

2019040401754

Upprättad 2019-03-18

EKONOMISK PLAN

***Bostadsrättsförening Tryckarket 6
Organisationsnr. 769635-5044***

Kommun: Stockholm

Upprättad i samarbete med



RESTATE

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	12
Särskilda förhållanden	13
Intyg ekonomisk plan	14
Bilaga 1 Teknisk besiktning	

2019040401755

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsförening Tryckarket 6, org. nr. 769635-5044, i Stockholm 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 2017-10-20

Fastighetsägaren till fastigheten Tryckarket 6 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att genom hembud förvärva nämnd fastighet med adress, Bokbindarvägen 55 i Hägersten nedan kallad fastigheten. Föreningen förvärvar fastigheten genom ett rakt köp, dvs ej genom s k paketering.

Upplåtelse och tillträde planeras till juni 2019.

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. 2019-02-15

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

20190401757

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Tryckarket 6
Adress:	Bokbindarvägen 55
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	2 040 m ²
Byggnadsår:	1944
Värdeår:	1944
Antal bostadslägenheter:	29 st
Lägenhetsarea:	1 434 m ²
Antal lokaler:	0 st
Lokalarea:	0 m ²
Total area	1 434 m ²
Antal p-platser:	16 st
Antal garage:	1 st
	<i>Areoma ovan är uppgivna och ej kontrollerade.</i>
Byggnad:	Punkthus med botten-/suterrängvåning samt 6 våningar och förrådsvind med huvudsak bostäder.
Planbestämmelser:	0180-2884A Stadsplan; Hägersten del av stadsdelen 1944-01-14

Inskrivning:

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät.
Uppvärmning/värmedistribution:	Anslutet till bergvärme. Spetsvärme med oljepanna.
Undercentral:	Bergvärme från 2007. Oljepannor från ca 1997.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med frånluftsluckor i kök och badrum. Tilluft genom spaltventiler i fönstren eller väggventiler i anslutning till fönster.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Elinstallationer:	Fastighet: servis och serviscentral är gamla, installationer som betjänar bergvärmerna och tvättstugorna är utbytta. Huvudledningarna till lägenheterna bedöms vara gamla. Lägenheterna: bedöms i sin helhet vara utbytta. Allmänna utrymmen: installationer av blandad ålder.
Tomt/mark:	Naturmark. Hårdgjorda ytor till entré och på parkeringsplatser (asfalt respektive grus)
Tvättstuga:	En tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och tvättbänk. Maskiner från 2006. Målat golv, målade väggar och målat tak.
Kabeltv/bredband:	Anslutet.
OVK:	OVK-besiktning från 2017 är underkänd. Nuvarande fastighetsägare (säljaren) har åtagit sig att genomföra en godkänd OVK-besiktning vid tillträdet. Har säljaren på tillträdesdagen ej genomfört godkänd OVK-besiktning ska köpeskillingen sättas ned med 300 000 kr och ansvaret för att genomföra godkänd OVK-besiktning övergår på föreningen.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätning har utförts. Samtliga mätvärden ligger inom godkända gränsvärden (med god marginal).

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Botten-/suterrängvåning:	Driftsutrymmen, tvättstuga, garage, förråd.
Vind:	Förråd, hissmaskinrum, fläktrum.
Antal våningar:	Ett punkthus med sex våningar samt botten-/suterrängvåning och vind.
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Betong och tegel.
Fasadbehandling:	Betongsockel och fasadtegel i våningsplanen.
Yttertak:	Betongpannor samt smärre delar med falsad plåt.
Balkonger:	Balkongplatta, räcke och plåtskärm.
Fönster:	2-glas kopplade träfönster.
Portar/dörrar:	Entredörrar: lackerat träparti med glasinslag. Källardörrar: stål. Garagedörr: plåt. Förrådsdörrar: trä/hönsnät. Lägenhetsdörrar: säkerhetstyp.
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare av trä och smidesräcke.

Lägenhetsbeskrivning (avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum. Natursten i hallar. Parkettgolv/plastmatta i flertalet övriga rum.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, kolfilterfläkt, kyl- och frys. Skåpinredning och köksutrustning utbytta. Egeninstallerade diskmaskiner i några.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg (till överkant dörrfoder), målade vägg däröver, målade tak. Wc-stol, tvättställ, badkar och handdukstork. Badrummen är genomgående ombyggda, bedömningsvis ca år 2000.
Förvaring:	Garderober.

Besiktningsmannens noterade brister (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Nära i tiden ligger ommålning och renovering av fönstren, renovering av hissen, utbyte av vissa kvarvarande äldre elinstallationer, stamspolning samt utbyte av radiator- och stamregleringsventiler och justera värmesystem.

Sammanställning:

Inom 3 år	2 160 000 kr
Mellan 4-11 år	<u>100 000 kr</u>
Totalt	2 260 000 kr

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

2019040401760

TAXERINGSVÄRDE

Typkod:	320		
	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	7 400 000 kr	7 400 000 kr	0 kr
Byggnad	14 600 000 kr	14 600 000 kr	0 kr
Summa	22 000 000 kr	22 000 000 kr	0 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	72 000 000 kr
Lagfart	1 082 000 kr
Pantbrevskostnader	260 000 kr
Ombildningskostnad	2 250 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	75 592 000 kr
Renoveringsfond 1)	2 260 000 kr
Summa fonder	2 260 000 kr
Summa anskaffningskostnad, fonder och kassa	77 852 000 kr

1) Renoveringsfonden täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	2,25%	249 527 kr	11 090 100 kr
Uteblivna insatser	2,25%	216 389 kr	9 617 300 kr
Summa lån		465 917 kr	20 707 400 kr
Medlemmars insats			56 544 600 kr
Upplåtelseavgift (vakant lgh)			600 000 kr
Summa insatser			57 144 600 kr
Summa finansiering			77 852 000 kr

Finansieringen är baserad på att cirka 85 % (24 st, 1 226 kvm) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 15 % (5 st, 208 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 84 kr/månad för en lägenhet på 55 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2,25 %, vilket motsvarar överstiger räntnivån för av bank offererad bindningstid). Kredittid densamma som bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader	
Räntekostnader	465 917 kr
Summa kapitalkostnader	465 917 kr
Driftkostnader	
Administration	80 304 kr
Välgavgift, Snöröjning + fastighetsskötsel	88 908 kr
Löpande underhåll och reparationer	44 454 kr
Fastighetsförsäkring	57 360 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel inkl bergvärme	107 000 kr
Sotning + gas	13 090 kr
Vattenförbrukning	27 000 kr
Sophantering, exkl grovsopor	21 510 kr
Städning, gemensamma utrymmen	22 944 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster (2 000 kr/lgh)	10 000 kr
Styrelsearvode	10 000 kr
Övrigt	65 964 kr
Summa driftkostnader	548 534 kr
Skatter/avgifter	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	39 933 kr
Summa skatter/avgifter	39 933 kr
Avskrivningar/Amorteringar	
Avskrivningar/Amorteringar	100 000 kr
Avskrivningar ej täckt av avgift	384 999 kr
Fond yttre underhåll, 0,1 % av taxeringsvärde	22 000 kr
Summa avskrivningar/amorteringar	122 000 kr
Summa kostnader	1 176 384 kr
Intäkter	
Hyresintäkter, bostäder	350 518 kr
Hyresintäkter, p-platser	96 000 kr
Hyresintäkter, garage	12 000 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler	458 518 kr
Årsavgift från medlemmar	717 866 kr
Summa intäkter	1 176 384 kr
Kostnad för lån per 3 år	1 397 750 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 gör avskrivningar med 1 % av byggnadsvärdet (ca 484 999 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10).

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avsättningar till yttre underhåll motsvarande 0,1 % (22 000 kr) 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 lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 5 hyresrätter (ca 208 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 13,7 mkr.

Försäkring

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

Nyckeltal år 1

Anskaffningsvärde (BOA+LOA)	54 290 kr/m ²
Insatser och upplåtelseavgifter upplåten lägenhetsarea (BOA)	46 611 kr/m ²
Belåning (BOA+LOA)	14 440 kr/m ²
Årsavgift (BOA)	586 kr/m ²
Driftskostnader (BOA+LOA)	383 kr/m ²
Hyresintäkter uthyrd area (BOA + LOA)	1 685 kr/m ²
Kassaflöde kr/kvm total lägenhetsarea (BOA+LOA)	15 kr/m ²
Avsättning till underhållsfond (BOA+LOA)	15 kr/m ²
Avskrivningar (BOA+LOA)*	338 kr/m ²

* varav 70 kr/m² och år belastar avgiften

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsnr	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift
1	65 m ²	Bokbindarvägen 55	2 538 900 kr	3,8374%	4,3095%	36 425 kr
2	55 m ²	Bokbindarvägen 55	2 245 950 kr	3,3946%	3,7557%	31 744 kr
3	55 m ²	Bokbindarvägen 55	2 245 950 kr	3,3946%	3,7557%	31 744 kr
4	24 m ²	Bokbindarvägen 55	1 399 650 kr	2,1155%	2,0390%	17 234 kr
5	40 m ²	Bokbindarvägen 55	1 660 050 kr	2,5091%	2,9250%	24 723 kr
6	65 m ²	Bokbindarvägen 55	2 730 000 kr	4,1262%	4,3095%	36 425 kr
7	55 m ²	Bokbindarvägen 55	2 415 000 kr	3,6501%	3,7557%	31 744 kr
8	55 m ²	Bokbindarvägen 55	2 415 000 kr	3,6501%	3,7557%	31 744 kr
9	24 m ²	Bokbindarvägen 55	1 505 000 kr	2,2747%	2,0390%	17 234 kr
10	40 m ²	Bokbindarvägen 55	1 785 000 kr	2,6979%	2,9250%	24 723 kr
11	65 m ²	Bokbindarvägen 55	2 730 000 kr	4,1262%	4,3095%	36 425 kr
12	55 m ²	Bokbindarvägen 55	2 415 000 kr	3,6501%	3,7557%	31 744 kr
13	55 m ²	Bokbindarvägen 55	2 415 000 kr	3,6501%	3,7557%	31 744 kr
14	24 m ²	Bokbindarvägen 55	1 505 000 kr	2,2747%	2,0390%	17 234 kr
15	40 m ²	Bokbindarvägen 55	1 785 000 kr	2,6979%	2,9250%	24 723 kr
16	65 m ²	Bokbindarvägen 55	2 866 500 kr	4,3326%	4,3095%	36 425 kr
17	55 m ²	Bokbindarvägen 55	2 535 750 kr	3,8326%	3,7557%	31 744 kr
18	55 m ²	Bokbindarvägen 55	2 535 750 kr	3,8326%	3,7557%	31 744 kr
19	24 m ²	Bokbindarvägen 55	1 580 250 kr	2,3885%	2,0390%	17 234 kr
20	40 m ²	Bokbindarvägen 55	1 874 250 kr	2,8328%	2,9250%	24 723 kr
21	65 m ²	Bokbindarvägen 55	2 866 500 kr	4,3326%	4,3095%	36 425 kr
22	55 m ²	Bokbindarvägen 55	2 535 750 kr	3,8326%	3,7557%	31 744 kr
23	55 m ²	Bokbindarvägen 55	2 535 750 kr	3,8326%	3,7557%	31 744 kr
24	24 m ²	Bokbindarvägen 55	1 580 250 kr	2,3885%	2,0390%	17 234 kr
25	40 m ²	Bokbindarvägen 55	1 874 250 kr	2,8328%	2,9250%	24 723 kr
26	120 m ²	Bokbindarvägen 55	5 425 000 kr	8,1996%	7,3554%	62 170 kr
27	55 m ²	Bokbindarvägen 55	2 608 200 kr	3,9421%	3,7557%	31 744 kr
28	24 m ²	Bokbindarvägen 55	1 625 400 kr	2,4567%	2,0390%	17 234 kr
29	40 m ²	Bokbindarvägen 55	1 927 800 kr	2,9138%	2,9250%	24 723 kr
29	1 434 m²		66 161 900 kr	100,00%	100,00%	845 226 kr

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.

EKONOMISK PROGNOIS

EKONOMISK PROGNOIS/KÄNSLIGHETSANALYS

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys 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.

20190401765

	År 1 2019	År 2 2020	År 3 2021	År 4 2022	År 5 2023	År 6 2024	År 11 2029
Kassaflödesanalys							
Räntekostnad	- 465 917 kr	- 463 667 kr	- 461 417 kr	- 459 167 kr	- 456 917 kr	- 454 667 kr	- 443 417 kr
Amortering/avskrivning	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr
Kommunal fastighetsavgift och skatt	- 39 933 kr	- 40 732 kr	- 41 530 kr	- 42 327 kr	- 43 125 kr	- 43 923 kr	- 46 678 kr
Driftskostnad	- 548 534 kr	- 559 505 kr	- 570 476 kr	- 582 109 kr	- 593 751 kr	- 605 393 kr	- 668 650 kr
Hyror	458 518 kr	467 688 kr	477 042 kr	486 583 kr	496 316 kr	506 241 kr	558 931 kr
Erforderlig årsavgift	696 866 kr	696 215 kr	696 615 kr	697 069 kr	697 578 kr	698 141 kr	701 824 kr
Föreningens årliga intäkter							
Hyresintäkter, bostäder	350 518 kr	357 528 kr	364 679 kr	371 972 kr	379 412 kr	387 000 kr	427 279 kr
Hyresintäkter, p-platser	98 000 kr	97 920 kr	99 878 kr	101 870 kr	103 913 kr	106 002 kr	117 023 kr
Hyresintäkter, garage	12 000 kr	12 240 kr	12 485 kr	12 734 kr	12 989 kr	13 249 kr	14 828 kr
Årsavgifter enligt kassaflödesanalys	696 866 kr	696 215 kr	696 615 kr	697 069 kr	697 578 kr	698 141 kr	701 824 kr
Summa intäkter	1 154 384 kr	1 163 903 kr	1 173 658 kr	1 183 652 kr	1 193 892 kr	1 204 382 kr	1 260 754 kr
Föreningens årliga kostnader							
Räntekostnader	- 465 917 kr	- 463 667 kr	- 461 417 kr	- 459 167 kr	- 456 917 kr	- 454 667 kr	- 443 417 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 39 933 kr	- 40 732 kr	- 41 530 kr	- 42 327 kr	- 43 125 kr	- 43 923 kr	- 46 678 kr
Avskrivningar	- 464 999 kr	- 464 999 kr	- 464 999 kr	- 464 999 kr	- 464 999 kr	- 464 999 kr	- 464 999 kr
Driftskostnader	- 548 534 kr	- 559 505 kr	- 570 476 kr	- 582 109 kr	- 593 751 kr	- 605 393 kr	- 668 650 kr
Fond yttre underhåll	- 22 000 kr	- 22 440 kr	- 22 880 kr	- 23 347 kr	- 23 814 kr	- 24 290 kr	- 28 818 kr
Summa kostnader	- 1 539 382 kr	- 1 548 902 kr	- 1 558 656 kr	- 1 568 651 kr	- 1 578 891 kr	- 1 589 380 kr	- 1 645 753 kr
Resultat	- 384 999 kr	- 384 999 kr	- 384 999 kr	- 384 999 kr	- 384 999 kr	- 384 999 kr	- 384 999 kr
Balanserat underskott	- 384 999 kr	- 769 997 kr	- 1 154 996 kr	- 1 539 995 kr	- 1 924 994 kr	- 2 309 992 kr	- 4 234 986 kr
Taxeringsvärde	22 600 000 kr	22 440 000 kr	22 888 800 kr	23 348 576 kr	23 813 508 kr	24 289 778 kr	28 817 877 kr
Föreningslån	20 707 400 kr	20 607 400 kr	20 507 400 kr	20 407 400 kr	20 307 400 kr	20 207 400 kr	19 707 400 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	586 kr	586 kr	587 kr	588 kr	588 kr	589 kr	594 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	670 kr	672 kr	674 kr	676 kr	678 kr	681 kr	694 kr
Bostadsrättsyta	1 226,0 m ²	1 226,0 m ²	1 226,0 m ²	1 226,0 m ²	1 226,0 m ²	1 226,0 m ²	1 226,0 m ²
Anlagen genomsnittsränta enl ekon plan	2,25%						
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader					
Hyresutveckling	2,0%						

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.
 Vid försäljning av ledigblivna lägenheter byggs dispositionsfonden upp med försäljningsvärdet. Därefter amorterar föreningen på lånet med ledigblivna lägenheter. Lägenheterna beräknas säljas till marknadspris enligt värdering, hänsyn har tagits till inflation.
 Avgiftsförda avskrivningar motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet. Avsättnings ska enligt föreningens stadgar göras med minst 0,1% av taxeringsvärdet och får 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

ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå årsavgift enligt ovanstående prognos	588 kr/m ²	598 kr/m ²	587 kr/m ²	593 kr/m ²	588 kr/m ²	599 kr/m ²	594 kr/m ²
Årsavgifter om:							
Dagens inflationsnivå och Dagens genomsnittsräntnivå +1%	754 kr/m ²	754 kr/m ²	754 kr/m ²	754 kr/m ²	754 kr/m ²	754 kr/m ²	755 kr/m ²
Dagens genomsnittsräntnivå +2%	923 kr/m ²	922 kr/m ²	921 kr/m ²	921 kr/m ²	920 kr/m ²	919 kr/m ²	916 kr/m ²
Dagens genomsnittsräntnivå - 1%	417 kr/m ²	418 kr/m ²	420 kr/m ²	421 kr/m ²	423 kr/m ²	424 kr/m ²	434 kr/m ²
Dagens räntnivå och							
Dagens inflationsnivå +1%	588 kr/m ²	597 kr/m ²	589 kr/m ²	592 kr/m ²	594 kr/m ²	598 kr/m ²	610 kr/m ²
Dagens inflationsnivå -1%	588 kr/m ²	595 kr/m ²	584 kr/m ²	594 kr/m ²	583 kr/m ²	583 kr/m ²	560 kr/m ²

KÄNSLIGHETSANALYS 2

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Kostnader (år 1)
Dagens ränta-, inflations och			
Dagens anslutningsgrad +5%	17 850 170	23% -	1 475 065 - 64 288
Dagens anslutningsgrad -5%	23 664 630	30% -	1 603 670 64 288

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om ca 85 % 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 ökat bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.


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

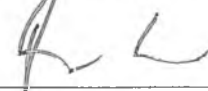
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

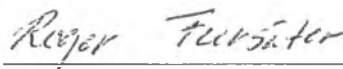
Bostadsrättsföreningen Tryckarket 6

Stockholm18/3..... 2019


Betty Hertzberg


Torbjörn Stenberg


Felix Nyberg


Roger Fursäter

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Tryckarket 6*, organisationsnummer 769635-5044, daterad 2019-03-18 och lämnar 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.

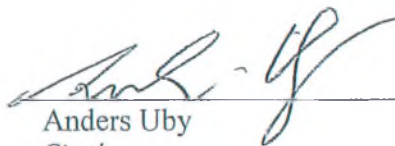
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2019-03-19



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

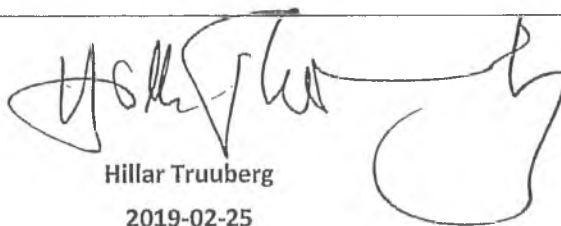
Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intyggivaren omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset, 2019-02-25
Hembud med köpekontrakt
Bankoffert, Danske Bank, 2019-03-01
Hyresgästlista

Stockholm Tryckarket 6

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



Hillar Truuberg
2019-02-25

Stockholm Tryckarket 6 - Besiktningens utlåtande

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. I nedanstående utlåtande har i huvudsak beaktats sådana åtgärder som Bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för enligt stadgarna.

2. Uppdragsgivare

Brf Tryckarket 6 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 15 februari 2019 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning.

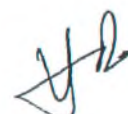
Kännedom om byggnaden har också erhållits genom ritningsstudier samt information från en försäljningsfolder upprättad av Bjurfors Näringsliv och information från boende.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter samt i huvuddelen av byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstidpunkten var det halvklart och ca + 5 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Carl-Henrik Ageman, Bjurfors Näringsliv (del av tid)
- Betty Hertzberg, boende
- Felix Nyberg, boende
- Joel Eriksson, boende
- Nina Almqvist-Feodoroff, 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:	Stockholm Tryckarket 6	
Adress:	Bokbindarvägen 55	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	2 040 m ²	
Byggnad:	Hyreshus med botten- / suterrängvåning samt 6 våningar och förrådsvind med huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1944	
Areor:	Bostäder	1 434 m ²
	Totalt	1 434 m ²
Lägenheter:	30 st; de flesta 2 rok	
Garage:	1 plats	
Parkering i övrigt:	12 utvändiga platser	
Byggnadsbeskrivning:		
Bottenvåning / suterräng:	Driftsutrymmen, tvättstuga, garage, förråd	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd, hissmaskinrum, fläktrum	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong och tegel	
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som bärande stomme.	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	
Yttertak:	Betongpannor samt smärre delar med falsad plåt.	

Takaltan:	Konstruktionsbetong, isolering, tätskikt, ytskikt
Fasad:	Betongsockel, fasadtegel i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, räcke, plåtskärm.
Fönster / fönsterdörrar:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Gemensamma utrymmen:	
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målat tak. Handledare av trä och smidesräcke.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS (liten), tvättbänk. Maskiner från 2006. Målat golv, målade väggar och målat tak.
Installationsutrymmen:	Målat golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Träväggar, målat golv och målat tak. Hönsnätsväggar, målat golv och målat tak.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Entrépartier:	Lackat träparti med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörr av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp Garagedörr av plåt.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Parkett i vardagsrum Natursten i hallar Parkett eller plastmatta i de flesta övriga rum
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläkt, kyl- och frys, skåpinredning och köksutrustning utbytta.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg (till överkant dörrfoder), målad vägg däröver, målade tak, wc-stol, tvättställ, badkar. Handdukstork ansluten till vär-

mekrets. Badrummen är genomgående ombyggda. Bedömningsvis ungefär år 2000.

Installationer:

Värmeproduktion: Anslutet till bergvärme. Spetsvärme med oljepanna. Bergvärme från 2007. Oljepannor från ca 1997.

Värmedistribution: Vattenradiatorer och värmestammar från byggnadsåret. Värmestråk från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak från byggnadsåret.

Stamregleringsventiler för värme i stor omfattning från byggnadsåret.

Ventilation: Mekanisk frånluft med frånluftsluckor i kök och badrum.

Tilluft genom spaltventiler i fönstren eller väggventiler i anslutning till fönster.

VA-installationer: Avlopp av gjutjärn, plast och ma-rör. Bottenavlopp av gjutjärn. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Källarstråk för varmvatten från byggnadsåret.

Elinstallationer: Fastighetens servis och serviscentral är gamla, installationer som betjänar bergvärmerna och tvättstuga är utbytta. Huvudledningar till lägenheterna bedöms generellt vara gamla. Installationer inne i lägenheterna bedöms i sin helhet vara utbytta.

Elinstallationer i allmänna utrymmen av blandad ålder. Många äldre installationer i källare och på vind.

Gasinstallationer: Installationerna bedöms i all huvudsak vara från byggnadsåret.

Hiss: Linhiss för 3 personer, 240 kg. Hissen är godkänd och besiktigad till januari 2020. Hissmaskin, styr- och reglerutrustning etc från byggnadsåret.

Övrigt:

Tomt / mark: I huvudsak naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer och på parkeringsplatser (asfalt respektive grus).

- Allmänt: Byggnad ursprungligen uppförd 1944. Under byggnadens livslängd har badrummen renoverats, en del av elinstallationerna bytts ut, yttertaket bytts, balkongerna renoverats, bergvärme installerats, va-installationer bytts ut, tvättstuga moderniserats, samt i övrigt i huvudsak löpande underhåll utförts.
- Tekniska brister finns avseende fönstren, värmeventilerna, bedömt bristfällig ventilation inklusive frånluftsfläkten, hissen samt en hel del äldre elinstallationer.
- OVK-status: Senaste redovisade OVK-besiktning är från oktober 2017. Besiktningen blev underkänd. Det är inte känt om några åtgärder utförts efter besiktningen.
- Energideklaration: Energideklaration utfördes senast 2011.
- Radon: Radonmätningar med utfall klart under gällande gränsvärden utfördes 2016 och finns redovisade på Stockholms stads radonsida.
- Asbest: Asbest finns i värmerörs- (och möjligen i varmvattenrörsisoleringar) i källarplanet, men troligen inte någon annanstans. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

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

Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fuktdoft. På nordsidan av byggnaden lutar marken mot ytterväggen. Detta innebär förhöjd fuktbelastning. Baserat på okulära utvändiga iakttagelser har om-dränering utförts på nämnd fasad. Oklar tidpunkt. Vid besiktningstidpunkten kunde ingen fukt noteras i tillgängliga delar av källarytterväggarna. Det är oerhört svårt att bedöma när eller ens om en ny omdränering behöver utföras.

Utvändig mark i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Bärande väggar av betong och tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning.

Ingen sprickbildning noterades i avsynade bärande konstruktioner.

Viss, mycket begränsad och helt normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i allmänna utrymmen.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasadtegel i våningsplanen i normalt skick. Viss, begränsad kompletteringsfogning kommer så småningom behöva utföras, men sannolikt inte på ca 10 år.

5.1d Tak / takavvattning / takaltan

Yttertak belagt med betongpannor samt smärre kompletterande delar belagda med falsad plåt. Yttertaket är omlagt, bedömningsvis för 20 år sedan och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takstegar, taksäkerhet och takavvattningar mm utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takaltan där tätskiktet lagts om. Åtgärden bedöms vara utförd ungefär parallellt med att yttertaket renoverades. Avrinningen sker med självfall mot en hängränna. Räckan i estetiskt slitet skick, men utan bedömt tekniskt åtgärdsbehov.

#76

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta, aluminiumräcken och plåtskärmar.

Balkongplattorna har renoverats för ungefär 20 år sedan (bedömd tidpunkt) och är i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Räcken och skärmar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glas träfönster med kopplade bågar. Bågarna har enligt uppgift målats om ca 2013 / - 14, men i så fall utan att erforderligt underarbete utförts. Fönster på syd- och västfasader är i nära förestående behov av ommålning / erforderlig renovering. Fönstren på nord- och östfasaden är i något bättre skick, men rekommenderas också ommålas parallellt med resterande fönster.

I samband med målningsarbetena utförs också erforderlig justering av öppnings- / stängningsfunktioner. Montage av spaltventiler för tilluft utförs också lämpligen samtidigt med att övriga fönsteråtgärder genomförs.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstengolv, målade väggar och målat tak i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Handledare och räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entréparti av lackat trä med glas. Ytskiktsbehandling rekommenderas utföras samtidigt med fönsteråtgärder enligt ovan.

Övriga dörrar:

Utvändig förrådsdörr i skick lika entrépartiet. Ytskiktsbehandling inom nära framtid.

Garageport i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

2 TM, 1 TT och 1 TS från 2014. Normal teknisk livslängd för maskiner är ca 15 år (längre normalt för torkskåp), vilket innebär ett statistiskt utbytesbehov om drygt 10 år.

Ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

Förråd i normalt till lite slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Övrigt:

Installationsutrymmen i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Utvändiga behållare med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

3 lägenheter besöktes för att erhålla en allmän uppfattning.

Alla lägenheterna har renoverats, bedömningsvis i början av 2000-talet. I samband med renoveringarna har utöver ytskiktsrenoveringar även badrummen renoverats, köken bytts ut liksom elinstallationerna. Snickerier, såsom dörrar och garderober mm har i huvudsak behållits.

Parallellt med badrumsrenoveringarna har också VA-stambyten genomförts, flera boende framförde dock synpunkter på dålig avrinning i avloppen, vilket i första hand antyder att en generell spolning / rensning av avloppen behöver göras snartast.

Vid besiktningstidpunkten bedömdes luftomsättningen inne i besökta lägenheter vara bristfälligt fungerande.

Brister i luftomsättning sammanhänger med att frånluftskanalerna är kraftigt nedsmutsade och i vissa fall helt igensatta, att frånluftsfläkten inte har avsedd funktion samt att antalet tilluftsventiler är för litet eller med dålig funktion.

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 2 000,- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Garaget var inte tillgängligt i samband med platsbesöket.

Det bedöms inte finnas något underhållsbehov i lokalen för vilket en Bostadsrättsförening har ansvar för.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till bergvärme. Dessutom finns två oljepannor. Oljepannorna är från 1997 och övriga värmeproducerande enheter är installerade 2007. Statistiskt bör det finnas lång återstående teknisk livslängd. Utbyte av kompressorenheten i värmepumpen kan komma att bli aktuellt om ca 7-8 år.

Oljepannornas återstående tekniska livslängd bör vara väsentligt mer än 10 år.



Övriga installationer i värmeundercentralen är också i bedömt tillfredsställande skick.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar stor utsträckning från byggnadsåret. Vissa radiatorer har bytts ut. Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer.

Radiatorventilerna är i huvudsak från byggnadsåret och med rekommendation till utbyte inom nära framtid.

Stamregleringsventilerna är också i huvudsak från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom nära framtid.

I samband med ventilbytena rekommenderas också en injustering av hela värmesystemet genomföras.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Alla avlopp bortsett de som ligger i bottenplattan bedöms vara utbytta. Enligt uppgift har utbytena utförts i början av 2000-talet, vilket överensstämmer de okulära iakttagelser som gjordes.

Gott skick. Inget åtgärdsbehov. Däremot behöver avloppen spolas / rensas inom nära framtid och därefter med ungefär 10 års intervall.

Bottenavloppen är visserligen gamla, men bedöms ändå ha betydande återstående teknisk livslängd.

Vatten:

Vatteninstallationerna är utbytta i ungefär samma utsträckning som avloppen med skillnaden att varmvattenstråken i källarplanet är från byggnadsåret.

Det bedöms inte finnas något nära förestående åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Frånluft:

Mekanisk frånluft. Bristfällig funktion.

Tilluft:

Väggventiler i anslutning till fönstren eller spaltventiler i fönstren.

OVK-besiktning utfördes i oktober 2017 med utfallet underkänd.

Enligt OVK-protokollet saknar några lägenheter helt frånluft.

Att bedöma kostnaden för anordnande av fungerande ventilation är svårt. Det är rimligt att nuvarande fastighetsägare utför erforderliga åtgärder för godkänd OVK.

5.3 El-installation

Fastighetens elinstallationer är av blandad ålder. Servis, serviscentral och flertalet huvudledningar är gamla. Däremot finns det nyare installationer som bland annat betjänar bergvärmeinstallationen.

När huvudledningarna byts ut rekommenderas 3-fas installationer anordnas fram till lägenheterna som idag är uppsäkrade 1-fas 16 A.

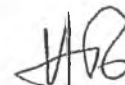
Installationer inom allmänna utrymmen av blandad ålder. Alla äldre enheter rekommenderas bytas ut inom några år.

Installationer inom lägenheterna bedöms generellt vara utbytta.

5.4 Hissinstallationer

1 linhiss för 3 personer, 240 kg. Hissen är besiktigad och godkänd till januari 2020.

Hissinstallationerna såsom hissmaskin, styr- och reglerutrustning mm är från byggnadsåret och med rekommendation till utbyte inom ett par år. I samband med renoveringarna kommer också åtgärder för person- och arbetsmiljöskydd behöva genomföras.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2019)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning samt mer-
värdeskatt)

6.1 Byggnad

6.1f Fönster

Ommålning / renovering fönster, ca 2019 / -20 ca 450 kkr
(totalt ca 170 bågar)

6.1g Gemensamma utrymmen

Ytskiktsbehandling entré och sidoentré, ca 2019 / -20 ingår ovan

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte kompressor i värmepump, ca 2026 ca 100 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2019 / -20 ca 80 kkr
Utbyte stamregleringsventiler, ca 2019 / -20 ca 120 kkr
Injustering värmesystem, ca 2019 / -20 ingår ovan

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2019 ca 60 kkr

6.2d Ventilation

Åtgärder för fungerande ventilation, ca 2019
(åtgärder för godkänd OVK förutsätts utföras av nuvarande fastighetsägare)

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetselinstallationer, ca 2019 / -20 ca 900 kkr
(avser servis, centraler, huvudledningar mm)

6.4 Hissinstallationer

Renovering av hiss, ca 2019 / -20 ca 550 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1944. Under byggnadens livstid har bl a yttertakets lagts om, balkongerna renoverats, VA-stambyten utförts, badrum och lägenheter även i övrigt renoverats, elinstallationer inne i lägenheterna bytts ut (inklusive vissa i gemensamma utrymmen), byggnaden anslutits till bergvärme samt i övrigt löpande underhåll utförts.

Underhållsbehov inom de närmaste åren finns i huvudsak avseende värmeventilerna, fönstren, kvarvarande äldre elinstallationer samt hissen.

Byggnaden saknar godkänd OVK och luftomsättningen i lägenheterna är bristfällig. I denna statusrapport har förutsatts att nuvarande fastighetsägare tillser att godkänd OVK finns vid köpetidpunkten.

Då det är mycket svårt att bedöma vilka åtgärder som kommer att behöva utföras för att rätta med ventilationsfunktionerna har ingen kalkyl utförts avseende detta.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaden får anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

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

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 2 160 000:-
Mellan 4 och 11 år:	ca 100 000:-
Totalt:	ca 2 260 000:-

