler och radiatorventiler från byggnadsåret.
VA-installationer:	Avlopp i gjutjärn. Tappvattenanläggning av koppar.
Ventilation:	Lägenheter: Mekanisk frånluft. Värmeåtervinning finns på frånluften. Lokaler: Mekanisk till- och frånluft med egna aggregat.
Elinstallationer:	Samtliga installationer från nybyggnadsåret och i gott skick.
Hissar:	7 st linhissar, 8 personer, 630 kg. Besiktigade och godkända till februari 2011.
OVK-status:	Godkänd OVK-besiktning finns enligt uppgift för samtliga system.
Energideklaration:	Utförd enligt uppgift.
Radon:	Utfall av radonmätning ej redovisat.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Källarytterväggar av betong. Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar. Ingen fuktdoft noterades i källare.

Fuktgenomslag till källaren finns vid matbutikens lastkaj.

Utvändig mark på gården påvisar vissa sättningar. Då marken vid besiktningstillfället var snötäckt kan bedömning av kommande underhåll inte göras.

5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i källargolv och -väggar, i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Tegelfasader i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid. Träpanelsfasad till daghemmet i behov av ommålning inom ca 3-4 år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med falsad plåt i normalt skick. Takavvattning, takrasskydd, takstegar mm i erforderlig omfattning och i gott skick. Plåten har omfattande färgvidhäftningsbrott och rekommenderas ommålas inom några år. Ingen rost noterades på den synliga delen av plåten. Taket var i all huvudsak snöbeklätt vid besiktningstillfället.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor i gott skick. Några balkonger är inglasade. Marginal sprickbildning i balkongplattors framkanter noterades på ett par platser. Räckan i gott skick. Plåtskärmar i gott skick. Inget åtgärdsbehov på ca 10 år.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

3-glasfönster utvändigt beklädda med aluminium i genomgående gott skick. Utbyte tätningslister bedöms bli aktuellt om ca 7-8 år.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I genomgående gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entréportar av stål med glas i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Ytskikt i gott skick. Maskinparken är i huvudsak nyutbytt och i gott skick. 2 manglar och 1 TT är äldre och rekommenderas bytas inom 3-4 år.

Lägenhetsförråd:

Gott skick. Tillfredsställande belysning. Inget åtgärdsbehov.

Driftsutrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sopsug:

God funktion enligt uppgift. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

6 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan genomgående anses ha samma övergripande ytskikts-, inrednings- och utrustningsstandard.

Badrumsgolven är beklädda med plastmatta. Plastmattorna är i huvudsak från nybyggnadsåret. Normal teknisk livslängd för ett plastmattegolvs är ca 30 år, vilket indikerar att utbyte kan bli aktuellt om något år. Ansvaret för utbyte av yt- och tätskikt åligger respektive bostadsrättshavare. En helrenovering av ett badrum kostar ca 100 000:- inkl moms, vid gemensam upphandling.

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

5.1i Lokaler

I fastigheten finns 1 daghem / förskola. Underhållsansvaret för ytskikt och viss utrustning åligger enligt uppgift fastighetsägaren i mellanhavande hyresavtal. Den bedömda avsättningen för lokalernas inre underhåll har beräknats till 30 000:- / år.

Matbutiken är i genomgående gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov som åligger fastighetsägaren. Eget underhållsansvar för verksamhetsberoende installationer.

5.2 VVS-anläggning**5.2a Värmeproduktion**

Egen värmeundercentral saknas i fastigheten. I fastigheten finns däremot ackumulatortankar och värmepumpsenhet vilka tagits ur bruk.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer. Inga speciella synpunkter avseende funktion framfördes. Radiatorventiler från nybyggnadsåret rekommenderas bytas ut samtidigt med installation av ny värmeundercentral.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Avlopp av gjutjärn i gott skick. Stampsplning, som ett led i normalt fastighetsunderhåll, rekommenderas utföras inom nära framtid och därefter med ca 10 års intervall.

Kall- och varmvattensystem i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Bostäder / bostadskomplement:

Mekanisk från- och tilluft med fläktenheter från nybyggnadsåret på vinden. Ca 8-10 års återstående teknisk livslängd.

Lokaler:

Mekanisk till- och frånluftsventilation med fläktenheter från nybyggnadsåret. Bedömd återstående teknisk livslängd är 8-10 år.

OVK är godkänt för alla system. Enligt uppgift fungerar ventilationen tillfredsställande i fastigheten.

5.3 El-anläggning

Alla elinstallationer är från 1984 och i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

5.4 Hiss

7 st personhissar av lintyp för 8 personer, 630 kg. Bedömt god funktion.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge december 2009)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad**6.1c Fasad**

Ommålning träfasad till daghem, ca 2013 ca 100 kkr

6.1d Tak, takavvattning

Ommålning plåttak, ca 2013 ca 450 kkr

6.1f Fönster

Utbyte tätningslister i fönster, ca 2016 ca 500 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TT och 2 manglar, ca 2014 60 kkr

6.2 VVS-anläggning**6.2ab Värmeproduktion / värmedistribution**

Anordnande ny värmeundercentral, ca 2010 ca 600 kkr

Utbyte radiatorventiler, ca 2010 ca 600 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Stampsplning, ca 2010 200 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte fläktenheter, ca 2019 ca 1 200 kkr

201006233726

Sammanfattning:

Byggnader uppförda 1984 i genomgående gott skick. Underhållsåtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

48