

Upprättad 2018-06-15

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Kungsbävern
Organisationsnr. 769636-2958

Kommun: Uppsala

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	14
Särskilda förhållanden	15
Intyg ekonomisk plan	16

Bilaga 1 Teknisk besiktning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kungsbävern, org. nr. 769636-2958, i Uppsala kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-05-02.

Fastighetsägaren till fastigheten Kungsängen 7:6 i Uppsala kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Bäverns gränd 18 A, B i Uppsala nedan kallad fastigheten.

Upplåtelse och tillträde planeras till september.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheten Kungsängen 7:6. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skatteskuldigheter som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Skattemässigt restvärde ca 2 800 000 kr. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

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. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

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

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset, 2018-05-07.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Uppsala Kungsängen 7:6
Adress:	Bäverns gränd 18 A, B
Ägandeform:	Ägande
Markareal:	1 405 m ²
Byggnadsår:	1966
Värdeår:	1966
Antal bostadslägenheter:	52 st
Lägenhetsarea:	4 550 m ²
Antal lokaler:	3 st
Lokalarea:	59 m ²
Total area	4 609 m ²
	<i>Areorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.</i>
Byggnader:	Byggnad med källare och 7 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.

Planbestämmelser:	Detaljplan: Del av kv atle. Datum 2002-05-28. Laga kraft: 2002-07-03. Genomf. Start: 2002-07-04. Genomf. Slut: 2007-07-23. Akt: 0380-P2002/24 Fornlämningar: Fornlämning. Akt: 0282:0088:0001, 10028200880001.
--------------------------	--

Inskrivning:	Gemensamhetsanläggningar: Uppsala Kungsängen GA:13. Fastighetsrättsliga åtgärder: Tomtindelning, Datum 1965-09-15, Akt 0380-63/A16. Sammanläggning, Datum 1966-08-10, Akt 0380-484/1966. Anläggningsåtgärd, Datum 2007-11-06, Akt 0380-2007/183.
---------------------	--

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Avlopp av gjutjärn och plast. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Varmvattencirkulation finns. Installationerna är i huvudsak nyutbytta eller under utbyte.
Uppvärmning/värmedistribution:	Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentralen nyutbytta.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med en fläktenhet per trapphus. Värmeåtervinning ur frånluften.
Sophantering:	Gemensamhetsanläggning tillsammans med grannfastigheten.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler och fastighetscentraler från byggnadsåret. Huvudledningar till lägenheter eller installationer i lägenheterna utbytta eller under utbyte. Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen av blandad ålder.
Tvättstugor:	Två nya tvättstugor med klinkergolv, kaklade väggar och målade tak kommer att anordnas inom pågående entreprenad.
OVK:	Ny OVK kommer behöva utföras i samband med pågående entreprenader. Senaste OVK dessförinnan utfördes 2015 med godkänt utfall.
Energideklaration:	Utfördes 2009. Ny energideklaration kommer att behöva utföras 2019.
Radon:	Radonmätningar med mätresultat som understiger gällande gränsvärden har utförts 2005.

2018082001046

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Källare:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstugor.
Vind:	Fläktrum.
Antal våningar:	Byggnad med källare och 7 våningar.
Grundläggning:	Pålade grundmurar av betong till fast mark.
Stomme:	Bärande väggar, bjälklag och pelare av armerad betong.
Fasadbehandling:	Putsad målad betongsockel, slammat tegel i våningsplanen, betongfiberskivor i burspråk.
Yttertak:	Falsad plåt. Invändig takavvattning.
Balkonger:	Betongplatta, galvaniserat räcke, plåtskärm.
Fönster:	3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar.
Portar/dörrar:	Entredörrar: Aluminiumpartier med glas. Kodlås. Källardörrar av stål. Lghdörrar av säkerhetstyp eller trädörrar.
Trapphus:	Naturstensgolv i entréer, trapplopp och vilplan, målade väggar och målade tak. Handledare och räcke i trapploppen.

Lägenhetsbeskrivning (avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum. Parkett i övriga rum i ombyggda lägenheter. Varierande golvmaterial i rum i övriga lägenheter
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpinredning av blandad ålder, vitvaror av blandad ålder. Diskmaskin i vissa.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, undertak, duschväggar, wc-stol, tvättställ. Handdukstork med elpatron. Tvättmaskin i vissa.
Wc:	Klinker på golv, klinkersockel, målade tak, wc-stol, tvättställ.

Besiktningsmannens noterade brister (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Mark/Grundläggning, Åtgärdande i tvättstuga, ca 2019	50 000 kr
Tak, Relining inv. takavvattningar, ca 2019	400 000 kr
Ommålning/rostskyddsbehandling takplåt, ca 2019	250 000 kr
Fönster, Omålning av källarfönster, ca 2019	20 000 kr
Fönster, Utbyte av tätningslister, ca 2019	100 000 kr
Gemensamma utrymmen, Utbyte av 2 st tvättmaskiner, ca 2028	110 000 kr
Gemensamma utrymmen, Utbyte av 1 st torktumlare, ca 2022	50 000 kr
VVS-installationer, Avlopp, Spolning/rensning avlopp, ca 2027	120 000 kr

Dessutom kommenterades balkongerna som säljaren nu har tagit på sig att åtgärda.

Sammanställning:

Inom 3 år	820 000 kr
Mellan 3-5 år	50 000 kr
Mellan 6-10 år	230 000 kr
Totalt	1 100 000 kr

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga 1 Teknisk besiktning.

TAXERINGSVÄRDE

Typkod: 321

	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	32 000 000 kr	32 000 000 kr	0 kr
Byggnad	40 110 000 kr	40 000 000 kr	110 000 kr
Summa	72 110 000 kr	72 000 000 kr	110 000 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	159 500 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader ¹	2 397 812 kr
Pantbrevskostnad	400 000 kr
Ombildningskostnad	2 492 188 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	164 790 000 kr

Renoveringsfond ²	2 000 000 kr
Utgjämingsfond ³	500 000 kr
Summa fonder	2 500 000 kr

Summa anskaffningskostnad och fonder	167 290 000 kr
---	-----------------------

¹ Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten.

² Renoveringsfonden täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

³ Utjämningsfond för inträppning av hyreshöjning

FINANSIERINGSPLAN

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	2,50%	1 027 562 kr	41 102 500 kr
Uteblivna insatser	2,50%	455 000 kr	18 200 000 kr
Summa lån		1 482 562 kr	59 302 500 kr

Medlemmars insats	107 987 500 kr
Summa insatser	107 987 500 kr

Summa finansiering	167 290 000 kr
---------------------------	-----------------------

Finansieringen är baserad på att cirka 87 % (45 st, 3814,5 m²) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 13 % (7 st, 735 m²) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 64 kr/månad för en lägenhet på 116 m².

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta 2,5 %, vilket överstiger räntenivån för samtliga av bank offererade bindningstider. Kredittid lika som bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Räntekostnad		1 482 562 kr
Summa kapitalkostnader		1 482 562 kr
Kostnad för lån per 3 år	4 447 687 kr	

Driftkostnader

Administration		258 076 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark		285 727 kr
Löpande underhåll och reparation		142 864 kr
Fastighetsförsäkring		138 255 kr
Energianvändning, fjärrvärme		516 152 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		105 996 kr
Vattenförbrukning		175 123 kr
Sophantering, exkl grovsopor		69 128 kr
Städning, gemensamma utrymmen		73 736 kr
Underhåll, kvarvarande hyreslägenheter		36 750 kr
Styrelsearvode		10 000 kr
Övrigt		115 000 kr
Summa driftkostnader		1 926 806 kr

Skatter/avgifter

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		70 624 kr
Summa skatter/avgifter		70 624 kr

Avskrivningar/Avsättningar

Avskrivningar enl. plan täckt av årsavgift ¹		216 330
Planenligt avskrivning ej täckt av avgift	684 200	
Summa avskrivningar/amorteringar		216 330 kr

¹Kan komma att nyttjas för amortering

Summa kostnader		3 696 322 kr
------------------------	--	---------------------

Intäkter

Hyresintäkt, lokaler		36 400 kr
Hyresintäkt, bostäder		982 074 kr
Summa hyresintäkter		1 018 474 kr
Årsavgift från medlemmar		2 677 848 kr
Summa intäkter		3 696 322 kr

Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen planerar att göra avskrivningar med 1,0 % av byggnadsvärdet (ca 900 530 kr), då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2)

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket ska minskas med avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivningar motsvarande 0,3 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt del av avskrivningar och avsättning till renoveringsfond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningens lån

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter hyreslägenheter med bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparations- eller utjämningsfond ske.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 7 hyresrätter (ca 735 m²). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 26 mnkr.

Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad (BOA+LOA)	35 758 kr/m ²
Köpekilling (BOA+LOA)	34 610 kr/m ²
Lån kronor per m ² upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	12 868 kr/m ²
Insatser (BOA+LOA)	23 432 kr/m ²
Belåning år 1 (BOA + LOA)	12 868 kr/m ²
Årsavgift år 1 (BOA + LOA)	702 kr/m ²
Driftkostnad år 1 (BOA+LOA)	418 kr/m ²
Avsättning i form av avskrivning år 1 (BOA+LOA)	47 kr/m ²
Kassaflöde	0 kr/m ²

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsnr	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift
127	116,0 m²	Bäverns gränd 18 a	2 730 000 kr	2,1634%	2,4513%	77 897 kr
128	32,5 m²	Bäverns gränd 18 a	1 295 000 kr	1,0263%	0,9042%	28 735 kr
129	134,5 m²	Bäverns gränd 18 a	3 563 000 kr	2,8236%	2,7940%	88 789 kr
130	47,0 m²	Bäverns gränd 18 a	1 505 000 kr	1,1927%	1,1729%	37 272 kr
131	117,5 m²	Bäverns gränd 18 a	3 049 000 kr	2,4162%	2,4791%	78 780 kr
132	34,0 m²	Bäverns gränd 18 a	1 312 500 kr	1,0401%	0,9320%	29 618 kr
133	134,5 m²	Bäverns gränd 18 a	3 563 000 kr	2,8236%	2,7940%	88 789 kr
134	61,0 m²	Bäverns gränd 18 a	1 792 000 kr	1,4201%	1,4323%	45 515 kr
135	117,5 m²	Bäverns gränd 18 a	2 800 000 kr	2,2189%	2,4791%	78 780 kr
136	34,0 m²	Bäverns gränd 18 a	1 407 000 kr	1,1150%	0,9320%	29 618 kr
137	134,5 m²	Bäverns gränd 18 a	3 563 000 kr	2,8236%	2,7940%	88 789 kr
138	61,0 m²	Bäverns gränd 18 a	1 715 000 kr	1,3591%	1,4323%	45 515 kr
139	117,5 m²	Bäverns gränd 18 a	2 800 000 kr	2,2189%	2,4791%	78 780 kr
140	34,0 m²	Bäverns gränd 18 a	1 407 000 kr	1,1150%	0,9320%	29 618 kr
141	134,5 m²	Bäverns gränd 18 a	3 563 000 kr	2,8236%	2,7940%	88 789 kr
142	61,0 m²	Bäverns gränd 18 a	1 750 000 kr	1,3868%	1,4323%	45 515 kr
143	117,5 m²	Bäverns gränd 18 a	3 049 000 kr	2,4162%	2,4791%	78 780 kr
144	34,0 m²	Bäverns gränd 18 a	1 365 000 kr	1,0817%	0,9320%	29 618 kr
145	134,5 m²	Bäverns gränd 18 a	3 290 000 kr	2,6072%	2,7940%	88 789 kr
146	61,0 m²	Bäverns gränd 18 a	1 715 000 kr	1,3591%	1,4323%	45 515 kr
147	117,5 m²	Bäverns gränd 18 a	2 940 000 kr	2,3299%	2,4791%	78 780 kr
148	34,0 m²	Bäverns gränd 18 a	1 547 000 kr	1,2260%	0,9320%	29 618 kr
149	134,5 m²	Bäverns gränd 18 a	3 732 000 kr	2,9575%	2,7940%	88 789 kr
150	61,0 m²	Bäverns gränd 18 a	1 932 000 kr	1,5311%	1,4323%	45 515 kr
151	118,5 m²	Bäverns gränd 18 a	3 395 000 kr	2,6904%	2,4976%	79 369 kr
152	112,0 m²	Bäverns gränd 18 a	3 360 000 kr	2,6627%	2,3772%	75 542 kr
201	127,5 m²	Bäverns gränd 18 b	3 150 000 kr	2,4963%	2,6644%	84 668 kr
202	32,5 m²	Bäverns gränd 18 b	1 295 000 kr	1,0263%	0,9042%	28 735 kr
203	116,0 m²	Bäverns gränd 18 b	2 730 000 kr	2,1634%	2,4513%	77 897 kr
204	47,0 m²	Bäverns gränd 18 b	1 632 000 kr	1,2933%	1,1729%	37 272 kr
205	127,5 m²	Bäverns gränd 18 b	3 150 000 kr	2,4963%	2,6644%	84 668 kr
206	34,0 m²	Bäverns gränd 18 b	1 400 000 kr	1,1095%	0,9320%	29 618 kr
207	117,5 m²	Bäverns gränd 18 b	2 800 000 kr	2,2189%	2,4791%	78 780 kr
208	61,0 m²	Bäverns gränd 18 b	1 750 000 kr	1,3868%	1,4323%	45 515 kr
209	127,5 m²	Bäverns gränd 18 b	3 305 000 kr	2,6191%	2,6644%	84 668 kr
210	34,0 m²	Bäverns gränd 18 b	1 407 000 kr	1,1150%	0,9320%	29 618 kr
211	117,5 m²	Bäverns gränd 18 b	3 049 000 kr	2,4162%	2,4791%	78 780 kr
212	61,0 m²	Bäverns gränd 18 b	1 792 000 kr	1,4201%	1,4323%	45 515 kr
213	127,5 m²	Bäverns gränd 18 b	3 220 000 kr	2,5518%	2,6644%	84 668 kr
214	34,0 m²	Bäverns gränd 18 b	1 365 000 kr	1,0817%	0,9320%	29 618 kr
215	117,5 m²	Bäverns gränd 18 b	3 049 000 kr	2,4162%	2,4791%	78 780 kr
216	61,0 m²	Bäverns gränd 18 b	1 715 000 kr	1,3591%	1,4323%	45 515 kr
217	115,0 m²	Bäverns gränd 18 b	2 730 000 kr	2,1634%	2,4328%	77 308 kr
218	47,0 m²	Bäverns gränd 18 b	1 540 000 kr	1,2204%	1,1729%	37 272 kr
219	117,5 m²	Bäverns gränd 18 b	3 049 000 kr	2,4162%	2,4791%	78 780 kr
220	61,0 m²	Bäverns gränd 18 b	1 715 000 kr	1,3591%	1,4323%	45 515 kr
221	127,5 m²	Bäverns gränd 18 b	3 290 000 kr	2,6072%	2,6644%	84 668 kr
222	34,0 m²	Bäverns gränd 18 b	1 470 000 kr	1,1649%	0,9320%	29 618 kr
223	117,5 m²	Bäverns gränd 18 b	2 940 000 kr	2,3299%	2,4791%	78 780 kr
224	61,0 m²	Bäverns gränd 18 b	1 820 000 kr	1,4423%	1,4323%	45 515 kr
225	112,0 m²	Bäverns gränd 18 b	3 290 000 kr	2,6072%	2,3772%	75 542 kr
226	118,5 m²	Bäverns gränd 18 b	3 395 000 kr	2,6904%	2,4976%	79 369 kr
	4 549,5 m²		126 187 500 kr	100,00%	100,00%	3 177 791 kr

2018082001052

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring, kabeltv, internetanslutning, garage/p-plats m.m.

2018082001053

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Arshyra
1	Förråd	22 m ²	14 400 kr
2	Förråd	19 m ²	4 000 kr
3	Lokal	18 m ²	18 000 kr
		59 m²	36 400 kr

2018082001054

	Kassaflödesanalys										
	Ar 1 2018	Ar 2 2019	Ar 3 2020	Ar 4 2021	Ar 5 2022	Ar 6 2023	Ar 7 2024	Ar 8 2025	Ar 9 2026	Ar 10 2027	Ar 11 2028
Räntekostnad	- 1 482 562 kr -	- 1 482 562 kr -	- 1 482 562 kr -	- 1 482 562 kr -	- 1 457 562 kr -	- 1 457 562 kr -	- 1 442 562 kr -	- 1 427 562 kr -	- 1 412 562 kr -	- 1 397 562 kr -	- 1 382 562 kr -
Amortering	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 70 624 kr -	- 72 036 kr -	- 73 477 kr -	- 74 947 kr -	- 76 446 kr -	- 77 975 kr -	- 79 534 kr -	- 81 125 kr -	- 82 747 kr -	- 84 402 kr -	- 86 090 kr -
Driftskostnad	- 1 926 806 kr -	- 1 965 342 kr -	- 2 004 648 kr -	- 2 044 741 kr -	- 2 085 636 kr -	- 2 127 349 kr -	- 2 169 896 kr -	- 2 213 294 kr -	- 2 257 560 kr -	- 2 302 711 kr -	- 2 348 765 kr -
Hyror	- 1 018 474 kr -	- 1 038 844 kr -	- 1 059 620 kr -	- 1 080 813 kr -	- 949 325 kr -	- 969 312 kr -	- 987 678 kr -	- 1 007 431 kr -	- 1 027 580 kr -	- 1 048 132 kr -	- 1 069 094 kr -
Rabatterade hyror	- 196 415 kr -	- 98 207 kr -	- 49 104 kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -
Hyrerskik lokal	- 36 400 kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -
Hyresrisk lokal	- 232 815 kr -	- 98 207 kr -	- 49 104 kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -	- kr -
Aleriföring utjämningsfond	- 216 330 kr -	- 216 330 kr -	- 216 330 kr -	- 216 330 kr -	- 216 330 kr -	- 216 330 kr -	- 216 330 kr -	- 216 330 kr -	- 216 330 kr -	- 216 330 kr -	- 216 330 kr -
Till utjämningsfond	- 2 677 648 kr -	- 2 697 427 kr -	- 2 717 398 kr -	- 2 737 768 kr -	- 2 886 649 kr -	- 2 910 904 kr -	- 2 920 645 kr -	- 2 930 880 kr -	- 2 941 619 kr -	- 2 952 874 kr -	- 2 964 654 kr -
Erforderlig årsavgift	- 2 677 648 kr -	- 2 697 427 kr -	- 2 717 398 kr -	- 2 737 768 kr -	- 2 886 649 kr -	- 2 910 904 kr -	- 2 920 645 kr -	- 2 930 880 kr -	- 2 941 619 kr -	- 2 952 874 kr -	- 2 964 654 kr -
Föreningens årliga intäkter											
Hysesinkäkt, lokaler	36 400 kr	37 128 kr	37 871 kr	38 628 kr	39 401 kr	40 189 kr	40 992 kr	41 812 kr	42 648 kr	43 501 kr	44 371 kr
Hysesinkäkt, bostäder	982 074 kr	1 001 716 kr	1 021 750 kr	1 042 185 kr	909 925 kr	928 123 kr	946 686 kr	965 619 kr	984 932 kr	1 004 630 kr	1 024 723 kr
Årsavgifter enligt kassaflödesanalys	2 677 848 kr	2 697 427 kr	2 717 398 kr	2 737 768 kr	2 886 649 kr	2 910 904 kr	2 920 645 kr	2 930 880 kr	2 941 619 kr	2 952 874 kr	2 964 654 kr
Summa intäkter	3 696 322 kr	3 736 271 kr	3 777 018 kr	3 818 581 kr	3 835 974 kr	3 879 216 kr	3 908 323 kr	3 938 311 kr	3 969 199 kr	4 001 006 kr	4 033 748 kr

Föreningens årliga kostnader											
Räntekostnad	- 1 482 562 kr -	- 1 482 562 kr -	- 1 482 562 kr -	- 1 482 562 kr -	- 1 457 562 kr -	- 1 457 562 kr -	- 1 442 562 kr -	- 1 427 562 kr -	- 1 412 562 kr -	- 1 397 562 kr -	- 1 382 562 kr -
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 70 624 kr -	- 72 036 kr -	- 73 477 kr -	- 74 947 kr -	- 76 446 kr -	- 77 975 kr -	- 79 534 kr -	- 81 125 kr -	- 82 747 kr -	- 84 402 kr -	- 86 090 kr -
Avskrivning	- 900 530 kr -	- 900 530 kr -	- 900 530 kr -	- 900 530 kr -	- 900 530 kr -	- 900 530 kr -	- 900 530 kr -	- 900 530 kr -	- 900 530 kr -	- 900 530 kr -	- 900 530 kr -
Driftskostnad	- 1 926 806 kr -	- 1 965 342 kr -	- 2 004 648 kr -	- 2 044 741 kr -	- 2 085 636 kr -	- 2 127 349 kr -	- 2 169 896 kr -	- 2 213 294 kr -	- 2 257 560 kr -	- 2 302 711 kr -	- 2 348 765 kr -
Summa kostnader	- 4 380 522 kr -	- 4 420 470 kr -	- 4 461 218 kr -	- 4 502 781 kr -	- 4 520 174 kr -	- 4 563 416 kr -	- 4 592 522 kr -	- 4 622 511 kr -	- 4 653 399 kr -	- 4 685 206 kr -	- 4 717 948 kr -

Resultat	- 684 200 kr -	- 684 200 kr -	- 684 200 kr -	- 684 200 kr -	- 684 200 kr -	- 684 200 kr -	- 684 200 kr -	- 684 200 kr -	- 684 200 kr -	- 684 200 kr -	- 684 200 kr -
----------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Balanserat resultat	- 684 200 kr -	- 1 368 400 kr -	- 2 052 600 kr -	- 2 736 800 kr -	- 3 421 000 kr -	- 4 105 200 kr -	- 4 789 399 kr -	- 5 473 599 kr -	- 6 157 799 kr -	- 6 841 999 kr -	- 7 526 199 kr -
---------------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde	72 110 000 kr	79 552 200 kr	75 023 244 kr	76 523 709 kr	78 064 183 kr	79 615 267 kr	81 207 572 kr	82 831 723 kr	84 488 358 kr	86 178 125 kr	87 901 688 kr
Föreningsglän (justera mot amortering)	59 302 500 kr	59 302 500 kr	59 302 500 kr	59 302 500 kr	59 302 500 kr	59 302 500 kr	57 702 500 kr	57 102 500 kr	56 502 500 kr	55 902 500 kr	55 302 500 kr
Utlämningsfond (för inträppning av hyreshöjning)	483 515 kr	601 638 kr	768 864 kr	985 194 kr	4 531 253 kr	4 147 583 kr	3 763 913 kr	3 380 243 kr	2 996 573 kr	2 612 903 kr	2 229 233 kr

Erforderlig årsavgift för utgiftsäckning	702 kr/m²	707 kr/m²	712 kr/m²	718 kr/m²	781 kr/m²	787 kr/m²	790 kr/m²	793 kr/m²	796 kr/m²	799 kr/m²	802 kr/m²
Erforderlig årsavgift för kostnadsäckning	881 kr/m²	887 kr/m²	892 kr/m²	897 kr/m²	966 kr/m²	972 kr/m²	975 kr/m²	978 kr/m²	981 kr/m²	984 kr/m²	987 kr/m²

Bostadsrättsnya	3 814,5 m²	3 814,5 m²	3 814,5 m²	3 814,5 m²	3 697,0 m²	3 697,0 m²	3 697,0 m²	3 697,0 m²	3 697,0 m²	3 697,0 m²	3 697,0 m²
-----------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Anlagen	2,50%
Inflationssantagande	2,0%
Hyrerutveckling	2,0%

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognoskänslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Årsräkningar ska enligt förenings stadgar göras med minst 0,1 % av taxeringsvärdet och ska minskas med avskrivningar. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

KÄNSLIGHETSANALYS 1											
AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	702 kr/m²	707 kr/m²	712 kr/m²	718 kr/m²	781 kr/m²	787 kr/m²	790 kr/m²	793 kr/m²	796 kr/m²	799 kr/m²	802 kr/m²
Årsavgift enligt ovanstående prognos											

Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
Dagens genomsnittsräntnivå +1%	857 kr/m²	863 kr/m²	868 kr/m²	873 kr/m²	939 kr/m²	945 kr/m²	946 kr/m²	947 kr/m²	948 kr/m²	950 kr/m²	951 kr/m²
Dagens genomsnittsräntnivå +2%	1 013 kr/m²	1 018 kr/m²	1 023 kr/m²	1 029 kr/m²	1 096 kr/m²	1 103 kr/m²	1 102 kr/m²	1 102 kr/m²	1 101 kr/m²	1 101 kr/m²	1 101 kr/m²
Dagens genomsnittsräntnivå - 1%	547 kr/m²	552 kr/m²	557 kr/m²	562 kr/m²	623 kr/m²	630 kr/m²	634 kr/m²	638 kr/m²	643 kr/m²	648 kr/m²	652 kr/m²

Dagens räntnivå och											
Dagens inflationsnivå +1%	702 kr	710 kr	718 kr	726 kr	792 kr	802 kr	809 kr	816 kr	823 kr	830 kr	838 kr
Dagens inflationsnivå -1%	702 kr	705 kr	707 kr	710 kr	770 kr	773 kr	772 kr	771 kr	770 kr	770 kr	769 kr

KÄNSLIGHETSANALYS 2											
Dagens ränt-, inflations och	Kostnadsförändring										
Dagens anslutningsgrad +5%	53 903 125	4 306 394 kr -									
Dagens anslutningsgrad -5%	64 701 875	4 454 650 kr									

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 90 %. Uteblivna insatser lånefinansieras. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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 utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna 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 ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

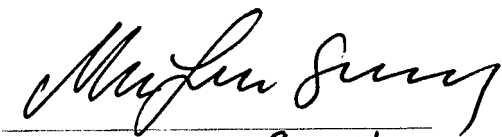
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

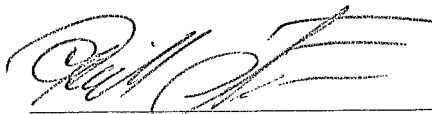
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Kungsbävern

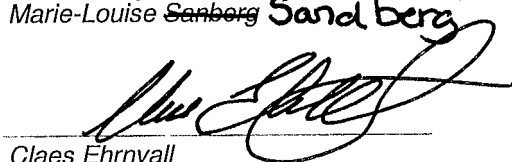
Uppsala 15/6 2018



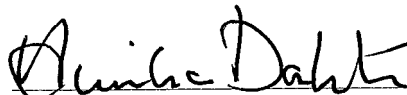
Marie-Louise Sandberg



Britt Åkerström



Claes Ehrnvall



Annika Dahlén

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Kungsbävern*, organisationsnummer 769636-2958 daterad 2018-06-15 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

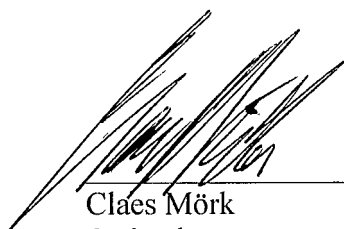
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

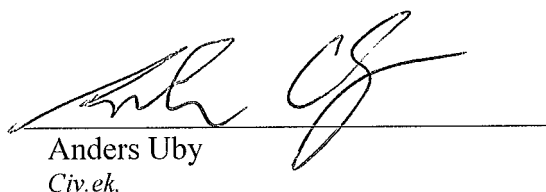
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vi har inte ansett att det var nödvändigt att okulärbesiktiga fastigheten.

Stockholm 2018-06-25



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
 Stadgar
 Protokoll konstituerande styrelsemöte, 2018-06-05
 Protokoll extra föreningsstämma, 2018-06-05
 Ändringsanmälan styrelsesammansättning, 2018-06-05
 Fastighetsinformation
 Besiktningssprotokoll Projektledarhuset, 2018-05-15
 Bankoffert, Handelsbanken, 2018-06-08
 Aktieöverlåtelseavtal, koncept
 Hyreslista
 Bild på huset
 Karta, läge
 Energibalans, Anders Forsström/ditab, 2016-08-29



Uppsala Kungsängen 7:6

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska plan**

Hillar Truuberg

2018-05-15

Uppsala Kungsängen 7:6 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Kungsbävern genom Restate

3. Besiktningen

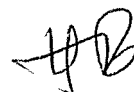
Besiktningen utfördes 7 maj 2018 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning. Kännedom om byggnaden har också erhållits genom information från boende och nuvarande fastighetsägare.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter och i flertalet av byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Byggnadens elcentral var inte tillgänglig. Vid besiktningsstillfället var det soligt och ca + 21 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Klas Ernvall, boende
- Jan Johansson, boende
- Lennart Tuleberg, Stena Fastigheter
- Fredrik Martinsson, Stena Fastigheter
- Annika Bolander, Riksmäklarna (del av tid)
- Elin Petrén, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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



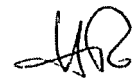
4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Uppsala Kungsängen 7:6	
Adresser:	Bäverns Gränd 18 A-B	
Kommun:	Uppsala	
Ägandeform:	Äganderätt	
Nuvarande ägare:	Stena Fastigheter Uppsala AB	
Markareal:	1 405 m ²	
Byggnad:	Byggnad med källare och 7 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1966	
Areor:	Bostäder	4 550 m ²
	Lokaler	41 m ²
	Totalt	4 591 m ²
Lägenheter:	52 st 1-6 rok	
Lokaler:	2 små förrådslokaler	
Byggnadsbeskrivning:	I byggnaden pågår ett antal entreprenader. Nedanstående beskrivning är baserad på att entreprenaderna utförs i den omfattning som besiktningsmannen blivit informerad om. Vissa av nedanstående utföranden avser förhållanden efter avslutade entreprenader.	
Källare:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstugor	
Entréplan:	Bostäder	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Fläktrum	
Undergrund:	I huvudsak lera	
Grundläggning:	Pålade grundmurar av betong till fast mark	

Stomme:	Bärande väggar, bjälklag och pelare av armerad betong.
Ytterväggar:	Lättbetong och slammat tegel.
Bjälklag:	Armerad betong
Yttertak:	Falsad plåt. Invändig takavvattning.
Fasad:	Putsad målad betongsockel, slammat tegel i våningsplanen, betongfiberskivor i burspråk.
Balkonger:	Betongplatta, galvaniserat räcke, plåtskärm
Fönster:	3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. 2-glas träfönster med kopplade bågar i källarplanet.
Trapphus:	Naturstensgolv i entréer, trapplopp och vilplan, målade väggar och målade tak. Handedare och räcke i trapploppen.
Entréportar:	Aluminiumpartier med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp eller trädörrar.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak eller undertak (i vissa utrymmen).
Golv:	Parkett i vardagsrum Parkett i övriga rum i ombyggda lägenheter Varierande golvmaterial i rum i övriga lägenheter
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpinredning av blandad ålder, vitvaror av blandad ålder. DM i vissa.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, undertak, duschväggar, wc-stol, tvättställ. Handdukstork med elpatron. TM i vissa.

WC:ar:	Klinker på golv, klinkersockel, målade tak, wc-stol, tvättställ.
Gemensamma utrymmen:	
Tvättstuga:	2 st fastighetstvättstugor. Totalt 4 TM, 2 TT, 2 TS, 2 manglar. Klinker på golv. Kaklade väggar, målade tak. Under iordningsställande.
Soppantering:	Gemensamhetsanläggning tillsammans med grannfastigheten.
Förråd:	Målade golv, väggar och tak. Troaxgallerväggar.
Installationsutrymmen:	Målade golv, väggar och tak.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentralen nyutbytta.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i stor utsträckning från byggnadsåret. Radiatorventiler och stamregleringsventiler bedömningsvis utbytta ca slutet 1990-tal.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med en fläktenhet per trapphus. Värmeåtervinning ur frånluften. Tilluft i form av spaltventiler i fönster.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Varmvattencirkulation finns. Installationerna är i huvudsak nyutbytta eller under utbyte. Källarstråk vatten från byggnadsåret. Bottenavlopp och dagvattenavlopp från byggnadsåret.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler och fastighetscentraler från byggnadsåret. Huvudledningar till lägenheter eller installationer i lägenheterna utbytta eller under utbyte. Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen av blandad ålder. Huvuddelen är från byggnadsåret.

- Hiss: 2 linhissar för 4 personer, 320 kg. Hissarna har moderniserats 1999 då bland annat styr- och reglerutrustningar och hissmaskiner mm byttes ut.
- Övrigt:
- Allmänt: Byggnad ursprungligen uppförd 1966. I byggnaden pågår omfattande entreprenadarbeten som bl a omfattar VA-stambyten, badrums- och wc-renoveringar, utbyte elinstallationer, åtgärder med ventilation och värmesystem, nya tvättstugor, nya förråd, helrenovering av 19 lägenheter samt i övrigt smärre underhållsarbeten. I övrigt har hissarna byggts om för ca 20 år sedan och i övrigt löpande underhåll utförts.
- Byggnaden kan efter slutförda ombyggnader anses vara i gott skick för byggnadsåret.
- OVK-status: Ny OVK kommer behöva utföras i samband med pågående entreprenader. Det förutsätts att nuvarande fastighetsägare utför erforderliga åtgärder för godkänd OVK. Senaste OVK dessförinnan utfördes 2015 med godkänt utfall.
- EnergideklARATION: Utfördes 2009. Ny energideklARATION kommer att behöva utföras 2019.
- Radon: Radonmätningar med mätresultat som understiger gällande gränsvärden har utförts 2005.
- Asbest: Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar i källarplanen och kan också finnas i några ventilationskanaler. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.
- PCB: PCB finns sannolikt inte i byggnaderna.



5. Utlåtande

5.0 Allmänt

En förhållandevis omfattande entreprenad pågår i byggnaden. Entreprenadbesiktningar av entreprenaderna i berörda delar kommer att utföras, likväl som erforderliga sakkunnigutlåtanden. Innehållet i denna statusrapport förutsätter att pågående entreprenader slutförs i enlighet med den information som erhållits.

Från tidpunkten för entreprenadernas färdigställande kommer en 5-årig garantitid att löpa på renoverade delar vad avser arbeten utförda på fastigheten. Fel hänförliga till entreprenaden som uppdagas under garantitiden skall åtgärdas av entreprenören i enlighet med regler och rekommendationer i Allmänna bestämmelser för totalentreprenader ABT 06.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng med pålade grundmurar av betong direkt mot fast underlag. I övrigt består undergrunden i huvudsak av lera.

Inga sättningar noterades i källargolven. Utöver på en punkt (i befintlig tvättstuga) noterades ingen utifrån kommande fukt i källarytterväggar och inte heller någon fuktdoft i källaren.

Den punktgenomfuktning som noterades kan ha samband med en utvändig dagvattenbrunn. Behöver kollas upp (lämpligen i samband med pågående entreprenad innan nya ytskikt appliceras i tvättstugan).

Inga noterbara marksättningar kunde konstateras utvändigt på någon sida av byggnaden.

Utvändig källartrappa av betong i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Rensning av utvändiga brunnar har enligt uppgift utförts nyligen. Åtgärden upprepas med 7-8 års intervall.

Hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong och plattor i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Finplanering, planteringar mm i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av armerad betong, bärande väggar, pelare och bjälklag av armerad betong. I princip ingen sprickbildning noterades. Inget åtgärdsbehov.

Mycket begränsad och fullt normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar mm.

Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Målad putsad betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Slammade / tunnputsade tegelfasader.

Fasaderna mot Dragarbrunnsgatan och gaveln är i bedömt gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

På entréfasaden förekommer putssläpp på ett flertal platser. Punktåtgärdas samtidigt med balkongplattorna (se nedan).

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med falsad galvaniserad plåt. Yttertaket är troligen från byggnadsåret och uppvisade en hel del färgsläpp samt smärre delar med ytrost. Ommålning / ytskiktsbehandling av plåten rekommenderas inom nära framtid.

Om drygt 10 år bedöms sedan plåten behöva bytas ut.

Invändig takavvattning från byggnadsåret med rekommendation till re-lining samtidigt med takommålningen. Enligt uppgift har de invändiga stuprören filmats och befunnits i gott skick, men en re-lining rekommenderas oavsett detta.

Nya skärmtak ska monteras över entréerna.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Räcken av galvaniserat stål och plåtskärmar. I anslutning till några balkongrader förekommer bärande sidoskärmar av betong. På åtminstone en tredjedel av balkongplattornas framkanter förekommer betongkarbonatisering med åtföljande betongdelar som släppt från underkantsarmeringen. I en del av betongsidoskärmar finns också karbonatiseringsskador och sprickbildningar mm.

En generell framkantslagning av plattorna rekommenderas inom nära framtid liksom erforderliga reparationsåtgärder på betongsidoskärmar. Parallellt med balkongsarbetena utförs också punktlagningar av fasadslamningen.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. Fönstren är utbytta ca 1992 och i tillfredsställande skick.

Inget åtgärdsbehov utöver en rekommendation till utbyte av tätningslister.

Källarfönster av 2-glastyp med ytterbåge av trä i behov ommålning / renovering inom nära framtid.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus / entréer:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Inget åtgärdsbehov. I entréerna kommer vissa estetiska åtgärder utföras inom pågående entreprenad. Handledare och räcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Aluminiumpartier i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstugor:

2 nya tvättstugor med klinkergolv, kaklade väggar och målade tak kommer att anordnas inom pågående entreprenad.

I tvättstugorna kommer det totalt finnas 4 TM, 2 TT, 2 TS och 2 manglar. 2 TM och 1 TT, från 2012 (TT några år äldre) kommer enligt återmonteras / -installeras. Dessa bedöms ha 10 års återstående teknisk livslängd. Övrig maskinpark kommer enligt uppgift bli helt nyutbytt.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt byggtekniskt skick. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:

Nya gallerförråd kommer enligt uppgift monteras inom pågående entreprenad. Det förutsätts att ytskikten i berörda utrymmen kommer att målningsbehandlas.

Sophantering:

I separat utrymme tillsammans med grannfastigheten med gemensamt underhållsansvar. Utrymmen i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

5 lägenheter besöktes i samband med besiktningen. Entreprenadarbeten i något skede pågick i alla besökta lägenheter. I samband med entreprenaden kommer 19 av lägenheterna helrenoveras (nya badrum, renoverade wc:ar, nya kök, helt nya elinstallationer, helrenoverade ytskikt etc). I övriga lägenheter kommer samtliga badrum och wc:ar renoveras i samband med pågående VA-stambyte samt elin-

stallationerna bytas ut. När arbetena är avslutade kvarstår mycket begränsat underhåll inom lägenheterna för vilket bostadsrättsföreningen ansvarar för.

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 2-4 000:- per lägenhet beroende på lägenhetsstorlek.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns 2 små hyreslokaler av förråds- / lagerkaraktär. Lokalerna är för närvarande vakanta. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är från 1999, men kommer att behöva bytas ut i samband med att frånluftsvärmepumpar monteras på taket. Installation av ny utrustning ingår i pågående entreprenad.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar i princip komplett från byggnadsåret. I samband med badrumsrenoveringarna kommer handdukstorkar med elpatron installeras i badrummen. Övriga värmestammar och radiatorer kommer inte beröras av entreprenaderna, men bedöms ha betydande återstående teknisk livslängd. Värmesystem har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än övriga installationer.

Radiatorventilerna bedöms genomgående vara ungefär från 1999 (dvs utbyta parallellt med att nuvarande värmeväxlare mm installerades). Gott skick. Minst 10 års återstående teknisk livslängd.

Stamregleringsventiler i källaren är likaledes sannolikt utbyta ca 1999. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Samtliga avlopp ovan nedersta stående rensunkt ovan källargolv kommer att bytas ut under pågående entreprenad. Gott skick. Inget åtgärdsbehov. Bottenavlopp från byggnadsåret som enligt utförd filmning är i tillfredsställande skick. Spolning / rensning ska vara utförd nyligen.

Ny spolning / rensning av hela avloppssystemet rekommenderas utföras om knappt 10 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Vatten:

Samtliga vatteninstallationer ovan källaren kommer att bytas ut inom pågående entreprenad. Vidare kommer delar av källarinstallationerna bytas ut (t ex inom de nya tvättstugorna). Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källarstråk för vatten från byggnadsåret. Tillfredsställande skick. Statistiskt väsentligt mer än 10 års återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Frånluft:

Nya frånluftsfläktar / frånluftsvärmepumpar kommer att installeras inom pågående entreprenad. Därefter lång återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov.

Ny OVK-besiktning kommer att utföras i samband med entreprenaden. Det förutsätts också att eventuella anmärkningar som uppkommer vid OVK-besiktningen åtgärdas av nuvarande fastighetsägare.

Tilluft:

Spaltventiler i fönster.

5.3 El-installationer

Servis, serviscentral och fastighetscentral från byggnadsåret. Bedömt mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

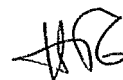
Huvudledningar till lägenheterna samt all el inom lägenheterna (nya ledningar, uttag, strömställare etc) kommer att bytas ut inom pågående entreprenad.

Elinstallationer i allmänna utrymmen av blandad ålder. Det är mer än 10 års återstående teknisk livslängd även på de installationer som är från byggnadsåret.

Inget åtgärdsbehov.

5.4 Hissinstallationer

2 linhissar för 4 personer, 320 kg. Hissarna är besiktigade och godkända till april 2019. Hissmaskiner samt styr- och reglerutrustningar mm byttes ut 1999. Statistiskt mer än 10 års återstående teknisk livslängd.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge april 2018)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Åtgärdande punktfuktgenomslag i tvättstuga, ca 2019 bedömt 50 kkr
(kostnad svårbedömd)

6.1c Fasad

Punktvis underhåll av slamning, ca 2019 ingår balkonger nedan

6.1d Tak / Takavvattning

Relining inv. takavvattningar, ca 2019 ca 400 kkr
Ommålning / rotskyddsbehandling takplåt, ca 2019 ca 250 kkr
(ca 800 m²)

6.1e Balkonger

Renovering balkonger (42 st), ca 2019 ca 2 900 kkr
(inkl betongsidoskärmar mellan balkongerna samt visst underhåll entréfasad)

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renov fönster (källarfönster), ca 2019 ca 20 kkr
(ca 15 st)
Utbyte tätningslister etc övriga, ca 2019 bedömt 100 kkr
(inkl erforderlig justering av fönster)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TT, ca 2022 ca 50 kkr
Utbyte 2 TM, ca 2028 ca 110 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2027 ca 120 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1966. Entreprenadarbeten med bl a VA-stambyten, badrums- och wc-renoveringar, utbyte elinstallationer, nya värme- och ventilationsinstallationer, nya tvättstugor mm pågår.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaden är efter slutförd entreprenad i tillfredsställande skick för byggnadsåret.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 2-4 000:- / lägenhet beroende på storlek.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 3 720 000:-
Mellan 4 och 11 år:	ca 280 000:-
Totalt:	ca 4 000 000:-

Strax efter denna statusrapports kalkylperiod upphört bedöms yttertaksplåten behöva bytas ut, övriga fasader behöva underhållas, hissmaskiner behöva bytas ut och möjligen också återstående äldre elinstallationer behöva bytas ut.

I byggnaden pågår för närvarande en förhållandevis omfattande entreprenad. Innehållet i denna statusrapport förutsätter att entreprenaderna slutförs i den omfattning som besiktningsmannen blivit informerad om.

2019 kommer en ny Energideklaration behöva upprättas.