

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Wollmaria
organisationsnummer 769621-3631

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Försäkring.
4. Taxeringsvärde.
5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
6. Finansieringsplan.
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.
8. Redovisning av lägenheterna.
9. Känslighetsanalys för årsavgiften.
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
11. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.
12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen.

1. Allmänna förutsättningar.

Bostadsrättsföreningen Wollmaria har sitt säte i Stockholms stad i Stockholms län och registrerades hos Bolagsverket 2010-04-15 med organisationsnummer 769621-3631. Föreningen 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.

Föreningen avser att förvärva tomträtterna till fastigheterna Stockholm Piskan 4, 5, 6, 9, 15, 16 och 17, nedan kallad fastigheten, innehållande totalt 127 stycken bostadslägenheter, 4 verksamhetslokaler och några förråd.

Bostadslägenheterna ämnar upplåtas med bostadsrätt till föreningens medlemmar på tillträdesdagen, som beräknas infalla den 1 september 2010. De lägenheter vars hyresgäster inte önskar bli medlemmar kommer även i fortsättningen att vara upplåtna med hyresrätt.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Sådan bokföringsmässig avskrivning är inte resultatpåverkande i den ekonomiska planen.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom, om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till besiktning utförd av Lars Widebeck, Densia AB, se bilaga.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling. Angivna kostnader för förvärvet är slutliga.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid upprättandet av denna ekonomiska plan. Budgeten är lagd på helårsbasis. Verkliga kostnader och intäkter för det första räkenskapsåret kommer att stå i proportion till den del av året som återstår då föreningen har tillträtt fastigheten, med undantag av vissa förvaltningskostnader.

2. Beskrivning av fastigheten.

Fastighetsbeteckning:	Piskan 4, 5, 6, 9, 15, 16 och 17.
Kommun:	Stockholm.
Församling:	Högalid.
Adress:	Maria Skolgata 38, 38A, 40, 40A, 42, 42A, 44, 46, 48, 48A-B. Wollmar Yxkullsgatan 39 och 41 A-D.
Markareal:	5 421 kvadratmeter.
Bostadsarea:	8 038 kvadratmeter.
Lokalarea:	1 246 kvadratmeter inklusive förråd.
Dispositionsrätt:	Tomträtt.
Servitut/gemensamhetsanl.:	Avtalsservitut, vattenledning, förmån, 01-IM2-81/13676.1. (kommer att upphävas och separata servicer inrättas) Avtalsservitut, spill- och dagvattenledning förmån, 01-IM2-81/13676.1.
Stadsplan:	0180 E80/1939. 0180-7655.
Byggnadsår:	1902-1907.

För vidare beskrivning av fastigheten hänvisas till det tekniska besiktningssprotokollet.

3. Försäkring.

Fastigheten kommer att hållas fullvärdesförsäkrad.

4. Taxeringsvärde.

Sammanlagt taxeringsvärde för 2009.

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	68 600 000 kr	65 000 000 kr	133 600 000 kr
Lokaler	6 320 000 kr	2 865 000 kr	9 185 000 kr
Totalt	74 920 000 kr	67 865 000 kr	142 785 000 kr

5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.

Kostnader för förvärv

Köpesumma:	240 000 000 kr
Lagfartskostnad	3 600 000 kr
Pantbrevsavgift:	1 717 000 kr
Delsumma:	245 317 000 kr

Övr förvärvskostnader och disponibla medel:	4 200 000 kr
Reparationsfond:	10 627 500 kr

Summa **260 144 500 kr**

6. Finansieringsplan.

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Amortering	Räntekostnad/år
Räntekorg med rörlig samt 3- och 5-årig bunden ränta.	85 847 685 kr	pantbrev	3,75%	0 kr år 1-11	3 219 288 kr
Summa lån brf	85 847 685 kr				3 219 288 kr

Insatser 174 296 815 kr

Summa finansiering 260 144 500 kr
(Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt 8.)

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk

<u>Intäkter</u>	<u>År</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>6</u>	<u>11</u>
Årsavgifter		4 232 603	4 223 312	4 390 338	4 667 563	4 854 443
Hyror lägenheter		1 762 858	1 815 743	1 870 216	2 043 635	2 369 133
Hyror lokaler		1 072 612	1 094 064	1 115 946	1 184 250	1 307 508
Summa intäkter		7 068 072	7 133 120	7 376 499	7 895 448	8 531 085
 <u>Direkta kostnader</u>						
Städkostnad		-120 000	-122 400	-124 848	-132 490	-146 279
Elkostnad		-100 000	-102 000	-104 040	-110 408	-121 899
Värmekostnader		-1 300 000	-1 326 000	-1 352 520	-1 435 305	-1 584 693
Vattenkostnader		-120 000	-122 400	-124 848	-132 490	-146 279
Sophämtning		-100 000	-102 000	-104 040	-110 408	-121 899
Fastighetsförsäkring		-100 000	-102 000	-104 040	-110 408	-121 899
Kabel-TV		-80 000	-81 600	-83 232	-88 326	-97 520
Övrigt		-300 000	-306 000	-312 120	-331 224	-365 698
S:a direkta kostnader		-2 220 000	-2 264 400	-2 309 688	-2 451 059	-2 706 168
 Bruttovinst		4 848 072	4 868 720	5 066 811	5 444 389	5 824 917
 <u>Personalkostnader</u>						
Styrelsearvode		-50 000	-51 000	-52 020	-55 204	-60 950
S:a Personalkostnader		-50 000	-51 000	-52 020	-55 204	-60 950
 <u>Förvaltningskostnader</u>						
Ek förvaltningskostnader mm		-140 000	-142 800	-145 656	-154 571	-170 659
Tekn förv./Fastighetsskötsel		-160 000	-163 200	-166 464	-176 653	-195 039
S:a Förvaltningskostnader		-300 000	-306 000	-312 120	-331 224	-365 698
 Resultat före finansiella poster		4 498 072	4 511 720	4 702 671	5 057 960	5 398 269
 <u>Finansiella kostnader</u>						
Tomträttsavgald		-596 400	-596 400	-596 400	-715 680	-715 680
Räntekostnader		-3 219 288	-3 219 288	-3 396 319	-3 588 873	-3 850 767
S:a Finansiella kostnader		-3 815 688	-3 815 688	-3 992 719	-4 304 553	-4 566 447
 Resultat efter finansiella poster		682 384	696 032	709 952	753 407	831 822
 <u>Bokslutsdispositioner</u>						
Avsättning rep.fond/Yttre fond		-428 355	-436 922	445 661	-472 939	-522 162
 Resultat före skatt		254 029	259 110	264 292	280 469	309 660
 <u>Skatt</u>						
Fastighetsavgift		-254 029	-259 110	-264 292	-280 469	-309 660
Inkomstskatt		0	0	0	0	0
S:a Skatt		-254 029	-259 110	-264 292	-280 469	-309 660
 Redovisat resultat		0	0	0	0	0

8. Redovisning av lägenheterna.

Lgh nr	Fastighet	Gata	Vänin g	RoK	Yta	Insats	Insats per kvm	Andelstal vid antagen anslutnings- grad 80%	Årsavgift vid antagen anslutnings- grad 80%	Årsavgift per månad vid antagen anslutnings- grad 80%	Årshyra om hyresrätt
1001	PISKAN 15	Maria Skolgata 38	1TR	2	79,0	2 078 397 kr	26 309 kr	1,203%	50 929 kr	4 244 kr	78 864 kr
1002	PISKAN 15	Maria Skolgata 38	1TR	2	52,0	1 435 107 kr	27 598 kr	0,831%	35 166 kr	2 930 kr	57 948 kr
1003	PISKAN 15	Maria Skolgata 38	2TR	3	91,0	2 365 142 kr	25 991 kr	1,356%	57 387 kr	4 782 kr	91 584 kr
1004	PISKAN 15	Maria Skolgata 38	2TR	2	52,0	1 449 316 kr	27 871 kr	0,831%	35 166 kr	2 930 kr	59 220 kr
1005	PISKAN 15	Maria Skolgata 38	3TR	3	91,0	2 388 330 kr	26 245 kr	1,356%	57 387 kr	4 782 kr	89 964 kr
1006	PISKAN 15	Maria Skolgata 38	3TR	2	54,0	1 514 555 kr	28 047 kr	0,860%	36 392 kr	3 033 kr	60 720 kr
1007	PISKAN 15	Maria Skolgata 38	4TR	3	89,0	2 367 270 kr	26 599 kr	1,331%	56 334 kr	4 695 kr	87 924 kr
1008	PISKAN 15	Maria Skolgata 38	4TR	2	53,0	1 503 546 kr	28 369 kr	0,845%	35 780 kr	2 982 kr	59 604 kr
1009	PISKAN 15	Maria Skolgata 38	5TR	3	89,0	2 390 032 kr	26 854 kr	1,331%	56 334 kr	4 695 kr	89 772 kr
1010	PISKAN 15	Maria Skolgata 38	5TR	2	53,0	1 518 003 kr	28 642 kr	0,845%	35 780 kr	2 982 kr	60 876 kr
1011	PISKAN 15	Maria Skolgata 38A	BV	2	64,0	1 626 861 kr	25 420 kr	1,001%	42 382 kr	3 532 kr	66 564 kr
1012	PISKAN 15	Maria Skolgata 38A	BV	2	55,0	1 420 318 kr	25 824 kr	0,874%	37 002 kr	3 083 kr	62 472 kr
1013	PISKAN 15	Maria Skolgata 38A	1TR	2	51,0	1 409 945 kr	27 646 kr	0,816%	34 549 kr	2 879 kr	58 092 kr
1014	PISKAN 15	Maria Skolgata 38A	1TR	1	28,0	804 842 kr	28 744 kr	0,466%	19 722 kr	1 643 kr	37 956 kr
1015	PISKAN 15	Maria Skolgata 38A	1TR	2	50,0	1 384 687 kr	27 694 kr	0,802%	33 930 kr	2 828 kr	58 728 kr
1016	PISKAN 15	Maria Skolgata 38A	2TR	2	51,0	1 423 905 kr	27 920 kr	0,816%	34 549 kr	2 879 kr	58 488 kr
1017	PISKAN 15	Maria Skolgata 38A	2TR	1	30,0	867 975 kr	28 932 kr	0,498%	21 060 kr	1 755 kr	41 868 kr
1018	PISKAN 15	Maria Skolgata 38A	2TR	2	50,0	1 398 396 kr	27 968 kr	0,802%	33 930 kr	2 828 kr	59 580 kr
1019	PISKAN 15	Maria Skolgata 38A	3TR	3	66,0	1 812 552 kr	27 463 kr	1,029%	43 552 kr	3 629 kr	73 032 kr
1020	PISKAN 15	Maria Skolgata 38A	3TR	3	69,0	1 884 860 kr	27 317 kr	1,070%	45 290 kr	3 774 kr	75 252 kr
1021	PISKAN 16	Maria Skolgata 40	1TR	2	64,0	1 729 610 kr	27 025 kr	1,001%	42 382 kr	3 532 kr	68 748 kr
1022	PISKAN 16	Maria Skolgata 40	1TR	2	67,0	1 801 087 kr	26 882 kr	1,043%	44 134 kr	3 678 kr	71 928 kr
1023	PISKAN 16	Maria Skolgata 40	2TR	2	68,0	1 842 788 kr	27 100 kr	1,056%	44 713 kr	3 726 kr	72 684 kr
1024	PISKAN 16	Maria Skolgata 40	2TR	2	70,0	1 890 236 kr	27 003 kr	1,084%	45 864 kr	3 822 kr	74 784 kr
1025	PISKAN 16	Maria Skolgata 40	3TR	2	68,0	1 860 854 kr	27 366 kr	1,056%	44 713 kr	3 726 kr	72 756 kr
1026	PISKAN 16	Maria Skolgata 40	3TR	2	70,0	1 908 767 kr	27 268 kr	1,084%	45 864 kr	3 822 kr	74 592 kr
1027	PISKAN 16	Maria Skolgata 40	4TR	2	68,0	1 878 921 kr	27 631 kr	1,056%	44 713 kr	3 726 kr	73 224 kr
1028	PISKAN 16	Maria Skolgata 40	4TR	2	70,0	1 927 299 kr	27 533 kr	1,084%	45 864 kr	3 822 kr	77 376 kr
1029	PISKAN 16	Maria Skolgata 40	5TR	2	68,0	1 896 987 kr	27 897 kr	1,056%	44 713 kr	3 726 kr	78 060 kr
1030	PISKAN 16	Maria Skolgata 40	5TR	2	70,0	1 945 831 kr	27 798 kr	1,084%	45 864 kr	3 822 kr	74 652 kr
1031	PISKAN 16	Maria Skolgata 40A	1TR	2	53,0	1 460 175 kr	27 550 kr	0,845%	35 780 kr	2 982 kr	60 540 kr
1032	PISKAN 16	Maria Skolgata 40A	1TR	2	56,0	1 534 803 kr	27 407 kr	0,889%	37 609 kr	3 134 kr	66 504 kr
1033	PISKAN 16	Maria Skolgata 40A	2TR	2	66,0	1 794 954 kr	27 196 kr	1,029%	43 552 kr	3 629 kr	70 896 kr
1034	PISKAN 16	Maria Skolgata 40A	2TR	2	60,0	1 649 139 kr	27 486 kr	0,945%	40 014 kr	3 335 kr	65 352 kr
1035	PISKAN 16	Maria Skoigata 40A	3TR	3	78,0	2 096 523 kr	26 878 kr	1,190%	50 376 kr	4 198 kr	84 696 kr
1036	PISKAN 16	Maria Skolgata 40A	3TR	1	47,0	1 334 247 kr	28 388 kr	0,757%	32 060 kr	2 672 kr	55 068 kr
1037	PISKAN 16	Maria Skoigata 40A	4TR	3	78,0	2 116 877 kr	27 139 kr	1,190%	50 376 kr	4 198 kr	80 364 kr
1038	PISKAN 16	Maria Skolgata 40A	4TR	1	47,0	1 347 200 kr	28 664 kr	0,757%	32 060 kr	2 672 kr	54 492 kr
1039	PISKAN 17	Maria Skolgata 42	1TR	2	62,0	1 681 481 kr	27 121 kr	0,973%	41 203 kr	3 434 kr	69 828 kr
1040	PISKAN 17	Maria Skolgata 42	1TR	2	64,0	1 729 610 kr	27 025 kr	1,001%	42 382 kr	3 532 kr	72 504 kr
1041	PISKAN 17	Maria Skolgata 42	2TR	2	64,0	1 746 735 kr	27 293 kr	1,001%	42 382 kr	3 532 kr	69 960 kr
1042	PISKAN 17	Maria Skolgata 42	2TR	2	67,0	1 818 919 kr	27 148 kr	1,043%	44 134 kr	3 678 kr	72 096 kr
1043	PISKAN 17	Maria Skolgata 42	3TR	2	64,0	1 763 860 kr	27 560 kr	1,001%	42 382 kr	3 532 kr	69 744 kr
1044	PISKAN 17	Maria Skolgata 42	3TR	2	67,0	1 836 752 kr	27 414 kr	1,043%	44 134 kr	3 678 kr	75 540 kr
1045	PISKAN 17	Maria Skolgata 42	4TR	2	64,0	1 780 985 kr	27 828 kr	1,001%	42 382 kr	3 532 kr	70 488 kr
1046	PISKAN 17	Maria Skolgata 42	4TR	2	67,0	1 854 584 kr	27 680 kr	1,043%	44 134 kr	3 678 kr	75 108 kr
1047	PISKAN 17	Maria Skolgata 42	5TR	2	64,0	1 798 109 kr	28 095 kr	1,001%	42 382 kr	3 532 kr	70 824 kr

Lgh nr	Fastighet	Gata	Vänin g	RoK	Yta	Insats	Insats per kvm	Andelstal vid antagen anslutnings- grad 80%	Årsavgift vid antagen anslutnings- grad 80%	Årsavgift per månad vid antagen anslutnings- grad 80%	Årshyra om hyresrätt
1048	PISKAN 17	Maria Skolgata 42	STR	2	67,0	1 872 417 kr	27 947 kr	1,043%	44 134 kr	3 678 kr	73 572 kr
1049	PISKAN 17	Maria Skolgata 42A	BV	1	47,0	1 230 616 kr	26 183 kr	0,757%	32 060 kr	2 672 kr	54 588 kr
1050	PISKAN 17	Maria Skolgata 42A	BV	2	55,0	1 420 318 kr	25 824 kr	0,874%	37 002 kr	3 083 kr	60 660 kr
1051	PISKAN 17	Maria Skolgata 42A	1TR	2	61,0	1 657 274 kr	27 168 kr	0,959%	40 610 kr	3 384 kr	66 528 kr
1052	PISKAN 17	Maria Skolgata 42A	1TR	2	56,0	1 534 803 kr	27 407 kr	0,889%	37 609 kr	3 134 kr	63 360 kr
1053	PISKAN 17	Maria Skolgata 42A	2TR	3	74,0	1 983 973 kr	26 810 kr	1,137%	48 139 kr	4 012 kr	77 124 kr
1054	PISKAN 17	Maria Skolgata 42A	2TR	1	44,0	1 243 321 kr	28 257 kr	0,713%	30 168 kr	2 514 kr	52 404 kr
1055	PISKAN 17	Maria Skolgata 42A	3TR	2	61,0	1 690 091 kr	27 706 kr	0,959%	40 610 kr	3 384 kr	66 732 kr
1056	PISKAN 17	Maria Skolgata 42A	3TR	2	56,0	1 565 195 kr	27 950 kr	0,889%	37 609 kr	3 134 kr	62 628 kr
1057	PISKAN 4	Maria Skolgata 44	BV	1	35,0	935 282 kr	26 722 kr	0,576%	24 366 kr	2 030 kr	53 748 kr
1058	PISKAN 4	Maria Skolgata 44	BV	2	68,0	1 716 322 kr	25 240 kr	1,056%	44 713 kr	3 726 kr	72 888 kr
1059	PISKAN 4	Maria Skolgata 44	1TR	2	87,0	2 255 630 kr	25 927 kr	1,306%	55 272 kr	4 606 kr	87 084 kr
1060	PISKAN 4	Maria Skolgata 44	1TR	2	70,0	1 871 704 kr	26 739 kr	1,084%	45 864 kr	3 822 kr	73 500 kr
1061	PISKAN 4	Maria Skolgata 44	2TR	2	88,0	2 299 903 kr	26 135 kr	1,318%	55 804 kr	4 650 kr	86 676 kr
1062	PISKAN 4	Maria Skolgata 44	2TR	2	69,0	1 866 560 kr	27 052 kr	1,070%	45 290 kr	3 774 kr	72 780 kr
1063	PISKAN 4	Maria Skolgata 44	3TR	1	34,0	986 725 kr	29 021 kr	0,560%	23 709 kr	1 976 kr	47 352 kr
1064	PISKAN 4	Maria Skolgata 44	3TR	1	52,0	1 463 525 kr	28 145 kr	0,831%	35 166 kr	2 930 kr	60 312 kr
1065	PISKAN 4	Maria Skolgata 44	3TR	2	69,0	1 884 860 kr	27 317 kr	1,070%	45 290 kr	3 774 kr	77 064 kr
1066	PISKAN 4	Maria Skolgata 44	4TR	2	88,0	2 344 999 kr	26 648 kr	1,318%	55 804 kr	4 650 kr	88 980 kr
1067	PISKAN 4	Maria Skolgata 44	4TR	2	69,0	1 903 159 kr	27 582 kr	1,070%	45 290 kr	3 774 kr	77 220 kr
1068	PISKAN 5	Maria Skolgata 46	BV	2	67,0	1 694 091 kr	25 285 kr	1,043%	44 134 kr	3 678 kr	71 376 kr
1069	PISKAN 5	Maria Skolgata 46	BV	1	32,0	859 427 kr	26 857 kr	0,529%	22 389 kr	1 866 kr	46 032 kr
1070	PISKAN 5	Maria Skolgata 46	1TR	2	70,0	1 871 704 kr	26 739 kr	1,084%	45 864 kr	3 822 kr	74 736 kr
1071	PISKAN 5	Maria Skolgata 46	1TR	1	51,0	1 409 945 kr	27 646 kr	0,816%	34 549 kr	2 879 kr	58 128 kr
1072	PISKAN 5	Maria Skolgata 46	1TR	1	34,0	967 566 kr	28 458 kr	0,560%	23 709 kr	1 976 kr	46 392 kr
1073	PISKAN 5	Maria Skolgata 46	2TR	2	70,0	1 890 236 kr	27 003 kr	1,084%	45 864 kr	3 822 kr	76 932 kr
1074	PISKAN 5	Maria Skolgata 46	2TR	1	52,0	1 449 316 kr	27 871 kr	0,831%	35 166 kr	2 930 kr	58 392 kr
1075	PISKAN 5	Maria Skolgata 46	2TR	1	34,0	977 146 kr	28 740 kr	0,560%	23 709 kr	1 976 kr	46 464 kr
1076	PISKAN 5	Maria Skolgata 46	3TR	2	69,0	1 884 860 kr	27 317 kr	1,070%	45 290 kr	3 774 kr	75 036 kr
1077	PISKAN 5	Maria Skolgata 46	3TR	2	87,0	2 300 296 kr	26 440 kr	1,306%	55 272 kr	4 606 kr	86 700 kr
1078	PISKAN 5	Maria Skolgata 46	4TR	2	69,0	1 903 159 kr	27 582 kr	1,070%	45 290 kr	3 774 kr	74 460 kr
1079	PISKAN 5	Maria Skolgata 46	4TR	2	87,0	2 322 629 kr	26 697 kr	1,306%	55 272 kr	4 606 kr	88 248 kr
1080	PISKAN 9	Maria Skolgata 48A	BV	1	36,0	960 387 kr	26 677 kr	0,591%	25 020 kr	2 085 kr	46 992 kr
1081	PISKAN 9	Maria Skolgata 48A	1TR	3	78,0	2 055 814 kr	26 357 kr	1,190%	50 376 kr	4 198 kr	79 992 kr
1082	PISKAN 9	Maria Skolgata 48A	2TR	3	79,0	2 098 976 kr	26 569 kr	1,203%	50 929 kr	4 244 kr	81 528 kr
1083	PISKAN 9	Maria Skolgata 48A	3TR	3	80,0	2 142 488 kr	26 781 kr	1,216%	51 480 kr	4 290 kr	82 524 kr
1084	PISKAN 9	Maria Skolgata 48A	4TR	1	48,0	1 373 504 kr	28 615 kr	0,772%	32 685 kr	2 724 kr	55 860 kr
1085	PISKAN 9	Maria Skolgata 48B	BV	1	37,0	985 402 kr	26 632 kr	0,607%	25 671 kr	2 139 kr	48 612 kr
1086	PISKAN 9	Maria Skolgata 48B	BV	2	62,0	1 581 591 kr	25 510 kr	0,973%	41 203 kr	3 434 kr	66 012 kr
1087	PISKAN 9	Maria Skolgata 48B	1TR	4	102,0	2 571 467 kr	25 210 kr	1,489%	63 011 kr	5 251 kr	100 248 kr
1088	PISKAN 9	Maria Skolgata 48B	1TR	1	32,0	913 706 kr	28 553 kr	0,529%	22 389 kr	1 866 kr	49 092 kr
1089	PISKAN 9	Maria Skolgata 48B	2TR	3	81,0	2 144 301 kr	26 473 kr	1,229%	52 029 kr	4 336 kr	84 852 kr
1090	PISKAN 9	Maria Skolgata 48B	2TR	2	55,0	1 524 973 kr	27 727 kr	0,874%	37 002 kr	3 083 kr	62 772 kr
1091	PISKAN 9	Maria Skolgata 48B	3TR	4	102,0	2 622 387 kr	25 710 kr	1,489%	63 011 kr	5 251 kr	101 304 kr
1092	PISKAN 9	Maria Skolgata 48B	3TR	1	34,0	986 725 kr	29 021 kr	0,560%	23 709 kr	1 976 kr	44 820 kr
1093	PISKAN 9	Maria Skolgata 48B	4TR	2	85,0	2 277 595 kr	26 795 kr	1,281%	54 200 kr	4 517 kr	93 144 kr
1094	PISKAN 9	Maria Skolgata 48B	4TR	1	44,0	1 267 700 kr	28 811 kr	0,713%	30 168 kr	2 514 kr	51 504 kr
1095	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41A	BV	1	59,0	1 513 013 kr	25 644 kr	0,931%	39 416 kr	3 285 kr	62 100 kr
1096	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41A	1TR	2	62,0	1 681 481 kr	27 121 kr	0,973%	41 203 kr	3 434 kr	66 864 kr
1097	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41A	1TR	2	56,0	1 534 803 kr	27 407 kr	0,889%	37 609 kr	3 134 kr	66 012 kr

Lgh nr	Fastighet	Gata	Vänin g	RoK	Yta	Insats	Insats per kvm	Andelstal vid antagen anslutnings- grad 80%	Årsavgift vid antagen anslutnings- grad 80%	Årsavgift per månad vid antagen anslutnings- grad 80%	Årshyra om hyresrätt	
1098	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41A	2TR	4	100,0	2 555 652 kr	25 557 kr	1,465%	62 010 kr	5 167 kr	95 928 kr	
1099	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41A	3TR	4	100,0	2 580 708 kr	25 807 kr	1,465%	62 010 kr	5 167 kr	95 664 kr	
1100	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41A	4TR	3	88,0	2 344 999 kr	26 648 kr	1,318%	55 804 kr	4 650 kr	88 452 kr	
1101	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41B	1TR	2	58,0	1 584 078 kr	27 312 kr	0,917%	38 816 kr	3 235 kr	64 020 kr	
1102	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41B	2TR	2	58,0	1 599 762 kr	27 582 kr	0,917%	38 816 kr	3 235 kr	65 904 kr	
1103	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41B	2TR	2	62,0	1 698 130 kr	27 389 kr	0,973%	41 203 kr	3 434 kr	63 156 kr	
1104	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41B	3TR	2	58,0	1 615 446 kr	27 853 kr	0,917%	38 816 kr	3 235 kr	65 724 kr	
1105	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41B	3TR	2	62,0	1 714 778 kr	27 658 kr	0,973%	41 203 kr	3 434 kr	69 636 kr	
1106	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41B	4TR	1	46,0	1 320 799 kr	28 713 kr	0,743%	31 431 kr	2 619 kr	55 380 kr	
1107	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41B	4TR	1	45,0	1 294 298 kr	28 762 kr	0,728%	30 801 kr	2 567 kr	52 800 kr	
1108	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41C	2TR	2	68,0	1 842 788 kr	27 100 kr	1,056%	44 713 kr	3 726 kr	73 716 kr	
1109	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41C	2TR	2	70,0	1 890 236 kr	27 003 kr	1,084%	45 864 kr	3 822 kr	73 020 kr	
1110	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41C	3TR	2	68,0	1 860 854 kr	27 366 kr	1,056%	44 713 kr	3 726 kr	72 804 kr	
1111	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41C	3TR	2	70,0	1 908 767 kr	27 268 kr	1,084%	45 864 kr	3 822 kr	73 680 kr	
1112	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41D	2TR	2	69,0	1 866 560 kr	27 052 kr	1,070%	45 290 kr	3 774 kr	71 604 kr	
1113	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41D	2TR	2	69,0	1 916 560 kr	27 776 kr	1,070%	45 290 kr	3 774 kr	73 032 kr	
1114	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41D	3TR	2	69,0	1 884 860 kr	27 317 kr	1,070%	45 290 kr	3 774 kr	73 068 kr	
1115	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41D	3TR	2	69,0	1 884 860 kr	27 317 kr	1,070%	45 290 kr	3 774 kr	73 812 kr	
1116	PISKAN 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	BV	3	67,0	1 694 091 kr	25 285 kr	1,043%	44 134 kr	3 678 kr	74 424 kr	
1117	PISKAN 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	1TR	2	55,0	1 510 023 kr	27 455 kr	0,874%	37 002 kr	3 083 kr	62 148 kr	
1118	PISKAN 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	1TR	2	42,0	1 179 183 kr	28 076 kr	0,683%	28 895 kr	2 408 kr	53 664 kr	
1119	PISKAN 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	1TR	2	59,0	1 608 572 kr	27 264 kr	0,931%	39 416 kr	3 285 kr	64 680 kr	
1120	PISKAN 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	2TR	3	89,0	2 321 746 kr	26 087 kr	1,331%	56 334 kr	4 695 kr	89 232 kr	
1121	PISKAN 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	2TR	3	71,0	1 913 815 kr	26 955 kr	1,097%	46 436 kr	3 870 kr	76 788 kr	
1122	PISKAN 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	3TR	3	89,0	2 344 508 kr	26 343 kr	1,331%	56 334 kr	4 695 kr	88 416 kr	
1123	PISKAN 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	3TR	3	71,0	1 932 578 kr	27 219 kr	1,097%	46 436 kr	3 870 kr	78 276 kr	
1124	PISKAN 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	4TR	2	55,0	1 554 875 kr	28 270 kr	0,874%	37 002 kr	3 083 kr	65 388 kr	
1125	PISKAN 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	4TR	2	43,0	1 241 003 kr	28 861 kr	0,698%	29 532 kr	2 461 kr	56 196 kr	
1126	PISKAN 6	Wollmar Yxkullsgatan 39	4TR	2	59,0	1 656 351 kr	28 074 kr	0,931%	39 416 kr	3 285 kr	68 088 kr	
1168	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41B	BV	1	37,0	985 402 kr	26 632 kr	0,607%	25 671 kr	2 139 kr	61 944 kr	
Summa						8038	217 871 019 kr		125,000%	5 290 753 kr	440 896 kr	8 814 288 kr

30003	PISKAN 15	Maria Skolgata 38			72,0		Tandlakarmottagning				125 292 kr
30020	PISKAN 15	Maria Skolgata 38A			14,0		Förråd				0 kr
40004	PISKAN 16	Maria Skolgata 40			59,0		Butik				95 532 kr
40005	PISKAN 16	Maria Skolgata 40			119,0		Lager				71 324 kr
50006	PISKAN 17	Maria Skolgata 42			59,0		Butik				95 864 kr
50007	PISKAN 17	Maria Skolgata 42			17,0		Vakant				0 kr
50008	PISKAN 17	Maria Skolgata 42			21,0		Vakant				0 kr
51001	PISKAN 17	Maria Skolgata 42A			1,0		Vakant				0 kr
60001	PISKAN 4	Maria Skolgata 44			70,0		Vakant				0 kr
60002	PISKAN 4	Maria Skolgata 44			109,0		Vakant				0 kr
70018	PISKAN 5	Maria Skolgata 46			7,0		Förråd				1 260 kr
81115	PISKAN 6	Wollmar Yxkullsgatan 39			7,0		Förråd				4 140 kr
9	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41			665,0		Barnstuga				678 700 kr
9001	PISKAN 9	Wollmar Yxkullsgatan 41D			26,0		Antenncentral				500 kr
Summa						1246					1 072 612 kr

Sammanlagt

9284

80% av bostaderna antas upplätas med bostadrätt och 20% med hyresrätt. Föreningens sammanlagda insatser, andelstal respektive årsavgifter beräknas därför uppgå till 80% av ovan angivna sammanlagda insatser, andelstal och årsavgifter. Föreningens sammanlagda bostadshyror beräknas uppgå till 20% av ovan sammanlagda bostadshyror.

9. Känslighetsanalys för årsavgiften.

Årsavgift om :	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå (2%) och								
1. Antagen räntenivå		4 232 603	4 223 312	4 390 338	4 379 588	4 560 617	4 667 563	4 854 443
2. Antagen räntenivå + 1%		5 091 079	5 081 789	5 296 023	5 285 273	5 517 650	5 624 595	5 881 314
3. Antagen räntenivå + 2%		5 949 556	5 940 266	6 201 708	6 190 958	6 474 683	6 581 628	6 908 186
4. Antagen räntenivå + 3%		6 808 033	6 798 743	7 107 393	7 096 643	7 431 715	7 538 661	7 935 057
5. Antagen räntenivå - 1%		3 374 126	3 364 835	3 484 653	3 473 903	3 603 584	3 710 530	3 827 572
6. Antagen räntenivå - 2%		2 515 649	2 506 359	2 578 968	2 568 218	2 646 551	2 753 497	2 800 701
7. Antagen räntenivå - 3%		1 657 172	1 647 882	1 673 283	1 662 533	1 689 518	1 796 464	1 773 830
Antagen räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1%		3 636 203	3 630 909	3 801 773	3 794 679	3 979 154	3 970 030	4 168 277
9. Antagen inflationsnivå + 2%		3 636 203	3 634 905	3 809 684	3 806 394	3 994 533	3 988 895	4 200 486
10. Antagen inflationsnivå - 1%		3 636 203	3 622 916	3 786 180	3 771 921	3 949 713	3 934 434	4 111 742
11. Antagen inflationsnivå - 2%		3 636 203	3 618 920	3 778 498	3 760 874	3 935 633	3 917 662	4 087 024

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren AB Svenska Bostäder. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

Bostadsrättsföreningen förbinder sig att inte låta bruksvärdespröva hyran för bostäderna under den tid ursprungshyresgästen innehar hyreskontraktet.

Bostadsrättsföreningen förbinder sig vidare att begränsa den årliga hyreshöjningen till maximalt 3%, under den tid ursprungshyresgästen innehar hyreskontraktet, för år då värdehöjande åtgärder inte har vidtagits i lägenheten.

I posten övriga förvärvskostnader ingår 2,1 miljoner kronor för eventuell ersättning till Svenska Bostäder för indragning av fibernät för bredbandsanslutning samt för skapande av gemensamhetsanläggning för tvättstuga och gårdsskötsel.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

11. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.

Besiktning i enlighet med bostadsrättslagen 9 kap 20 § har utförts av Lars Widebeck, Densia AB. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Besiktningsprotokollet bifogas denna ekonomiska plan.

På sidan 10 i besiktningsprotokollet finns de punkter uppräknade som besiktningsmannen vid besiktningen menade borde ingå i underhållsbehovet.

Kostnaden för underhållsbehovet år 1-2 täcks av ett upptaget lån i samband med förvärvet. Kostnaden för underhållsbehovet år 3-4 täcks av ett upptaget lån år 3. Kostnaden för underhållsbehovet år 5-9 täcks av ett upptaget lån år 5. Kostnaden för underhållsbehovet år 10-11 täcks av ett upptaget lån år 10. Samtliga kostnader har skrivits upp med en inflation om 2% årligen samt med ett tillägg om 10% för projekteringskostnader.

I samband med förvärvet avsätter föreningen ca 2,5 miljoner kronor utöver kostnaderna upptagna i besiktningsprotokollet, motsvarande 100 000 kronor per kvarvarande hyresrättslägenhet, för det inre underhållet i kvarvarande hyresrätter.

Utöver kostnaderna i besiktningsprotokollet avsätter föreningen i samband med förvärvet sammanlagt 2,5 miljoner kronor för inrättandet av egen/egna undercentraler för el, kallvatten och fjärrvärme samt för avknopningsarbete i intilliggande fastigheter. Vidare avsätter föreningen 500 000 kronor för underhåll av gården.

Stockholm den 3 maj 2010

Bostadsrättsföreningen Wollmaria

Olof Hamrin

Peter Holst

Maria Källner

Henrik Landin

Michael Simpson

12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen.

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Wollmaria, organisationsnummer 769621-3631, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar, enligt bifogad förteckning, och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2010-04-22

LW 71 714

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheterna Stockholm Piskan 4, 5, 6, 9, 15, 16 och 17
Maria Skolgata 38, 38A, 40, 40A, 42, 42A, 44, 46, 48, 48A och 48B
Wollmar Nykullsgatan 39 och 41 A-D

Södermalm

Uppdrag

Av Brf Wollmaria har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerade fastigheter.

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

Utåtandet 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 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 arligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kort beskrivning av fastigheterna och byggnaderna

Fastigheterna är en del av ett helt kvarter på södermalm i Stockholm. Fastigheterna är sammanbyggda och angränsar mot två gator, mellan byggnaderna finns en bakgård vilken angränsar mot närliggande fastigheters bakgårdar. Fastigheterna är bebyggda med snarlika byggnader, tre av fastigheterna har emellertid även gardshus. Byggnaderna är uppförda i början på 1900 talet och har genomgått en omfattande renovering/modernisering i slutet sjuttitalet början åttitalet. Byggnaderna är klassiska sekelskiiftsbyggnader uppförda i 4-5 våningsplan med lägenheter på våningsplanen och lägenheter/lokaler i gatuplan. Byggnaderna har förräskällare alternativt outnyttjad kalkkällare. I en del av en byggnad finns ett dagis inrymt.

Totalt antal lägenheter 127 st, total bostadsyta ca. 8 038 m², samt total lokalyta ca. 981 m², ytornas uppgifter kommer från fastighetsdataregistret.

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1902-1907

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Omfattande ändringar av planlösningar, anpassningar och moderniseringar har utförts mellan 1979-1981

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

1. Hissar installerades ca 1980
2. Avloppssystem och vattenrör ca 1980
3. Fasader renoverade ca 1980
4. Fönster utbyta ca 1980
5. Elinstallationer moderniserade ca 1980

Grundläggning: Murar till berg (bedömd)

Källarytterväggar: Betong och sten (bedömda)

Stomme (bedömd): Tegel

DENSIA

Stockholm Piskan 4, 5, 6, 9, 15, 16 och 17

Sid 3 (11)

Bjälklag (bedömda):	Bjälklag över källare: Järnbalkar, tegel och betong Mellanbjälklag: Trä Vindshjälklag: Trä
Gård, gardsutrustning:	En bakgård med lekplatser, gångvägar och gräsmattor. Gården skall bli en gemensamhetsanläggning för 11 fastigheter.
Balkonger:	Balkongplattor är utkragade järnbalkar med mellanjutna betongplattor. Räcken i metall
Fasader:	Putsade med slätputs.
Fönster:	Wollmar Yxkullsgatan samt Maria Skolgata 48 har 2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä. Övriga byggnader på Maria Skolgata har 2+1 glas med karmar och bågar i trä
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av målad plåt.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade
Hiss:	Det finns en hiss i varje trapphus, hissarnas kapacitet är upp till 3 eller 5 personer beroende på i vilka trapphus dessa är placerade. Totalt finns 15 linhissar.
Tvättstuga:	Finns på gården men ska bli en gemensamhetsanläggning för 11 fastigheter.
Lägenhetsförråd:	Finns i några av byggnaderna på vinden och i några i källare.
Soppantering:	Soprum i byggnaderna.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en grannfastighet.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Förstärkt självdragsventilation i alla bostäder med fläktar från badrum och kök vilka nyttjas vid behov. Mekanisk till och frånluftsventilation i dagiset. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till 2010 för Piskan 4, 5, 9, 15, 16 och 17. OVK för Piskan 6 är godkänd till 2016.

DENSIA

Stockholm Piskan 4, 5, 6, 9, 15, 16 och 17

Sid 4 (11)

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Furugolv / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
	Ö	Några lägenheter har kakelugnar vilka enligt uppgift är godkända för eldning.
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, fläkt och kyl / frys. Självdragsventilation förstärkt med fläkt.
Badrum	G	Plastmatta
	V	Målad väv / kakel
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel badrumsinredning med badkar eller duseh, WC samt tvättställ
Balkonger	G	Betong mellan järnbalkar.
		Räcke / Metall.

Besiktningförhållanden

Besiktning av lägenheter har utförts 2010-03-16 och 2010-03-18.
Vid besiktningarna medverkade Olof Hamrin och Michael Simpson

Besiktning av allmänna utrymmen samt teknikutrymmen har utförts 2010-03-22
Vädret var klart och temperaturen ca 0°C.
Vid besiktningen medverkade Christian Bengtsson.

Speciella omständigheter:

Delar av taken samt marken var täckta med snö.
Ritningar har granskats på Stadsbyggnadskontoret.

Alla allmänna utrymmen var besiktningbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningbara utom hissarnas maskinrum.

Följande bostäder besiktigades:

Uppgång 39 Stenqvist och Listerfeldt
Uppgång 41A Hedqvist
Uppgång 41D Timar
Uppgång 41C Källner

Uppgång 38A Malmsten
Uppgång 40 Rudin
Uppgång 40A Sandström
Uppgång 42 Wingstedt och Lidholm
Uppgång 44 Ringman och Barman
Uppgång 46: Hamrin och Simpson
Uppgång 48B Askeland

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Noterade brister

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

1. Byggdelen: Yttertaken
 Brist, fel/skada: Alla byggnader har målade galvaniserade plåttak. Taken på fastigheten Piskan 9 har nyligen underhållsmålats. Färgen flagar på övriga byggnaders tak. Störst färgbortfall är från byggnadernas södra takfall.
 Bedömd åtgärd: De tak som inte målningsunderhåll utförts på bör rengöras och all lös färg tas bort. Därefter utförs målningsunderhåll. Mindre justeringar av fälsar, takskydd mm utförs.
 Mängd: Ca 3 000 kvm
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr

2. Byggdelen: Hissarna
 Brist, fel/skada: Hissarna är från 1979-1981, inga större renoveringar eller förbättringar har utförts. Enligt uppgifter vid besiktningen är driftstörningar vanliga. Normal teknisk livslängd på hissarna är uppnådd och troligen reparationer och driftstörningar att uppkomma.
 Bedömd åtgärd: Hissarna bör renoveras inom en tioårsperiod. Normalt börjar man med de hissarna som är sämst och nyttjar delar från dessa för att underhålla hissarna som ännu inte renoverats. Hissarna förses med ny styrning, linor, knappar, dörrlas, korginredning mm. I samband med renoveringarna kommer hissarna att behöva anpassas till nya krav på tillgänglighet och säkerhet.
 Mängd: Totalt finns 15 hissarna
 Aktualitet: Snarast ca 3 st, inom 3 år ca 3 st inom 5 år ca 2 st inom 10 år ca 7 st
 Bedömd kostnad: Ca 1 100 000 kr, ca 1 100 000 kr, ca 750 000 kr och ca 2 600 000 kr

3. Byggdelen: Avloppssystemen och golvbrunnar
 Brist, fel-skada: Avloppssystemen och golvbrunnarna är från ombyggnaden. Avloppssystemen har rensats lokalt då stopp uppkommit men enligt uppgift har ingen spolning av hela avloppssystemet utförts. Vi noterade långa horisontella dragningar av avloppsrör i källare och på några ställen finns mindre rostgenomslag vid rörkrökar.
- Bedömd åtgärd: Utför en spolning och filmning av hela avloppssystemet i byggnaderna för att fastställa skicket på rören. I samband med spolningen kan lokala läckage eller dåliga avloppsrör upptäckas vilka åtgärdas / byts ut, inom 3 år. I samband med att den enskilde lägenhetsinnehavaren renoverar sina badrum kommer golvbrunnarna att behöva bytas till nya, vi bedömer att detta görs inom 10 år. Kostnaden tas upp inom 5 år (jämt fördelat från snarast till inom 10 år)
- Mängd: Alla avloppsrör i byggnaderna samt anslutningsrör till kommunala anslutningspunkter. Skadade delar byts ut, exakta mängden är oklar innan spolning och filmning utförts. Ca 130 golvbrunnar byts mot nya i samband med enskilda renoveringar av badrummen
- Aktualitet: Inom 3 år och inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 700 000 kr och ca 250 000
4. Byggdelen: Fönster
 Brist, fel-skada: Fönster i byggnaderna är av olika kvalitet och utförande. Ungefär 950 fönster är tvåglas kopplade medan 1 300 styckena är 2+1 glas kopplade. Bågarna och karmarna är av trä där karmbottenstycken ligger oskyddad, utan plåtinklädnad. Bågar och karmar har olika stort behov av underhåll beroende på var i byggnaderna dessa är placerade. Utsatta lägen har torrsprickor, kittsläpp och färgen flagar medan skyddade lägen är i gott skick.
- Bedömd åtgärd: En inventering och underhållsplan för fönsterrenoveringar bör utformas. I underhållsplanen bedöms vilka som har omedelbart behov av underhåll, vilka som kan avvakta 5 år och sist de som kan avvakta 10 år med underhåll. Underhållet som utförs är att ytterbåge renoveras på verkstad medan karmar renoveras på plats. Karmbottenstycken bör renskrapas och djupimpregneras.
- Mängd: Totalt finns ca 2 300 fönster, vi bedömer att 40% bör åtgärdas snarast, 30% inom 5 år och 30% inom 10 år.
- Aktualitet: Snarast, inom 5 år och inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 1 800 000 kr, ca 1 400 000 kr och ca 1 400 000 kr.

-
5. Byggsdel: Entréportar samt portar från gården till trapphus och källare.
 Brist, fel/skada: Entréportarna har behov av underhåll, justeringar samt täningar mot karmarna.
 Bedömd åtgärd: Utför målningsunderhåll på portar och dörrar. Justera och komplettera karmar/trösklar, justera las och gångjärn samt montera nya tällister.
 Mängd: Ca 30 portar
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr
6. Byggsdel: Tidsreläer för trappbelysning och portar.
 Brist, fel/skada: Elektriska installationer är från då byggnaderna renoverades. Reläer och styrningar behöver moderniseras. En del brytare i trapphusen och källare behöver bytas ut.
 Bedömd åtgärd: En inventering av elinstallationer i allmänna utrymmen bör utföras, därefter byts reläer och styrningar samt knappar vilka ej har god funktion.
 Mängd: Allmänna elen i 12 byggnader
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr
7. Byggsdel: Byggnadernas fasader
 Brist, fel/skada: Byggnaderna har putsade fasader vilka är i relativt gott skick. Det finns begynnande skador på gatufasaderna på byggnad 40 och 42. Det finns även skador på nummer 38as norra gårdshusfasad. Vi bedömer att större delen av skadorna är endast i putsens ytskikt/färgning och inte i själva putsen.
 Bedömd åtgärd: Tvätta fasaderna och avlägsna all lös färg, knacka ner putsläpp, putsлага och färga fasaderna.
 Mängd: Totalt ca 900 kvm
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 800 000 kr

-
8. Bygghet: Ventilationen i byggnaderna
- Brist, fel, skada: OVK måste utföras i alla byggnader förutom Piskan 6. Vi rekommenderar emellertid att alla byggnader utförs så att samma tidsintervall och bedömning görs på alla fastigheter. Vi noterade vid besiktningen att mängden tilluft är liten i lägenheterna vilket medför att ett undertryck bildas i lägenheten när frånluftsfläktar körs. Luft sugas då in oönskade vägar varpå rök, matos mm kommer in i lägenheterna.
- Bedömd åtgärd: OVK måste utföras, innan OVK bör alla ventilationskanaler rensas, ventilationsdon justeras och funktion på fläktarna kontrolleras. Enligt vår bedömning måste även lägenheterna förses med tilluft. Men det är den som är sakkunnig och som utför OVK som gör bedömningen
- Mängd: Hela ventilationssystemen i alla byggnader.
- Aktualitet: Snarast
- Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr
Om spaltventiler måste monteras tillkommer ca 400 000 kr

DENSIA

Stockholm Piskan 4, 5, 6, 9, 15, 16 och 17

Sid 10 (11)

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	2, 4 och 8	Ca 3 300 000 kr
Inom 3 år	1, 2, 3 och 5	Ca 3 300 000 kr
Inom 5 år	2, 4, 6 och 7	Ca 3 450 000 kr
Inom 10 år	2, 3 och 4	Ca 4 250 000 kr
Totalt		Ca 14 300 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

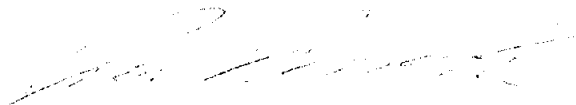
Noteringar och upplysningar.

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

1. Tvättstugan, gemensamhetslokalen samt fastigheternas gardar skall enligt uppgift ingå i en gemensamhetsanläggning mellan 11 fastigheter. Vi har inte tagit med kostnader för att underhålla gemensamhetsanläggningen eftersom det kommer att bekostas gemensamt från erlagda avgifter till gemensamhetsanläggningen.
2. Under besiktningen framkom olika besked om eldning får ske i eldstäderna eller inte. Generellt gäller att eldningsförbud inträder om eldstaden inte nyttjats på fem år. Det kan även finnas otäta eldstäder / rökkanaler vilka först upptäcks vid en provtryckning. Om inte fastighetsägaren kan redovisa att eldstäderna kan nyttjas bedömer vi att eldstäderna har eldningsförbud och därför måste provtryckas / åtgärdas.
3. Ungefär 1 300 av byggnadernas fönster är 2+1 glas. tvåglasrutan är en glaskassett med isolerglas. När dessa åldras uppkommer läckage mellan glasrutorna vilket medför att inna uppkommer vilken inte går att få bort. Kassetterna måste då bytas. När i tiden det inträffar är omöjligt att förutse eftersom det beror på kvalitet, klimat, läge i byggnaden, nyttjande mm. Vid besiktningen noterades endast en punkterad kassett. Att byta en kasset kostar ca 2 500 kr. Vi bedömer att ca 30% av kassetterna behöver bytas inom 10 år vilket medför en kostnad på ca 100 000 kr ar vilken bör rymmas inom underhållskostnader.

4. Fastigheterna har inga egna undercentraler för fjärrvärme. Antingen måste en ny undercentral för värme och varmvatten anordnas alternativt måste ett avtal upprättas med den fastigheten som har undercentral i dag.
Det är även oklart om alla fastigheter har kallvattenavtal eller om även detta måste separeras.
5. 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.
6. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten 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.
7. 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.
Av SITAC certifierad besiktningsföretagare

Bilagor: Fotografier
 OVK-protokoll
 Sifon sökning
 Radonmätningar
 FD-utdrag