

2016052605595

Upprättad 2016-04-19

# **EKONOMISK PLAN**

---

**Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen**  
**Organisationsnr. 769606-0529**

**Kommun: Nacka**

**Registrerades av Bolagsverket 2016-05-31**

Upprättad i samarbete med



**RESTATE**  
BJURFORS · ISAKSSON · BRÖLIN

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

2016052605596

	<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

---

2016052605597

Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen, org. nr. 769606-0529, i Nacka kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-08-28

Fastighetsägaren till fastigheten Sicklaön 13:80 i Nacka kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Augustendalsvägen 24-32 i NACKA STRAND nedan kallad fastigheten.

Upplåtelse och tillträde planeras till sommaren/hösten 2016.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag/ekonomisk förening. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 13:80. Därefter kommer fastigheten att överlätas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skatteskylldigheter som vid en eventuell föräljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Skattemässigt restvärde 181.739.000 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 driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftkostnader 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 Lars Widebeck, Densia.

2015-09-03

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

---

2016052605598

Fastighetsbeteckning:	Nacka Sicklaön 13:80
Adress:	Augustendalsvägen 24-32
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	9 532 m <sup>2</sup>
Byggnadsår:	1994
Värdeår:	1994
Antal bostadslägenheter:	125 st
Lägenhetsarea:	9 817 m <sup>2</sup>
Antal lokaler:	5 st
Lokalarea:	419 m <sup>2</sup>
Total yta:	10 236 m <sup>2</sup>

*Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.*

**Byggnader:** Fem byggnader med nio våningsplan där de nedersta våningsplanen är i suterräng och det översta våningsplanet är ett indraget påbyggt plan i trä. I bottenplan finns en lokal i vardera byggnad samt teknikutrymmen, förrådsutrymmen, skyddsrum och tvättstuga. I byggnaderna finns en hiss samt

### Planbestämmelser:

Detaljplan: Dp75, 1992-01-27, Akt 0182K-92/43  
Plananmärkning: ändringar akt 0182K2008/15, -/48, -/49.

### Inskrivning:

Avtalsservitut betongdäck m.m. 1993-09-30, akt 33015  
Avtalsservitut luftintag, skyddsrum m.m. 1993-09-30, akt 33032  
Avtalsservitut Förmån 01-IMB-93/33014.1, Betongdäck m.m.  
Avtalsservitut Last 01-IMB-93/33015.1 Betongdäck m.m.  
Avtalsservitut Förmån 01-IMB-93/33027.1 Grundläggning förbindelsegång m.m.  
Avtalsservitut Last 01-IMB-93/33032.1 Luftintag, skyddsrum m.m.

**Gemensamma anordningar**

2016052605599

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunalt VA
Uppvärmning/värmedistribuition:	Vattenburen värme med en shuntgrupp i varje byggnad. Fyra värmepumpar från återvinning på frånluften samt topp med fjärrvärme. Det finns 8 st ackumulatortankar för tappvarmvatten. Tankarna är från 1993 och värmepumparna från 2007.
Ventilation:	Frånluftsventilation med värmeåtervinning.
Sophantering:	Ett soprum med sortering i varje byggnad
Elinstallationer:	Varje lägenhet har trefas 16 A med mätare placerade i källaren.
Skyddsrum:	Finns i varje byggnad, besiktigade 2006.
Tomt/mark:	Kuperad mark med berg och mindre gräsmattor.
Tvättstugor:	Det finns en tvättstuga i varje byggnad, totalt 5 st. Golven är belagda med klinker och väggarna är målade. Totalt finns 10 st. tvättmaskiner, 5 st torktumlare och 5 st torkskåp.
Kabeltv/bredband:	Com Hem.
OVK:	Godkänd till 2019-01-23.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Mätning ej utförd.

2016052605600

**Byggnadsbeskrivning** (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Vind:	Saknas
Antal våningar:	Nio våningsplan där de nedersta våningsplanen är i suterräng och det översta våningsplanet är ett indraget påbyggt plan i trä
Grundläggning:	Plintar och murar på berg
Källarytterväggar:	Betong
Stomme:	Prefabricerade betongblock. Översta våningsplanet är delvis i trä.
Bjälklag	Betong
Fasadbehandling:	Puts på betongblock
Yttertak:	Pyramidtak med takbeläggning av betongpannor.
Balkonger:	Balkongplattor i betong Räcken i metall
Fönster:	2 + 1- glas kopplade med karmar och innerbåge av trä. Karmar utvändigt klädda i plåt och yttre bågen i metall.
Hiss:	Det finns en hiss i varje byggnad. Hissarna är avsedda för maximalt 8 personer.
Trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i cementmosaik, väggarna och taken är målade.

**Lägenhetsbeskrivning** (avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett/linoliumgolv i flertalet rum. Plast/klinker i kök.
Köksinredning:	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, frånluftsfläkt, kyl/frys.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ.

2016052605601

**Besiktningsmannens noterade brister (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)**

De större posterna är hissrenoveringar, utbyte av värmepumparna och att åtgärda problemet med takterrasserna. Andra poster är maskinell utrustning i tvättstuckan, byte av ackumulatortankarna i undercentralen, justera och smörja fönster och balkongdörrar, förbättra fogar vid balkonger, åtgärda köldbryggor på översta våningsplanet samt spola avloppssystemet.

**Sammanställning:**

Snarast	1 875 000 kr
Inom 3 år	4 000 000 kr
Inom 10 år	1 475 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>7 350 000 kr</b>

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga 1 Teknisk besiktning, observera att kostnaderna där är upptagna exklusive moms.

2016052605602

## TAXERINGSVÄRDE

Typkod: 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	56 539 000 kr	56 000 000 kr	539 000 kr
Byggnad	125 200 000 kr	119 000 000 kr	6 200 000 kr
<b>Summa</b>	<b>181 739 000 kr</b>	<b>175 000 000 kr</b>	<b>6 739 000 kr</b>

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	415 000 000 kr
Lagfart	6 227 000 kr
Pantbrevskostnader	2 525 000 kr
Ombildningskostnad	1 750 000 kr
Renoveringsfond 1).	10 000 000 kr
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>435 502 000 kr</b>

1) Renoveringsfonden täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren samt buffert för ytterligare renoveringar t.ex. i hyreslägenheterna.

## FINANSIERINGSPLAN

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	2,00%	2 586 050 kr	129 302 500 kr
<b>Summa lån</b>		<b>2 586 050 kr</b>	<b>129 302 500 kr</b>
Medlemmars insats			306 199 500 kr
<b>Summa insatser</b>			<b>306 199 500 kr</b>
<b>Summa finansiering</b>			<b>435 502 000 kr</b>

Finansieringen är baserad på att cirka 88 % (109 st, 8.606 kvm) av antalet lägenheter förvärfvas såsom bostadsrätt samt att cirka 12 % (16 st, 1.211 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 13 kr/månad för en lägenhet på 70 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2% , vilket motsvarar 5 års bindningstid). Kredittiden max 5 år är den tid banken garanterar att låna ut det aktuella lånebeloppet till kunden, förutsatt att kunden fullgör sina åtaganden mot banken.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.



## BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

### Kapitalkostnader

Räntekostnader	2 586 050 kr
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>2 586 050 kr</b>

### Driftkostnader

Administration	532 272 kr
Fastighetsskötsel	562 980 kr
Löpande underhåll	307 080 kr
Städning	143 304 kr
Renhållning	174 012 kr
Vatten	296 844 kr
Fastighetsel	491 328 kr
Värmeenergi fjv	798 408 kr
Försäkringar	81 888 kr
Övrigt	348 024 kr
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 736 140 kr</b>

### Skatter/avgifter

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	225 890 kr
<b>Summa skatter/avgifter</b>	<b>225 890 kr</b>

### Amorteringar/avskrivningar/avsättning till underhåll

Amortering/avskrivning	1 450 916 kr
Avsättning till underhåll (0,3% av tax.värde)	545 217 kr
<b>Summa avskrivningar/avsättningar till underhåll</b>	<b>1 996 133 kr</b>

<b>Summa kostnader</b>	<b>8 544 213 kr</b>
------------------------	---------------------

### Intäkter

Hysesintäkter, lokaler inkl vakans 20%	613 237 kr
Hysesintäkter, bostäder	1 916 640 kr
Fastighetsskatt + tillägg, lokaler inkl vakans 20%	64 983 kr
<b>Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler</b>	<b>2 594 860 kr</b>

Årsavgift från medlemmar	5 949 353 kr
--------------------------	--------------

<b>Summa intäkter</b>	<b>8 544 213 kr</b>
-----------------------	---------------------

Kostnad för lån per 3 år	7 758 150 kr
--------------------------	--------------

2016052605603

### Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningen 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 att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5 % av byggnadsvärdet (ca 1.450.916 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avskrivningar.

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Enligt planen beräknas föreningen få 16 hyresrätter (ca 1.211 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 50 mkr.

Avsättning till fastighetsunderhåll, s k yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

### Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

### Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	42 546 kr
Belåning per kvm år 1	12 632 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	35 580 kr
Driftskostnader per kvm år 1	365 kr
Årsavgift per kvm år 1	691 kr

LÄGENHETSFÖRTECKNING

2016052605605

Lägenhetsnr	Yta	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift
2321	87 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	2 810 588 kr	0,8050%	0,8862%	60 143 kr
2322	55 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	1 549 618 kr	0,4438%	0,5603%	38 022 kr
2331	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	1 582 970 kr	0,4534%	0,5704%	38 713 kr
2333	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	2 589 032 kr	0,7416%	0,7130%	48 391 kr
2334	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	3 230 692 kr	0,9253%	0,8964%	60 835 kr
2341	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	1 687 312 kr	0,4833%	0,5704%	38 713 kr
2342	64 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	1 878 641 kr	0,5381%	0,6519%	44 243 kr
2343	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	2 798 972 kr	0,8017%	0,7130%	48 391 kr
2344	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	3 480 862 kr	0,9970%	0,8964%	60 835 kr
2351	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	1 687 312 kr	0,4833%	0,5704%	38 713 kr
2352	64 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	1 747 811 kr	0,5006%	0,6519%	44 243 kr
2353	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	2 816 472 kr	0,8067%	0,7130%	48 391 kr
2354	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	3 525 452 kr	1,0098%	0,8964%	60 835 kr
2361	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	2 085 654 kr	0,5974%	0,5704%	38 713 kr
2362	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	2 257 325 kr	0,6466%	0,7130%	48 391 kr
2363	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	2 833 972 kr	0,8117%	0,7130%	48 391 kr
2364	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	3 524 862 kr	1,0096%	0,8964%	60 835 kr
2371	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	2 099 654 kr	0,6014%	0,5704%	38 713 kr
2372	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	2 274 825 kr	0,6516%	0,7130%	48 391 kr
2373	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	2 815 571 kr	0,8064%	0,7130%	48 391 kr
2374	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	3 546 862 kr	1,0159%	0,8964%	60 835 kr
2381	120 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	4 922 002 kr	1,4098%	1,2224%	82 956 kr
2382	119 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	4 764 467 kr	1,3647%	1,2122%	82 265 kr
2383	119 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	5 158 980 kr	1,4777%	1,2122%	82 265 kr
2384	118 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 32	5 168 059 kr	1,4803%	1,2020%	81 574 kr
2421	75 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	2 321 941 kr	0,6651%	0,7640%	51 848 kr
2422	55 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	1 577 721 kr	0,4519%	0,5603%	38 022 kr
2431	87 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	3 202 088 kr	0,9172%	0,8862%	60 143 kr
2432	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	2 589 032 kr	0,7416%	0,7130%	48 391 kr
2441	50 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	1 320 994 kr	0,3784%	0,5093%	34 565 kr
2442	64 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	1 878 641 kr	0,5381%	0,6519%	44 243 kr
2443	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	2 606 532 kr	0,7466%	0,7130%	48 391 kr
2444	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	3 480 862 kr	0,9970%	0,8964%	60 835 kr
2451	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	1 743 312 kr	0,4993%	0,5704%	38 713 kr
2452	58 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	1 796 141 kr	0,5145%	0,5908%	40 096 kr
2453	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	2 624 032 kr	0,7516%	0,7130%	48 391 kr
2454	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	3 502 862 kr	1,0033%	0,8964%	60 835 kr
2461	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	1 757 312 kr	0,5033%	0,5704%	38 713 kr
2462	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	2 257 325 kr	0,6466%	0,7130%	48 391 kr
2463	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	2 641 532 kr	0,7566%	0,7130%	48 391 kr
2464	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	3 524 862 kr	1,0096%	0,8964%	60 835 kr
2471	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	1 771 312 kr	0,5073%	0,5704%	38 713 kr
2472	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	2 274 825 kr	0,6516%	0,7130%	48 391 kr
2473	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	2 659 032 kr	0,7616%	0,7130%	48 391 kr
2474	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	3 546 862 kr	1,0159%	0,8964%	60 835 kr
2481	120 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	4 795 205 kr	1,3735%	1,2224%	82 956 kr
2482	119 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	4 672 092 kr	1,3382%	1,2122%	82 265 kr
2483	119 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	5 158 980 kr	1,4777%	1,2122%	82 265 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen

2016052605606

2484	118 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 30	5 168 059 kr	1,4803%	1,2020%	81 574 kr
2521	75 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	2 217 733 kr	0,6352%	0,7640%	51 848 kr
2522	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	1 983 222 kr	0,5680%	0,7130%	48 391 kr
2531	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	2 782 149 kr	0,7969%	0,8964%	60 835 kr
2532	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	2 168 924 kr	0,6212%	0,7130%	48 391 kr
2541	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	1 582 970 kr	0,4534%	0,5704%	38 713 kr
2542	58 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	1 660 300 kr	0,4755%	0,5908%	40 096 kr
2543	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	2 443 431 kr	0,6999%	0,7130%	48 391 kr
2544	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	2 796 350 kr	0,8009%	0,8964%	60 835 kr
2551	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	1 765 901 kr	0,5058%	0,5704%	38 713 kr
2552	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	2 239 825 kr	0,6415%	0,7130%	48 391 kr
2553	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	2 262 414 kr	0,6480%	0,7130%	48 391 kr
2554	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	3 170 350 kr	0,9081%	0,8964%	60 835 kr
2561	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	1 757 312 kr	0,5033%	0,5704%	38 713 kr
2562	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	2 257 325 kr	0,6466%	0,7130%	48 391 kr
2563	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	2 641 532 kr	0,7566%	0,7130%	48 391 kr
2564	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	3 296 692 kr	0,9442%	0,8964%	60 835 kr
2571	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	1 771 312 kr	0,5073%	0,5704%	38 713 kr
2572	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	2 274 825 kr	0,6516%	0,7130%	48 391 kr
2573	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	2 851 472 kr	0,8167%	0,7130%	48 391 kr
2574	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	3 370 862 kr	0,9655%	0,8964%	60 835 kr
2581	120 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	4 795 205 kr	1,3735%	1,2224%	82 956 kr
2582	120 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	4 732 546 kr	1,3555%	1,2224%	82 956 kr
2583	119 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	5 158 980 kr	1,4777%	1,2122%	82 265 kr
2584	118 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 28	5 168 059 kr	1,4803%	1,2020%	81 574 kr
2621	87 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	2 601 905 kr	0,7452%	0,8862%	60 143 kr
2622	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	1 990 483 kr	0,5701%	0,7130%	48 391 kr
2631	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	1 582 970 kr	0,4534%	0,5704%	38 713 kr
2632	58 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	1 619 311 kr	0,4638%	0,5908%	40 096 kr
2633	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	2 152 818 kr	0,6166%	0,7130%	48 391 kr
2634	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	2 774 350 kr	0,7946%	0,8964%	60 835 kr
2641	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	1 729 446 kr	0,4954%	0,5704%	38 713 kr
2642	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	2 186 424 kr	0,6262%	0,7130%	48 391 kr
2643	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	2 222 325 kr	0,6365%	0,7130%	48 391 kr
2644	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	2 796 350 kr	0,8009%	0,8964%	60 835 kr
2651	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	1 743 312 kr	0,4993%	0,5704%	38 713 kr
2652	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	2 239 825 kr	0,6415%	0,7130%	48 391 kr
2653	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	2 239 825 kr	0,6415%	0,7130%	48 391 kr
2654	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	2 818 350 kr	0,8072%	0,8964%	60 835 kr
2661	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	1 757 312 kr	0,5033%	0,5704%	38 713 kr
2662	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	2 257 325 kr	0,6466%	0,7130%	48 391 kr
2663	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	2 537 325 kr	0,7267%	0,7130%	48 391 kr
2664	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	3 210 637 kr	0,9196%	0,8964%	60 835 kr
2671	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	1 771 312 kr	0,5073%	0,5704%	38 713 kr
2672	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	2 292 977 kr	0,6568%	0,7130%	48 391 kr
2673	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	2 711 472 kr	0,7766%	0,7130%	48 391 kr
2674	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	3 318 692 kr	0,9506%	0,8964%	60 835 kr
2681	120 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	4 795 071 kr	1,3734%	1,2224%	82 956 kr
2682	119 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	4 712 296 kr	1,3497%	1,2122%	82 265 kr
2683	119 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	5 158 980 kr	1,4777%	1,2122%	82 265 kr
2684	118 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 26	5 168 059 kr	1,4803%	1,2020%	81 574 kr
2721	87 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	2 601 905 kr	0,7452%	0,8862%	60 143 kr
2722	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	1 990 483 kr	0,5701%	0,7130%	48 391 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen

2016052605607

2731	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	1 582 970 kr	0,4534%	0,5704%	38 713 kr
2732	58 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	1 619 311 kr	0,4638%	0,5908%	40 096 kr
2733	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	2 168 924 kr	0,6212%	0,7130%	48 391 kr
2734	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	2 815 764 kr	0,8065%	0,8964%	60 835 kr
2741	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	1 729 312 kr	0,4953%	0,5704%	38 713 kr
2742	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	2 110 722 kr	0,6046%	0,7130%	48 391 kr
2743	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	2 222 325 kr	0,6365%	0,7130%	48 391 kr
2744	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	2 814 637 kr	0,8062%	0,8964%	60 835 kr
2751	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	1 739 950 kr	0,4984%	0,5704%	38 713 kr
2752	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	2 239 825 kr	0,6415%	0,7130%	48 391 kr
2753	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	2 239 825 kr	0,6415%	0,7130%	48 391 kr
2754	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	2 818 350 kr	0,8072%	0,8964%	60 835 kr
2761	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	1 757 312 kr	0,5033%	0,5704%	38 713 kr
2762	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	2 275 074 kr	0,6516%	0,7130%	48 391 kr
2763	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	2 257 325 kr	0,6466%	0,7130%	48 391 kr
2764	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	2 840 350 kr	0,8135%	0,8964%	60 835 kr
2771	56 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	1 793 901 kr	0,5138%	0,5704%	38 713 kr
2772	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	2 274 825 kr	0,6516%	0,7130%	48 391 kr
2773	70 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	2 659 032 kr	0,7616%	0,7130%	48 391 kr
2774	88 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	3 370 862 kr	0,9655%	0,8964%	60 835 kr
2781	120 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	4 743 034 kr	1,3585%	1,2224%	82 956 kr
2782	119 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	4 868 809 kr	1,3945%	1,2122%	82 265 kr
2783	119 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	5 182 107 kr	1,4843%	1,2122%	82 265 kr
2784	118 m <sup>2</sup>	Augustendalsvägen 24	5 168 059 kr	1,4803%	1,2020%	81 574 kr
	<b>9 817 m<sup>2</sup></b>		<b>349 133 351 kr</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>6 786 521 kr</b>

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.

## LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Årshyra
2220-3059	Kontor	75 m <sup>2</sup>	146 250 kr
2220-3117	Kontor	89 m <sup>2</sup>	191 350 kr
2220-3174	Kontor	105 m <sup>2</sup>	127 671 kr
2220-3264	Kontor	75 m <sup>2</sup>	154 050 kr
2220-3301	Kontor	75 m <sup>2</sup>	147 225 kr
	Vakansrisk 20%		-153 309 kr
		<b>419 m<sup>2</sup></b>	<b>613 237 kr</b>

Risk för ej uthyrda lokaler har bedömts till 20% och den beräknade intäkten har tagit hänsyn till detta.

## EKONOMISK PROGNOIS/KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1 2016	Ar 2 2017	Ar 3 2018	Ar 4 2019	Ar 5 2020	Ar 6 2021	Ar 7 2022	Ar 8 2023	Ar 9 2024	Ar 10 2025	Ar 11 2026
<b>Kassaflödesanalys</b>											
Räntekostnader	- 2 585 060 kr	- 2 557 032 kr	- 2 528 013 kr	- 2 498 995 kr	- 2 469 977 kr	- 2 440 958 kr	- 2 411 940 kr	- 2 382 922 kr	- 2 353 903 kr	- 2 324 885 kr	- 2 295 867 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 225 890 kr	- 230 408 kr	- 235 016 kr	- 239 716 kr	- 244 511 kr	- 249 401 kr	- 254 389 kr	- 259 477 kr	- 264 566 kr	- 269 655 kr	- 275 359 kr
Amortering	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr
Fond byte underhåll 0,50% lössy	- 546 217 kr	- 555 121 kr	- 567 244 kr	- 578 589 kr	- 590 180 kr	- 601 964 kr	- 614 003 kr	- 626 283 kr	- 638 809 kr	- 651 585 kr	- 664 616 kr
Driftkostnad	- 3 736 140 kr	- 3 810 863 kr	- 3 887 080 kr	- 3 964 822 kr	- 4 044 118 kr	- 4 125 000 kr	- 4 207 500 kr	- 4 291 650 kr	- 4 377 483 kr	- 4 465 033 kr	- 4 554 334 kr
Hvor	- 2 594 860 kr	- 2 646 757 kr	- 2 699 692 kr	- 2 753 886 kr	- 2 808 780 kr	- 2 864 935 kr	- 2 922 234 kr	- 2 980 678 kr	- 3 040 292 kr	- 3 101 098 kr	- 3 163 120 kr
Erforderlig årsavgift	- 5 948 353 kr	- 5 958 583 kr	- 5 968 577 kr	- 5 979 352 kr	- 5 990 922 kr	- 6 003 305 kr	- 6 016 515 kr	- 6 030 570 kr	- 6 045 486 kr	- 6 061 281 kr	- 6 077 972 kr

<b>Föreningens årliga intäkter</b>											
Hyrersintäkter, lokaler inkl väckans 20%	678 220 kr	691 784 kr	705 620 kr	719 732 kr	734 127 kr	748 810 kr	763 786 kr	779 062 kr	794 643 kr	810 536 kr	826 746 kr
Hyrersintäkter, bostäder	1 916 640 kr	1 964 973 kr	1 994 072 kr	2 033 954 kr	2 074 533 kr	2 116 125 kr	2 158 448 kr	2 201 617 kr	2 245 649 kr	2 290 562 kr	2 336 373 kr
Årsavgifter enligt kassaflödesanalys	5 949 353 kr	5 958 583 kr	5 968 577 kr	5 979 352 kr	5 990 922 kr	6 003 305 kr	6 016 515 kr	6 030 570 kr	6 045 486 kr	6 061 281 kr	6 077 972 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>8 544 213 kr</b>	<b>8 605 340 kr</b>	<b>8 668 270 kr</b>	<b>8 733 038 kr</b>	<b>8 799 682 kr</b>	<b>8 868 240 kr</b>	<b>8 938 748 kr</b>	<b>9 011 248 kr</b>	<b>9 085 778 kr</b>	<b>9 162 379 kr</b>	<b>9 241 092 kr</b>

<b>Föreningens årliga kostnader</b>											
Räntekostnader	- 2 585 050 kr	- 2 557 032 kr	- 2 528 013 kr	- 2 498 995 kr	- 2 469 977 kr	- 2 440 958 kr	- 2 411 940 kr	- 2 382 922 kr	- 2 353 903 kr	- 2 324 885 kr	- 2 295 867 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 225 890 kr	- 230 408 kr	- 235 016 kr	- 239 716 kr	- 244 511 kr	- 249 401 kr	- 254 389 kr	- 259 477 kr	- 264 566 kr	- 269 655 kr	- 275 359 kr
Avskrivningar	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr	- 1 450 916 kr
Driftkostnad	- 3 736 140 kr	- 3 810 863 kr	- 3 887 080 kr	- 3 964 822 kr	- 4 044 118 kr	- 4 125 000 kr	- 4 207 500 kr	- 4 291 650 kr	- 4 377 483 kr	- 4 465 033 kr	- 4 554 334 kr
<b>Summa likviditetspåverkande kostnader</b>	<b>- 7 998 996 kr</b>	<b>- 8 049 219 kr</b>	<b>- 8 101 026 kr</b>	<b>- 8 154 449 kr</b>	<b>- 8 209 522 kr</b>	<b>- 8 266 276 kr</b>	<b>- 8 324 746 kr</b>	<b>- 8 384 965 kr</b>	<b>- 8 446 969 kr</b>	<b>- 8 510 794 kr</b>	<b>- 8 576 476 kr</b>

**Resultat** 645 217 kr 566 121 kr 567 244 kr 578 589 kr 590 180 kr 601 964 kr 614 003 kr 626 283 kr 638 809 kr 651 585 kr 664 516 kr

**Balanserat överskott** 645 217 kr 1 101 338 kr 1 658 562 kr 2 247 171 kr 2 837 331 kr 3 439 295 kr 4 053 298 kr 4 679 581 kr 5 318 389 kr 5 969 974 kr 6 634 591 kr

Taxeringsvärde 181 739 000 kr 185 373 780 kr 189 081 256 kr 192 862 881 kr 196 720 138 kr 200 654 541 kr 204 667 632 kr 208 760 985 kr 212 936 204 kr 217 194 928 kr 221 538 827 kr

Föreningsän 129 302 500 kr 127 851 584 kr 126 400 667 kr 124 949 751 kr 123 498 834 kr 122 047 918 kr 120 597 001 kr 119 146 085 kr 117 695 169 kr 116 244 252 kr 114 793 336 kr

Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning 691 kr/m<sup>2</sup> 692 kr/m<sup>2</sup> 694 kr/m<sup>2</sup> 695 kr/m<sup>2</sup> 696 kr/m<sup>2</sup> 698 kr/m<sup>2</sup> 699 kr/m<sup>2</sup> 701 kr/m<sup>2</sup> 702 kr/m<sup>2</sup> 704 kr/m<sup>2</sup> 705 kr/m<sup>2</sup>

Erforderlig årsavgift för kostnadsstäckning 628 kr/m<sup>2</sup> 628 kr/m<sup>2</sup> 628 kr/m<sup>2</sup> 628 kr/m<sup>2</sup> 628 kr/m<sup>2</sup> 628 kr/m<sup>2</sup> 628 kr/m<sup>2</sup> 628 kr/m<sup>2</sup> 628 kr/m<sup>2</sup> 628 kr/m<sup>2</sup> 629 kr/m<sup>2</sup>

Bostadsränta 8 606,0 m<sup>2</sup> 8 606,0 m<sup>2</sup> 8 606,0 m<sup>2</sup> 8 606,0 m<sup>2</sup> 8 606,0 m<sup>2</sup> 8 606,0 m<sup>2</sup> 8 606,0 m<sup>2</sup> 8 606,0 m<sup>2</sup> 8 606,0 m<sup>2</sup> 8 606,0 m<sup>2</sup> 8 606,0 m<sup>2</sup>

Antagen genomsnittsränta enl ekon plan 2,00%

Inflationstagnande 2,0% gäller driftkostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader

Hyrsutveckling

Fastigheten förvärfas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognoskänslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

## KÄNSLIGHETSANALYS 1

AR Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntevå 5 948 353 kr Ar 1 Ar 2 Ar 3 Ar 4 Ar 5 Ar 6 Ar 7 Ar 8 Ar 9 Ar 10 Ar 11

Årsavgift enligt ovanstående prognos 5 948 353 kr 5 958 583 kr 5 968 577 kr 5 979 352 kr 5 990 922 kr 6 003 305 kr 6 016 515 kr 6 030 570 kr 6 045 486 kr 6 061 281 kr 6 077 972 kr

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och Dagens genomsnittsräntevå +1% 7 242 378 kr 7 237 095 kr 7 232 584 kr 7 228 849 kr 7 225 911 kr 7 223 784 kr 7 222 485 kr 7 222 031 kr 7 222 438 kr 7 223 723 kr 7 225 906 kr

Dagens genomsnittsräntevå +2% 8 535 403 kr 8 515 615 kr 8 496 591 kr 8 478 347 kr 8 460 899 kr 8 444 263 kr 8 428 455 kr 8 413 491 kr 8 398 393 kr 8 386 166 kr 8 373 839 kr

Dagens genomsnittsräntevå -1% 4 656 328 kr 4 660 067 kr 4 704 571 kr 4 728 854 kr 4 755 934 kr 4 782 825 kr 4 810 545 kr 4 839 103 kr 4 868 534 kr 4 898 638 kr 4 930 036 kr

Dagens räntevå och Dagens inflationsnivå +1% 5 949 353 kr 5 977 707 kr 6 007 781 kr 6 039 628 kr 6 073 302 kr 6 108 855 kr 6 146 347 kr 6 185 833 kr 6 227 374 kr 6 271 033 kr 6 316 871 kr

Dagens inflationsnivå -1% 5 949 353 kr 5 939 459 kr 5 929 756 kr 5 920 246 kr 5 910 831 kr 5 901 813 kr 5 892 894 kr 5 884 178 kr 5 875 661 kr 5 867 351 kr 5 859 248 kr

**KÄNSLIGHETSANALYS 2**

Dagens ränte-, inflations och Dagens anslutningsgrad +5% 113 992 525 144 612 475 144 612 475 144 612 475 144 612 475 144 612 475 144 612 475 144 612 475 144 612 475 144 612 475 144 612 475 144 612 475

Dagens anslutningsgrad -5% 129 303 129 303 129 303 129 303 129 303 129 303 129 303 129 303 129 303 129 303 129 303

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 98% i Lieblivna insatser/lånefinansieras. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

Föreningens skulder (år 1) Skuldsättning % Ej likviditetspåverkan (år 1) Kostnadsförändring

26% - 5 820 051 129 303

33% - 6 078 656 -

## 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.

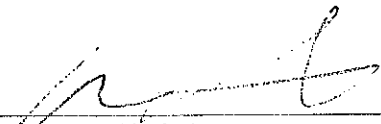
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

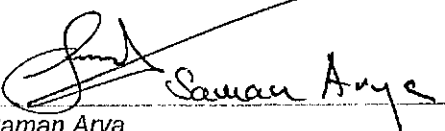
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.


Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen

Nacka 19 april 2016

  
Jonathan Altgård

  
Saman Arya

  
Christer Andersson

  
Sven Tapper

2016052605609

## Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen, org. nr 769606-0529, 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.

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 2016-05-12*



.....  
Claes Mörk



.....  
Alf Larsson

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

### **Förteckning över handlingar som granskats:**

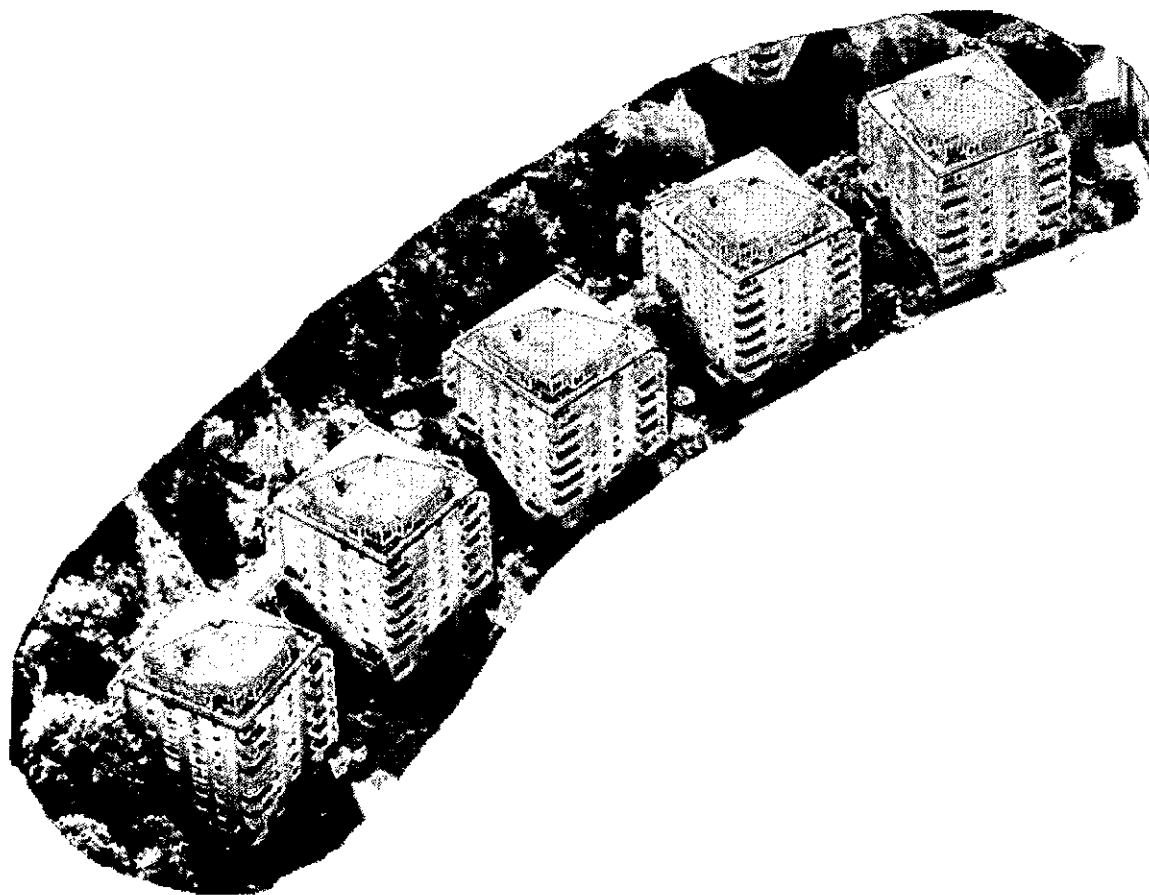
Ekonomisk plan daterad 2014-04-  
Stadgar och registreringsbevis  
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister  
Aktieöverlåtelseavtal med bilaga, fastighetsöverlåtelseavtal, köpebrev och transportköpsintyg i koncept  
Bankkoffert Nordea 2016-01-14  
Teknisk besiktning Densia 2015-09-23  
OVK besiktningsprotokoll och intyg OVK  
Lista boende



DENSIA

TEKNISK UTREDNING

Nacka Sicklaön 13:80



Augustendalsvägen 24, 26, 28, 30 och 32

Nacka Strand

# DENSIA

Stockholm 2015-09-23  
LW 76 796

## T e k n i s k   u t r e d n i n g

avseende fastigheten Nacka Sicklaön 13:80

Augustendalsvägen 24-32 i Nacka Strand.

---

### Uppdrag

Av Bostadsrättsföreningen Himmelsbågen har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

### Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med fem byggnader med nio våningsplan där de nedersta våningsplanen är i suterräng och det översta våningsplanet är ett indraget påbyggt plan i trä. I bottenplan finns en lokal i vardera byggnad samt teknikutrymmen, förrådsutrymmen, skyddsrum och tvättstuga.

I byggnaderna finns en hiss samt ett trapphus.

Byggnaderna ligger längs med gatan och i kuperad terräng varför ingen direkt tomtmark finns att nyttja.

Antal lägenheter 125 st, bostadsyta ca. 9 817 m<sup>2</sup> samt en lokalyta om ca. 420 m<sup>2</sup>

#### Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1994

Större underhåll som på senare tid har utförts (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Trapphusens armaturer ska bytas, enligt uppgift beställt arbete.
2. Värmepumparna utbyta 2007.
3. Tvättstugornas maskinella utrustning bytt löpande.
4. Hissarna är delvis moderniserade med nyare styrenheter, dock ej alla hissar.

Grundläggning: (bedömd) Plintar och murar på berg

Källarytterväggar: Betong

Stomme (bedömd): Prefabricerade betongblock. Översta våningsplanet är delvis i trä.

Bjälklag (bedömda):  
Bjälklag över källare: Betong  
Mellanbjälklag: Betong  
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Kuperad mark med berg och mindre gräsmattor

Balkonger: Balkongplattor i betong  
Räcken i metall

Fasader: Puts på betongblock

Fönster:	2 + 1- glas kopplade med karmar och innerbåge av trä. Karmar utvändigt klädda i plåt och yttre bågen i metall.
Yttertak:	Pyramidtak med takbeläggning av betongpannor.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i cementmosaik, väggarna och taken är målade.
Hiss:	Det finns en hiss i varje byggnad, hissarna är avsedda för maximalt 8 personer.
Tvättstuga:	Det finns en tvättstuga i varje byggnad, totalt 5 st. Golven är belagda med klinker och väggarna är målade
Tvättutrustning:	Totalt finns 10 st. tvättmaskiner, 5 st torktumlare och 5 st torkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns i bottenplan och på plan 2.
Skyddsrum	Finns i varje byggnad, besiktigade 2006.
Sophantering:	Ett soprum med sortering i varje byggnad
Uppvärmning:	Vattenburen värme med en shuntgrupp i varje byggnad. Fyra värmepumpar från återvinning på frånluften samt topp med fjärrvärme. Det finns 8 st ackumulatortankar för tappvarmvatten. Tankarna är från 1993 och värmepumparna från 2007.
Elektriska installationer	Varje lägenhet har trefas 16 A med mätare placerade i källaren.
Ventilation:	Frånluftsventilation med värmeåtervinning. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är enligt uppgift utförd 2013 men blev inte godkänt.

**Kort rumsbeskrivning av lägenheter.**

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / klinker
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, frånluftsfläkt, kyl/frys.
Badrum.	G	Plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall.

**Besiktningsförhållanden**

Besiktningen utfördes 2015-09-03, kl 9,00.

Jag har tidigare även utfört en besiktning under 2013.

Vädret var halvklart och temperaturen ca 15°C.

Vid besiktningen medverkade: Clarence Hammarslätt och Uffe Norlen

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades år 2013 och år 2015:

	År 2015	År 2013
Nummer 24	1701	1202
Nummer 26	1303 och 1704	1701 och 1704
Nummer 28	1303 och 1603	
Nummer 30	1702 och 1703	
Nummer 32	1502 och 1702	1702 och 1103

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

**Noterade brister**

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

- 2016052605589
- Bygghedel:** Hissarna

**Brist, fel/skada:** Hissarna är från byggnadsåret, en del har blivit delvis renoverad under åren. Enligt Kone som sköter hissarna bör man kalkylera med att hissarna kommer att behöva renoveras. Normal teknisk livslängd är ca 20-25 år. Hissarna har innerdörrar.

**Bedömd åtgärd:** Renovera hissarna när driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer. Eventuellt kan en hiss renoveras och delar från den användas för att laga e andra hissarna med. Man bör dock kalkylera med att alla hissarna kommer att behöva renoveras inom 5 år.  
Vid renoveringen måste hissarna anpassas till nya regler för tillgänglighet och säkerhet.

**Mängd:** 5 st hissarna

**Aktualitet:** Inom 3 år

**Bedömd kostnad:** Ca 2 500 000 kr
  - Bygghedel:** Tvättstugornas maskinella utrustning

**Brist, fel/skada:** Maskinerna i tvättstugorna är av varierande ålder. Normalt bedöms maskinerna behöva bytas med ca 15-20 års intervall. Torkskåpen bedöms hålla längre.

**Bedömd åtgärd:** Byt ut maskinerna vart efter driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer.

**Mängd:** 3 tvättmaskiner, 4 torktumlare och 2 torkskåp inom 3 år  
3 tvättmaskiner inom 10 år

**Aktualitet:** Inom 3 år och inom 10 år

**Bedömd kostnad:** Ca 200 000 kr  
Ca 80 000 kr
  - Bygghedel:** Ackumulatortankarna i undercentralen

**Brist, fel/skada:** I undercentralen finns 8 stycken ackumulatortankar från 1993. Normal teknisk livslängd är ca 25 år.

**Bedömd åtgärd:** Tankarna byts till nya då läckage uppkommer på den första tanken.

**Mängd:** 8 st

**Aktualitet:** Inom 3 år

**Bedömd kostnad:** Ca 250 000 kr

2016052605590

4. Bygghet: Fönster och balkongdörrar  
Brist, fel/skada: Fönster och balkongdörrar anses tröga att stänga samt att många partier är dragiga under vinterhalvåret.  
Bedömd åtgärd: Justera och smörj alla låsmekanismer och gångjärn, justera passning och där det behövs byts tätlistor mot nya.  
Mängd: Alla fönster och balkongdörrar  
Aktualitet: Inom 3 år  
Bedömd kostnad: Ca 250 000 kr
5. Bygghet: Terrasser på översta våningsplanet.  
Brist, fel/skada: Terrassernas konstruktion är sådan att man har mellanbjälklaget vilket spacklats i fall, därpå ligger tätskiktet med uppvik på kantbalk och vägg. Ovanpå tätskiktet har en prefabricerad betongplatta lyfts på. Enligt uppgift har läckage förekommit såväl in till översta våningsplanet som till underliggande våningsplan. Flera läckage har uppkommit mellan 2013-2015. Fastighetsskötaren bekräftade att endast punktinsatser utförts vid läckage.  
Vid hängrännan och på kanten av betongen finns växtlighet och mossor. Hängrännorna läcker i skarvarna och det finns lågpunkter.  
Bedömd åtgärd: Det finns minst två anledningar till att läckage uppkommit. Antingen är tätskiktet skadat eller så är uppviket på väggen / plåttäckning på väggen ej tät. Enligt uppgift vid besiktningen har någon lägenhets plåtarbeten justerats varpå läckagen avstannat.  
Där läckage förekommit och inga åtgärder utförts bör plåtar demonteras och konstruktionen kontrolleras. Därefter går det troligen att avgöra var läckagen uppstått och vad som ska göras åt läckagen.  
I min kostnadsbedömning tar jag med grovt uppskattad kostnad för att demontera och justera 20 lägenheters balkonger. Om läckagen beror på skadat tätskikt kommer kostnaderna att bli betydligt högre eftersom betongplattorna då måste lyftas ner och tätskikten göras om.  
All växtlighet och mossor måste tas bort eftersom det binder fukt. Hängrännor justeras och tätas.  
Mängd: 20 lägenheters terrasser  
Aktualitet: Snarast  
Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr



6. Byggdel: Balkonger  
Brist, fel/skada: Det har varit läckage in från flera balkonger in till angränsande bostadsutrymme. Läckagen har synts som missfärgningar vid tak/väggvinkeln. Troligen är det tätningen mellan betongelementen som inte är fullgod vid några av balkongerna.  
Bedömd åtgärd: Demontera plåtar och gör en bättra fog mellan elementen, återmontera plåtarna. Åtgärderna är endast bedömda, det går ej att utesluta att mera omfattande åtgärder krävs.  
Mängd: I dag gäller det inte alla balkonger utan grovt uppskattat ett 20 tal. Fler kan behöva göras då byggnaderna åldras.  
Aktualitet: Snarast, då läckage uppkommer  
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr
7. Byggdel: Översta våningsplanet på byggnaderna.  
Brist, fel/skada: De som har bostadsutrymme i översta våningsplanen upplever dessa som dragiga och kalla. Översta våningsplanen är i ett mycket utsatt läge när det blåser och regnar. Fasadens panel är lockpanel där endast varannan panelskarv har en locklist. Eventuellt kan det medföra att vinden gör så att lufrörelse uppkommer i isoleringen vilket medför att köldbryggor bildas. Det kan även bero på dålig drevning vid fönster eller andra otätheter.  
Bedömd åtgärd: För att utreda orsaken kan en termografering utföras av de övre våningsplanen, därefter vet man var köldbryggorna är och hur det ska åtgärdas. Troligen förbättras isoleringen lite om man kompletterar med lockläckt där det saknas.  
I min kostnadsbedömning tar jag med kostnad för att termografera och komplettera med läckt. Övriga åtgärder och kostnader går först att avgöra när man vet orsaken.  
Mängd: Fem våningsplan högst upp.  
Aktualitet: Snarast  
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr
8. Byggdel: Avloppssystemet  
Brist, fel/skada: Det har förekommit stopp i avloppet i några lägenheter. Normalt bör avloppssystem spolas rena med ca 10 års intervall. Om rördimensionerna är klena, dåligt fall finns eller att det är många krökar kan intervallen behöva bli tätare.  
Bedömd åtgärd: Spola hela avloppssystemet snarast och inom 10 år.  
Mängd: Alla avloppsrör i byggnaderna  
Aktualitet: Snarast och inom 10 år  
Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr och ca 100 000 kr

9. Byggdel: Värmepumparna  
 Brist, fel/skada: Värmepumparna är från 2007, normal teknisk livslängd är ca 15-20 år. Undercentralen för fjärrvärme är från 1993, normal livslängd 25 år.  
 Bedömd åtgärd: När driftstörningar och kostsamma reparationer bör pumparna och fjärrvärmecentralen bytas till nya.  
 Mängd: En undercentral och fyra frånluftsvärmepumpar.  
 Aktualitet: Inom 10 år (oklart när i intervallet)  
 Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr

### Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	5, 6, 7 och 8	Ca 1 500 000 kr
Inom 3 år	1, 2, 3 och 4	Ca 3 200 000 kr
Inom 5 år		-
<u>Inom 10 år</u>	<u>2, 8 och 9</u>	<u>Ca 1 180 000 kr</u>
Totalt		Ca 5 880 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

**Noteringar och upplysningar.**


Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. I lägenhet 32 1702 säger lägenhetsinnehavaren att mögel har mätts i våtutrymme på övre etage och i rum på övre etage. Problemen har varit så stora så att en speciell utrustning för att sanera mögel installerats. Vid besiktningen kunde vi inte avgöra om farhågorna stämmer eller inte. För att få full visshet måste troligen förstörande ingrepp göras. Fastighetsägaren bör tillfrågas vilka åtgärder som vidtagits.
2. Enligt uppgift från de boende har det förekommit läckage in i källarförråden placerade i suterräng. Problemen har varit i minst nummer 30 men eventuellt i andra byggnader också. Fastighetsägaren bör tillfrågas om problemen och om åtgärder vidtagits.
3. Enligt fastighetsköparen skall alla trapphusarmaturer bytas mot nya, arbetena är beställda men inte utförda. Jag förutsätter att armaturerna är bytta innan en överlåtelse av fastigheten.
4. Ventilationen upplevs som dålig av många av de boende. Matos ventileras inte ut och den fuktiga luften i duschrummet blir stående länge efter att duschen nyttjas. Vid besiktningen noterade vi fläktar från kök vilka ej ventilerade luften. Ventilationen är mekanisk frånluft vilken borde kunna justeras så att en god ventilation uppnås, förutsatt att kanalerna är av rätt dimension. OVK är utförd men blev inte godkänd, enligt de boende finns många lägenheter vilka ej besökts vid försök till OVK. Vid OVK kontrolleras att ett tillräckligt frånluftsflöde finns. OVK kan bli godkänd även om inte alla lägenheter kontrolleras. Jag rekommenderar att så många lägenheter som möjligt kontrolleras och att det kontrolleras så att rätt frånluftsflöde uppnås. När OVK är godkänd uppfyller byggnaderna de krav som ställs på ventilationen.
5. Vid besiktningen var det ej klarlagt om undercentralens rum ligger inom fastigheten eller ej. I min utredning förutsätter jag att undercentralen med kringutrustning kan vara kvar på samma plats som den är placerad i dag.
6. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.

2016052605594

7. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggleddning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.  
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
8. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck  
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.