

201102281320

EKONOMISK PLAN

BRF KRASSEN 14

769620-1008

februari 2011

Registrerades av Bolagsverket 2011-03-04

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten.....	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1	Byggnadsbeskrivning.....	4
3.2	Teknisk status.....	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad.....	5
6	Finansiering.....	6
6.1	Kommande lån för reparationer.....	6
7	Föreningens utgifter	7
7.1	Drift- och underhållskostnader	7
7.2	Historiska driftkostnader.....	7
7.3	Fastighets katt/avgift.....	8
8	Föreningens inkomster	8
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
9.1	Ekonomisk prognos.....	9
9.2	Känslighetsanalys I	10
9.3	Känslighetsanalys II	11
10	Lägenhetsredovisning.....	12
10.1	Kontraktsvillkor lokaler.....	13
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	14

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGS PROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF KRASSEN 14

1 Allmänt

Brf Krassen 14 med org.nr. 769620-1008 har registrerats hos Bolagsverket 2009-04-28. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Krassen 14
Kommun	Stockholm
Församling	Hägersten
Adress/belägenhet	Nyborgsgränd (4), Lötmogatan 1-5
Tomtarea	1 312 m ²
Ägarstatus	Tomträtt. Tomträttsavgälden omregleras vart 10:e år. Nuvarande avgäld är 126 700 kr/år och gäller t o m 1 oktober 2017
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1935-03-01, 1987-03-25.
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1935
Ombyggnadsår	Stamrenoverad 1983
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	1 709 m ² .
Bostadslägenheter	18 lägenheter om sammanlagt 1 237 m ² .
Lokaler	6 lokaler om sammanlagt 472 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus och tvättstuga
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med självdrag.
Hiss	En hiss.
Grundläggning	Källare av grundmurar av betong
Stomme	Betong.
Bjälklag	Konstruktionsbetong upplagt på balkar
Yttertak	Tegel.
Fasader	Puts.
Fönster	3-glas med aluminiumbågar.
Trapphus, entré	Tre trapphus, varav ett med hiss. Entré och trappor har golvbeläggning av marmor. Tillgång till balkong finns från trapphusen.
Tvättstuga	Tvättstuga i källaren.
Sophantering	Via sopnedkast.
Övrigt	Fiberinstallation

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Projektleddarhuset Hillar Truuberg, den 2010-12-13. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 2 440 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 460 000 kr inkl moms.

Enligt besiktningsprotokollet (bilaga) bedöms flertalet lägenheter vara i behov av badrumsrenovering. Med hänsyn till stadgarnas gränsdragning av ansvar och ROT-avdragsmöjlighet görs ingen reservation i reparationsfonden för detta.

Enligt besiktningsprotokollet bedöms fasader mm behöva åtgärdas 2017. Detta har kalkylmässigt illustrerats genom lånefinansiering.

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2011 är 22 716 000, fördelat på bostäder 18 600 000 kr och lokaler 4 116 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Taxeringsvärdet är framtaget vid den Förenklad/ fastighetstaxeringen 2010. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2013.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	31 000 000	kr	18 139	kr/kvm
Lagfartskostnad ¹	465 825	kr		
Pantbrevskostnad	140 375	kr	Befintliga pantbrev:	0
Ombildningskostnad	275 000	kr		
Reparationsfond	460 000	kr		
Övriga fonder	195 750	kr		
Ing saldo och oförutsett	250 000	kr		
Anskaffningskostnad	32 786 950	kr	19 185	kr/kvm

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet för fastigheten.

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	2 000 000	ca 6 år	5,00	100 000	0	100 000	5,00
Bottenlån 2	2 000 000	ca 4 år	4,50	90 000	0	90 000	4,50
Bottenlån 3	1 750 000	Rörlig ²	3,00	52 500	0	52 500	3,00
Summa lån år 1	5 750 000	Snittränta:	4,22	242 500	0	242 500	
Insatser:	27 036 950						
Summa finansiering år 1	32 786 950						

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

6.1 Kommande lån för reparationer

Större underhållsåtgärder under prognosperioden som ej täcks av den initiala reparationsfonden vid kalkylstarten och som beräknas finansieras genom upptagande av lån vid de tidpunkter då dessa underhållsåtgärder beräknas utföras.

Lån	Belopp	Utbetalning år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr
Balkonger mm	1 870 000	år 7	5,00	93 500	3 259	96 759
Summa reparationslån	1 870 000	Snittränta:	5,00	93 500	3 259	96 759

² För rörliga lån antas räntan gilla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	20 000	kr	12	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	30 000	kr	18	kr/kvm
Vatten	35 000	kr	20	kr/kvm
Värme	220 000	kr	129	kr/kvm
El	120 000	kr	70	kr/kvm
Renhållning	40 000	kr	23	kr/kvm
Trappstädning	40 000	kr	23	kr/kvm
Fast skötsel	50 000	kr	29	kr/kvm
Försäkring	20 000	kr	12	kr/kvm
Kabel TV	12 000	kr	7	kr/kvm
Löpande underhåll / oförutsatt	50 000	kr	29	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	637 000	kr	373	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	51 270	kr	30	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader/förbrukning för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

	Utfall 2010	Budget 2011	
Vatten	31 000	0	kr
Värme	0	212 983	kr
El	111 000	0	kr
Renhållning	38 891	0	kr

Not: Vatten och el enligt uppgift från Familjebostäder. Renhållning enligt uppgift från Stockholms kommun. Fjärrvärme enligt uppgift från Fortum.

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	18 600 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	23 436	kr
Taxeringsvärde lokaler	4 116 000	kr
Fastighetsskatt	41 160	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 302 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	754 570	kr	610	kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	371 048	kr	786	kr/kvm
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen räntökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering..

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 2 440 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 460 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2011	2 2012	3 2013	4 2014	5 2015	6 2016	11 2021
Ränta	242 500	242 500	242 500	242 500	242 500	242 500	332 786
Avskrivningar	54 029	58 351	63 019	68 060	73 505	79 386	116 644
Drift	637 000	649 740	662 735	675 989	689 509	703 299	776 499
Fastighetsskatt/avgift	64 596	65 888	67 206	68 550	69 921	71 319	78 742
Tomträttsavgäld	126 700	126 700	126 700	126 700	126 700	126 700	142 685
S:a kostnader	1 124 825	1 143 179	1 162 159	1 181 800	1 202 135	1 223 204	1 447 356
Årsavgift/kvm (bostäder)	610	622	635	647	660	673	744
Årsavgifter bostäder	754 570	769 661	785 055	800 756	816 771	833 106	919 817
Hyresintäkter lokaler	371 048	378 469	386 038	393 759	401 634	409 667	452 305
Avdragsgill ingående moms ³	16 562	16 893	17 231	17 576	17 927	18 286	20 189
S:a intäkter	1 142 180	1 165 024	1 188 324	1 212 091	1 236 332	1 261 059	1 392 311
Årets resultat	17 355	21 845	26 165	30 291	34 197	37 855	-55 045
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	17 355	21 845	26 165	30 291	34 197	37 855	-55 045
Återföring avskrivningar	54 029	58 351	63 019	68 060	73 505	79 386	116 644
Amorteringar	0	0	0	0	0	-10 021	-19 159
Amortering i % per år	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,33
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	71 384	80 196	89 184	98 351	107 702	107 219	42 440
Avsättning till yttre underhåll	-51 270	-52 295	-53 341	-54 408	-55 496	-56 606	-62 498
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	20 114	27 900	35 842	43 943	52 206	50 613	-20 058
Ingående saldo kassa	250 000						
Akkumulerat saldo kassa	321 384	401 580	490 763	589 115	696 817	804 036	918 905
Ack avs underhåll enl ek plan	51 270	103 565	156 907	211 315	266 811	323 417	623 890

³ Fastigheten är skattskyldig för moms till 13,0%, vilket innebär att ingående moms på kostnader som är gemensamma för hela fastigheten, och som inte kan delas upp mellan den momspliktiga och icke momspliktiga delen, är avdragsgill till denna procentsats. Moms på kostnader som kan delas upp mellan den momspliktiga och icke momspliktiga delen är avdragsgill till den del dessa avser den momspliktiga delen.

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2011 kr	2012 kr	2013 kr	2014 kr	2015 kr	2016 kr	2021 kr
Ränteantagande	4,2%	4,5%	4,5%	4,5%	4,9%	4,9%	5,4%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	242 500	260 000	260 000	260 000	280 000	280 000	408 251
Avskrivningar	54 029	58 351	63 019	68 060	73 505	79 386	116 644
Drift- och underhållskostnader	637 000	656 237	676 056	696 473	717 506	739 175	857 738
Fastighetsskatt/avgift	64 596	66 547	68 557	70 627	72 760	74 957	86 980
Tomträttsavgäld	126 700	126 700	126 700	126 700	126 700	126 700	142 685
Summa kostnader	1 124 825	1 167 835	1 194 331	1 221 860	1 270 471	1 300 218	1 612 299
Återföring avskrivningar	-54 029	-58 351	-63 019	-68 060	-73 505	-79 386	-116 644
Amorteringar	0	0	0	0	0	10 021	19 159
Fond för yttre underhåll	51 270	52 818	54 413	56 057	57 750	59 494	69 037
Summa utgifter och avsättningar	1 122 066	1 162 303	1 185 726	1 209 856	1 254 716	1 290 347	1 583 850
Hysesintäkter mm	387 610	399 238	411 215	423 552	436 258	449 346	520 915
Avgifter	737 215	768 597	783 116	798 308	834 213	850 872	1 091 383
- förändring mot prognos	-2,3%	-0,1%	-0,2%	-0,3%	2,1%	2,1%	18,7%
Summa intäkter	1 124 825	1 167 835	1 194 331	1 221 860	1 270 471	1 300 218	1 612 299

9.3 Känslighetsanalys II

Förändrad anslutningsgrad enligt nedan.

	100%	90%	80%	70%	60%	50%
	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	242 500	323 611	404 722	485 833	566 943	648 054
Avskrivningar	54 029	54 029	54 029	54 029	54 029	54 029
Drift- och underhållskostnader	637 000	637 000	637 000	637 000	637 000	637 000
Fastighetskatt/avgift	64 596	64 596	64 596	64 596	64 596	64 596
Tomträttsavgäld	126 700	126 700	126 700	126 700	126 700	126 700
Summa kostnader	1 124 825	1 205 935	1 287 046	1 368 157	1 449 268	1 530 379
Återföring avskrivningar	-54 029	-54 029	-54 029	-54 029	-54 029	-54 029
Fond för yttre underhåll	51 270	51 270	51 270	51 270	51 270	51 270
Summa utgifter och avsättningar	1 122 066	1 203 177	1 284 288	1 365 399	1 446 509	1 527 620
Hysesintäkter m.m.	387 610	521 549	655 487	789 426	923 364	1 057 303
Årsavgifter år 1	737 215	684 387	631 559	578 732	525 904	473 076
Summa inkomster	1 124 825	1 205 935	1 287 046	1 368 157	1 449 268	1 530 379
Årsavgifter år 1 kr/kvm	596	615	638	668	709	765
- erforderlig förändring / år 1	-2,3%	0,8%	4,6%	9,6%	16,2%	25,4%

Känslighetsanalysen förutsätter att de lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt har samma insats och hyra per kvadratmeter som genomsnittet i fastigheten. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden såvida det inte är tanken att även dessa ska upplåtas med bostadsrätt (d v s att lokalerna har fått ett andelstal).

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Avgift kr/mån	Hyra kr/mån
118	2	3 rok	68	5,5075	5,5075	1 469 520	3 463	
119	2	3 rok	71	5,7071	5,7071	1 526 417	3 589	
120	3	3 rok	68	5,5075	5,5075	1 485 393	3 463	
121	3	3 rok	71	5,7071	5,7071	1 542 866	3 589	
122	1	2 rok	60	4,9751	4,9751	1 303 439	3 128	
123	2	3 rok	68	5,5075	5,5075	1 469 520	3 463	
124	2	3 rok	72	5,7737	5,7737	1 545 383	3 631	
125	3	3 rok	68	5,5075	5,5075	1 485 393	3 463	
126	3	3 rok	72	5,7737	5,7737	1 562 023	3 631	
127	1	2 rok	66	5,3744	5,3744	1 447 044	3 379	
128	1	2 rokvr	50	4,3096	4,3096	1 140 534	2 710	
129	1	4 rok	89	6,9051	6,9051	1 887 647	4 342	
130	2	2 rok	68	5,5075	5,5075	1 501 249	3 463	
131	2	2 rokvr	50	4,3096	4,3096	1 152 967	2 710	
132	2	4 rok	89	6,9051	6,9051	1 907 573	4 342	
133	3	2 rok	68	5,5075	5,5075	1 517 122	3 463	
134	3	2 rokvr	50	4,3096	4,3096	1 165 389	2 710	
135	3	4 rok	89	6,9051	6,9051	1 927 471	4 342	
Lokaler								
6 013			24					982
6 014			122					
6 017			9					933
6 015			60					3 681
6 016			33					3 239
6 029			224					22 086
Tot:			1 709	100,0000	100,0000	27 036 950	62 881	30 921
100% anslutning:								
			1 237			27 036 950	62 881	30 921

Fördelningsgrund insats

Insatserna har beräknats utifrån en utjämnad hyra (linjär regression).

Därutöver har en våningsjustering används enligt följande:

1 tr	-1%
2 tr	+/-0%
3 tr	+1%

Därutöver ett påslag för lägenheter i trapphus med hiss om +2%.

Fördelningsgrund årsavgift

Årsavgift erläggs i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen har beräknats utifrån en utjämnad hyra (linjär regression).

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell. Hyrorna inkl ev tillägg (ex fastighetsskatt).

Lokal nr	Våning	Typ	Lokal- area	Hyres- gäst	Hyra 2011 kr/år	Kr/ kvm	Löptid	Index	Tillägg skatt %	Förläng- ning mån
6013		Lager	24	Björn Enqvist	11 784	491	11-06-30	ja	nej	3 mån
6014			122	Vakant						
6017		Lager	9	ComHem AB	11 196	1 244	11-09-30	ja	nej	12 mån
6015		Kontor	60	Daniel Winborg och Ronja Yu	44 176	736	12-09-30	ja	nej	12 mån
6016		Kontor	33	Målar Sprinkler AB	38 866	1 178	12-09-30	ja	nej	12 mån
6029		Barnstuga	224	Hägersten-Liljeholmen SDN Stockholms Stad	265 026	1 183	13-09-30	ja	ja	60 mån

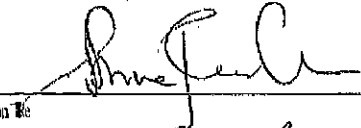
11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.


201102281334

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

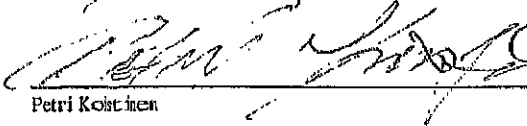
Stockholm 18/2 - 2010



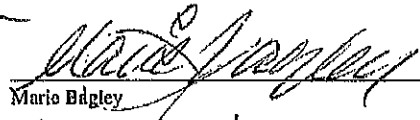
Anna Fjäll



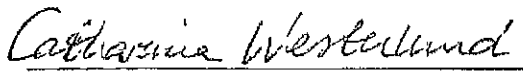
Andreas Melin



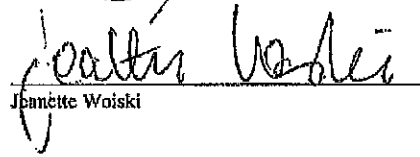
Petri Koistinen



Mario Bägley



Catharina Westerlund



Janette Woiski

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Krassen 14 org. nr 769620-1008 får härmed ge följande intyg.

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

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, köpeavtal, hyreslista, beslut om fastighetstaxering samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 4,22 %. 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 har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge. Vi har också noterat att ytterligare ett lån beräknas upptagas år 7 för att finansiera balkongrenovering mm.

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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2011-02- 21



Ole Lien



Anders Fredriksson

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

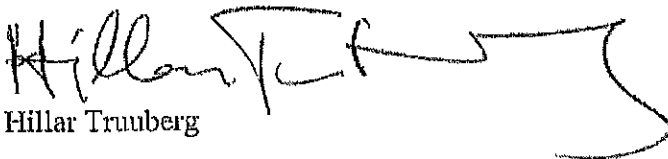
201102281336

Stockholm Krassen 14

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

Stockholm 23 december 2010

Projektfledarhuset AB


Hillar Truuberg

Stockholm Krassen 14 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Krassen 14 genom Forum Fastighetsekonomi AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 17 december 2010 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 fastigheterna har också erhållits genom samtal med boende och fastighetsskötare, värderingsutlåtande upprättat av Newsec samt genom ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter, som kan anses representativa, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i ett par hyreslokaler. Vid besiktningstillfället var det kraftigt snöfall samt ca - 1 grad C. Omgivande mark likväl som yttertak mm var beklädda med ett djupt snötäcke.

Vid besiktningen närvarade:

- Jeanette Woiski, boende
- Alf Björk, boende
- Andreas Melin, boende
- Agneta, Familjebostäder (del av tid)
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi AB
- Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

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

4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Stockholm Krassen 14		
Adress:	Lötmogatan 1-5.		
Kommun:	Stockholm		
Nuvarande tomträttshavare:	AB Familjebostäder		
Ägandeform:	Tomträtt		
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät		
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare, bottenvåning samt 2-3 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321.		
Byggnadsår:	1935		
Ombyggnadsår:	1983		
Markareal:	1 312 m ²		
Areor:	Bostäder	1 237 m ²	
	Lokaler	472 m ²	
	Totalt	1 709 m ²	
Standard:	Modern		
Källare:	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd, hyreslokaler		
Bottenvåning:	Bostadsentréer, bostäder, lokaler		
Övr våningsplan:	Bostäder		
Vind:	Lägenhetsförråd, fläktrum		
Undergrund:	Berg		
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg		
Stomme:	Tegel och betong		
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme		
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.		

Yttertak:	Betongtakpannor.
Fasad:	Putsad sockel, puts i våningsplanen.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcke.
Fönster:	3-glas (2+1) träfönster på kopplade bågar med utvändig aluminiumbåge.
Entré / Trapphus:	Naturstengolv, målad väv på vägg, målade tak. Handledare och räcken.
Entréportar:	Aluminiumpartier med glas, kodlås. Överdel av lackat trä.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av stål. Lgh-dörrar i trä eller av sk säkerhetstyp. Ståldörrar till vindar och källare. Varierande dörrar till lokaler.
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Linoleum i vardagsrum. Linoleumgolv i de flesta övriga rum. Linoleum eller laminat i kök. Ytbehandlad betong i källare Avvikelse förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, spiskåpa, kyl- och frys, skåpsinredning i all huvudsak från ombyggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, undertak, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Ekradiator som värmekälla. Sanitetsartiklar av blandad ålder. Avvikelse förekommer.
Tvättstuga etc:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Klinker på golv, målad vägg, målade tak. WC i anslutning till tvättstugan.
Värmeproduktion:	Fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 1999.

Värmedistribution:	Vattenburen värme. Radiator- och stamregleringsventiler från ombyggnadsåret.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn, kall- och varmvatten av koppar. Varmvattnet har cirkulationsslinga. Installationer utbytta ca 1983.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft. Tilluft via ventiler i fönster. Lokaler: Mekanisk till- och frånluft. Värmeåtervinningsaggregat fränkopplat.
Elinstallationer:	Samtliga installationer utbytta 1983. 3-fas installationer i lägenheter.
Hiss:	1 st hydraulhiss. Hissen är besiktigad och godkänd till april 2011.
Sophantering:	Sopnedkast till sopsäcksväxlare.
Tomt / mark:	Ej bedömningsbart pga djupt snötäcke.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1935. En omfattande ombyggnad utfördes 1983. Byggnaden är i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	Godkänd OVK-besiktning med giltighetstid till 2014 finns för bostäderna. Ungdomsmottagningslokalen har godkänd OVK med löptid till 2011.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar har utförts. Inga förhöjda värden har noterats.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Tomt

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg. Inga noterade sättningar i bärande konstruktioner.

Inga fuktgenomslag noterades i källarytterväggar. På en plats på gårdssidan registrerades smärre marksättning. Generell bedömning gick inte att genomföra pga djupt snötäcke.

Markanläggning i övrigt ej bedömningsbar pga djupt snötäcke.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel och betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong upplagt på balkar. Sprickbildning i mycket begränsad och fullt normal omfattning i bärande konstruktioner noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar av murad slaggsten och gips på plåtreolar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Putsade fasader i normalt skick. Fasaderna är omputsade senast ca 1983 och med ca 7-8 års återstående teknisk livslängd.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Taket är sannolikt omlagt 1983. Takets kondition är ej bedömningsbart pga djup snöbeklädnad. Den marginella del som kunde avsynas bedöms dock vara i tillfredsställande skick.

Smärre läckage ner till källaren sker genom en av skorstenarna.

5.1e Piskbalkonger

Piskbalkonger med betongplatta och smidesräcken. Samtliga räcken är i nära förestående behov av ommålning / rostskyddsbehandling.

En balkongplatta är i akut behov av reparation. Ytterligare 2 behöver åtgärdas inom nära framtid. Övriga plattor bedöms behöva ha ca 7-8 års återstående teknisk livslängd.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glas (2+1) trä / aluminiumfönster på kopplade bågar med invändig isolerruta. Fönstren är i tillfredsställande skick. Det bedöms ändå att tätningslister kommer behöva bytas ut om ca 7-8 år.

Ett två-glas träfönster på vindsgaveln är i behov av omedelbar renovering.

Fönsterdörrar till piskbalkonger i tillfredsställande skick.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Trapphus: Golv, väggar och tak i normalt skick. Handledare / räcken i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréer:

Entrépartier av aluminium i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov. Överdelar till entréer av lackat trä i behov av omlackning inom några år. Gårdsentréer i OK skick.

Tvättstuga:

Ytskikt i normalt skick. Maskinparken är i huvudsak utbytt under senare med ca 10 års återstående teknisk livslängd för de äldsta maskinerna.

Källare i övrigt:

Källargångar, installationsutrymmen mm i normalt skick.

Vindar:

Ytskikt mm i normalt skick.

5.1h Lägenheter

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna.

6 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är generellt ombyggda 1983 och kan genomgående anses ha ungefär samma övergripande ytskikts-, inrednings- och utrustningsstandard. Enskilda variationer kan förekomma.

I badrummen finns plastmattegolvs av varierande ålder. Flertalet bedöms vara från 1983 och i behov av utbyte. Vid utbytet måste även övriga yt- och tätskikt renoveras. Kostnaden för detta kommer efter ombildning att åligga de enskilda bostadsrättshavarna och beräknas vid en kollektiv upphandling vara ungefär 100 000,- per badrum inklusive moms, men exklusive ett eventuellt ROT-bidrag. I den kostnaden inkluderas även utbyte av sanitetsporslin, sanitetsarmaturer mm.

För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000,- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Ytskikt i varierande skick. Eget ansvar för inredning, utrustning samt flertalet installationer.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Undercentral med värmeväxlarenhet från 1999 med mer än 10 års återstående teknisk livslängd. Övrig utrustning från samma tidsperiod. Inget åtgärdsbehov

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiatorer mm i all huvudsak från byggnadsåret. Stam- och radiatorventiler utbyta ca 1983. Radiatorventilerna är i nära förestående behov att bytas ut.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Alla avlopp utom vissa bottenavlopp utbyta 1983. Genomgående tillfredsställande skick. Stamspolning rekommenderas utföras i samband med badrumsrenoveringarna.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer utbyta 1983 i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Frånluft: Mekanisk frånluft med bedömt bristfällig funktion. Det bedöms att kanalsystemen är påtagligt nedsmutsade och i nära förestående behov av rensning.

Tilluft: Springventiler i fönster.

Frånluftsfläktar från ombyggnadsåret med fläktmotorer som bedöms behöva bytas ut inom ca 5 år.

Godkänd OVK finns för alla bostadssystem.

Lokaler:

Ungdomsmottagningen har eget till- och frånluftsaggregat. Enligt senaste OVK-besiktning är tilluftsfunktionen bristfällig bedömningsvis beroende på nedsmutsning i kanalsystemet.

5.3 El-anläggning / Hiss

Elinstallationer från 1983 i gott skick. Inget åtgärdsbehov på mer än 10 år.

Hissmaskin från 1983. Maskinen är i behov av ompackning inom nära framtid.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge december 2010)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning / Tomt
Ej bedömningsbart

6.1e Fasad
Omrputsning / avfärgning fasader, ca 2017 ca 1 400 kkr

6.1d Yttertak
Ej bedömningsbart

6.1e Piskbalkonger
Akutreparation 1 balkongplatta, nu 50 kkr
Renovering 2 plattor + räckesmålning, ca 2011 120 kkr
Renovering övriga balkongplattor, ca 2017 350 kkr

6.1f Fönster
Renovering ett vindsfönster, ca 2011 ca 5 kkr
Utbyte tätningsslistor, ca 2017 ca 80 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen
Utbyte 1 TT, ca 2017 35 kkr
Lackning överdel entrépartier, ca 2012 10 kkr

6.1h Lägenheter
Renovering badrum, ca 2011 / -12
(bekostas av respektive bostadsrättshavare)

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution
Utbyte radiatorventiler, ca 2011- /-12 ca 100 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet
Stampsplöjning, ca 2011 40 kkr

6.2d Ventilation
Rensning av kanaler mm, snarast ca 80 kkr
Utbyte 3 fläktmotorer, ca 2015 ca 120 kkr

201102281345

6.3 Elanläggning / Hiss

Ompackning hydraulbox till hiss, ca 2012

ca 50 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1935 och omfattande ombyggd 1983 i normalt skick för ombyggnadsåret. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Utöver det som är upptaget i kostnadssammanställningen ovan finns inom fastigheterna också ett antal badrum med tätskikt från 1980-tal som är i behov av renovering inom de närmaste åren. Enligt föreningens stadgar är detta den enskilde bostadsrättshavares underhållsansvar. Kostnad för att yt- och tätskiktsrenovera ett badrum ligger i storleksordningen 100 000:-.

För diverse mindre akutreparationer och oförutsett underhåll är det rimligt att på årsbasis avsätta ca 50 000:-.

201102281347

Krassen 14 - Förenklad Underhållsplan År 2011 - År 2025

Kostnadsläge december 2010

Åtgärd	År 2011	År 2012	År 2013	År 2014	År 2015	År 2016	År 2017	År 2018	År 2019	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	År 2025	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Mark / Tomt:																
Byggnad:																
Fönster		5					80									
Plisbalkonger	170					350										
Omputsning fasad						1400										
Entrépartier		10														
Tvättstuga, maskinpark						35							100			
Installationer:																
Ventilation	80				120											
Hissar	80															
Utbyte värmeventiler	100															
Stannensning	40										40					
Övrigt:																
Årlig reparationsavsättning	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
OVK-beskrifter	5			15			5			15			5			
S:a Krassen 14	495	65	50	65	170	50	1920	50	50	65	90	50	155	50	50	