
Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Bigarråträdet 6
John Ericssonsgatan 1 • Stockholm

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Bigarråträdet 6 med biträde av Ombildningskonsulten under första kvartalet 2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fastigheten Stockholm Bigarråträdet 6	3
Anslutningsgrad på tillträdesdagen	4
Försäkring	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
Taxeringsvärde	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Tomt och läge	5
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
Övrigt	7
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	8
Övriga upplysningar om underhållsbehovet	8
4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	9
Förvärvskostnad	9
Finansieringsplan	10
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	10
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	11
Amorteringar och extra avsättningar	12
Eventuell ökad belåning	12
Avskrivningar	12
6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	13
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	13
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II	13
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	14
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	15

Bilagor: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning, energideklaration och FDS-utdrag

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Bigarråträdet 6 (org: nr 769607-4009) som registrerades 2001-08-06 i Stockholms Län har till ändamål att bevaka hyresgästernas intressen mot ägaren och bevaka eventuell försäljning, verka för trevnad och trivsel inom fastigheten samt, att när så är möjligt, främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av fastigheten Stockholm Bigarråträdet 6. Fastigheten innehåller totalt 34 blivande bostadsrätter och 1 lokal. Byggnaden uppfördes år 1931.

Nuvarande fastighetsägare har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda fastighet genom överlåtelse av aktierna i Bigarråträdet 6 Fastighets AB med planerat tillträde under första halvåret 2024.

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 Stockholm Bigarråträdet 6 avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av en fastighet innehållandes 34 blivande bostadsrätter varav 29 är uthyrda. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 19 januari 2024. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fastigheten Stockholm Bigarråträdet 6

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom förvärv av aktiebolag. Tillträdet är bedömt till första halvåret 2024.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst."

Skattemässigt värde uppgår till 16 840 305 kr per 2023-06-30

Anslutningsgrad på tillträdesdagen

Denna ekonomiska plan utgår från att 78,0% av lägenhetsytan upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten Stockholm Bigarråträdet 6 att vara försäkrad till fullvärde och med styrelseansvarsförsäkring.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten Stockholm Bigarråträdet 6 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under första halvåret 2024.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 174 042 000 kr, varav byggnadsvärde bostad 52 000 000 kr, byggnadsvärde lokaler 3 634 000 kr, tomtmark bostäder 115 000 000 kr och tomtmark lokal 3 408 000 kr.

Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med byggnad med källare, entréväning och 6 våningar samt vind med bostäder och lokaler. Typkod 321.

Tomt och läge

Näromgivningen utgörs av stadsmiljö och flerfamiljshus. Servicefunktioner finns vid kungsholmstorg. Avståndet till Kungsholmstorg är ca 500 m.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Bigarråträdet 6
Adress	John Ericssonsgatan 1, Norr Mälarstrand 58
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Tomtmätning: 1930-09-06. Akt: 0180-130:4P1717 Stadsplan: Kvarteret Bigarråträdet 1934-03-16. Akt: 0180-1333 Servitut och gemensamhetsanläggningar: Saknas
Tomtareal	1 162 kvm
Area:	Bostäder: 2 891 kvm Lokaler: 200 kvm.
Lägenheter:	34 st
Byggnadsutformning	Fastigheten är bebyggd med källare, entréväning, 6 våningar samt vind med bostäder och lokaler. Typkod 321.
Byggnadsår	1931
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	174 042 000 kr

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Anslutet till fjärrvärme
Ventilation	Självdreg med utsugspunkter i badrum, wc:ar och kök. Tilluft i form av spaltventiler i fönstren Lokalen: Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat
Utvändig mark	Gräsmatta, smärre planteringar, hårdgjorda ytor till entré samt en utvändig betongtrappa. Utförandet är bedömt då marken var snöbekladd
Tvättstuga	2TM, 1TT, 1TS, 1 Mangel. Genomgående från 2014.
Hiss	

2 linhissar för 3 personer, 240kg

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Undergrund	I huvudsak berg, men sannolikt också uppfylld mark närmast Norr Mälarstrand
Stomme	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong
Bjälklag	Konstruktionsbetong på balkar, fyllning, övergolv
Fasad	Naturstenssockel, putsade fasader i våningsplanen
Balkonger	Betongplatta, aluminium- eller smidesräcke
Entréparti	Aluminium och glas. Kodlås
Fönster/fönsterdörrar	2-glas träfönster med kopplade bågar. 2-glas fönsterdörrar med kopplade bågar av trä
Yttertak	Dubbelfalsad bandtäckt plåt

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade / tapetserade
Invändiga tak	Målade tak
Golv	Parkettgolv i besökta hallar. Parkettgolv eller trägolv i de flesta rum. Varierande golv i kök
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl och frys. Kolfilterfläkt, egeninstallerad DM i många. Snickerier och vitvaror av varierande ålder
Badrum / Duschrum	Klinker på golv. Kalkade väggar, målade tak (eller undertak). Duschplats / -väggar eller badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Elgolvvärme i ett flertal. Installerad TM eller förberett för TM
Separata wc:ar	Klinkergolv och klinkersockel, målade väggar och målat tak. WC-stol och tvättställ
Öppna spisar	Finns enligt ritning i 20 lägenheter. Protokoll från senaste sotning har inte varit tillgänglig

Övrigt

OVK	OVK för de ventilationssystem som betjänar bostäder och tvättstuga är godkända till februari 2024 Godkännandetiden för senast redovisade OVK som avser hyreslokalen gick ut 2022
Energideklaration	Utfördes senast 2018. Löptidens giltighet är 10 år
Radon	Radonmätningar med uppmätta värden långt under godkända gränsvärden utfördes 2006. Då mer än 10 år passerat rekommenderas nya mätningar utföras
Asbest	Kan finnas i värmerörsisoleringar i källarplanet, men sannolikt ingen annanstans. Dessutom är alla värmeventiler i källaren utbytta, vilket innebär att de eventuella isoleringarna inte behöver röras
PCB	Finns med största sannolikhet inte i byggnaden
Övrig miljöpåverkan	Bedöms vara mycket begränsad

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-10
Fönster	Ommålning/viss renovering	1 800 000 kr
Gemensamma utrymmen	Utbyte TM, TT	150 000 kr
VVS-installationer	Spolning/rensning	70 000 kr
Ventilation	OVK	140 000 kr
Ventilation	Ventilation rensning	70 000 kr
Summa:		Ca 2 230 000 kr

Ovanstående angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt.

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

Detaljerade kalkyler för kommande underhåll har utförts för de första 10 åren. För att täcka fastighetens underhållsbehov de första 10 åren sätter föreningen av 2 230 000 kr till fond för yttre underhåll i enlighet med besiktningsmannens rekommendation. Dessutom gör bostadsrättsföreningen en årlig avsättning till yttre underhållsfond ca 90 000 kr per år.

Vad gäller därefter kommande planerat fastighetsunderhåll har bedömningar gjorts avseende tidpunkter när bygg- och installationsdelar förväntas behöva åtgärder angivits för tiden fram till 50 år från och med nu. Alla angivna kalkylerade kostnader är dock beräknade i dagens kostnadsläge.

På längre sikt ska föreningens styrelse upprätta en underhållsplan för att säkerställa skötseln av föreningens hus. Föreningen ska även verka för att förbättra byggnadernas energiprestanda.

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 78,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt kan föreningen komma att finansiera dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling,	195 297 026 kr
Lagfart	2 612 000 kr
Pantbrev ¹⁾	1 000 000 kr
Initialkostnader ²⁾	2 000 000 kr
Summa Anskaffningsutgift	200 909 026 kr
Yttre reparationsfond	2 230 000 kr
Inre fond ³⁾	675 000 kr
Dispositionsfond/kassa ⁴⁾	70 833 kr
Slutlig kostnad:	203 884 859 kr

- ¹⁾ Pantbrev finns uttaget om fn 1 000 000 kr. Pantbrevskostnad baserad på lånebelopp vid 75% anslutning
- ²⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.
- ³⁾ Inre fond om 25 000 kr avsätts till de lägenheter som upplåts med bostadsrätt till nuvarande hyresgäster på föreningens tillträdesdag.
- ⁴⁾ I samband med föreningens förvärv kan advokatkostnader uppkomma som betalas med hjälp av kassan.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1	0 kr	3,75%	0 kr	0 kr
Banklån 2	0 kr	3,75%	0 kr	0 kr
Banklån 3	0 kr	3,75%	0 kr	0 kr
Banklån utestående insatser	44 853 259 kr	4,50%	2 018 397 kr	- kr
Summa banklån	44 853 259 kr		2 018 397 kr	0 kr
Medlemsinsatser	115 047 845 kr			
Upplåtelseavgifter	43 983 755 kr			
Summa finansiering	203 884 859 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 3 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 6 055 190 kr.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	2 018 397 kr	
Avskrivning	609 164 kr	Enl. K3
Summa kap-kost.	2 627 561 kr	
Driftskostnader ¹⁾		
Administration	125 000 kr	
Försäkring	75 000 kr	
Värme	600 000 kr	
Fastighets-el	100 000 kr	
V/A	80 000 kr	
Skötsel hyresrätter mm	100 000 kr	
Reparationer	100 000 kr	
Renhållning	50 000 kr	
Städning	60 000 kr	
Övrigt	75 000 kr	
Summa driftskost.	1 365 000 kr	472 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	125 840 kr	
Summa övr. kost.	125 840 kr	
Totala kostnader	4 118 401 kr	
Föreningens intäkter		
Hyreslägenheter	1 140 299 kr	
Lokaler	953 677 kr	
Förråd	0 kr	
Övriga intäkter ²⁾	81 838 kr	
Delsumma intäkter	2 175 814 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	1 426 152 kr	632 kr/kvm
Totala intäkter	3 601 967 kr	
Årets resultat	-516 434 kr	
Avsättning till underhållsfond	92 730 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	3 601 967 kr	
Summa kostnader	-4 118 401 kr	
Återföring avskrivningar	609 164 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	92 730 kr	30 kr/kvm
Amorteringar	-0 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl. underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	92 730 kr	
Ytor		
Bostadsrättsarea	2 891 kvm	Exkl. lager och förråd
Lokalarea	200 kvm	
Totalarea	3 091 kvm	

1) Taxebundna kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter. Skötsel och reparationer inkluderar även löpande underhåll av kvarstående hyreslägenheter.

2) Hyresintäkter från AB STOKAB och NET4Mobility HB

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen kalkylerar för en kapitalkostnad om 4,5% för lån av utestående insatser. Om räntat är lägre än 4,5% rekommenderas föreningen amortera överskott på sina lån. Avsättningar för yttre underhåll uppgår till 92 730 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amorteringstiden ska vara max 100 år. Amortering av eventuellt utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 120 kr/mån för genomsnittslägenheten på 85 kvm baserat på en genomsnittsränta om 4,5%.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 85 kvm	Totalt	Per kvm (boa+loa)
Köpeskilling	195 297 026 kr	63 182 kr
Föreningens grundbelåning	0 kr	0 kr
Föreningens belåning utestående insatser	44 853 259 kr	14 511 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	159 031 600 kr	70 524 kr (br-yta)
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	75 317 664 kr	24 367 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	1 365 000 kr	472 kr (boa)
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	1 426 152 kr	632 kr (br-yta)
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt	5 183 341 kr	1 793 kr (boa)
Löpande kassaflöde (avsättningar + amorteringar)	92 730 kr	30 kr

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årtal	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	2043
Beräknad nettoavgift	1 426 152	1 414 308	1 402 226	1 389 902	1 377 333	1 364 511	1 310 610	1 155 609
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	1 874 685	1 862 840	1 850 758	1 838 435	1 825 865	1 813 044	1 759 143	1 604 141
+2%	2 323 218	2 311 373	2 299 291	2 286 968	2 274 398	2 261 576	2 207 675	2 052 674
-1%	977 620	965 775	953 693	941 370	928 800	915 979	862 077	707 076
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	1 441 988	1 430 460	1 418 701	1 406 707	1 394 474	1 381 995	1 329 535	1 178 678
2%	1 457 824	1 446 612	1 435 177	1 423 512	1 411 615	1 399 479	1 348 460	1 201 748
-1%	1 410 317	1 398 155	1 385 750	1 373 097	1 360 191	1 347 027	1 291 685	1 132 539

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 78,0% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 60% förevisas ej eftersom föreningen då troligtvis inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
100,0%	0 mkr	0 %	1 590 tkr	1 036 tkr	1 272 040 kr
90,0%	20,48 mkr	10,04 %	2 504 tkr	1 554 tkr	694 734 kr
80,0%	40,76 mkr	19,99 %	3 418 tkr	2 072 tkr	155 650 kr
78,0%	44,86 mkr	22,00 %	3 602 tkr	2 176 tkr	+0 kr
70,0%	61,07 mkr	29,96 %	4 332 tkr	2 590 tkr	-463 496 kr
60,0%	81,35 mkr	39,93 %	5 246 tkr	3 108 tkr	-1 041 000 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska, utöver avgiften, betala hushållsel (uppskattat ca 500kr/m), bredband/tv (uppskattat ca 500kr/m) samt ha en giltig hemförsäkring (uppskattat ca 500kr/m)

Lgh ID	Adress	Yta	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal 78%	Månadsavgift	Hyra hyresrätt
1	John Ericssonsgatan 1	98,0 m ²	4 999 862 kr	191 100 kr	4,346%	5 165 kr	14 534 kr
2	John Ericssonsgatan 1	54,0 m ²	2 755 026 kr	0 kr	2,395%	2 846 kr	9 466 kr
3	John Ericssonsgatan 1	112,0 m ²	5 714 128 kr	2 608 928 kr	4,967%	5 903 kr	16 113 kr
4	John Ericssonsgatan 1	107,0 m ²	5 459 033 kr	2 544 995 kr	4,745%	5 639 kr	15 394 kr
5	John Ericssonsgatan 1	40,0 m ²	2 040 760 kr	308 240 kr	1,774%	2 108 kr	7 649 kr
6	John Ericssonsgatan 1	101,0 m ²	5 152 919 kr	1 053 127 kr	4,479%	5 323 kr	14 438 kr
7	John Ericssonsgatan 1	60,0 m ²	3 061 140 kr	534 840 kr	2,661%	3 162 kr	10 040 kr
8	John Ericssonsgatan 1	112,0 m ²	5 714 128 kr	2 695 840 kr	4,967%	5 903 kr	15 873 kr
9	John Ericssonsgatan 1	107,0 m ²	5 459 033 kr	2 573 992 kr	4,745%	5 639 kr	14 275 kr
10	John Ericssonsgatan 1	40,0 m ²	2 040 760 kr	322 760 kr	1,774%	2 108 kr	7 649 kr
11	John Ericssonsgatan 1	101,0 m ²	5 152 919 kr	1 082 114 kr	4,479%	5 323 kr	14 438 kr
12	John Ericssonsgatan 1	60,0 m ²	3 061 140 kr	549 360 kr	2,661%	3 162 kr	10 040 kr
13	John Ericssonsgatan 1	112,0 m ²	5 714 128 kr	2 753 856 kr	4,967%	5 903 kr	15 873 kr
14	John Ericssonsgatan 1	107,0 m ²	5 459 033 kr	2 602 989 kr	4,745%	5 639 kr	15 394 kr
15	John Ericssonsgatan 1	40,0 m ²	2 040 760 kr	337 240 kr	1,774%	2 108 kr	7 649 kr
16	John Ericssonsgatan 1	101,0 m ²	5 152 919 kr	1 111 101 kr	4,479%	5 323 kr	14 583 kr
17	John Ericssonsgatan 1	60,0 m ²	3 061 140 kr	563 880 kr	2,661%	3 162 kr	10 040 kr
18	John Ericssonsgatan 1	112,0 m ²	5 714 128 kr	2 724 848 kr	4,967%	5 903 kr	15 873 kr
19	John Ericssonsgatan 1	107,0 m ²	5 459 033 kr	2 631 986 kr	4,745%	5 639 kr	13 953 kr
20	John Ericssonsgatan 1	40,0 m ²	2 040 760 kr	351 760 kr	1,774%	2 108 kr	7 650 kr
21	John Ericssonsgatan 1	101,0 m ²	5 152 919 kr	1 125 544 kr	4,479%	5 323 kr	14 438 kr
22	John Ericssonsgatan 1	60,0 m ²	3 061 140 kr	578 340 kr	2,661%	3 162 kr	9 100 kr
23	John Ericssonsgatan 1	107,0 m ²	5 459 033 kr	2 689 980 kr	4,745%	5 639 kr	15 479 kr
24	John Ericssonsgatan 1	107,0 m ²	5 459 033 kr	2 689 980 kr	4,745%	5 639 kr	15 394 kr
25	John Ericssonsgatan 1	40,0 m ²	2 040 760 kr	366 240 kr	1,774%	2 108 kr	7 726 kr
26	John Ericssonsgatan 1	91,0 m ²	4 642 729 kr	2 317 315 kr	4,036%	4 796 kr	13 511 kr
27	John Ericssonsgatan 1	58,0 m ²	2 959 102 kr	1 303 898 kr	2,572%	3 057 kr	9 849 kr
28	John Ericssonsgatan 1	107,0 m ²	5 459 033 kr	2 718 977 kr	4,745%	5 639 kr	15 394 kr
29	John Ericssonsgatan 1	107,0 m ²	5 459 033 kr	2 718 977 kr	4,745%	5 639 kr	15 394 kr
30	John Ericssonsgatan 1	25,0 m ²	1 275 475 kr	551 525 kr	1,109%	1 318 kr	5 833 kr
31	John Ericssonsgatan 1	91,0 m ²	4 642 729 kr	2 027 298 kr	4,036%	4 796 kr	13 482 kr
32	John Ericssonsgatan 1	118,0 m ²	6 020 242 kr	3 433 800 kr	5,233%	6 219 kr	16 446 kr
33	John Ericssonsgatan 1	50,0 m ²	2 550 950 kr	1 509 050 kr	2,217%	2 635 kr	9 300 kr
34	John Ericssonsgatan 1	158,0 m ²	8 061 002 kr	4 815 050 kr	7,007%	8 327 kr	19 675 kr
		2 891 m ²	147 495 929 kr	56 388 930 kr	128,205%	152 365 kr	431 945 kr

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens yta kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett s.k. oäkta bostadsföretag.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Stockholm, datum: / - 2024

Brf Bigarråträdet 6

.....

.....

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 6 med organisationsnummer 769607-4009. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 34 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Bigarråträdet 6, daterad 2024-03-19.
- Stadgar för Brf Bigarråträdet 6, daterade 2001-04-17.
- Registreringsbevis för Brf Bigarråträdet 6, daterat 2024-01-08.
- FDS-utdrag för Stockholm Bigarråträdet 6, daterat 2024-03-12.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2024-03-12.
- Protokoll från teknisk besiktning inklusive 50-årig underhållsplan, daterat 2024-01-29.
- Offert finansiering, daterad 2024-02-20.
- Hyresgästlista, daterad 2023-11-03.
- Underrättelse om hembud, daterat 2023-12-20.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2023-12-20.
- Hyresavtal lokal, daterat 2020-11-24.
- Tomtkarta, odaterad.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2024-03-08.

Ort och datum enligt digital signering

Anders Uby
Civilekonom

Daniel Karlsson
Civilekonom

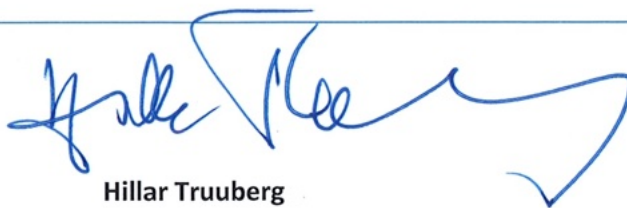
Av Boverket behöriä att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Betalflöden samt resultatprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	10 2033	20 2043
Årsavgifter	461 kr/m ²	1 426 152	1 414 308	1 402 226	1 389 902	1 377 333	1 364 511	1 310 610	1 155 609
Hysesintäkter bostäder	369 kr/m ²	1 140 299	1 163 105	1 186 367	1 210 095	1 234 296	1 258 982	1 362 763	1 661 201
Övriga intäkter	335 kr/m ²	1 035 515	1 056 225	1 077 350	1 098 897	1 120 875	1 143 292	1 237 536	1 508 550
Summa intäkter	1 165 kr/m ²	3 601 967	3 633 638	3 665 943	3 698 894	3 732 504	3 766 786	3 910 909	4 325 359
Drift och underhåll	442 kr/m ²	1 365 000	1 392 300	1 420 146	1 448 549	1 477 520	1 507 070	1 631 301	1 988 547
Övriga externa kostnader	41 kr/m ²	125 840	128 357	130 924	133 542	136 213	138 938	150 390	183 325
Avskrivningar	197 kr/m ²	609 164	609 164	609 164	609 164	609 164	609 164	609 164	609 164
Räntenetto	653 kr/m ²	2 018 397	2 018 397	2 018 397	2 018 397	2 018 397	2 018 397	2 018 397	2 018 397
Summa kostnader	1 332 kr/m ²	4 118 401	4 148 217	4 178 631	4 209 652	4 241 294	4 273 568	4 409 252	4 799 433
Årets resultat	-167 kr/m ²	-516 434	-514 579	-512 688	-510 758	-508 790	-506 783	-498 343	-474 074
Avsättning underhållsfond	30 kr/m ²	92 730	94 585	96 476	98 406	100 374	102 381	110 821	135 090
Likviditetsprognos									
Summa intäkter	1 165 kr/m ²	3 601 967	3 633 638	3 665 943	3 698 894	3 732 504	3 766 786	3 910 909	4 325 359
Summa kostnader	-1 332 kr/m ²	-4 118 401	-4 148 217	-4 178 631	-4 209 652	-4 241 294	-4 273 568	-4 409 252	-4 799 433
Återföring avskrivning	197 kr/m ²	609 164	609 164	609 164	609 164	609 164	609 164	609 164	609 164
Kassaflöde från löpande drift	30 kr/m ²	92 730	94 585	96 476	98 406	100 374	102 381	110 821	135 090
Amorteringar	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	30 kr/m²	92 730	94 585	96 476	98 406	100 374	102 381	110 821	135 090
Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	30 kr/m ²	92 730	187 315	283 791	382 197	482 571	584 952	1 015 368	2 253 097
Ackumulerade avsättningar och amorteringar	30 kr/m ²	92 730	187 315	283 791	382 197	482 571	584 952	1 015 368	2 253 095
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea		2 891 m ²	2 891 m ²	2 891 m ²	2 891 m ²	2 891 m ²	2 891 m ²	2 891 m ²	2 891 m ²
Lokalarea (exkl förråd och lager)		200 m ²	200 m ²	200 m ²	200 m ²	200 m ²	200 m ²	200 m ²	200 m ²
Ränteantagande grundbelåning		3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Ränteantagande utestående insatser		4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Stockholm Bigarråträdet 6

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



Hillar Truuberg

2024-01-29

Stockholm Bigarrådet 6 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Bigarrådet 6 genom Ombildningskonsulten KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 19 januari 2024 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på Bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte i samband med besiktningen.

Platsbesök utfördes i 8 lägenheter, 1 hyreslokal samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningsstillfället var soligt samt ca - 13 grader C. Utvändigt mark samt yttertak och terrasserna var snöbeklädda.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom ritningsstudier, tillhandahållning och framtaget skriftligt material samt muntlig information erhållen i samband med platsbesöket.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara byggnader.

Vid besiktningen närvarade:

- Anders Friberg, boende
- Eliot Adlerstig, Loudden (del av tid)
- Joshua Bosiq, Loudden (del av tid)
- Lars Bolin, Ombildningskonsulten KB
- Hillar Truuberg, Raksystems Projektledarhuset AB, besiktningsman

I statusbesiktningsprotokollet har i huvudsak enbart åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen som fastighetsägare stadgeenligt har underhållsansvar för. Åtgärder som kan tänkas önskas utföras ur estetisk aspekt har inte beaktats.

Detaljerade kalkyler för kommande underhåll har utförts för de första 10 åren efter förvärvet. Vad gäller därefter kommande planerat fastighetsunderhåll har bedömningar gjorts avseende tidpunkter när bygg- och installationsdelar förväntas behöva åtgärder angivits för tiden fram till 50 år från och med nu. Alla angivna kalkylerade kostnader är dock beräknade i dagens kostnadsläge.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Bigarråträdet 6	
Adress:	John Ericssonsgatan 1 / Norr Mälarstrand 58	
Kommun:	Stockholm	
Markareal:	1 161 m ²	
Byggnad:	Hyreshus med källare, entréväning, 6 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1931	
Areor:	Bostäder	2 917 m ²
	Lokaler	200 m ²
	Totalt	3 117 m ²
Lägenheter:	34 st, varierande storlekar	
Lokaler:	2 lokalhyresgäster	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd (nedersta planet är partiellt outgrävt).	
Entréplan:	Lokaler, bostäder	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Övre del av bostad, förråd, hissmaskinrum	
Undergrund:	I huvudsak berg, men sannolikt också uppfylld mark närmast Norr Mälarstrand	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg / fast underlag	
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme. Betong i källarplanet.	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på balkar, fyllning, övergolv	
Yttertak:	Dubbelfalsad bandtäckt plåt	



Takterrasser:	Konstruktionsbetong, fukt- och värmeisolering ytskikt. Aluminiumräcke.
Fasader:	Naturstenssockel, putsade fasader i våningsplan- en.
Balkonger:	Betongplatta, aluminium- eller smidesräcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Fönsterdörrar:	2-glas fönsterdörrar med kopplade bågar av trä.
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare. Postboxar i entré.
Entréparti:	Aluminium och glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörr av trä. Lgh-dörrar av säkerhetstyp Lokalentré av trä
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Parkettgolv i besökta hallar Parkettgolv eller trägolv i de flesta rum Varierande golvmaterial i kök.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar, kyl- och frys, egeninstallerad DM i många, snickerier och vit- varor av lite varierande ålder.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, målade tak (eller undertak). Duschplats / -väggar) eller badkar, wc- stol, tvättställ. Vattenradiator. Elgolvvärme i ett flertal. Installerad TM eller förberett för TM.
Separata wc:ar:	Klinkergolv och klinkersockel, målade väggar och målat tak. WC-stol och tvättställ.
Öppna spisar:	Finns enligt ritning i 20 lägenheter. Protokoll från senaste sotning har inte varit tillgänglig.

Gemensamma utrymmen:

Tvättstuga: 2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Maskinpark genomgående från 2014.

Klinker på golv, kaklade väggar och målat tak.

Sophantering: Utvändiga behållare.

Installationsutrymmen: Ytskiktsbehandlade golv, målade väggar och tak.

Förråd: Troaxgallerväggar på vinden eller i källaren. Målade golv, väggar och tak.

Installationer:

Värmeproduktion: Anslutet till fjärrvärme. Utrustning / installationer i värmeundercentral från 2018.

Värmedistribution: Värmestammar och vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret, men värmestammar som selektivt betjänar våtrum är utbytta 2014 / 2015 liksom radiatorerna i våtrummen.

Radiator- och stamregleringsventiler likaledes utbytta ca 2014 / 2015.

Ventilation: Lägenheter:
Självdraagsfrånluft med utsugspunkter i badrum, wc:ar och kök. Tilluft i form av spaltventiler i fönstren.

Lokalen:
Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat.

VA-installationer: Avlopp av ma-rör, plast och gjutjärn noterades. Varm- och kallvatteninstallationer av koppar.

Varmvattencirkulationsslinga.

Installationerna är utbytta 2014 / 2015.

Elinstallationer: Servis, serviscentral, fastighetscentraler och huvudledningar utbytta 2014 / 2015.

Installationer i allmänna utrymmen likaledes utbytta.

Installationerna i lägenheterna är genomgående utbytta. Utbyten har utförts parallellt med att övriga elinstallationer byttes ut.

Hiss:

2 linhissar för 3 personer, 240 kg.

1 hissmaskin samt styr- och reglerutrustning från 2004 och den andra från byggnadsåret.

Hissarna är godkända och besiktigade till 31 december 2024.

Övrigt:

Tomt / mark:

Gräsmatta, smärre planteringar, hårdgjorda ytor till entré samt en utvändig betongtrappa. Utförandet är bedömt då marken var snöbeklädd.

Allmänt:

Byggnad ursprungligen uppförd 1931. 2014 / 2015 utfördes förhållandevis omfattande renoveringar varvid t ex VA-stammarna byttes ut, badrum och separata wc:ar renoverades och fastighetens elinstallationer byttes ut, ny tvättstuga anordnades, renoveringar utfördes på vinden och i källaren och i allmänna utrymmen i övrigt.

I övrigt har fasaden renoverats, balkonger och terrasser renoverats samt fönsterunderhåll utförts.

Byggnadens yttertak är också utbytt liksom delar av värmeinstallationerna.

Nära förestående underhållsbehov är påtagligt begränsat, men den ena hissens installationer kommer snart behöva bytas likväl som fönstren är i behov av utvändig ommålning om några år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

En stor del av värmesystemet är ca 90 år gammalt, men bedöms ändå ha 15-20 års återstående teknisk livslängd.

OVK-status:

OVK för de ventilationssystem som betjänar bostäder och tvättstuga är godkända till februari 2024.

Godkännandetiden för senast redovisade OVK som avser hyreslokalen gick ut 2022.

Energideklaration:	Utfördes senast 2018. Löptidens giltighet är 10 år.
Radon:	Radonmätningar med uppmätta värden långt under godkända gränsvärden utfördes 2006. Då mer än 10 år passerat rekommenderas nya mätningar utföras.
Asbest:	Asbest kan finnas finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men sannolikt ingen annanstans. Dessutom är alla värmeventiler i källaren utbytta, vilket innebär att de eventuella isoleringarna inte behöver röras.
PCB:	PCB finns med största sannolikhet inte i byggnaden.
Övrig miljöpåverkan:	Bedöms vara mycket begränsad.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av betong direkt mot berg / fast underlag.

Inga fuktgenomslag noterades i källarytterväggar och inte heller noterades några sättningar under källargolvet, i grundläggningen eller bedömningsvis inte heller i omgivande utvändig mark.

Det är inte känt om någon omdränering / utbyte av källarväggens fuktisolering utförts. Eftersom kalkylperioden är 50 år är det ändå rimligt att en omdränering kommer behöva genomföras och har antagits inträffa år 2050.

Skick på utvändig mark var inte bedömningsbar pga snöbeklädning, men det bedöms osannolikt att det finns något åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Ingen sprickbildning noterades i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar noterades inte heller någon sprickbildning av någon betydelse. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Socklar i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på lång tid.

Putsade fasader som renoverats (tidpunkt inte känd, men sannolikt för mindre än 10 år sedan) i gott skick. Tidpunkt för kommande åtgärdsbehov är svårbedömd, men har bedömts behöva utföras i slutet av Underhållsplanens 50-åriga och antagits till 2070.

5.1d Tak / takavvattning / takterrasser

Yttertak belagt med dubbelfalsad plåt. Yttertaket var snöbeklätt och besöktes inte, men baserat på bildmaterial är yttertaken omlagda. Den högre takdelen sannolikt för mindre än 10 år sedan och den lägre delen ca 10 år tidigare.

Ommålning av takplåten på den lägre delen har antagits behöva utföras ca 2035 och den högre delen ca 2045.

Ca 2070 bedöms bägge taken behöva bytas ut.

Takavvattning i gott skick. Åtgärdas i samband med kommande fasad- och takrenoveringar.

Takterrasser:

Renoverade 2019 / 2020 enligt handlingar på Stockholm Stadsbyggnadskontor, Normal teknisk livslängd för tätskikten är i storleksordningen 40 år, dvs ca 2060 kan en renovering förväntas behöva utföras.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor och smidesräcken. Balkongerna har renoverats, sannolikt parallellt med senaste fasadrenovering och kommande åtgärd utförs statistiskt samtidigt med kommande fasadrenovering, dvs ca 2070.

Piskbalkonger, likaledes med betongplattor och smidesräcken i gott skick. Samma löptid till kommande åtgärd som lägenhetsbalkongerna.

Ommålning av smidesräcken kan dock komma behöva utföras tidigare. Tidpunkt svårbedömd.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Fönster och fönsterdörrar:

2-glasfönster och fönsterdörrar på kopplade träbågar. Enstaka fönster har ett något annat utförande (invändiga isolerglas).

Det är inte känt när senaste fönsterunderhåll utfördes, men baserat på okulära iakttagelser är det ca 4-5 år till kommande åtgärd som består av utvändigt ommålning.

Bostadsrättsföreningens stadgeenliga underhållsansvar omfattar yttre båge och karm. Underhållsansvaret för övriga fönsterdelar (insidor) ligger stadgemässigt på respektive Bostadsrättshavare.

Kommande ommålning därefter kommer behöva utföras med ungefär 12 års intervall som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Lokalfönster med lite annorlunda utförande men i utvändigt skick lika bostadsfönstren. Ommålning rekommenderas om ca 5 år och därefter med samma periodicitet som bostadsfönstren.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

Genomgående gott skick. En ommålning av trapphus och entré ur estetisk aspekt bedöms komma behöva utföras om ca 20-25 år, men är inte inräknad i sammanställningen då den inte är en tekniskt nödvändig åtgärd.

Entréparti av aluminium med glas i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på lång tid.

Gårdsdörr:

Gårdsentré av trä i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Ytskikt som renoverats 2014 / 2015 i gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

2 TM, 1 TT, 1 TS och 1 mangel från 2014. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ungefär eller lite drygt 15 år, vilket innebär ett bedömt utbyte av dessa inom ca 5-6 år. Torkskåp och speciellt manglar har längre tekniska livslängder.

Ca 2045 kommer ett nytt utbyte behöva utföras då även torkskåpet byts och därefter ytterligare en gång i början av 2060-talet (då enbart tvättmaskinerna och torkskåpet byts).

Källare:

Ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I byggtekniskt gott skick.

Sophantering:

Utvändiga behållare på tomtmark. Gott skick.

Förråd:

Lägenhetsförråd med troaxgallerväggar i gott skick.

Eventuellt framtida estetiskt underhållsbehov av ytskikt i allmänna utrymmen har inte beaktats.

5.1h Lägenheter

8 lägenheter besöktes i samband med besiktningen. Lägenheterna är i genomgående gott skick.

Alla badrum / wc:ar utom 2 renoverades 2014 / 2015 enligt tillhandahållen information. De två återstående badrummen är också renoverade, men baserat på okulära iakttagelser sannolikt i början av 1990-tal.

Betjänande va-stammar byttes parallellt med renoveringarna.

I enlighet med Bostadsrättsföreningens stadgar åligger underhålls- och utbytesansvaret för våtrummens yt- och tätskikt samt sanitetsartiklar respektive Bostadsrättshavare.

De två äldre badrummen har statistiskt drygt 10 år till kommande rekommenderat renoveringsbehov och de övriga bedöms ha en teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

Elinstallationerna är enligt tillgänglig dokumentation utbytta i alla lägenheter och ha en återstående teknisk livslängd som överskrider Underhållsplanens kalkylperiod.

Underhållsansvaret för framtida utbyte / uppgradering av elinstallationer inne i lägenheterna åligger efter ett förvärv stadgeenligt respektive Bostadsrättshavare.

Enligt ritningar finns totalt 20 eldstäder i lägenheterna. Det är inte känt om de öppna spisarna har eldningstillstånd. Något protokoll från senaste sotarbesiktningar har inte varit tillgängligt i samband med upprättandet av detta protokoll.

Det är inte heller känt om funktionsansvaret ligger på enskild Bostadsrättshavare eller Bostadsrättföreningen.

Inredningar i kök mm bedöms generellt vara i gott skick.

Efter ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret i lägenheterna till den enskilda Bostadsrättshavaren.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns en hyreslokal.

Ytskikt i gott skick. Hygienutrymmen etc är också i gott skick, där betjänande vatteninstallationer bytts ut. Huvudledning för el fram till hyreslokalen är också utbytt.

Lokalen har ett eget separat mekaniskt ventilationssystem där fläktaggregatet bytts ut för ca 4-5 år sedan.

Det förutsätts att hyreslokalen har eget inre underhållsansvar och eget utbytes- och underhållsansvar för verksamhetsanpassad utrustning mm enligt gällande hyreskontrakt.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 2018.

Normal teknisk livslängd är ca 30 år, vilket innebär ett rekommenderat utbyte ca 2048.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med värmestammar och radiatorer i stor omfattning från byggnadsåret, men värmestammar som selektivt betjänar badrum byttes ut 2014 / 2015 i samband med utfört vattenstambyte.

Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer, men huvuddelen av systemet är drygt 90 år och ett utbyte kommer troligen bli aktuellt om ca 20 år. Exakt tidpunkt är av naturliga svårbedömd, men har antagits till 2045.

Radiator- och stamregleringsventilerna byttes ut i samband med VA-stambytet.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Ett va-stambyte utfördes 2014 / 2015. I samband med entreprenaden byttes alla installationer utom smärre delar av bottenavloppen (som är från byggnadsåret) och vatten- och avlopp till de bågbe badrummen på vindsplanet (som bedöms vara utbytta ca början av 1990-tal).

Ur kalkylaspekt har därför antagits att återstående obytta bottenavlopp kommer behöva re-linas om ca 10 år och att va-stammar till de bågbe badrummen byts ut 2040 (då också badrummen renoveras).

Spolning / rensning av spillvattenavloppen rekommenderas utföras inom något år och därefter med ungefär 10 års intervall.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Självdraagsfrånluft. Tilluft via spaltventiler i fönstren.

Tvättstuga:

Självdraagsfrånluft.

Senaste redovisade OVK-besiktning för dessa ventilationssystem utfördes 2019 och blev då godkänd med löptid till februari 2024. OVK utförs därefter med 6 års intervall.

Hyreslokalen:

Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat installerat 2019. Gott skick.

Utbyte av aggregatet som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll bedöms behöva utföras ca 2060.

Löptiden för senaste redovisade OVK har gått ut (2022) och ny OVK behöver utföras.

5.3 El-installationer

Samtliga fastighetselinstallationer byttes ut 2014 / 2015 och är i gott skick. Inget åtgärdsbehov under den här Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

Enligt tillgängliga handlingar har också alla elinstallationer inne i lägenheterna bytts ut parallellt (undantaget 2 badrum i en lägenheterna).

Belysningsarmaturer i allmänna och gemensamma utrymmen i gott skick, men det är ändå rimligt att ett utbyte kommer behöva utföras om ca 20 år.

5.4 Hissinstallationer

2 linhissar för 3 personer, 240 kg.

En av hissmaskinerna inklusive styr- och reglerutrustning mm är utbytt 2004 och ha drygt 10 års återstående teknisk livslängd. Utbytet bedöms bli aktuellt ca 2040.

Den andra hissen har installationer från byggnadsåret, men har naturligtvis löpande underhållits. Återstående teknisk livslängd är svårbedömd (gamla hissinstallationer kan fungera mycket länge). Ur kalkylaspekt har antagits att hissinstallationerna har mer än 10 års återstående teknisk livslängd.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge december 2023)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes-
skatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Omdränering av källarväggar, bedömt 2050 ca 300 kkr
(ca 40 löpmeter)

6.1c Fasad

Putsrenovering fasader, bedömt 2070 ca 5 500 kkr
(ca 2 300 m²)

6.1d Tak / takavvattning / takterrasser

Renovering av takterrasser, ca 2060 ca 1 500 kkr
(ca 130 m²)
Ommålning plåt lägre tak, ca 2035 ca 50 kkr
Ommålning plåt högre tak, ca 2045 ca 150 kkr
Utbyte bågge yttertaken, ca 2070 ca 1 200 kkr
(ca 400 m²)

6.1e Balkonger

Renovering balkonger, ca 2070 ingår fasad ovan

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering av fönstren, ca 2029 ca 1 800 kkr
(ca 350 bågar, inkl fönsterdörrar)
Kommande ommålningar ca 1 800 kkr / gång
(utförs 2041, 2053 och 2065)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM och 1 TT, ca 2029 ca 150 kkr
Nytt utbyte 2 TM och 1 TT, ca 2045 ca 150 kkr / gång
(upprepas ca 2062)
Utbyte 1 TS, bedömt 2045 ca 40 kkr
Ommålning gårdsentréparti, ca 2029 ingår fönster ovan
(upprepas 2041, 2053 och 2065)
Ommålning av trapphus, ca 2045 ej kalkylerad
(utgör estetiskt underhåll)
Ytskiktsbehandling övriga gemensamma ytor ej kalkylerad
(utgör estetiskt underhåll)

6.1h Lägenheter

Renovering 2 badrum, ca 2040 bekostas av berörd lgh-innehavare

6.2 Installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2048 ca 350 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte värmesystem, bedömt 2045 ca 3 200 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Partiellt VA-stambyte, ca 2040 ca 180 kkr
(avser till 2 badrum)

Spolning / rensning spillvattenavlopp, ca 2025 ca 70 kkr
(upprepas med 10 års intervall)

Re-lining återstående äldre bottenavlopp, ca 2035 bedömt 200 kkr

6.2d Ventilation

Nästa OVK, 2024 ca 70 kkr
(upprepas med 6 års intervall)

Rensning av frånluftskanaler, ca 2024 ca 70 kkr / gång
(upprepas 2044 och 2064)

Utbyte ventilationsaggregat till lokalen, ca 2060 ca 400 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte belysningsarmaturer i allmänna utrymmen, ca 2045 ca 250 kkr

6.4 Hissinstallationer

Utbyten hissmaskiner, styr och regler etc, ca 2040 ca 1 800 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1931. Byggnaden är i ett generellt gott skick. En väsentlig mängd renoveringar har genomförts under den senaste 10-årsperioden.

Kommande nära förestående underhållsbehov är påtagligt begränsad och kan ses som ett i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 210 000:-
Mellan 4-10 år:	ca 2 020 000:-
Totalt:	ca 2 230 000:-

Löptiden för utförda radonmätningar har gått ut. Nya mätningar behöver genomföras. Vid senast utförda mätningar var dock uppmätta radonhalter mycket låga, vilket rimligen bör betyda att även de nya mätningarna kommer få godkända värden.

Utöver vad som anges ovan är det rimligt att årligen avsätta ungefär 75 000:- för smärre oförutsedda reparationskostnader. Angiven summa inkluderar då vissa löpande myndighetskostnader såsom Energideklaration, radonmätningar och årliga säkerhetsbesiktning av hissar.

Kostnader avseende planerat periodiskt underhåll för åren 2034-2073 finns redovisade på bifogat excel-blad. Eventuella kostnader för estetiskt underhåll har dock inte inräknats.

Underhållsplanen har en total löptid på 50 år. Bedömda tidpunkter för framtida nödvändigt tekniskt underhåll på så lång sikt har av naturliga skäl inbyggda osäkerheter. Med högst 10 års intervall rekommenderas löpande uppdateringar av åtgärder upptagna i planen utföras.

Alla kostnader som angivits i Statusbesiktningsprotokollet är beräknade i det kostnads-läge som är känt vid upprättandet av Statusbesiktningsprotokollet. Framtida entreprenadkostnadsutveckling är helt beroende av vid tidpunkten för utförandet aktuell tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster och därigenom inte meningsfull att försöka bedöma i då absoluta belopp.

Stockholm Bigarråträdet 6 UH-plan (2024-2033, detaljerad); (2034-2073, överslagsmässig)																	Kostnadsläge december 2023	
Åtgärd	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	2034-2043	2044-2053	2054-2063	2064-2073	Anmärkning			
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek				
Mark:																		
Allmän finplanering																		
Dränering												300				Ingår allmän avsättning nedan		
																bedömd tidpunkt		
Byggnadsdel:																		
Tvättstuga						150						190	150			utbyte maskiner		
Fasad, puts														5500		ny puts		
Balkonger														x		ingår ovan		
Ommålning yttertak											50	150				ommalning plåttak		
Yttertak														1200		utbyte		
Takterrasser													1500					
Fönster / fönsterdörrar						1800					1800	1800		1800				
Entrépartier, övr utv dörrar						x					x	x		x		ingår ovan		
Installationer:																		
OVK-besiktningar	70						70				140	70	40	80		utförs varje 6:e år		
Utrustning i värmecentral												350						
Utbyte värmesystem												3200						
Partiellt VA-stambyte											180					bedömd tid utbyte		
Rensning avloppsstammar	70										70	70	70	70				
Re-lining bottenavlopp											200							
Rensning ventilationskanaler	70											70		70				
Ventilationsaggregat lokal													400					
Belysning gemensamma utrymmen												250						
Hissar											1800							
Övrigt:																		
Årlig allmän avsättning	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	750	750	750	750				
Summa	285	75	75	75	75	2025	145	75	75	75	4990	7200	2910	9470				



Följande handlingar har undertecknats den 19 mars 2024



240319 Ekonomisk plan Brf Bigarråträdet 6 med intyg.pdf

(5633948 byte)
SHA-512: 3cf07af19307c628b08dc6bf335a525ecb480
736559d8cfd62e7c98e61f97bb38d7f35bb56f1cdf3f5a
721cb04220ae027df757ce572e9ba6a537a269273da83

Underskrifter

2024-03-19 14:37:49 (CET)



Ulf Granzelius

ulf.granzelius@nutrend.se 195212051030
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-19 15:00:30 (CET)



Gustav Felix Landström

gustav.landstrom@gmail.com 198003160259
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-19 15:03:58 (CET)



Jan Widlund

widlund1@hotmail.com 196604200136
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-19 15:32:24 (CET)



Anders Olof Uby

anders.uby@efin.se 196305261130
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-19 15:40:59 (CET)



Daniel Karlsson

daniel.karlsson@hsb.se 198006262037
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



240319 Ekonomisk plan Brf Bigarråträdet 6 med intyg

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
df2078b3ca90dfa953c2359de0639117148b622a30827c068e469bb906927489ec5b3809a3c5c475e9940714e3d7c6d0e32ce11f8386390ba872162c03d91505



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.