473083/12

20121210086 08

OMBILDNINGS KONSULTEN

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fräsmaskinen 3

Getfotsvägen 40-50 i Enskede

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Fräsmaskinen 3 biträdda av Ombildningskonsulten hösten 2012.

Registrerades av Bolagsverket 2013-01-07

20121210086 09

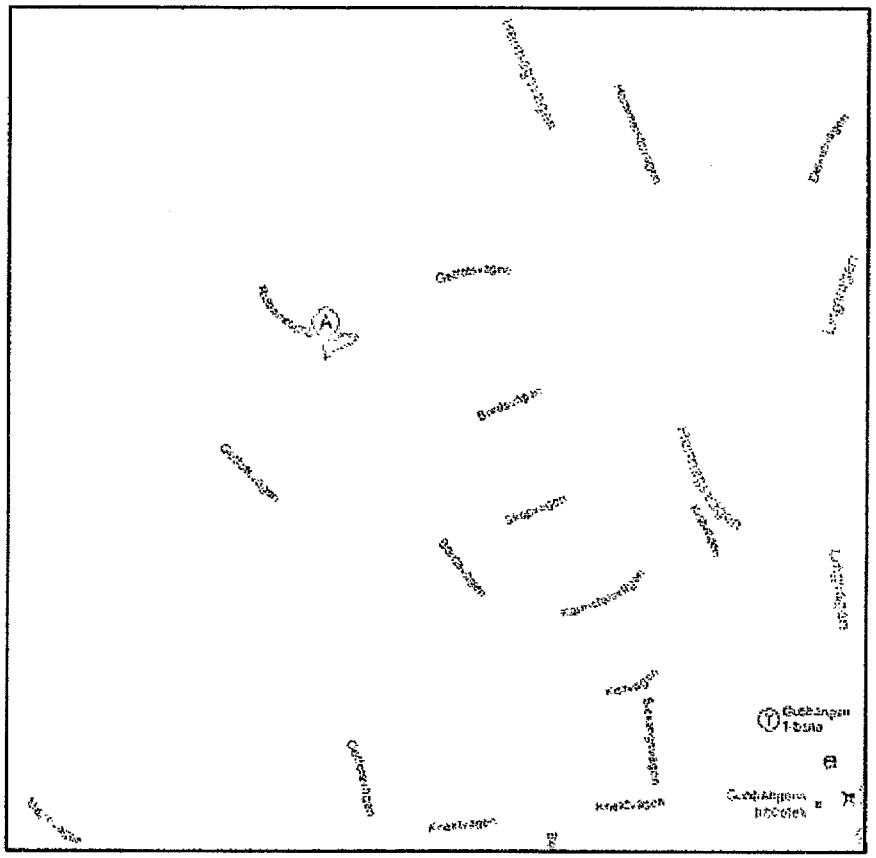
1. Allmänna förutsättningar 4
2. Beskrivning av fastigheten 6
Fakta 6
Gemensamma utrymmen och anordningar 6
Kortfattad byggnadsbeskrivning 6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning 7
Sammanfattning fastighetsbeskrivning 7
3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov 8
Övriga upplysningar om underhållsbehovet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

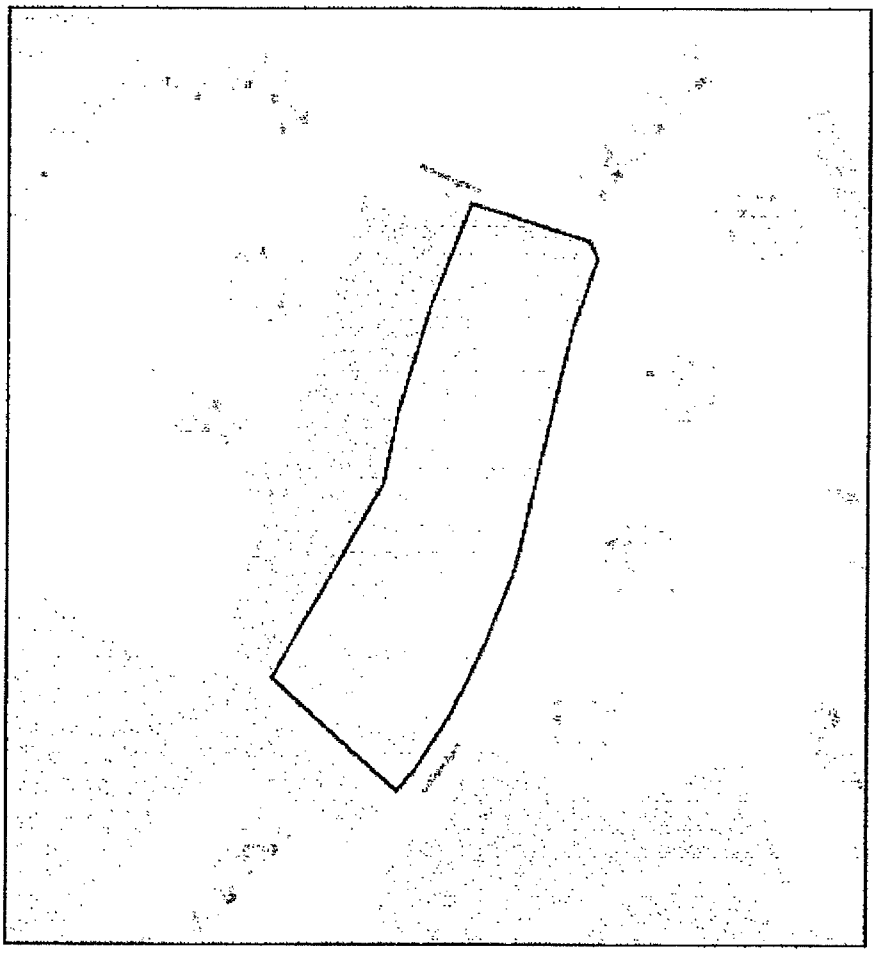
Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten
Box 3309
103 66 Stockholm
Tel. 08 – 400 268 50
info@ombildningskonsulten.se

Brf Fräsmaskinen 3
C/o Gustafsson
Getfotsvägen 50
122 46 Enskede
org: nr 769624-0980

20121210086 10





20121210086 11

20121210086 12

1. Allmänna förutsättningar

Brf Fräsmaskinen 3 (org: nr 769624-0980, registrerad 2011-12-21), Stockholm kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av fastigheten Stockholm Fräsmaskinen 3 (Getfotsvägen 40-50). Fastigheten innehåller totalt 36 lägenheter och uppfördes år 1951.

Nuvarande fastighetsägare, AB Familjebostäder, har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda fastighet med planerat tillträde under första kvartalet 2013.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

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

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

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

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 16 september 2012. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Planens offentlighet:
BRL 3 kap.§5

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

20121210086 13

2. Beskrivning av fastigheten

Fakta	
Fastighetsbeteckning	Stockholm Fräsmaskinen 3
Adress	Getfotsvägen 40-50
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Stadsplan: 1946-09-13. Plan: 0180-3291
	Tomtindelning: 1950-06-09. Plan: 0180-B210/1954
	Detaljplan: 1995-12-12. Plan: 0180-95070
Tomtareal	4 233 kvm
Area:	Bostäder: 2 568 kvm. Lokaler: 169 kvm
Lägenheter	36 st
Byggnadsutformning	Ett lamellhus med källare/suterräng och 3 våningar med bostäder och lokaler.
Byggnadsår	1951
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	26 745 000 kr (varav byggnad: 17 722 000 och mark: 9 023 000 kr)
Typkod	320
Gemensamma utrymmen och anordningar	Kommunalt vatten/avlopp
	VA-installationer
	Undercentral vvs (fjärrvärme)
	El-central
	Värmedistribution genom vattenradiatorer
	Självdragsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum
	Källare
	Förråd
	Sophantering genom utvändiga behållare
	Tomt: Hårdgjorda ytor till entréer, naturmark, vissa planteringar, gräsmatta, lekplats
	Kommunalt vatten/avlopp
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Källare/suterräng: Förråd, driftsutrymmen, lokaler
	Övriga våningsplan: Bostäder
	Trapphus: Betongmosaik på golv. Målad puts på väggar och i tak. Handledare och räcke.
	Grundläggning: Grundmurar av betong till berg

20121210086 14

	Stomme och ytterväggar: Betong och lättbetong Bjälklag: Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong Yttertak: Betongtakpannor Fasad: Putsad betongsockel, tilläggsisolerad puts i våningsplanen Fönster: 3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar Balkonger: Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm Dörrar: Entréport i lackat trä med glasade partier. Källardörrar av stål, lägenhetsdörrar av säkerhetstyp.
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	Invändiga väggar: Målade, tapetserade Invändiga tak: Målade Golv: I huvudsak plastmatta i alla rum Köksinredning: Diskbänk, elspis, fläkt, kyl/frys. Skåpinredning av blandad ålder. Badrum: Plastmatta på golv, kakel på vägg, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator
Övrigt	OVK: Godkänd Energideklaration: Utförd Asbest: I värmerörsisoleringar i källaren.

Sammanfattning fastighetsbeskrivning

Byggnad ursprungligen uppförd 1951. Under senare år har bl.a. yttertaken omlagts, VA-stambyte utförts och lägenheters elinstallationer bytts ut. Vidare har fasaden putsats om och tilläggsisolerats och fönstren har bytts.
Fastigheten är i exemplariskt skick, med endast minimala nära förestående underhållsbehov.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 16 september 2012.

20121210086 15

3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-10
Avlopp	Spolning/rensning	80 000 kr
Summa:		**80 000 kr**

Ovanstående belopp anges inklusive moms och entreprenadkostnader

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

Vid tidpunkten före förvärvet nyttjas fastighetens tvättstugor även av boende i angränsande fastigheter. Tvättstugan är dimensionerad för fler än 36 lägenheter. Efter förvärvet kommer tvättstugan dock endast att nyttjas av de boende i Fräsmaskinen 3.

Det görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll, för närvarande 80 235 kr/år, totalt ca 980 000 kr under prognostiden.

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

Besiktningsprotokoll:
BRL 9 kap. §20 p.2

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

20121210086 16

4. Förvärvskostnad & finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	45 000 000 kr
Lagfart	677 000 kr
Pantbrev [1]	425 000 kr
Bredbandsinstallation	380 625 kr
Ersättning Familjebostäder [2]	2 100 000 kr
Yttre reparationsfond & kassa	200 000 kr
Inre reparationsfond [3]	780 000 kr
Initialkostnader	450 000 kr
Summa	**50 012 625 kr**

1) Pantbrevskostnaden är beräknad på att föreningen upptar nya pantbrev om ca 20 mkr x 2% ≈ 425 000 kr

2) Ersättning till säljare för förlust av undercentral (1 000 000 kr) samt tvätt- och miljöstuga (500 000 kr + 600 000 kr).

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

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

Finansieringsplan

		Ränta	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	20 380 625 kr	3,80 %	774 464 kr
Medlemsinsatser	29 632 000 kr		
Summa	**50 012 625 kr**		

Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen

Förvärvet är baserat på att ca 72 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 28 % kvarstår som hyreslägenheter. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 72 % anslutningsgrad.

Om anslutningsgraden avviker +/- 5% från antaget 72% vid tillträdesdagen bedöms detta inte påverka kalkylen då de högre/lägre kostnaderna i allt väsentligt täcks av högre/lägre intäkter.

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

Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2 323 391 kr

20121210086 17

5. Föreningens kalkyl med prognos

Beräknade löpande kostnader (kr)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Kapitalkostnader							
Ränta	774464	774464	774464	774464	774464	774464	774464
Drift & Underhåll [1]							
Administration	82176	83820	85496	87206	88950	90729	100172
Försäkring	25680	26194	26717	27252	27797	28353	31304
Värme	408312	416478	424808	433304	441970	450809	497730
Vatten	84744	86439	88168	89931	91730	93564	103302
El	28248	28813	29389	29977	30577	31188	34434
Skötsel mark	25680	26194	26717	27252	27797	28353	31304
Skötsel byggnad	51360	52387	53435	54504	55594	56706	62608
Skötsel inst.	14124	14406	14695	14989	15288	15594	17217
Reparationer	71904	73342	74809	76305	77831	79388	87651
Sophämtning	50590	51602	52634	53687	54760	55855	61669
Städning	35952	36671	37404	38153	38916	39694	43825
Övrigt	79180	80764	82379	84026	85707	87421	96520
Delsumma DoU	**957950**	**977109**	**996651**	**1016584**	**1036916**	**1057654**	**1167736**
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift/skatt [2]	54590	55682	56795	57931	59090	60272	66545
Tomträttsavgäld	123832	123832	123832	123832	123832	123832	123832
Underhållsfond	80235	81840	83476	85146	86849	88586	97806
Total summa	**1991071**	**2012926**	**2035219**	**2057957**	**2081151**	**2104808**	**2230382**

1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter.

2) Kommunal fastighets,-avgift/skatt utgår vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande med 1 365 kr/lägenhet.

Beräknade löpande intäkter (kr)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Hyror Bostäder	822773	843342	864425	886036	908187	930892	1053218
Hyror lokaler, förråd	94140	96023	97943	99902	101900	103938	114756
Hyror p-platser	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1074159	1073562	1072850	1072019	1071063	1069978	1062408
Summa	**1991072**	**2012926**	**2035219**	**2057957**	**2081151**	**2104808**	**2230382**
Årsavgift kr/kvm/år	580	580	579	579	578	578	574
Avgift 71 kvm	3432	3430	3427	3425	3422	3418	3394

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta: 3,80%.

Inflationsantagande: 2 %

Antagen hyresutveckling: 2,5 % för bostäder och 2 % för lokaler

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

Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar under prognostiden utom i de fall någon av kvarvarande hyreslägenheter säljs med bostadsrätt. Kvarvarande hyresrätter har ett bedömt marknadsvärde om ca 18 600 000 kr. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

20121210086 18

Amorteringar och extra avsättningar

Enligt planen beräknas föreningen få 10 st. hyresrätter (716 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån att ske, alternativt avsättning till fond för yttre underhåll. Eftersom man inte med exakthet kan säga när lägenhetsinnehavarna flyttar har ingen hänsyn tagits till detta i föreningens prognos.

Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde försiktigt uppskattas till cirka 18 600 000 kr vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 44 kr för en genomsnittslägenhet på 71 kvm.

Avskrivningar

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

7. Ekonomisk känslighetsanalys

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Årsavgift							
Enligt prognos	**1074159**	**1073562**	**1072850**	**1072019**	**1071063**	**1069978**	**1062408**
Om inflation							
- 1%	1074159	1053589	1052478	1051240	1049868	1048359	1038539
+ 1%	1074159	1087263	1086751	1086124	1085376	1084502	1078057
+ 2%	1074159	1098488	1098176	1097752	1097212	1096550	1091230
Om ränta							
- 1%	870352	869755	869044	868213	867257	866172	858602
+ 1%	1277964	1277368	1276656	1275825	1274870	1273784	1266214
+ 2%	1481771	1481174	1480463	1479632	1478676	1477590	1470020

20121210086 19

8. Lägenhetsförteckning

Andelstalet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan. Andelstalet visas vid ca 72 % anslutningsgrad respektive 100 % anslutningsgrad.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalet visar lägenhetens andel av föreningens tillgångar och skulder. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %)

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

ID Lägenhet	Yta	Insats	72% Andelstal	100% Andelstal	BR 2013 Årsavgift	HR 2013 Årshyra
1	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 628 kr
2	68 m²	1 088 000 kr	3,6717%	2,6480%	39 440 kr	76 332 kr
3	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 892 kr
4	68 m²	1 088 000 kr	3,6717%	2,6480%	39 440 kr	77 868 kr
5	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 592 kr
6	68 m²	1 088 000 kr	3,6717%	2,6480%	39 440 kr	77 868 kr
7	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	79 848 kr
8	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 628 kr
9	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 892 kr
10	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 892 kr
11	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	81 024 kr
12	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	81 600 kr
13	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 628 kr
14	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 088 kr
15	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 892 kr
16	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	81 576 kr
17	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	81 552 kr
18	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 892 kr
19	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 136 kr
20	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	79 848 kr
21	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 892 kr
22	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 100 kr
23	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	82 392 kr
24	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 892 kr
25	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 136 kr
26	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	79 848 kr
27	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 880 kr
28	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	79 596 kr
29	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 892 kr
30	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 892 kr
31	68 m²	1 088 000 kr	3,6717%	2,6480%	39 440 kr	77 076 kr
32	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	79 848 kr
33	68 m²	1 088 000 kr	3,6717%	2,6480%	39 440 kr	80 736 kr
34	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	80 892 kr
35	68 m²	1 088 000 kr	3,6717%	2,6480%	39 440 kr	77 364 kr
36	72 m²	1 152 000 kr	3,8877%	2,8037%	41 760 kr	81 564 kr
Σ: Bostäder	**2 568 m²**	**41 088 000 kr**	**138,66%**	**100,00%**	**1 489 439 kr**	**2 888 676 kr**
Kontor	87 m²	-	-	-	-	66 660 kr
Lager	10 m²					5 504 kr
Lager	18 m²					7 360 kr
Lager	15 m²					8 048 kr
Förråd	12 m²					-
Förråd	20 m²					4 068 kr
Förråd	7 m²	-	-	-	-	2 500 kr
Σ: Lokaler	**169 m²**	**-**	**-**	**-**	**-**	**94 140 kr**

20121210086 20

Nyckeltal genomsnittslägenhet

Genomsnittslägenhet	Yta	Insats	Kr/kvm	Avgift/hyra	Kr/kvm/år
Nyckeltal bostadsrätt	71 m²	1 136 000 kr	16 000 kr	3 432 kr	580 kr
Nyckeltal hyresrätt	71 m²	- kr	- kr	6 656 kr	1 125 kr

Lokalhyresavtal

I fastigheten finns ett kontor. Nuvarande hyresgäst är svensk Markservice AB som har haft kontraktet sedan 2010-06-15. Nuvarande kontrakt löper till och med 2014-03-31 och förlängs årsvis med sex månaders uppsägningstid.

Lagerlokaler och förråd hyrs ut årsvis med ett års förlängning och nio månaders uppsägningstid.

Samtliga lokalhyresavtal är indexerade.

20121210086 21

9. Särskilda förhållanden

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

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

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

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

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

Stockholm den 19 november 2012

Brf Fräsmaskinen 3

Petrah Gustafsson

Elisabeth Severholt

Magdalena Hansson

20121210086 22

Intyg – Ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Fräsmaskinen 3, organisationsnummer 769624-0980, får härmed avge följande intyg.

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

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

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,80%. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi noterar årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

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

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen
3. FDS-utdrag
4. Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
5. Aviseringslista
6. Offert från bank avseende finansiering
7. Lokalkontrakt
8. Värdering av Newsec Advice
9. Besiktningsprotokoll över genomförd teknisk besiktning

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

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

Stockholm 2012-11-23

....

Ole Lien Alf Larsson

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

20121210085 98

PROJEKTLEDAR
HUSET

Stockholm Fräsmaskinen 3

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till föreningens ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2012-09-16

20121210085 99

Stockholm Fräsmaskinen 3 - Besiktningsutlåtande

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 Fräsmaskinen 3 genom Ombildningskonsulten Stockholm KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 7 september 2012 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 ritningsstudier samt information från boende och nuvarande fastighetsägare.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca 11 grader C.

Vid besiktningen närvarade:
- Petra Gustavsson, boende
- Leif Åhnberg, AB Familjebostäder
- Hannes Persson, Ombildningskonsulten
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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

20121210086 00

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Fräsmaskinen 3	
Adress:	Getfotsvägen 40-50	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Tomträtt	
Nuvarande tomträttshavare:	AB Familjebostäder	
Markareal:	4 233 m^2	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnader:	Lamellhus med källare och 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320. 1-plans grovsopbyggnad.	
Byggnadsår:	1951	
Areor:	Bostäder	2 568 m^2
	Lokaler	169 m^2
	Totalt	2 737 m^2
Lägenheter:	36 st	
Standard:	Modern	
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, lokal	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	-----	
Undergrund:	Berg.	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong	
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	
Yttertak:	Betongtakpannor	

20121210086 01

Skärmtak:	Skärmtak av plåt över entréer.
Fasad:	Putsad betongsockel, tilläggsisolerad puts i våningsplanen.
Balkonger:	Btg-platta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar.
Trapphus:	Betongmosaik på golv, målad puts på vägg och i tak. Handledare och räcke.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	I huvudsak plastmatta i alla rum Linoleum / plastmatta i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser kan förekomma.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktfläkt, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder, vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i vissa. Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar från renoveringsåret. Egeninstallerad TM i vissa.
Tvättstugor:	6 TM, 3 TT, 1 TS, 2 manglar, 2 torkrum med fläkt och avfuktare. Klinkergolv, kaklade väggar och målade tak. Målade golv, väggar och tak i torkrummen. Även grannfastigheter utnyttjar tvättstugorna.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentraler från 2003. Utrustningen betjänar även grannfastighet.

20121210086 02

Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorer i badrummen (samt vissa övriga) utbytta. Radiatorventiler utbytta. Stamreglerings-ventiler i källare utbytta.
Ventilation:	Självdragsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. Tilluft i form av spaltventiler i fönster.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast. Kall- och varmvatten-installationer av koppar. Installationerna är utbytta ca 1996 /-97. Installationer i nedre källare obytta.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar utbytta 1996 / -97. Elinstallationer inne i lägenheterna likaledes utbytta. 3-fas installationer i lägenheter.
Hiss:	Finns ej.
Tomt / mark:	Naturmark, gräsmattor, vissa planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer etc.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1951. Under senare år har bl a yttertaken omlagts, fasaden putsats om och tilläggsisolerats, balkongerna renoverats, VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomförts, elinstallationer i bytts ut, vissa värmeinstallationer bytts ut, fönstren bytts. Nära förestående underhållsbehov är mycket litet. Fastighetens tvättstugor och värmeundercentral betjänar även grannfastigheter. Byggnaden är i generellt gott skick.
OVK-status:	Godkänd till 2013.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
Skyddsrum:	I fastigheten skyddsrum i funktion. Dessa rekommenderas besiktigas innan ett eventuellt förvärv.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanen.

20121210086 03

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga sättningar kunde noteras på tomten. Ingen utifrån kommande fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar. I nedre källaren finns viss fukt som är hänförlig till uppkommet läckage i värmeundercentralen.

Utvändig mark i normalt skick.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i fullt normal och mycket begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Viss sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Målad putsad betongsockel. Tilläggsisolerad puts i våningsplanen. Byggnaden är omputsad och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Komplett omläggning inklusive läkt, papp och takpannor har utförts för bedömningsvis 10-12 år sedan. Taket är i gott skick. Återstående teknisk livslängd till nästa åtgärd är väsentligt mer än 10 år. Plåtdetaljer på tak, liksom takstegar och takrasskydd mm likaledes i gott skick.

Skärmtak över entréer av plåt är utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken och plåtskärmar. Plattorna är omgjutna och genomgående i gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

5.1f Fönster

3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. Fönster och fönsterdörrar är utbytta 2010 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:
Betongmosaikgolv i trapplöp och vilplan, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i liten och fullt normal omfattning. Handledare och räcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

20121210086 04

Entrépartier:
Lackade träpartier i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:
4 tvättstugor med maskinpark som är mellan 1 och 10 år gammal. 1 TS äldre. Maskinparken är kraftigt överdimensionerad för fastighetens behov. Idag utnyttjas tvättstugorna även av 2 andra fastigheter i närområdet. Normal teknisk livslängd för maskinpark i fastighetstvättstugor är ca 15 år. Då maskinparken inom Fräsmaskinen 3 är väsentligt överdimensionerad kan man förutsätta en längre livslängd pga sannolikt ganska sparsamt utnyttjande.

Installationsutrymmen:
I normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:
Ytskikt i normalt skick. Dörrar mm i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Källardörrar av stål i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:
Utvändiga behållare för hushållssopor. Gott skick. Inget åtgärdsbehov. Grovsopor i separat byggnad (nybyggd). Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier mm av blandad ålder. Vitvaror i kök av blandad ålder. Elinstallationer i lägenheter utbytta ca 1996 / -97.

Alla lägenheters badrum har renoverats. Arbetet utfördes ca 1996 / -97. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Besökta lägenheter bedöms ha tillfredsställande luftväxling.

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 3 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Fastighetens enda större lokal var inte tillgänglig vid besiktningstidpunkten.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från ca 2003. Mer än 10 år till nästa tekniska åtgärd. Värmeundercentralen betjänar även en grannfastighet.

20121210086 05

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar till stor del från byggnadsåret. Enheter till och inom badrummen utbytta i samband med VA-stambytet. Radiatorventiler utbytta. Stamregleringsventiler bedöms genomgående vara utbytta samtidigt med VA-stambytet. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:
Installationer i all huvudsak utbytta ca 1996 / -97. Vissa bottenavlopp samt avlopp i nedre källarplanet obytta. Spolning / rensning av avloppen rekommenderas inom något år och därefter med ca 10 års intervall. Den synliga delen av samlingsavloppet i nedre källaren byts när och ifall läckage sker.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer utbytta samtidigt med avloppen. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Frånluft: Självdragsventilation med avluft i bad och kök.

Tilluft: Spaltventiler i fönster.

Godkänd OVK med giltighetstid till 2013 finns.

5.3 El-installationer

Huvuddelen av elinstallationerna i fastigheten, såsom servis, serviscentral, fastighetscentral, huvudledningar, el i källargångar, lägenheter mm är utbytt ca 1996 / -97 och i gott skick. Någon äldre elinstallation som betjänar lokalen kan finnas. Inget åtgärdsbehov.

201212100860 6

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2012)

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

6.2 VVS-installationer

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2014	ca 80 kkr

20121210086 07

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1951. Under senare år har i princip alla bygg- och installationsdelar renoverats / bytts ut. Fastigheten är i gott tekniskt skick.

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

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år: ca 80 000:-

Utöver ovanstående måste ändå en årlig summa för löpande underhåll avsättas.