

Ekonomisk plan för Brf Rekryten 4

Rekryten 4, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Rekryten 4, 115 26 Stockholm, org. nr: 769615-6392

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

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

Bilagor:

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

Registrerades av Bolagsverket 2015-12-08

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rekryten 4, org. nr: 769615-6392 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 5 december 2006 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Fastighets AB Anders Dahl förhandlat om förvärv av fastigheten Stockholm Rekryten 4 via förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten Stockholm Rekryten 4.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämman beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag. Köparen d.v.s. bostadsrättsföreningen Rekryten 4 kommer att förvärva samtliga aktier i det aktiebolaget som i sin tur äger fastigheten Stockholm Rekryten. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Rekryten 4 från aktiebolaget via transportköp, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Fastighets AB Anders Dahl.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna i syfte att skapa en långsiktigt hållbar ekonomisk plan.

För att finansiera en del av föreningens anskaffningskostnad kommer föreningen att underteckna en säljarrevers om 1,7 Mkr. Reversen är räntefri och kommer att löpa i 3 månader. Föreningen avser lösa reversen i samband med att en vakant lägenhet (lgh nr 22) upplåtes med bostadsrätt och säljs på den öppna marknaden.

Föreningen bör göra bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens byggnad om 1 procent av byggnadens bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen ska upprätta i framtiden. Avskrivningarna om totalt 528 000 kr redovisas som en årlig kostnad i den ekonomiska planen avsnitt E där den är uppdelad på amortering om 112 000 kr, avskrivning om 364 000 kr och fondavsättning om 52 000 kr.

Bostadsrättsföreningen avser att debitera lägre årsavgifter än vad som krävs för att täcka den bokföringsmässiga avskrivningen, då den avskrivningen även avser kostnader som i realiteten kommer att åvila bostadsrättshavarna (t ex förnyelse av ytskikt, vitvaror m.m.)

Med de debiterade årsavgifterna kommer resultatet i föreningens kommande årsredovisning att påvisa ett bokföringsmässigt negativt resultat efter avskrivningar om ca 364 000 kr. Föreningen kommer dock årligen, före avskrivningar, att få ett likviditetsöverskott på 164 000 kr.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under det första kvartalet år 2016 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheten Stockholm Rekryten 4 i Stockholm.

På fastigheten finns ett flerbostadshus vilket inrymmer 24 st bostadslägenheter, 4 lokaler och förråds och driftsutrymmen.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

Samtliga lägenheter förutom en, lgh nr 22 är uthyrda. Den vakanta lägenheten kommer att finansieras genom ett kortfristigt lån i bank och sedan sälja till fysisk person kort efter föreningens tillträde. Räntekostnaden för detta kortfristiga lån är ej upptagen i den ekonomiska planen. Föreningen utgår från att man ej ska behöva inteckna fastigheten som säkerhet för det kortfristiga lånet. Vinsten efter mäklararvode beräknas till minst 1,7 Mkr.

Samtliga lokaler förutom en, lokal nr 29 är uthyrda. Den vakanta lokalen som är nyrenoverad kommer att hyras ut efter föreningens tillträde. Den ekonomiska planen upptar en total årshyra om 120 000 kr för denna lokal.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Rekryten 4
Adress:	Gyllenstiernsgatan 18, 115 26 Stockholm.
Tomtens areal:	662 kvm
Area bostäder:	1 869 kvm (24 lgh)
Area Lokaler:	425 kvm (4 st)

Lägenhetsytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista.

Byggnad

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört omkring 1953 och förhållandevis omfattande ombyggt under 2000-talet. Byggnaden har suterräng / entréväning och 5 våningar med övervägande bostäder.

Byggnaden inrymmer 24 bostäder samt 4 st lokaler. Byggnaden har 1 st bostadsentré. En hiss finns.

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

Gemensamma anordningar

Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från undercentral.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläkt på vinden till bostäder. Tilluft via spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönster.
El:	Huvudelcentraler är belägna i källaren.
Sophantering:	Behållare i källaren.
Installationer:	Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El och VA.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Tvättstuga på vinden med två tvättmaskiner, en torktumlare samt en tvättbänk. Separat torkrum med mangel och värmebläkt. Klinkergolv, kaklade väggar och målat tak. Separat torkrum med kondensavfuktare.

Inskrivningar

<u>Nr</u>	<u>Inskrivningar</u>	<u>Inskrivningsdag</u>	<u>Akt</u>
1	Avtalsservitut gårdsplan	1952-04-23	1197

Rättigheter

<u>Ändamål</u>	<u>Rättsförhållande</u>	<u>Rättighetstyp</u>	<u>Rättighetsbeteckning</u>
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-51/2158.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Stockholm Rekryten 1, 3-8		
Last	Stockholm Rekryten 2		
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-51/2160.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Stockholm Rekryten 1, 2, 4-8		
Last	Stockholm Rekryten 3		
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-51/2637.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Stockholm Rekryten 2-8		
Last	Stockholm Rekryten 1		
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-52/534.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Stockholm Rekryten 1-4, 6-8		
Last	Stockholm Rekryten 5		
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM2-52/1197.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Stockholm Rekryten 1-3, 5-8		
Last	Stockholm Rekryten 4		
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-52/2332.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Stockholm Rekryten 1-5, 7, 8		
Last	Stockholm Rekryten 6		
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-52/2517.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Stockholm Rekryten 2-6, 8		
Last	Stockholm Rekryten 7		
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-52/2523.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Stockholm Rekryten 1-7		
Last	Stockholm Rekryten 8		
	Beskrivning: Gårdsplan		

Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-54/1308.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Stockholm Rekryten 1-8, 10		
Last	Stockholm Rekryten 9		
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-54/1541.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande:			
Förmån	Stockholm Rekryten 1-9		
Last	Stockholm Rekryten 10		
	Beskrivning: Gårdsplan		

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämningar

<u>Planer</u>	<u>Datum</u>	<u>Akt</u>
Stadsplan: del av stadsdelen Ladugårdsgärdet	1931-04-24	0180-858 Arkivplats: B1 0180 KLG BREV8P95

Tomt

Äganderätt om 662 kvm.

Byggnadsdisposition

Källare/entréväning: Inrymmer driftsutrymmen, lokaler, och förråd

Övriga våningsplan: Bostäder

Vindsplan: Förråd, tvättstuga och hissmaskin

Teknisk beskrivning

Undergrund:	Lera, friktionsmark och berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong som partiellt är pålade.
Stomme:	Betong
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Takterrasser:	Konstruktionsbetong, värme- och fuktisolering, överbetong, ytskikt.
Fasad:	Betong- / Stensockel samt i del av bottenvåning, puts i våningsplan..
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målade tak. Handledare

Entréport:	Lackat träparti med glasinslag. Kodlås.
Yttertak:	Dubbelfalsad plåt.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster/fönsterdörrar:	2-glas träfönster med kopplade bågar,
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläkt på vinden till bostäder. Tilluft via spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönster. Mekanisk till – och frånluft med separat aggregat till lokaler.
Hiss:	En linhiss för 3 personer, 250 kg.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor, gräsmatta, vissa planteringar och träd mm.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna på vinden samt källaren.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt:	Golv i de flesta vardagsrum är belagda med parkett. Parkett, trägolv i de flesta övriga rum. Varierande golv i hallar och kök. Avvikelser förekommer mellan lägenheterna. Väggarna är målade eller tapetserade. Taken är målade.
Köksinredningar:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys. Skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak. Badkar eller dusch, wc-stol samt tvättställ. Egeninstallerad tvättmaskin i några.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras från och med föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 14 oktober 2015 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 1 100 000 kr. En avsättning till reparationsfonden på 1 000 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

<u>Anskaffningskostnader för fastigheten</u>				
Köpeskilling för fastigheten			132 000 000 kr	
Lagfart	1,5%		775 605 kr	*
Pantbrev	2%		922 000 kr	**
Ombildningskostnad			493 750 kr	
Total reservavsättning till reparationsfond			<u>1 000 000 kr</u>	
Totala anskaffningskostnader:			135 191 355 kr	135 191 355 kr***
*Lagfartskostnaden baseras på taxeringsvärdet				
**Pantbrev finns idag uttagna till 7 250 000 kr.				
*** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.				
<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal fastighetsavgift 2015</u>				
	Taxeringsvärde			
Bostäder	46 200 000 kr	24 lgh	1 243 kr/lgh	29 832 kr kommunal fastighetsavgift
Lokaler	<u>5 507 000 kr</u>		1,0%	<u>55 070 kr</u> fastighetsskatt
Totalt	51 707 000 kr			84 902 kr

D. Finanzierungsplan

<u>Nya lån</u>					
Grundlån vid 100 % uppslutning				37 172 655 kr	
Uteblivna insatser (17% av boytan)				16 083 187 kr	
Totalt lån förening				53 255 842 kr	
<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättin</u>	<u>Ränta</u>
Banken XXX	17 751 947 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	1,75%
Banken XXX	17 751 947 kr	Pantbrev	5 år	5 år	2,00%
Banken XXX	<u>17 751 947 kr</u>	Pantbrev	7 år	7 år	2,50%
	53 255 842 kr				
<u>Summa lån i bank</u>					53 255 842 kr
<u>Säljarar revers*</u>					1 700 000 kr
Privata insatser för lgh vid 100 % uppslutning **				96 318 700 kr	
Avgår uteblivna insatser (17 % av boytan)				- 16 083 187 kr	
				80 235 513 kr	
<u>Summa insatser</u>					80 235 513 kr
Totala skulder och eget kapital					135 191 355 kr

* Säljarrevers är räntefri och skall återbetalas senast 3 månader efter tillträdet

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

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	
Räntekostnad föreningslån	1 109 497 kr
Amortering	112 000 kr
Finansieringsnetto	1 221 497 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall	
Ekonomisk förvaltning	60 000 kr
Fastighetsskötsel, service avtal	85 000 kr
Elförbrukning	55 000 kr
Vattenförbrukning	55 000 kr
Uppvärmning	350 000 kr
Städning	55 000 kr
Sophämtning	40 000 kr
Försäkring	40 000 kr
Kabeltv	18 000 kr
Total Driftkostnad	758 000 kr

Avsättning för underhåll	
Fond för yttre underhåll (motsvarar 0,1% av taxvärde)	52 000 kr
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	84 902 kr
Avskrivningar	364 000 kr
	500 902 kr

Summa kostnader 2 480 399 kr

Årsavgifter	
Årsavgifter medlemmar (83 % av bostadsytan)	869 318 kr *
Övriga intäkter	
Hyresintäkter lokaler	860 198 kr
Hyresintäkter Brf's hyresrätter (17 % av bostadsytan)	386 883 kr
	2 116 399 kr

*Utöver årsavgift åligger det medlemmarna att betala för eventuella tv-avgifter samt hushållsel.

Summa intäkter 2 116 399 kr

Resultat efter fulla avskrivningar - 364 000 kr

Föreningens årsavgifter täcker amortering / avskrivningar per år
Dvs. Föreningens likviditetsöverskott per år 164 000 kr

G. Ekonomisk prognos år 1-11

Ar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<u>Föreningens årliga kostnader</u>											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	53 255 842 kr	53 143 842 kr	53 031 842 kr	52 919 842 kr	52 807 842 kr	52 695 842 kr	52 583 842 kr	52 471 842 kr	52 359 842 kr	52 247 842 kr	52 135 842 kr
Räntor	1 109 497 kr	1 107 163 kr	1 149 041 kr	1 190 696 kr	1 232 183 kr	1 273 500 kr	1 472 348 kr	1 705 335 kr	1 832 594 kr	1 959 294 kr	2 085 434 kr
Amortering	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr	112 000 kr
Driftkostnader	758 000 kr	773 160 kr	788 623 kr	804 396 kr	820 484 kr	836 893 kr	853 631 kr	870 704 kr	888 118 kr	905 880 kr	923 998 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	52 000 kr	53 040 kr	54 101 kr	55 183 kr	56 286 kr	57 412 kr	58 560 kr	59 732 kr	60 926 kr	62 145 kr	63 388 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	84 902 kr	86 600 kr	88 332 kr	90 099 kr	91 901 kr	93 739 kr	95 613 kr	97 526 kr	99 476 kr	101 466 kr	103 495 kr
Summa årliga kostnader	2 116 399 kr	2 131 963 kr	2 192 097 kr	2 252 374 kr	2 312 854 kr	2 373 545 kr	2 592 153 kr	2 845 296 kr	2 993 115 kr	3 140 785 kr	3 288 314 kr
<u>Föreningens årliga intäkter</u>											
Hyror lokalthyresgäster	860 198 kr	860 198 kr	860 198 kr	866 004 kr	886 004 kr	886 004 kr	912 584 kr	912 584 kr	912 584 kr	939 962 kr	939 962 kr
Hyror hyreslägenheter	386 883 kr	394 621 kr	402 513 kr	410 563 kr	418 775 kr	427 150 kr	435 693 kr	444 407 kr	453 295 kr	462 361 kr	471 608 kr
Arsavgifter medlemmar	869 318 kr	877 145 kr	929 386 kr	955 806 kr	1 008 075 kr	1 060 390 kr	1 243 875 kr	1 488 305 kr	1 627 236 kr	1 738 462 kr	1 876 744 kr
Summa årliga intäkter	2 116 399 kr	2 131 963 kr	2 192 097 kr	2 252 374 kr	2 312 854 kr	2 373 545 kr	2 592 153 kr	2 845 296 kr	2 993 115 kr	3 140 785 kr	3 288 314 kr
Avskrivning	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr
Resultat efter fulla avskr.	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr	-364 000 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan

2,08% Den rörliga räntan höjs med 0,25 % fr o m år 2017 - 2020. Därefter höjs räntan med 0,25% per år. Räntan för det 5-åriga lånet justeras år 2021 med en snittrenta om 3 % och höjs därefter 0,25% per år t.o.m. år 2025.

Inflationsantagande

Hyresförhandlingar bostadslägenheter

Hyresförhandlingar av lokalthyresavtal

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

2,00% Arligen

3,00% var tredje år

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behövas ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 13,4 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

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

I. Särskilda förhållanden

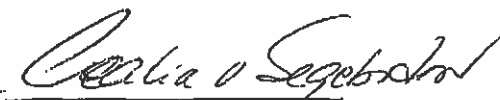
Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Rekryten 4:s förvärv av fastigheten Stockholm Rekryten 4 i Stockholm. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick.

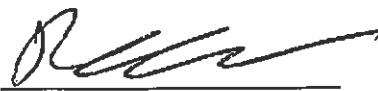
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm den 23 november 2015

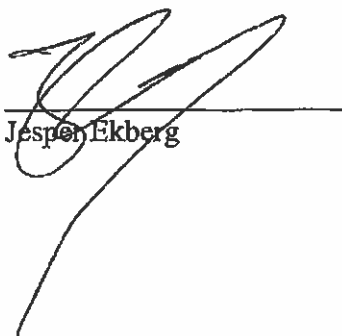
Bostadsrättsföreningen Rekryten 4



Cecilia Von Sagebaden



Theo Dietz



Jesper Ekberg

INTYG AV EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Undertecknade har för ändamål enligt 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Rekryten 4 (769615-6392), Stockholm och får härför avge följande intyg.

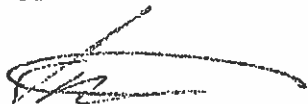
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar (se nedan) och i övrigt med för oss kända förhållanden.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Vi noterar att de i planen redovisade drifts- och lånekostnaderna baseras på antaganden och vi får allmänt betona att lån med korta löptider innebär en stor osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

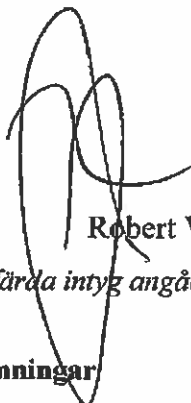
Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa aktierna i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Som intygsgivare har vi inte närmare bedömt denna transaktion som sådan, i synnerhet inte skattemässigt.

I föreningens hus kommer att finnas 24 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 4 lokaler. Föreningens fastighet innefattar en byggnad varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 27 november 2015



Lennart Fällström



Robert Wikström

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

Följande handlingar har utgjort underlag för våra bedömningar

Registreringsbevis & stadgar

Fastighetsdatautdrag

lokalhyresavtal

Låneoffert

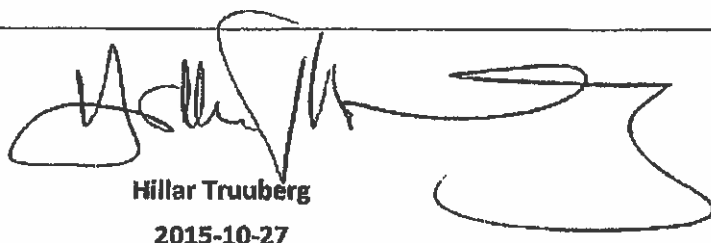
Teknisk besiktning Hillar Truuberg 2015-10-27

Radon- & OVK-protokoll



Stockholm Rekryten 4

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till föreningens ekonomiska plan



Hållar Truuberg
2015-10-27

Stockholm Rekryten 4 - 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 Rekryten 4 genom Öhlin & Fellingner Fastigheter AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 14 oktober 2015 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende och förvaltaren.

Byggnaden har nyligen genomgått en förhållandevis omfattande renovering. Det är därför rimligt att branschsedvanliga garantier och säkerheter finns för genomförda entreprenader och att dessa kan överföras på bostadsrättsföreningen i ett kommande köpeavtal.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, en outhyrd hyreslokal samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca + 8 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Theo Dietz, boende
- Matz Eklund, T&T Förvaltning AB
- Daniel Albrektson, Öhlin & Fellingner Fastigheter AB
- Mattias Åkerlund, Öhlin & Fellingner Fastigheter AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Rekryten 4	
Adress:	Gyllenstiernsgatan 18	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Äganderätt	
Nuvarande ägare:	Fastighets AB Anders Dahl	
Markareal:	661 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med källare, bottenvåning, 6 våningar och vind med bostäder och lokaler, typkod 321.	
Byggnadsår:	1953	
Areor: (enl Sthlm's Fast.kalender)	Bostäder	1 868 m ²
	Lokaler	395 m ²
	Totalt	2 263 m ²
Standard:	Modern	
Källare:	Förråd, driftsutrymmen, lokaler	
Bottenvåning:	Bostadsentré, lokaler	
Övr våningsplan:	I all huvudsak bostäder	
Vind:	Tvättstuga, förråd, fläkt, hissmaskinrum	
Undergrund:	Lera, friktionsmark och berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong som partiellt är pålade	
Stomme:	Betong	
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	
Yttertak:	Dubbelvalsad plåt.	



Fasad:	Betong- / stensockel samt i del av bottenvåning, puts i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Takterrass:	Konstruktionsbetong, värme- och fuktisolering, överbetong, ytskikt.
Fönster / fönsterdörrar:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Entré:	Naturstengolv, målade väggar, målat tak.
Trapphus:	Naturstengolv, målade puts på vägg och i tak. Handledare och räcke.
Entréport:	Lackat trä med glas.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp eller trädörrar
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Naturstengolv i hallar Parkett i vardagsrum I huvudsak plastmatta i övriga rum I huvudsak plastmatta i kök Avvikelse förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret, vitvaror av blandad ålder, egeninstallerad DM i några.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, undertak, badkar eller duschväggar, wc-stol, tvättställ. Vattenradior. Elansluten golvvärme i de flesta. Förberedelse för TM. Egeninstallerad TM i vissa.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 tvättbänk. Klinker på golv, kaklad och målade vägg och målat tak. Separat torkrum med kondensavfuktare, mangelrum. Maskinpark av blandad ålder, från ca 1998-2011.

Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral gammal.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar i huvudsak från byggnadsåret, men värmestammar som betjänar badrum utbytta. Radiatorventiler och stamregleringsventiler utbytta.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläkt på vinden till bostäder. Tilluft via spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönster. Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat till lokaler.
VA-installationer:	Avlopp av plast och gjutjärn. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Installationerna är i all huvudsak utbytta 2014 / -15.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentraler och huvudledningar, likväl som installationer inom gemensamma utrymmen samt i lägenheter. Installationer fram till hyreslokal utbytta. Status på installationer inom lokalen okänd, men sannolikt utbytt (eget underhållsansvar).
Hiss:	1 linhiss för 3 personer, 250 kg. Oklart om besiktning nyligen utförts. Hissmaskin gammal, styr- och reglerutrustning från 1984.
Sophantering:	Behållare i källare.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor, gräsmatta, vissa planteringar och träd mm.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1953. Byggnaden har genomgått omfattande renovering 2014 / -15. Hissmaskin och utrustning i värmeundercentral i nära förestående utbytesbehov.
OVK-status:	OVK för bostäderna är godkänd till 2017. Senaste redovisade protokoll avseende skollokalen gick ut december 2012.

Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar har utförts. Samtliga mätresultat ligger väl under godkända gränsvärden.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum i funktion. Besiktning av särskild sakkunnig rekommenderas innan ett förvärv såvida detta inte nyligen utförts.
Asbest:	Finns i värmerörsinstallationer i källarplanet.
PCB:	Förekommer med största sannolikhet inte.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagd med källare med grundmurar av betong som delvis är pålade och delvis ligger på friktionsmark eller direkt mot berg.

Inga sättningar kunde noteras under källargolvet. Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar annat en ytterst lokalt och ytterst begränsat i anslutning till en installationsgenomföring.

Utvändig mark i normalt skick utan annat åtgärdsbehov än normalt periodiskt planeringsunderhåll.

5.1b Stomme

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

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betong- och stensockel i gott skick. Puts i våningsplanen i likaledes gott skick. Fasaderna är senast åtgärdade 2014 / -15 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning / takterrass

Yttertaket belagt med dubbelfalsad plåt. Yttertaket är omlagt 2014 / -15 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattning, takstegar och taksäkerhet i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takterrass med yt- och tätskikt som bytts ut vid renoveringen 2014 / -15. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong, aluminiumräcken och plåtskärmar senast renoverade 2014 / -15 i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren är ommålade / renoverade 2014 / -15 och i gott skick. Nyom målning som ett i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om ca 10 år.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

Golv, väggar och tak i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Handledare / räcken likaledes i gott skick.

Entréparti:

Lackat entréparti med glas i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

2 TM från 2011, 1 TT från 2003, 1 äldre mangel. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner är ca 15 år, vilket innebär att torktumlaren kommer att behöva bytas ut om ca 3 år och övriga maskiner om ca 10 år. Separat torkrum med kondensavfuktare.

Ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt skick. Dörrar mm i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Byggtekniskt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering med bedömt tillfredsställande funktion. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt och snickerier mm av varierande ålder.

Badrummens yt- och tätskikt är genomgående nyutbytta och i gott skick.

Elinstallationer inom lägenheterna är likaledes nyutbytta och i gott skick.

Vitvaror i kök av blandad ålder.

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 uthyrda hyreslokal var inte tillgänglig vid besiktningstidpunkten. Eget inre underhållsansvar enligt hyreskontraktet.

Lokalen är enligt uppgift i gott skick. Verksamhetsspecifika installationer för vilka fastigheten har underhållsansvar för är senast utbytta för ca 10 år sedan. I samband med nyligen genomfört VA-stambyte har även de delar som betjänar lokalen bytts ut i erforderlig omfattning.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Installationer i värmeundercentralen är gamla och i nära förestående behov av utbyte. I samband med utbytet installeras ett nytt expansionskärl i källaren.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer i stor utsträckning från byggnadsåret. Enheter i badrummen (inkl radiatorstammar till dessa) utbyta 2014 / -15.

Radiatorventiler av modern typ. Inget åtgärdsbehov.

Stamregleringsventiler för värme genomgående utbyta. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Fastighetens avlopp, bortsett vissa samlingsavlopp i källarplanet är utbyta 2014 / -15 och i gott skick. Avloppen rekommenderas spolas / rensas om ca 10 år.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationerna är likaledes utbyta. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Mekanisk frånluft med fläktenhet på vinden / taket. Fläkten är utbytt och i gott skick. Inet åtgärdsbehov.

Tilluft: Spaltventiler i fönster.

OVK är godkänd till november 2017.

Skollokal:

Mekanisk till- och frånluftsfläkt enligt uppgift installerad ca 2005. I gott skick.

Redovisad OVK-besiktnings giltighetstid utgick. December 2012. Det är dock högst sannolikt att en senare besiktning utförts.

5.3 El-installationer

I praktiken alla elinstallationer inom fastigheten och i lägenheterna är utbyta 2014 / -15 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

5.4 Hissinstallationer

1 linhiss för 3 personer, 240 kg. Hissen är godkänd och besiktigad. Hissmaskin från byggnadsåret, styr- och reglerutrustningar mm utbyta 1984. Enligt servicehandboken har det förekommit ganska frekventa reparationsbesök.

Utbyte av hissmaskin, styr- och reglerutrustning samt normenlig säkerhetsanpassning av hissen rekommenderas inom nära framtid.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2015)

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

6.1 Byggnad**6.1f Fönster / Fönsterdörrar**

Ommålning, ca 2024

ca 250 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TT, ca 2018

ca 45 kkr

6.2 VVS-installationer**6.2a Värmeproduktion**

Utbyte utrustning värmeundercentral, ca 2016

ca 300 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2025

ca 60 kkr

6.4 Hissinstallationer

Utbyte hissmaskin mm, ca 2016

ca 450 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1953. Byggnaden har genomgått en förhållandevis omfattande renovering 2014 / -15 och är i gott skick. Kvarstående nära förestående åtgärdsbehov finns avseende hissen och utrustningen i värmeundercentralen.

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

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 750 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 355 000:-
Totalt (avrundat):	ca 1 100 000:-

På de bygg- och installationsdelar som nyligen renoverats finns kvarstående garantitid. Dessa garantiåtaganden förutsätts kunna övertas av Bostadsrättsföreningen som ny fastighetsägare.

