

2015011905490

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Sjölejonet 1, 2 och 3

716460-1085

Registrerad av Bolagsverket 2015-01-19

november 2014

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt.....	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Teknisk status</i>	<i>5</i>
4	Taxeringsvärde.....	5
5	Föreningens anskaffningskostnad.....	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens utgifter.....	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader.....</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Historiska driftkostnader.....</i>	<i>6</i>
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	<i>7</i>
8	Föreningens inkomster.....	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	7
9.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	<i>8</i>
9.2	<i>Känslighetsanalys I</i>	<i>9</i>
9.3	<i>Känslighetsanalys II</i>	<i>9</i>
9.3.1	<i>90 % anslutning</i>	<i>9</i>
9.3.2	<i>80 % anslutning</i>	<i>10</i>
9.3.3	<i>70 % anslutning</i>	<i>10</i>
10	Lägenhetsredovisning	11
10.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler.....</i>	<i>12</i>
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF SJÖLEJONET 1, 2 OCH 3

1 ALLMÄNT

Brf Sjölejonet 1, 2 och 3 med org.nr. 716460-1085 har registrerats hos Bolagsverket 1986-11-25. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

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

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Byggnaderna ligger i sådant förhållande till varandra att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Enligt föreningens stadgar *"avvägs årsavgiften så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader"*. Stadgarna kommer bytas ut i sin helhet och innehålla följande text *"årsvgiften erläggs i förhållande till lägenheternas andelstal..."*.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske januari 2015. Inflyttning har skett.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Sjölejonet 1 och 2
Kommun	Stockholm
Församling	Gustav Vasa
Adress/belägenhet	Döbelnsgatan 53, 53 A, 55, 55 A
Tomtarea	1 304 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1981-08-12
Servitut /Nyttjanderätt	Sjölejonet 1 och 2 belastas ledningsrätt.

Sjölejonet 1 har förmån av servitut avseende varmvattenanläggning och breddavloppsmagasin i Sjölejonet 2.

Försäkring

Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.

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

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1907
Byggnadstyp	Flerbostadshus.
Uthyrningsbar area	3 959 m ² .
Bostadslägenheter	43 lägenheter om sammanlagt 3 042 m ² .
Lokaler	6 lokaler om sammanlagt 917 m ² .
Gemensamma utrymmen	Förråd i källare samt på vind, tvättstuga, lokaler.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Självdraagsventilation till lägenheter. Pax-fläktar i vissa badrum. Tilluft: väggventiler.
Hiss	2 linhissar, 3 personer, 250 kg.
Grundläggning	Grundmurar av betong/mursten till fast underlag.
Stomme	Tegel, trä- och stålbalkar konstruktionsbetong.
Bjälklag	Stål- och träbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv.
Yttertak	Enkelfalsad galvaniserad plåt.
Fasader	Tegel som bärande stomme.
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar. Trapphusfönster med enkelglas.
Trapphus, entré	Naturstensgolv eller betongmosaikgolv, målade väggar och tak.

Tvättstuga 3 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, de flesta från 2003. Målat golv och tak, kaklade väggar.

Sopphantering Sopnedkast till behållare.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Truuberg, den 1 september 2014. Bristerna de närmaste 3 åren uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 8 620 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 8 620 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2014 är 80 298 000 kr, fördelat på bostäder 73 400 000 kr och lokaler 6 898 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2013. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris	161 350 000	40 755
Lagfartskostnad ¹	-	
Pantbrevskostnad ²	536 975	
Ombildningskostnad	787 500	
Reparationsfond	8 620 000	
Ing saldo och oförutsett	500 000	
Anskaffningskostnad	171 794 475	43 393

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Löptid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	10 000 000	ca 5 år	3,50	350 000	17 429	367 429	3,50
Bottenlån 2	9 000 000	ca 3 år	3,25	292 500	15 686	308 186	3,50
Lån vilande insatser 1	31 972 786	Rörlig ³	2,50	799 320	-	799 320	3,00
Summa lån år 1	50 972 786	Snittränta:	2,83	1 441 820	33 114	1 474 934	3,19
Insatser	120 821 689						
Summa finansiering år 1	171 794 475						

¹ Säljaren skall enligt köpekontraktet bekosta lagfarten.

² Befintliga pantbrev: 23 170 000 kr.

³ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år. Av den totala boarean upplåts 2 403 kvm med bostadsrätt och 639 kvm med hyresrätt. Av den totala lokalarean upplåts 0 kvm med bostadsrätt och 917 kvm med hyresrätt.

7 FÖRENINGENS UTGIFTER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	70 000	18
Värme	675 000	170
El	180 000	45
Renhållning	100 000	25
Styrelse/revision	30 000	8
Ekonomisk förvaltning	50 000	13
Trappstädning	50 000	13
Fast skötsel	75 000	19
Försäkring	40 000	10
Övrigt	100 000	25
Löpande underhåll	200 000	51
Summa driftkostnad år 1	1 570 000	397
Avsättning yttre underhåll:	79 180	20
Årlig höjning av driftkostnad	2,00 %	

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

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader (kr/kvm) för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

kr	Budget 2014
Vatten	17
Värme	161
El	34
Renhållning	20
Försäkring	8

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	73 400 000
Kommunal fastighetsavgift (1 217 kr per lgh)	52 331
Taxeringsvärde lokaler	6 898 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	68 980

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 217 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 FÖRENINGENS INKOMSTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 682 403	700
Hysesintäkter bostäder	700 123	1 096
Hysesintäkter lokaler	950 415	1 036
Tillägg fastighetsskatt	34 488	
Totala intäkter år 1	3 367 429	
Årlig höjning av avgifter (snitt)	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt)	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

9 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

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

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

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

Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 200 år. Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden. Föreningen kommer att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna

på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 79% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2014	2 2015	3 2016	4 2017	5 2018	6 2019	11 2024
Ränta	1 441 820	1 600 564	1 599 354	1 620 421	1 618 961	1 617 384	1 607 394
Avskrivningar	367 377	367 377	367 377	367 377	367 377	367 377	367 377
Driftskostnader	1 570 000	1 601 400	1 633 428	1 666 097	1 699 418	1 733 407	1 913 821
Planerat underhåll	-	8 800 000	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/avgift	121 311	123 737	126 212	128 736	131 311	133 937	147 877
Summa kostnader	3 500 507	12 493 078	3 726 371	3 782 631	3 817 067	3 852 105	4 036 469
Årsavgift/m ² (bostäder)	700	714	728	743	758	773	853
Årsavgifter bostäder	1 682 403	1 716 051	1 750 372	1 785 379	1 821 087	1 857 509	2 050 840
Hysesintäkter bostäder	700 123	714 125	728 408	742 976	757 836	772 992	853 446
Hysesintäkter lokaler	950 415	969 423	988 812	1 008 588	1 028 760	1 049 335	1 158 551
Tillägg fastighetsskatt	34 488	34 488	34 488	34 488	34 488	34 488	34 488
Summa intäkter	3 367 429	3 434 088	3 502 080	3 571 432	3 642 170	3 714 324	4 097 324
Årets Resultat	-133 079	-9 058 990	-224 291	-211 199	-174 897	-137 781	60 855
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	-133 079	-9 058 990	-224 291	-211 199	-174 897	-137 781	60 855
Återföring avskrivningar	367 377	367 377	367 377	367 377	367 377	367 377	367 377
Amorteringar	-33 114	-35 763	-38 625	-41 714	-45 052	-48 656	-71 491
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	201 184	-8 727 377	104 461	114 463	147 428	180 940	356 741
Avsättning till yttre underhåll	-79 180	-80 764	-82 379	-84 026	-85 707	-87 421	-96 520
Disposition underhållsfond	-	8 800 000	-	-	-	-	-
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	122 004	-8 140	22 082	30 437	61 721	93 519	260 221
Ingående saldo kassa	9 120 000						
Ackumulerat saldo kassa	9 321 184	593 807	698 268	812 731	960 160	1 141 100	2 567 704
Ackumulerad avsättning till underhåll	8 699 180	-20 056	62 322	146 349	232 056	319 477	783 519

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Ränteantagande	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,82%
Inflationsantagande efter ökning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnader	1 951 548	1 950 097	1 948 530	1 946 837	1 945 009	1 943 035	1 930 529
Avskrivningar	367 377	367 377	367 377	367 377	367 377	367 377	367 377
Driftskostnader	1 570 000	1 617 100	1 665 613	1 715 581	1 767 049	1 820 060	2 109 949
Planerat underhåll	-	8 886 275	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/avgift	121 311	124 950	128 699	132 560	136 537	140 633	163 032
Summa kostnader	4 010 235	12 945 798	4 110 218	4 162 355	4 215 972	4 271 105	4 570 886
Återföring avskrivningar	-367 377	-367 377	-367 377	-367 377	-367 377	-367 377	-367 377
Amorteringar	33 114	35 763	38 625	41 714	45 052	48 656	71 491
Avsättning underhållsfond	79 180	-8 804 719	84 002	86 522	89 118	91 791	106 411
Summa utgifter och avsättningar	3 755 153	3 809 466	3 865 468	3 923 215	3 982 764	4 044 176	4 381 412
Hysesintäkter mm	1 685 026	1 734 542	1 785 544	1 838 075	1 892 183	1 947 914	2 252 673
Avgifter	2 192 131	2 152 266	2 102 006	2 115 576	2 152 303	2 189 781	2 388 959
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	30,3%	25,4%	20,1%	18,5%	18,2%	17,9%	16,5%
Summa intäkter	3 877 157	3 886 808	3 887 550	3 953 652	4 044 486	4 137 695	4 641 632
Årets resultat	-133 079	-9 058 990	-222 668	-208 703	-171 486	-133 411	70 747
Betalnetto efter fondavsättning	122 004	77 342	22 082	30 437	61 721	93 519	260 221

9.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

9.3.1 90 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	1 024 486	1 099 764	1 098 554	1 119 621	1 118 161	1 116 584	1 106 593
Övriga kostnader	2 058 688	10 892 514	2 127 017	2 162 210	2 198 106	2 234 721	2 429 075
Summa kostnader och avsättningar	3 083 174	11 992 278	3 225 571	3 281 830	3 316 267	3 351 305	3 535 669
Summa utgifter och avsättningar	2 828 091	2 941 428	2 979 198	3 040 195	3 079 649	3 120 005	3 336 303
Hysesintäkter	1 302 875	1 328 933	1 355 511	1 382 621	1 410 274	1 438 479	1 588 197
Avgiftsintäkter	1 612 732	1 569 867	1 611 280	1 653 522	1 696 608	1 740 557	1 973 839
Övriga intäkter	34 488	34 488	34 488	34 488	34 488	34 488	34 488
Summa intäkter	2 950 095	2 933 288	3 001 280	3 070 631	3 141 370	3 213 524	3 596 524
Årets resultat	-133 079	-9 058 990	-224 291	-211 199	-174 897	-137 781	60 855
Betalnetto efter fondavsättning	122 004	-8 140	22 082	30 437	61 721	93 519	260 221
Avgifter kr/m ² bostäder	589	573	589	604	620	636	721
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-15,9%	-19,7%	-19,2%	-18,7%	-18,2%	-17,8%	-15,5%

9.3.2 80 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	1 406 472	1 558 147	1 556 938	1 578 004	1 576 544	1 574 967	1 564 977
Övriga kostnader	2 058 688	10 892 514	2 127 017	2 162 210	2 198 106	2 234 721	2 429 075
Summa kostnader	3 465 160	12 450 661	3 683 954	3 740 214	3 774 650	3 809 688	3 994 052
Summa utgifter och avsättningar	3 210 078	3 399 811	3 437 581	3 498 578	3 538 032	3 578 388	3 794 687
Hysesintäkter	1 655 335	1 688 442	1 722 211	1 756 655	1 791 788	1 827 624	2 017 844
Avgiftsintäkter	1 642 258	1 668 741	1 702 964	1 737 872	1 773 478	1 809 796	2 002 575
Övriga intäkter	34 488	34 488	34 488	34 488	34 488	34 488	34 488
Summa intäkter	3 332 082	3 391 671	3 459 663	3 529 015	3 599 754	3 671 907	4 054 908
Årets resultat	-133 079	-9 058 990	-224 291	-211 199	-174 897	-137 781	60 855
Betalnetto efter fondavsättning	122 004	-8 140	22 082	30 437	61 721	93 519	260 221
Avgifter kr/m ² bostäder	675	686	700	714	729	744	823
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-3,6%	-4,0%	-3,9%	-3,9%	-3,8%	-3,8%	-3,6%

9.3.3 70 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	1 788 459	2 016 530	2 015 321	2 036 388	2 034 928	2 033 351	2 023 360
Övriga kostnader	2 058 688	10 892 514	2 127 017	2 162 210	2 198 106	2 234 721	2 429 075
Summa kostnader	3 847 146	12 909 044	4 142 338	4 198 597	4 233 034	4 268 072	4 452 436
Summa utgifter och avsättningar	3 592 064	3 858 195	3 895 964	3 956 961	3 996 416	4 036 772	4 253 070
Hysesintäkter	2 007 795	2 047 951	2 088 910	2 130 688	2 173 302	2 216 768	2 447 491
Avgiftsintäkter	1 671 785	1 767 615	1 794 648	1 822 222	1 850 347	1 879 035	2 031 312
Övriga intäkter	34 488	34 488	34 488	34 488	34 488	34 488	34 488
Summa intäkter	3 714 068	3 850 054	3 918 046	3 987 398	4 058 137	4 130 291	4 513 291
Årets resultat	-133 079	-9 058 990	-224 291	-211 199	-174 897	-137 781	60 855
Betalnetto efter fondavsättning	122 004	-8 140	22 082	30 437	61 721	93 519	260 221
Avgifter kr/m ² bostäder	785	830	843	856	869	882	954
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	12,1%	16,2%	15,7%	15,2%	14,7%	14,2%	11,8%

10 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats kr	Insats kr/m ²	Vilande insats	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
882-L001	1	3 rok	86	2,7328	3,4589	4 159 293	48 364	-	4 849	7 919
882-L002	1	3 rok	84	2,6794	3,3913	4 078 036	48 548	-	4 755	7 738
882-L003	2	3 rok	87	2,7595	-	-	-	4 242 120	-	7 782
882-L004	2	3 rok	85	2,7061	3,4251	4 160 046	48 942	-	4 802	7 780
882-L005	3	3 rok	87	2,7595	-	-	-	4 284 296	-	7 782
882-L006	3	3 rok	85	2,7061	3,4251	4 201 406	49 428	-	4 802	7 611
882-L007	4	3 rok	87	2,7595	3,4927	4 326 448	49 729	-	4 897	7 782
882-L008	4	3 rok	85	2,7061	-	-	-	4 242 743	-	7 611
882-L009	5	3 rok	87	2,7595	-	-	-	4 368 578	-	7 782
882-L010	5	3 rok	83	2,6527	-	-	-	4 199 538	-	7 498
882-L011	6	2 rok	65	2,1722	2,7494	3 604 485	55 454	-	3 855	8 913
882-L012	6	3 rok	75	2,4392	3,0873	4 047 396	53 965	-	4 328	11 408
882-L013	bv	2 rok	62	2,0922	2,6480	2 928 165	47 228	-	3 713	5 667
882-L014	bv	2 rok	62	2,0922	-	-	-	2 928 165	-	5 667
882-L015	1	3 rok	70	2,3057	2,9183	3 332 884	47 613	-	4 091	6 317
882-L016	1	3 rok	70	2,3057	2,9183	3 332 884	47 613	-	4 091	6 317
882-L017	2	3 rok	70	2,3057	2,9183	3 368 138	48 116	-	4 091	6 317
882-L018	2	3 rok	70	2,3057	2,9183	3 368 138	48 116	-	4 091	6 317
882-L019	3	3 rok	70	2,3057	2,9183	3 579 730	51 139	-	4 091	6 317
882-L020	3	3 rok	70	2,3057	2,9183	3 579 730	51 139	-	4 091	6 317
854-L001	1	3 rok	86	2,7328	3,4589	4 159 293	48 364	-	4 849	7 804
854-L002	1	3 rok	87	2,7595	3,4927	4 199 921	48 275	-	4 897	7 890
854-L003	2	3 rok	85	2,7061	3,4251	4 160 046	48 942	-	4 802	7 717
854-L004	2	3 rok	87	2,7595	3,4927	4 242 120	48 760	-	4 897	7 890
854-L005	3	3 rok	85	2,7061	3,4251	4 201 406	49 428	-	4 802	7 717
854-L006	3	3 rok	87	2,7595	3,4927	4 284 296	49 245	-	4 897	7 890
854-L007	4	3 rok	85	2,7061	3,4251	4 242 743	49 915	-	4 802	7 717
854-L008	4	3 rok	87	2,7595	3,4927	4 326 448	49 729	-	4 897	7 890
854-L009	5	3 rok	84	2,6794	3,3913	4 241 798	50 498	-	4 755	7 625
854-L010	5	3 rok	86	2,7328	3,4589	4 326 318	50 306	-	4 849	7 804
854-L011	6	3 rok	58	1,9854	2,5129	3 294 442	56 801	-	3 523	8 416
854-L012	6	2 rok	73	2,3858	3,0197	3 958 815	54 230	-	4 234	9 898
854-L013	bv	1 rok	34	1,3447	1,7020	1 882 106	55 356	-	2 386	3 404
854-L014	bv	1 rok	34	1,3447	1,7020	1 882 106	55 356	-	2 386	3 404
854-L015	1	2 rok	57	1,9587	-	-	-	2 831 281	-	5 409
854-L016	1	2 rok	57	1,9587	2,4791	2 831 281	49 672	-	3 476	5 409
854-L017	1	1 rok	34	1,3447	1,7020	1 943 803	57 171	-	2 386	3 404
854-L018	2	2 rok	57	1,9587	2,4791	2 861 226	50 197	-	3 476	5 409
854-L019	2	2 rok	57	1,9587	2,4791	2 861 226	50 197	-	3 476	5 409
854-L020	2	1 rok	34	1,3447	1,7020	1 964 358	57 775	-	2 386	4 550
854-L021	3	2 rok	57	1,9587	-	-	-	2 891 159	-	5 409
854-L022	3	2 rok	57	1,9587	2,4791	2 891 159	50 722	-	3 476	5 409
854-L023	3	1 rok	34	1,3447	-	-	-	1 984 907	-	3 404
Lokaler										
854-K001	nb	nb	85	-	-	-	-	-	-	8 724
854-K002	kv	kv	180	-	-	-	-	-	-	4 277
854-K003	kv	kv	250	-	-	-	-	-	-	15 265
882-K001	kv	kv	295	-	-	-	-	-	-	37 500
882-K002	bv	kv	80	-	-	-	-	-	-	12 618
882-F001	kv	kv	27	-	-	-	-	-	-	818
Totalt			3 959	100,00	100,00	120 821 689	50 280	31 972 786	140 199	372 918

Lgh			Yta	Andelstal	Andelstal	Insats	Insats	Vilande	Avgift	Akt hyra
nr	Våning	Beskr	m ²	Alla	bliv brf	kr	kr/m ²	insats	kr/mån	kr/mån

Fördelningsgrund insats

Insatserna har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

Därutöver har en våningsjustering används enligt följande:

Bv	-5%
1 tr	-2%
2 tr	-1%
3 tr	+0%
4 tr	+1%
5 tr	+2%
6 tr	+7%

Samt ett avdrag om 5% för lgh i gårdshus(ej hiss).

Fördelningsgrund årsavgift

Årsavgift erläggs enligt föreningens stadgar i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalet har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våning	Typ	Area		Hyresgäst	Hyra 2014		Löptid	Index-%
			m ²			kr/år	kr/m ²		
854-K001	nb	Kontor	85	Assali Ibrahim		104 685	1 232	2015-06-01	ja
854-K002	kv	Övrigt	180	Föreningen Källan 53		51 321	285	2016-11-30	ja
854-K003	kv	Kontor	250	Nordic United AB		183 175	733	2017-07-31	ja
882-K001	kv	Kontor	295	Wall to Wall Arkitektur &		450 000	1 525	2018-12-31	ja
882-K002	bv	Kontor	80	Palm & Co AB		151 420	1 893	2016-12-31	ja
882-F001	kv	Lager	27	Hammarlund Rolf		9 814	363	2015-09-30	ja

11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahands-upplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel. Den årliga energiförbrukningen för en genomsnittlig lägenhet i Sverige är ca 2 500 kWh.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

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

Stockholm den

21/11 2014

Karl-Arne Alfredsson

Roland Hedberg

Erik Bartholf

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Sjölejonet 1, 2 och 3*, Stockholms kommun, organisationsnummer 716460-1085, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

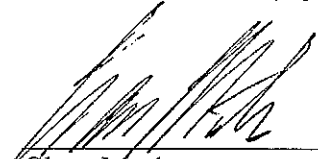
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

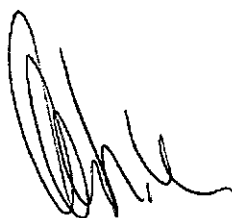
Ekonomisk plan
Stadgar
Registreringsbevis
Besiktningsprotokoll Projektledarhuset AB, 2014-09-01
Fastighetsinformation
Bankoffert Handelsbanken, Swedbank, SEB
Lokalhyresavtal
Överlåtelseavtal
Debiteringslistor
Information driftskostnader

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2014- 11 - 25



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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



Stockholm Sjölejonet 1 & 2

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan



Hållar Truuberg

2014-09-01

Stockholm Sjölejonet 1 & 2 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Sjölejonet 1 och 2 genom Forum Fastighetsekonomi AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 5 mars 2014 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen. I samband med besiktningen avsynades även fastigheten Stockholm Sjölejonet 3 som vid den tidpunkten ingick i då planerad ombildning. Någon ny besiktning har inte utförts utan istället har de kostnadsbärande som tillhör Sjölejonet 3 avräknats i denna sammanställning. Enligt erhållen uppgift har inga åtgärder av betydelse utförts mellan mars 2014 och fram till dagens datum.

Inga mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes under besiktningen.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, i fastigheternas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt ett par hyreslokaler. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca +3 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, information från försäljningspromemoria upprättad av Newsec samt från ritningsstudiet. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Roland Hedborg, boende
- Erik Bartholf, boende
- Jacob Westin, Newsec Corporate Finance AB
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi AB
- Hilar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

HSB

4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Stockholm Sjölejonet 1 och 2	
Adresser:	Döbelnsgatan 53, 53A, 55, 55A;	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	Försäkringsaktiebolaget Liv-Alandia respektive försäkringsaktiebolaget Alandia	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	Totalt 1 304 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnader:	Flexfamiljshus med källare, bottenvåning, 5 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1907-1909	
Areor:	Bostäder	3 042 m ²
	Lokaler (inkl lager)	1 057 m ²
	Totalt	4 099 m ²
Lägenheter:	43 st, blandade storlekar	
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, lokaler	
Bottenvåning:	Bostadsentréer, driftsutrymmen, lokaler	
Övr våningsplan:	I huvudsak bostäder	
Vind:	Lgh på liten del, förråd, vissa driftsutrymmen	
Undergrund:	I huvudsak berg / rullstensås	
Grundläggning:	Grundmurar av betong / mursten till fast underlag	
Stomme:	Tegel, trä- och stålbalkar, konstruktionsbetong	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme	

Stödmurar:	Putsade betong- eller murstensväggar
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcken.
Bjälklag:	Stål- och träbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong / valv (upplagd på bärande stålbalkar), isolering, överbetong, tätskikt, ytskikt. Galvaniserad plåt på lanterniner.
Yttertak:	Enkelfälsad galvaniserad plåt.
Fasad:	Naturstenssockel och natursten i bottenvåning, puts i våningsplanen.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Trapphusfönster med enkelglas. Lokalfönster av blandat utförande.
Trapphus:	Naturstensgolv eller betongmosaikgolv, målade puts på väggar och målade tak. Handledare och räcken.
Entréer:	Naturstensgolv eller betongmosaikgolv, målade väggar, målade tak.
Entréportar:	Målade träpartier. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar i huvudsak av trä. Varierande lokalentréer.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade.
Inv. tak:	Målade tak eller undertak.
Golv:	Parkett eller trägolv i många rum Trægolv eller plastmattgolv i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt (mekanisk köksfläkt i vissa), kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från ca 1975. Eggen installerad DM i vissa. Variationer i utförande förekommer mellan olika lägenheter.

Badrum / dusehörn:	Plastmatta på golv (klinker i några), målade väv eller kakel på vägg, målade undertak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Elhanddukstork. Pax-fläkt i vissa. Egeninstallerad TM i vissa. Variationer i utförande förekommer.
Tvättstuga:	3 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Maskinpark i stor utsträckning från 2003. En TM äldre. Målat golv, kaklade väggar och målat tak. Mekanisk frånluft.
Värmeproduktion:	Ansluter till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral av blandad ålder. VVX från 1975 (reglerutrustning modernare), pumpar och ventiler i huvudsak utbytta. Expansionskärl utbytt 1991. Utrustningen betjänar även Sjölejonet 3.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak från ca 1940. Värmestammar från samma tid. Enstaka enheter utbytta. Radiatorventiler och stamregleringsventiler utbytta.
Ventilation:	Bostäder: Självdragsventilation till lägenheter. Pax-fläktar i vissa badrum anslutna till självdragssystemet. Tilluft i form av väggventiler i bostäder. Varierande och separata ventilationslösningar till lokaler samt sop / tvätt etc.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn, ma-rör samt plast, varm- och kallvatten av koppar. Installationerna är i huvudsak utbytta ca 1975. Några äldre installationer förekommer i källare.
Elinstallationer:	Elinstallationer i fastighet och lägenheter i huvudsak utbytta ca 1975. Installationer i lokaler av varierande ålder.
Hiss:	2 linhissar, 3 personer, 250 kg. Hissmaskin och styr- och reglerutrustning från ca 1994. Hissarna är besiktigade och godkända till september 2014.
Sophantering:	Sopnedkast till behållare.
Tomt / mark:	Hårdgjord gård uppe på terrassbjälklag.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1907-1909, förhållande omfattande renoverade / ombyggda ca 1975. Därefter har någon lokal byggts om till lag-

enheter, terrassbjälklagets tätskikt lagts om samt underhåll och ombyggnader inom framförallt lokaler utförts. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

Tekniska brister finns framförallt avseende badrummens tätskikt, fönster, fasader samt ventilationsfunktionen.

OVK-status:

Godkänd OVK saknas för alla ingående system enligt överlämnade protokoll.

EnergideklARATION:

Utförd.

Radon:

Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.

Asbest:

Asbest finns i värmeförsisoleringar i källarplanet.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Grundlagt med källare med grundmurar av natursten mot fast underlag (berg / rullstensås). Ingen fukt noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar.

Inga märkbara sättningar noterades under källargolvet eller i grundläggningen.

Terrassbjälklagen har renoverats under 2013. Det är oklart om vilka garantitider som gäller för utförd entreprenad. Det får dock förutsättas att arbetet är utfört på ett fackmässigt sätt med mycket lång återstående teknisk livslängd.

5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

Icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning.

5.1c Fasad

Gatufasader:

Naturstenssockel i tekniskt tillfredsställande skick, fast nedsmutsad. Putsad fasad i våningsplanen i normalt skick. Sprickbildning finns på de flesta fasaddelar. Senaste omputsning utfördes bedömningsvis ca 1975.

Kommande fasadåtgärd som består av partiell nedknackning av puts, lagning samt avfärgning bedöms behöva utföras om ca 1-2 år.

Gårdsfasader:

Socklar i normalt skick. Putsade fasader troligen från 1975 i skick lika gatufasaderna med samma tidshorisont till nästa åtgärd.

5.1d Tak / takavvattning

Gatuhusen:

Yttertak belagt med enkelfalsad plåt. Plåten är med stor sannolikhet omlagd 1992. Underliggande räspont är delvis utbytt samtidigt. Plåten bedöms vara i tillfredsställande skick, men med frekventa färgsläpp. Takstegar mm i likaledes tillfredsställande skick. Infästning av taksäkerhet och taktillgänglighet är utförd med bultgenomföringar. Kontroll av genomföringarnas täthet rekommenderas utföras inom nära framtid.

Takavvattningar i bedömt tillfredsställande skick.

Gårdshusen:

Yttertak likaledes belagt med enkelfalsad plåt. Plåten är enligt uppgift omlagd 2002, men den generella bedömningen är att plåten är äldre. Underliggande

raspönt i delvis slitet skick, men de skador som uppstått är sannolikt från tiden före senaste takomläggning. Plåten är i tillfredsställande skick. Takstegarum i likaledes tillfredsställande skick. Infästning av taksäkerhet och taktillgänglighet är utförd med bultgenomföringar. Kontroll av genomföringarnas täthet rekommenderas utföras inom nära framtid. I övrigt inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger med balkongplatta av betong och smidesräcke. Normalt skick. Erforderlig renovering utförs parallellt med kommande fasadarbeten.

5.1f Fönster

Bostäder:

2-glasfönster på kopplade träbågar. Fönstren är enligt uppgift senast ommålade ca 2010. Fönstren är i genomgående slitet till mycket slitet skick. Omedelbart renoveringsbehov. Trapphusfönstren åtgärdas parallellt. Åtgärds paketets omfattning varierar något beroende på väderstreck och höjdläge. Alla fönster omfattas av åtgärder.

Lokalfönster:

Bågar och karmar med varierande utförande och av varierande skick. Fönstrenheter med bågar av aluminium är i gott skick. Fönster med bågar av trä åtgärdas parallellt med bostadsfönstren.

5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Genomgående tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier av målat / lackat trä. Ytskiktsbehandling rekommenderas om ca 3-4 år.

Övriga gårdsdörrar rekommenderas ytskiktsbehandlas parallellt med fönsteråtgärderna.

Tvättstuga:

Maskinpark i huvudsak från 2003 med ungefär 4-5 år till kommande utbyte.

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion.

Handwritten signature

Vind:

Lgh-förråd i normalt skick.

5.1g Lägenheter

5 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i likartat skick.

Badrummens yt- och tätskikt har i huvudsak senast renoverats ca 1975 och har uppnått sin tekniska livslängd. Enligt föreningens stadgar ligger yt- och tätskiktsansvaret inom badrummen på respektive bostadsrättshavare. Total kostnad för renovering i standardutförande bedöms till ca 110 000:- (inkl moms, men exklusive eventuellt RÖT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (kalk, kakel, målning), nytt sanitetsporسلin och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte avlopps- och vatteninstallationer till anslutningspunkt mot stående stam. Några lägenheter har badrum som är iordningställda på 1990- och 2000-tal.

Elinstallationer i lägenheterna är liksom genomgående från ca 1975. 3-fas installationer. Blandat jordat och ojordat utförande. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Även vad avser elinstallationer har några lgh modernare installationer.

I de flesta besökta lägenheter noterades bristande luftomsättning. En generell rensning av kanaler rekommenderas parallellt med badrumsåtgärderna.

Efter ett eventuellt förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

5.1h Lokaler

Två av lokalerna besöktes vid besiktningen.

Generellt för lokalerna gäller att lokal innehavarna har eget ansvar för inre underhåll samt verksamhetsanpassade installationer mm. Inom vissa lokaler i gatuplan kan våtrummen komma beröras av kommande utbyten av VA-installationer.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Värmeväxlare från 1975 med nära förestående behov av utbyte. Delar av övrig utrustning utbytt senare och kan återanvändas. Anläggningen betjänar även grannfastigheten Sjölejonet 3. Vid ett förvärv kommer separering av installationerna behöva utföras och även en ny utrustning installeras inom Sjölejonet 3.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i huvudsak från ca 1940, vissa delar utbytta ca 1975 och smärre delar utbytta ytterligare senare.

Stamregleringsventiler för värme i huvudsak utbytta ca 1975 och i gott skick.

Radiatorventiler av blandad ålder. Det bedöms att flertalet enheter är utbytta och i tillfredsställande skick.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avloppsstammar och -ledningar i stor omfattning utbytta ca 1975. I källar- och bottenplan finns äldre installationer. Till vindslägenheterna och inom lokalerna finns modernare installationer. Avloppsinstallationerna bedöms ändå vara i tillfredsställande skick, men i samband med att flertalet badrum ändå kommer att behöva yt- och tätskiktsrenoveras rekommenderas vertikala va-installationer som betjänar dessa bytas ut parallellt med renoveringarna. Avlopp som enbart betjänar kök bedöms ha ca 10 års återstående teknisk livslängd, varefter ett utbyte eller nativt re-linng bör utföras.

Spolning / rensning av bottenavloppen (som i princip genomgående är obytta) samt separata köksstammar bör utföras inom nära framtid.

Fastighetens tappvattensystem bedöms vara utbytta parallellt med avloppen. I samband med att badrum renoveras och stående avloppsinstallationer byts ut rekommenderas även motsvarande vatteninstallationer bytas.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Flertalet lägenheter har självdragsventilation med bristfällig funktion. I vissa lägenheter har pax-fläktar installerats i badrummen och trycksätter självdragskanalerna. Vindslägenheterna har separat mekanisk frånluft för varje enhet. Bedömt tillfredsställande funktion.

Tilluft i lägenheter i huvudsak via väggventiler under fönster.

Bostadskomplément:

Mekanisk frånluft till soptum med bedömt god funktion. Mekanisk frånluft i tvättstugor med enligt uppgift bristfällig funktion.

Lokaler:

Mekanisk frånluft eller till- och frånluft med separata system. De olika fläktenheter har varierande ålder.

Godkänd OVK saknas för alla system enligt tillgängliga OVK-protokoll.

Det är svårt att bedöma en detaljerad plan för vilka åtgärder som kommer att behöva utföras för att erhålla fungerande luftomsättning, men en komplett rensning av huvuddelen av kanalerna rekommenderas. Enligt uppgift är OVK-besiktningar inom bostäderna under genomförande. Anmärkningar som framkommer i dessa kan komma att ge vägledning avseende vad som kommer att behöva utföras.

5.3 El-installationer / Hissar

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter mm är i all huvudsak från ombyggnadsåret och i tekniskt tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Smärre delar inom lokaler kan vara äldre, men underhållsansvaret för dessa åligger respektive lokalhyresgäst.

2 linhissar för 250 kg, 3 personer. Ett av hissmaskinrummen besöktes. Enligt uppgift är hissmaskiner, styr- och reglerutrustningar etc från ca 1992 och därigenom rimligtvis i gott skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

4/12

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge augusti 2014) (angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Putsrenovering alla fasader, ca 2015 / -16
(ca 2.500 m²)

ca 3 100 kkr

6.1d Yttertak

Ommålning plåttak + justering genomföringar, ca 2015
(avser garhusen, ca 500 m²)

ca 220 kkr

6.1e Balkonger

Renovering plattor och räcken, ca 2015 / -16

ingår 6.1c ovan

6.1f Fönster

Ommålning / renovering fönster, ca 2014 / -15
(ca 800 luft)

ca 1 900 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2018
Målning div utvändiga dörrar, ca 2014 / -15

ca 180 kkr
ingår 6.1f ovan

6.1h Lägenheter

Badrumrenoveringar, ca 2015
(ansvar och kostnad åligger respektive bostadsrättshavare)

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning värmeundercentral, ca 2015
Anordnande ny värmecentral i Sjölejonet 3, ca 2015

ca 350 kkr
bedömt 500 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar som betjänar badrum, ca 2015
(exklusive renovering av badrum)
Utbyte VA-stammar till kök, ca 2023

ca 2 200 kkr
ca 1 500 kkr

6.2d Ventilation

Åtgärder för godkänd OVK sanit vent funktion, snarast
(kostnaden är grovt uppskattad, kräver mer omfattande utredning)

bedömt 350 kkr

Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader ursprungligen uppförd 1907-1909, förhållandevis omfattande ombyggda ca 1975. Därefter har bl a delar av vind inretts, yttertaken bytts ut samt terrassbjälklagen renoverats. Byggnaderna är i normalt skick. Nära förestående underhållsarbeten finns avseende fönster, fasader, badrummens yt- och tätskikt, vissa va-installationer samt ventilationsfunktionen. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 8 620 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 1 680 000:-
Totalt:	ca 10 300 000:-

Kostnad för renovering av badrummen (ca 4 500 000:-) är inte inräknad då underhållsansvaret för detta enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare.

Sjöbjörnen 1 och 2, Stockholm - Underhållsplan År 2014-2028

Kostnadslagge augusti 2014

Åtgärd	År 2014	År 2015	År 2016	År 2017	År 2018	År 2019	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Mark:																
Byggnadstet:																
Yttertak		220														Omräkning mm
Fönster		1900											900			Nyomräkning 2026
Div utvändiga dörrar																Ingår fönster
Fasad:		1550	1550													Putsarbeten inkl balkonger
Maskinpark tvättstuga					180											Utbj/maskiner
Allmän:																
Årlig reparationsavskrivning		90		90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	
Installationer:																
Ventilation		350														
OVK		50											50			
Utbjäte värmexväte mm			350													
Värmeåtgöd Sjöbjörnen 3			500													
Rensning avlopp																
Utbjäte-vä-stationär			2200							1500						
Summa	400	6810	1640	90	270	90	140	90	90	1550	90	165	1040	90	90	

199