

**OMBILDNINGSS
KONSULTEN**

Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERHÖRNET

Södra Bangårdsgatan 4-12 • Eskilstuna

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Söderhörnet med biträde av Ombildningskonsulten under fjärde kvartalet 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom.....	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.....	12
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	13
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II.....	13
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	13
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	16

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

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Söderhörnet (org: nr 769635-8253) som registrerades 2018-01-02 i Södermanlands Län har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 fastigheterna 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 fem fastigheter innehållandes 108 lägenheter och 2 lokaler varav samtliga är uthyrda. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 28 augusti 2018. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att förvärva fastigheterna genom förvärv av aktiebolag. Tillträdet är bedömt till första halvåret 2019.

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 fastigheterna och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheterna kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheterna 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 111 362 000 kr

Anslutningsgrad på tillträdesdagen

Denna ekonomiska plan utgår från att 80,0% av lägenhetsytan upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen.

Försäkring

Fastigheterna kommer från föreningens tillträde av fastigheterna att vara försäkrade 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 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under första halvåret 2019.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 46 655 000 kr, varav byggnadsvärde bostäder 31 521 000 kr och mark bostäder 14 145 000 kr. Lokalernas andel av taxeringsvärdet är 989 000 kr, varav byggnadsvärde 479 000 kr och mark 510 000 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

Fastigheterna är bebyggda med byggnader ursprungligen uppförda 1931-1936 med källare, 3-4 våningar samt vind med bostäder och lokaler. Fastigheten har idag 5 lokaler som hyrs ut. Typkod 320 respektive 321.

Tomt och läge

Fastigheterna ligger i centrala Eskilstuna. Omkringliggande bebyggelse består av liknande bostadshus och övrig stadsbebyggelse.

All tänkbar service finns i närområdet liksom skolor och idrottsföreningar mm. Kommunikationsläget är mycket gott med buss och tåg intill fastigheterna.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Eskilstuna Stensborg Norra 2-6
Adress	Södra Bangårdsgatan 4-12 samt Trädgårdsgatan 2
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Stadsplan: 1928-10-26, Akt 0484K-421C
Tomtareal	5 228 kvm
Area:	Bostadsyta: 6 356 kvm Lokalyta: 284 kvm
Lägenheter	108 st
Byggnadsutformning	Byggnad med källare, 3-4 våningar samt vind med bostäder och lokaler.
Byggnadsår	1931-1936
Typkod	320 och 321

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburet system.
Ventilation	Generellt självdragsfrånluft.
Sophantering	Behållare i separat soprum.
Tvättstugor (3st)	6 TM, 6 TT, 3 TS, 3 manglar.
Utvändig mark	I all huvudsak hårdgjorda grusade eller asfalterade ytor. Smärre gräsytor samt planteringar förekommer.
Hiss	Finns ej.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong till berg eller friktionsmark.
Stomme	Betong, tegel, stålbalkar.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak	Betongtakpannor och falsad plåt. Smärre del beklädd med lertegel. Korrugerat plåttak och asfaltspapp på garage.
Fasader	Betongsockel, puts i våningsplanen.
Entrépartier	Entrépartier av trä eller aluminium med glasade inslag. Kodlås.
Trapphus	Naturstensgolv och betongmosaikgolv eller golv belagda med keramiska plattor, målade väggar och målade tak. Handledare.
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar. På vissa fönster förekommer invändig tilläggsruta. Lokalfönster med träbågar.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade/tapetserade.
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett eller trägolv i flertalet vardagsrum. Plastmatta i någon. Parkett, trägolv eller plastmatta i de flesta övriga rum. Parkett, trägolv eller plastmatta i kök. Variationer förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar, kyl och frys, skåpinredning och vitvaror av blandad ålder. Variationer i utförande förekommer. Egeninstallerad DM i vissa.
Badrum & duschrum	Plastmatta eller klinker på golv, kakel, målade väv eller väggplastmatta på vägg, målat tak. Duschplats, duschväggar eller badkar (inkaklade i några), wc-stol, tvättställ. Egeninstallerad TM i några. Påtagliga variationer i utförande och ålder förekommer. Pax-fläkt i de flesta. Vattenradiatorer som värmekälla.

WC:ar Klinkergolv, målade väggar och tak, wc-stol, tvättställ.

Övrigt

OVK Godkänd (nov/dec 2016)

Energideklaration Utförd (sep/nov 2009)

Radon Radonmätningar har utförts 2011. Alla redovisade mätresultat (utom två) ligger klart under godkända gränsvärden. De båda avvikande mätresultaten avser lägenheter belägna i bottenplanet, vilket antyder att markradon sannolikt förekommer. Det finns dock även mätningar utförda i bottenvåningslägenheter som ligger klart under gränsvärdena.

Asbest Asbest finns med stor sannolikhet i värmerörsisoleringar i källarplanet och kan också finnas i t ex fog och fix i de fåtal orenoverade lägenheterna. Inga provtagningar avseende detta utfördes i samband med besiktningen.

PCB PCB finns med stor sannolikhet inte i byggnaderna.

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-10
Tak/takavvattning	Ommålning/Omläggning	430 000 kr
Balkonger	Renovering/reparation	1 250 000 kr
Fönster	Renovering	4 300 000 kr
Gemensamma utrymmen	Utbyte av TM och TT	350 000 kr
Lokaler	Underhåll garagedörrar	Ingår fönster ovan.
	Återställningsarbete vid VA-stambyte	Ingår VA-stammar nedan.
Värmeproduktion	Utbyte utrustning	750 000 kr
Värmedistribuition	Utbyte stamregleringsventiler	900 000 kr
VA	Partiella VA-stambyten)	5 350 000 kr
Ventilation	Rensning frånluftskanaler	250 000 kr
Elinstallationer	Utbyte fastighetsel	2 600 000 kr
Summa:		16 280 000 kr

Ovanstående angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt.

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 16 280 000 kr till fond för yttre underhåll i enlighet med besiktningsmannens rekommendation. För att hantera lägenheternas invändiga skick och återställning av ytskikt i samband med stamrenovering sätter föreningen av 75 000 kr för 62 lägenheter som enligt uppgift inte har renoverade badrum senaste 10 åren. Utöver ovan sätter föreningen av 10 000 kr i inre underhållsfond för samtliga 108 lägenheter. Dessutom bostadsrättsföreningen en årlig avsättning till yttre underhållsfond samt besparingar i form av amorteringar på föreningens lån, totalt ca 850 000 kr per år. Det åligger respektive bostadsrättsinnehavare att bekosta renovering av badrum/separat wc i samband med stambyte. Det åligger också respektive bostadsrättsinnehavare att bekosta elinstallationer i respektive lägenhet.

På längre sikt ska föreningens styrelse upprätta en underhållsplan för att säkerställa skötseln av föreningens hus.

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 80,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras 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 fastighet & aktier	146 000 000 kr
Lagfart ¹⁾	800 000 kr
Pantbrev ²⁾	442 000 kr
Yttre reparationsfond	16 280 000 kr
Inre reparationsfond	5 730 000 kr
Dispositionsfond/kassa	50 000 kr
Initialkostnader ³⁾	2 632 500 kr
Slutlig kostnad:	171 934 500 kr

¹⁾ Lagfarten baseras på fastigheternas taxeringsvärde, om 46 655 000 kr, samt omkostnader för juridisk granskning och likvidation av bolaget efter genomfört köp.

²⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 64 200 000 kr

³⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (1-3 år)	21 401 380 kr	1,33%	284 638 kr	214 014 kr
Banklån 2 (3-5 år)	21 401 380 kr	1,75%	374 524 kr	214 014 kr
Banklån 3 (5-7 år)	22 049 906 kr	2,00%	440 998 kr	220 499 kr
Banklån utestående insatser	21 412 997 kr	1,00%	214 130 kr	- kr
Summa banklån	86 265 663 kr		1 314 291 kr	648 527 kr
Medlemsinsatser	85 668 837 kr			
Summa finansiering	171 934 500 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Löptid 50 år. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 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: 3 942 872 kr.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	1 314 291 kr	
Avskrivning	1 161 622 kr	Enl. K3
Summa kap-kost.	2 475 913kr	
Driftskostnader ¹⁾		
Administration	250 000 kr	
Försäkring	150 000 kr	
Värme	650 000 kr	
Fastighets-el	125 000 kr	
V/A	250 000 kr	
Skötsel hyresrätter mm	275 000 kr	
Reparationer	200 000 kr	
Renhållning	175 000 kr	
Städning	200 000 kr	
Övrigt	265 000 kr	
Summa driftskost.	2 540 000 kr	400 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	154 286 kr	
Summa övr. kost.	154 286 kr	
Totala kostnader	5 170 199 kr	
Föreningens intäkter		
Hyreslägenheter	1 266 527 kr	
Lokaler	63 300 kr	
Förråd	68 556 kr	
P-plats-garage	160 320 kr	
Delsumma intäkter	1 558 703 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	3 297 600 kr	648 kr/kvm
Totala intäkter	4 856 303 kr	
Årets resultat	-313 895 kr	
Avsättning till underhållsfond	199 200 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	4 856 303 kr	
Summa kostnader	-5 170 199 kr	
Återföring avskrivningar	1 161 622 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	847 727 kr	128 kr/kvm
Amorteringar	-648 527 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	199 200 kr	
Ytor		
Bostadsarea	6 356 kvm	
Lokalarea	284 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	6 640 kvm	

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilderna för jämförbara fastigheter. Skötsel och reparationer inkluderar även löpande underhåll av kvarstående hyreslägenheter.



Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Amorteringar och avsättningar uppgår till 847 727 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amortering av 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 30 kr/mån för genomsnittslägenheten på 59 kvm baserat på en genomsnittsränta om 1,7%.

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 59 kvm	Totalt	Per kvm
Fastighetens anskaffningskostnad fastighet	146 000 000 kr	21 988 kr
Föreningens grundbelåning	64 852 666 kr	9 767 kr
Föreningens belåning utestående insatser	21 412 997 kr	3 225 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	85 668 837 kr	16 847 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	29 868 500 kr	4 498 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	2 540 000 kr	400 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	3 297 600 kr	648 kr
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt (tot BOA)	6 333 631 kr	996 kr
Löpande kassaflöde (avsättningar + amorteringar)	847 727 kr	128 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 räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Beräknad nettoavgift	3 297 600	3 313 294	3 329 522	3 346 295	3 363 623	3 381 518	3 479 894	3 594 235
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	4 160 257	4 169 466	4 179 208	4 189 496	4 200 339	4 211 748	4 277 698	4 359 613
+2%	5 022 914	5 025 637	5 028 895	5 032 697	5 037 054	5 041 978	5 075 502	5 124 991
-1%	2 434 944	2 457 123	2 479 836	2 503 094	2 526 907	2 551 287	2 682 090	2 828 858
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	3 326 535	3 342 808	3 359 626	3 377 001	3 394 943	3 413 464	3 515 166	3 633 178
2%	3 355 470	3 372 322	3 389 730	3 407 707	3 426 263	3 445 410	3 550 437	3 672 120
-1%	3 268 665	3 283 781	3 299 419	3 315 589	3 332 303	3 349 571	3 444 623	3 555 293

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 80,0% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 60% förevisas ej eftersom föreningen då 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%	64,9 mkr	37,7%	4,65 mkr	292 tkr	-222 460 kr
90,0%	75,6 mkr	43,9%	4,75 mkr	925 tkr	-114 400 kr
80%	86,3 mkr	50%	4,85 mkr	1 550 tkr	+/-0
70,0%	97,0 mkr	56,4%	4,97 mkr	2 192 tkr	115 674 kr
60,0%	107,7 mkr	62,6%	5,75 mkr	2 825 tkr	228 840 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 samt ha en giltig hemförsäkring

ID	80%	100%	BR 2018	HR 2017		
Lgh	Yta (kvm)	Insats (kr)	Andelstal	Andelstal	Mån. avg	Mån. hyra
1	91,0 m ²	1 494 812 kr	1,790%	1,432%	4 918 kr	7 096 kr
2	52,0 m ²	854 178 kr	1,023%	0,818%	2 810 kr	4 537 kr
3	101,0 m ²	1 709 077 kr	1,986%	1,589%	5 458 kr	8 134 kr
4	52,0 m ²	854 178 kr	1,023%	0,818%	2 810 kr	4 546 kr
5	101,0 m ²	1 709 077 kr	1,986%	1,589%	5 458 kr	7 714 kr
6	52,0 m ²	854 178 kr	1,023%	0,818%	2 810 kr	4 624 kr
7	60,0 m ²	1 035 590 kr	1,180%	0,944%	3 242 kr	5 152 kr
8	85,0 m ²	1 396 253 kr	1,672%	1,337%	4 594 kr	6 554 kr
9	45,0 m ²	739 193 kr	0,885%	0,708%	2 432 kr	4 072 kr
10	86,0 m ²	1 462 679 kr	1,691%	1,353%	4 648 kr	6 828 kr
11	47,0 m ²	772 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	4 390 kr
12	49,0 m ²	829 899 kr	0,964%	0,771%	2 648 kr	3 988 kr
13	86,0 m ²	1 462 679 kr	1,691%	1,353%	4 648 kr	6 868 kr
14	96,0 m ²	1 576 944 kr	1,888%	1,510%	5 188 kr	7 709 kr
15	66,0 m ²	1 084 149 kr	1,298%	1,038%	3 567 kr	5 214 kr
16	63,0 m ²	1 084 870 kr	1,239%	0,991%	3 405 kr	5 113 kr
17	82,0 m ²	1 346 973 kr	1,613%	1,290%	4 431 kr	6 599 kr
18	43,0 m ²	706 340 kr	0,846%	0,677%	2 324 kr	3 694 kr
19	82,0 m ²	1 346 973 kr	1,613%	1,290%	4 431 kr	6 478 kr
20	48,0 m ²	788 472 kr	0,944%	0,755%	2 594 kr	4 371 kr
21	82,0 m ²	1 396 973 kr	1,613%	1,290%	4 431 kr	6 424 kr
22	61,0 m ²	1 052 017 kr	1,200%	0,960%	3 297 kr	5 014 kr
23	87,0 m ²	1 479 106 kr	1,711%	1,369%	4 702 kr	7 000 kr
24	48,0 m ²	838 472 kr	0,944%	0,755%	2 594 kr	4 490 kr
25	82,0 m ²	1 396 973 kr	1,613%	1,290%	4 431 kr	6 970 kr
26	61,0 m ²	1 052 017 kr	1,200%	0,960%	3 297 kr	4 801 kr
27	87,0 m ²	1 479 106 kr	1,711%	1,369%	4 702 kr	7 064 kr
28	48,0 m ²	838 472 kr	0,944%	0,755%	2 594 kr	4 316 kr
29	58,0 m ²	952 737 kr	1,141%	0,913%	3 134 kr	4 772 kr
30	70,0 m ²	1 199 855 kr	1,377%	1,101%	3 783 kr	5 664 kr
31	55,0 m ²	903 458 kr	1,082%	0,865%	2 972 kr	4 837 kr
32	39,0 m ²	640 634 kr	0,767%	0,614%	2 108 kr	3 412 kr
33	46,0 m ²	755 619 kr	0,905%	0,724%	2 486 kr	4 037 kr
34	43,0 m ²	706 340 kr	0,846%	0,677%	2 324 kr	3 694 kr
35	39,0 m ²	690 634 kr	0,767%	0,614%	2 108 kr	3 570 kr
36	46,0 m ²	805 619 kr	0,905%	0,724%	2 486 kr	3 915 kr
37	43,0 m ²	756 340 kr	0,846%	0,677%	2 324 kr	3 694 kr
38	85,0 m ²	1 446 253 kr	1,672%	1,337%	4 594 kr	6 789 kr
39	45,0 m ²	789 193 kr	0,885%	0,708%	2 432 kr	3 715 kr
40	43,0 m ²	706 340 kr	0,846%	0,677%	2 324 kr	3 405 kr
41	54,0 m ²	887 031 kr	1,062%	0,850%	2 918 kr	4 507 kr
42	40,0 m ²	657 060 kr	0,787%	0,629%	2 162 kr	3 848 kr
43	72,0 m ²	1 182 708 kr	1,416%	1,133%	3 891 kr	5 963 kr
44	72,0 m ²	1 232 708 kr	1,416%	1,133%	3 891 kr	5 955 kr
45	42,0 m ²	739 913 kr	0,826%	0,661%	2 270 kr	3 977 kr
46	59,0 m ²	1 019 164 kr	1,160%	0,928%	3 188 kr	5 125 kr
47	54,0 m ²	887 031 kr	1,062%	0,850%	2 918 kr	4 860 kr
48	72,0 m ²	1 232 708 kr	1,416%	1,133%	3 891 kr	5 955 kr
49	42,0 m ²	739 913 kr	0,826%	0,661%	2 270 kr	3 977 kr
50	59,0 m ²	1 019 164 kr	1,160%	0,928%	3 188 kr	5 118 kr
51	54,0 m ²	887 031 kr	1,062%	0,850%	2 918 kr	4 762 kr
52	53,0 m ²	920 605 kr	1,042%	0,834%	2 864 kr	4 281 kr
53	48,0 m ²	838 472 kr	0,944%	0,755%	2 594 kr	4 329 kr
54	57,0 m ²	936 311 kr	1,121%	0,897%	3 080 kr	5 038 kr
55	47,0 m ²	772 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 895 kr
56	47,0 m ²	772 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 924 kr
57	45,0 m ²	739 193 kr	0,885%	0,708%	2 432 kr	3 923 kr
58	48,0 m ²	788 472 kr	0,944%	0,755%	2 594 kr	4 401 kr
59	47,0 m ²	772 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 892 kr
60	47,0 m ²	822 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 886 kr
61	45,0 m ²	789 193 kr	0,885%	0,708%	2 432 kr	4 085 kr
62	48,0 m ²	838 472 kr	0,944%	0,755%	2 594 kr	4 436 kr

2019012100928

2019012100929

ID	Yta (kvm)	Insats (kr)	80% Andelstal	100% Andelstal	BR 2018 Mån. avg	HR 2017 Mån. hyra
63	47,0 m ²	772 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 892 kr
64	47,0 m ²	822 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 980 kr
65	45,0 m ²	789 193 kr	0,885%	0,708%	2 432 kr	4 219 kr
66	48,0 m ²	838 472 kr	0,944%	0,755%	2 594 kr	4 254 kr
67	51,0 m ²	837 752 kr	1,003%	0,802%	2 756 kr	4 133 kr
68	40,0 m ²	657 060 kr	0,787%	0,629%	2 162 kr	3 429 kr
69	48,0 m ²	788 472 kr	0,944%	0,755%	2 594 kr	3 768 kr
70	47,0 m ²	772 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 788 kr
71	49,0 m ²	804 899 kr	0,964%	0,771%	2 648 kr	4 140 kr
72	49,0 m ²	804 899 kr	0,964%	0,771%	2 648 kr	4 144 kr
73	55,0 m ²	953 458 kr	1,082%	0,865%	2 972 kr	4 515 kr
74	55,0 m ²	953 458 kr	1,082%	0,865%	2 972 kr	4 436 kr
75	48,0 m ²	788 472 kr	0,944%	0,755%	2 594 kr	3 947 kr
76	49,0 m ²	804 899 kr	0,964%	0,771%	2 648 kr	4 014 kr
77	55,0 m ²	953 458 kr	1,082%	0,865%	2 972 kr	4 824 kr
78	106,0 m ²	1 791 209 kr	2,085%	1,668%	5 728 kr	7 878 kr
79	49,0 m ²	804 899 kr	0,964%	0,771%	2 648 kr	3 894 kr
80	49,0 m ²	804 899 kr	0,964%	0,771%	2 648 kr	4 030 kr
81	47,0 m ²	772 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 871 kr
82	78,0 m ²	1 281 267 kr	1,534%	1,227%	4 215 kr	5 948 kr
83	50,0 m ²	821 325 kr	0,983%	0,787%	2 702 kr	3 947 kr
84	61,0 m ²	1 052 017 kr	1,200%	0,960%	3 297 kr	4 870 kr
85	39,0 m ²	690 634 kr	0,767%	0,614%	2 108 kr	3 402 kr
86	73,0 m ²	1 249 135 kr	1,436%	1,149%	3 945 kr	5 693 kr
87	47,0 m ²	822 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	4 119 kr
88	50,0 m ²	821 325 kr	0,983%	0,787%	2 702 kr	4 381 kr
89	61,0 m ²	1 052 017 kr	1,200%	0,960%	3 297 kr	4 558 kr
90	39,0 m ²	690 634 kr	0,767%	0,614%	2 108 kr	3 865 kr
91	73,0 m ²	1 249 135 kr	1,436%	1,149%	3 945 kr	6 104 kr
92	47,0 m ²	822 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 722 kr
93	45,0 m ²	789 193 kr	0,885%	0,708%	2 432 kr	3 544 kr
94	72,0 m ²	1 232 708 kr	1,416%	1,133%	3 891 kr	5 297 kr
95	47,0 m ²	822 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 871 kr
96	64,0 m ²	1 051 296 kr	1,259%	1,007%	3 459 kr	5 421 kr
97	69,0 m ²	1 133 429 kr	1,357%	1,086%	3 729 kr	5 120 kr
98	61,0 m ²	1 052 017 kr	1,200%	0,960%	3 297 kr	5 391 kr
99	69,0 m ²	1 133 429 kr	1,357%	1,086%	3 729 kr	5 538 kr
100	60,0 m ²	1 035 590 kr	1,180%	0,944%	3 242 kr	5 103 kr
101	70,0 m ²	1 149 855 kr	1,377%	1,101%	3 783 kr	5 775 kr
102	46,0 m ²	755 619 kr	0,905%	0,724%	2 486 kr	3 984 kr
103	61,0 m ²	1 002 017 kr	1,200%	0,960%	3 297 kr	4 828 kr
104	85,0 m ²	1 396 253 kr	1,672%	1,337%	4 594 kr	6 768 kr
105	64,0 m ²	1 101 296 kr	1,259%	1,007%	3 459 kr	5 541 kr
106	85,0 m ²	1 396 253 kr	1,672%	1,337%	4 594 kr	6 441 kr
107	64,0 m ²	1 101 296 kr	1,259%	1,007%	3 459 kr	5 253 kr
108	85,0 m ²	1 396 253 kr	1,672%	1,337%	4 594 kr	6 768 kr

6 356,0 m² 107 081 834 kr 125,000% 100,000% 343 487 kr 527 803 kr

Lokaler	antal	Typ	Kontraktstid	Förlängning	Hyresintakt/ hyresvärde
Bowler Reklamartiklar AB	1 st	Kontor/utställning	2020-06-30	36 mån	44 340 kr
Diwa Design HB	1 st	Vävning/sömnad	2019-10-01	12 mån	18 960 kr
Lager/förråd		Lager/förråd			68 556 kr
Garage	20 st	Garage			137 520 kr
P-plats	6 st	P-plats			22 800 kr

Summa

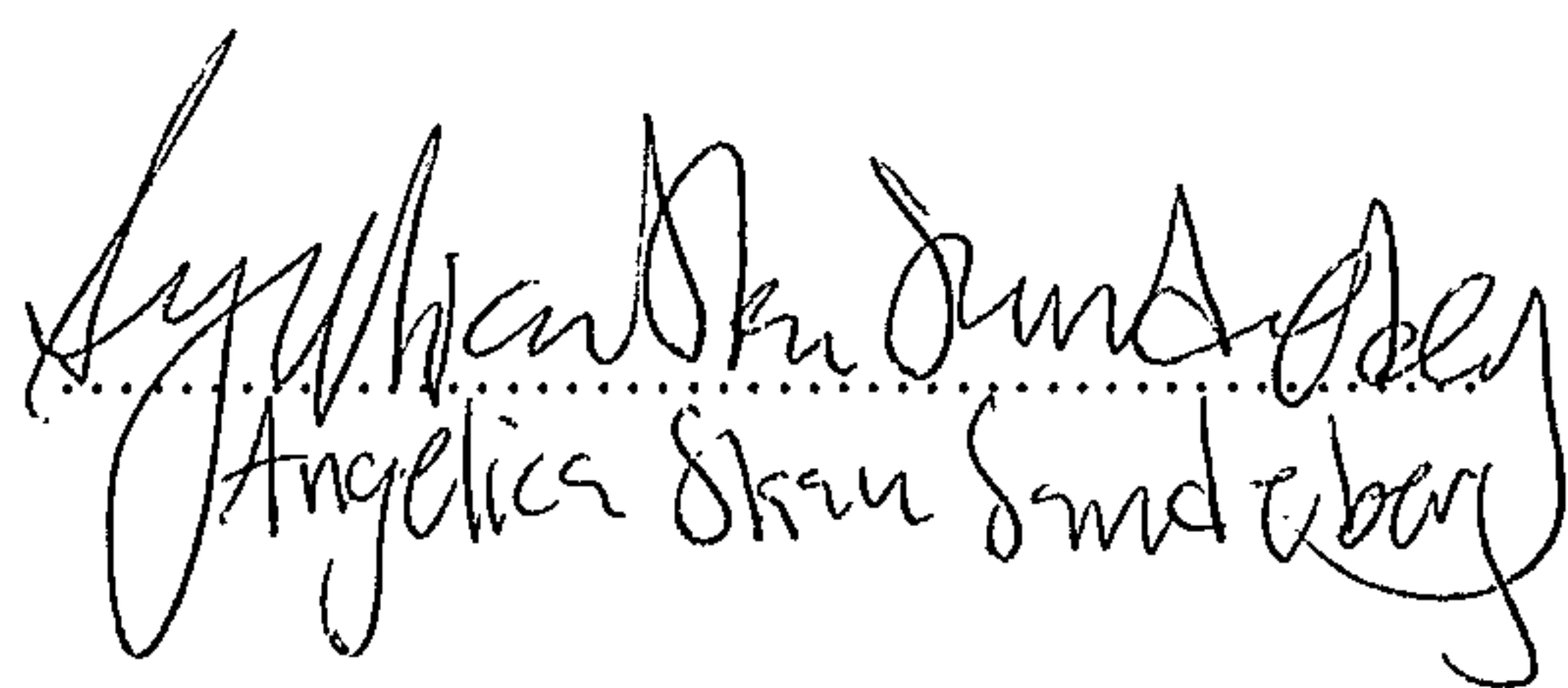
268 060 kr/år

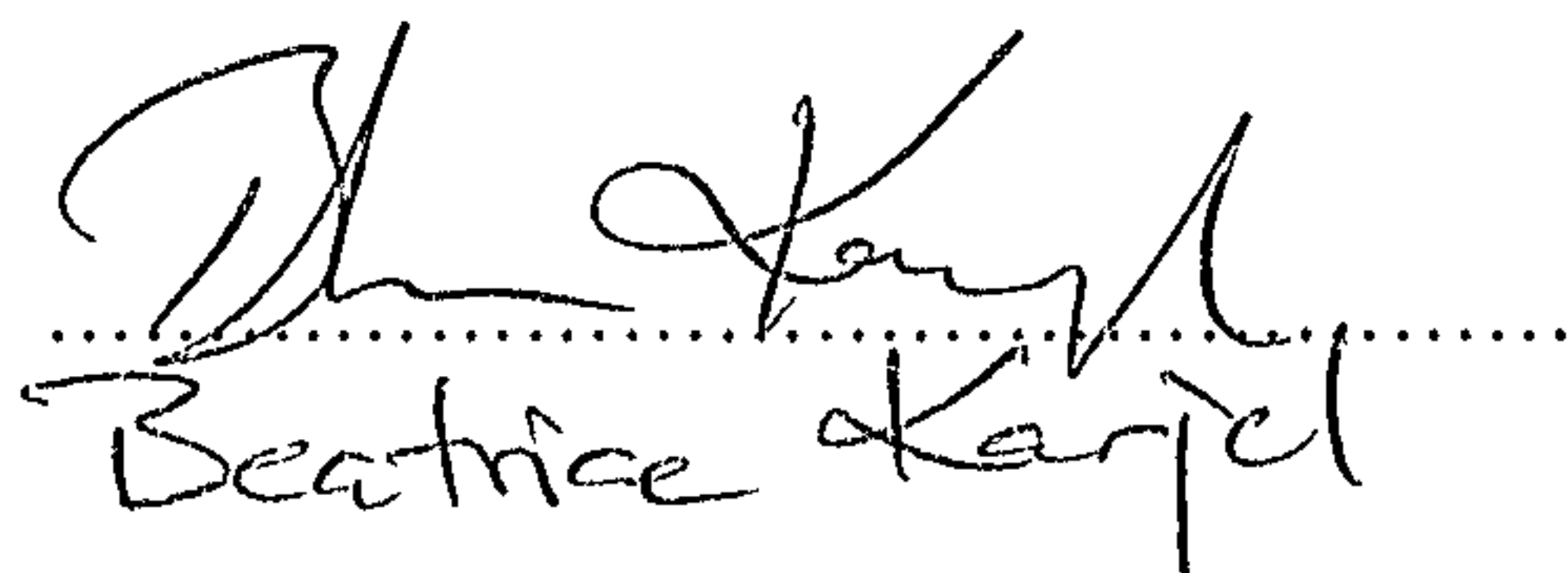
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

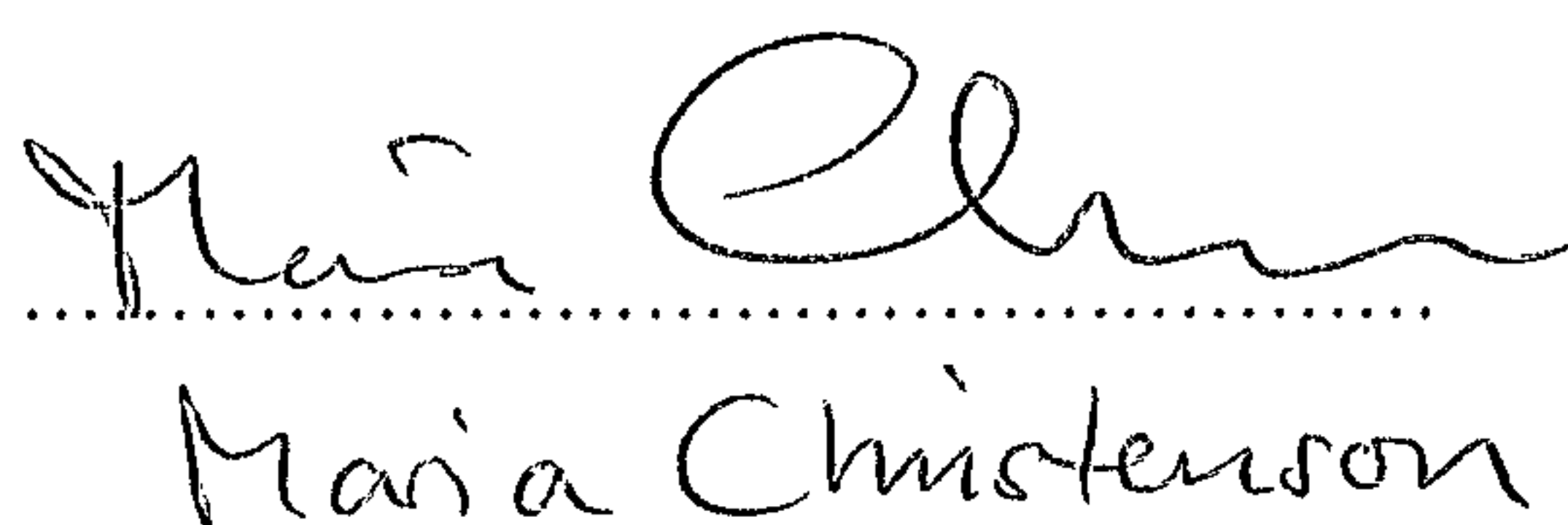
- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna 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

Eskilstuna, datum: 20... / ... - 2018

Brf Söderhörnet


.....
Angelica Skan Smedberg


.....
Beatrice Karjel


.....
Maria Christenson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Söderhörnet med organisationsnummer 769635-8253. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 108 st lägenheter och 2 st lokaler. Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. 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.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande driftskostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande driftskostnaderna förändras kommer det att påverka föreningens kostnader. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Eftersom 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, de boende ansvarar för det inre underhållet och föreningen amorterar knappt 1% av låneskulden per år, bedömer vi planen som hållbar.

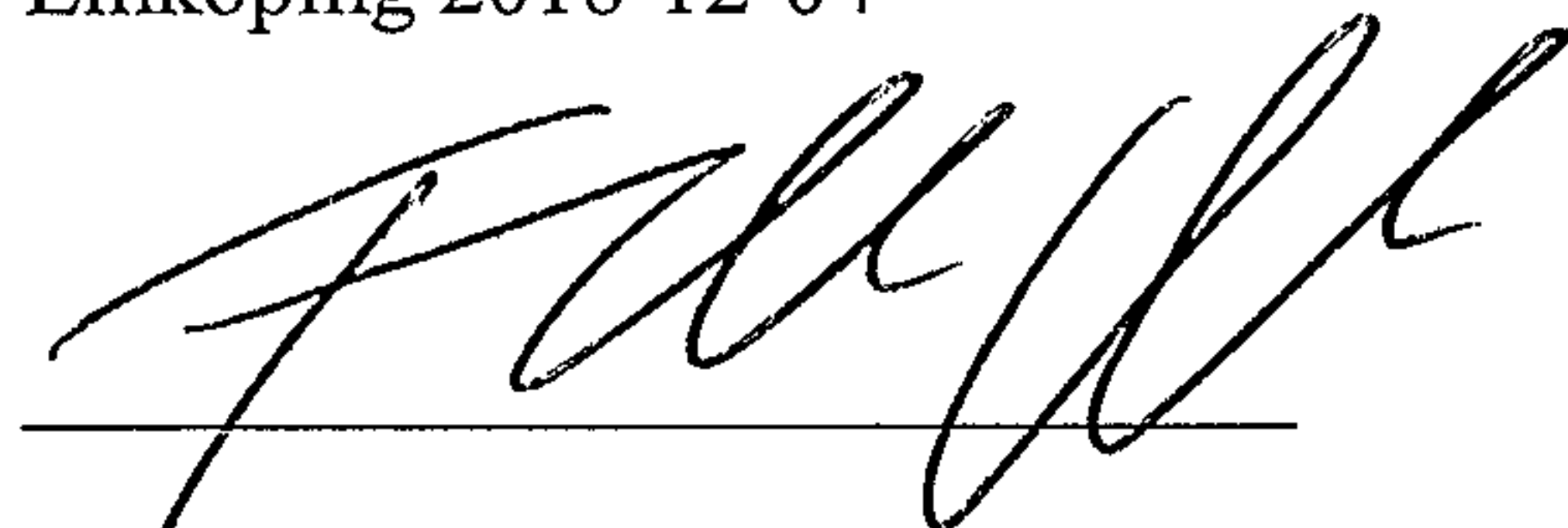
Vårt utlåtande baseras på att aktieöverlåtelseavtal mellan Baridi Fastigheter AB och Brf Söderhörnet tecknas gällande aktierna i det bolag som äger fastigheterna Eskilstuna Stensborg Norra 2-6. Köpeskillingen ska baseras på det överenskomna marknadsvärdet på 146 000 000 kr.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig.

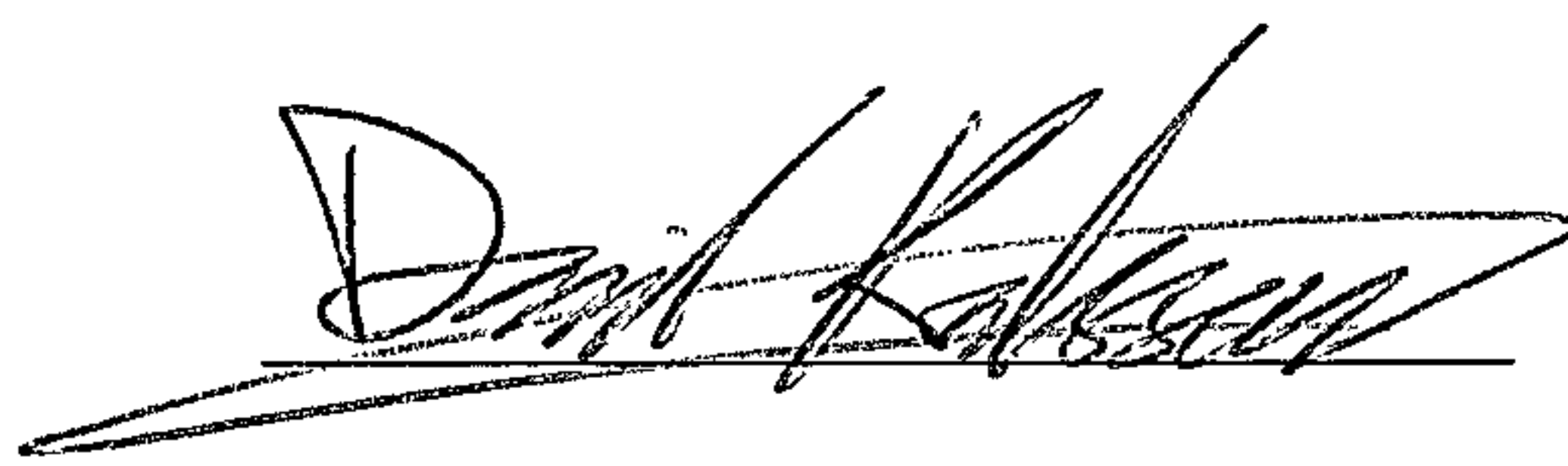
Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan daterad 2018-11-20.
- Stadgar för Brf Söderhörnet, registrerade 2018-11-28.
- Registreringsbevis för Brf Söderhörnet.
- Utkast till aktieöverlåtelseavtal mellan Baridi Fastigheter AB och Brf Söderhörnet.
- Utdrag från Lantmäteriets fastighetsregister.
- Hyreskontrakt för lokaler.
- Offert gällande finansiering.
- Teknisk statusbesiktning.

Linköping 2018-12-04



Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

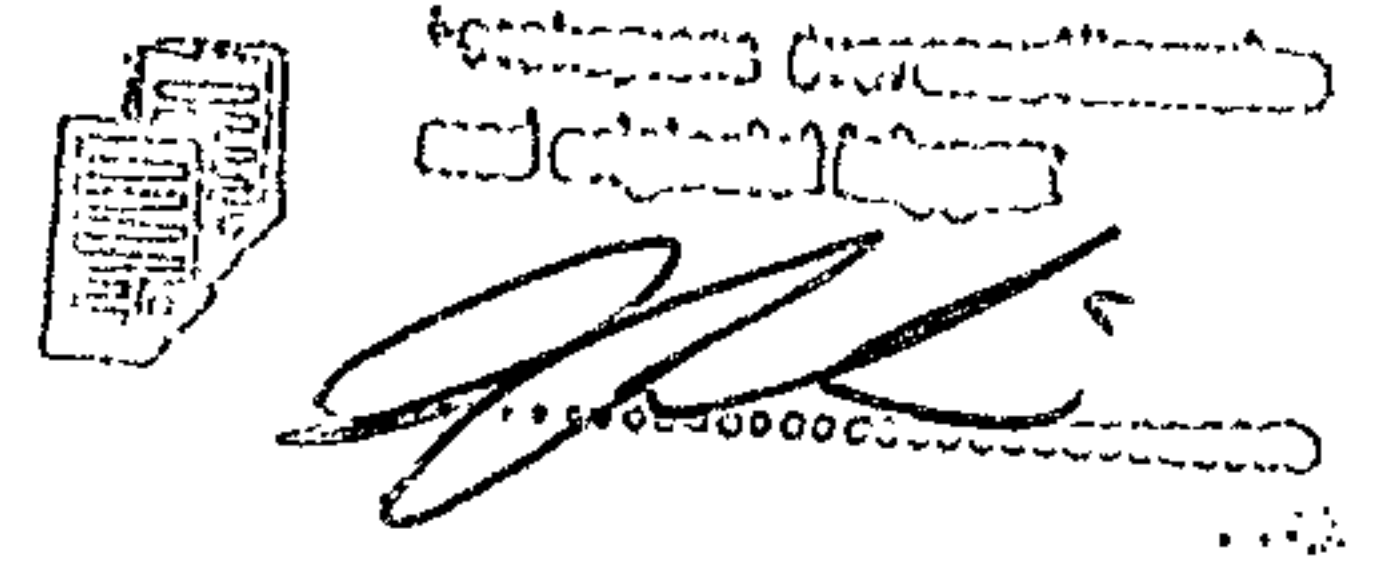


Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Betalflöden samt resultatprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1	2	3	4	5	6	16
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Årsavgifter	497 kr/m ²	3 297 600	3 313 294	3 329 522	3 346 295	3 363 623	3 381 518	3 458 992
Hysesintäkter bostäder	191 kr/m ²	1 266 527	1 291 857	1 317 695	1 344 048	1 370 929	1 398 348	1 513 617
Övriga intäkter	44 kr/m ²	292 176	298 020	303 980	310 060	316 261	322 586	349 177
Summa intäkter	731 kr/m ²	4 856 303	4 903 171	4 951 197	5 000 403	5 050 813	5 102 452	5 321 786
Drift och underhåll	383 kr/m ²	2 540 000	2 590 800	2 642 616	2 695 468	2 749 378	2 804 365	3 035 535
Övriga externa kostnader	23 kr/m ²	154 286	157 372	160 519	163 730	167 004	170 344	184 386
Avskrivningar	175 kr/m ²	1 161 622	1 161 622	1 161 622	1 161 622	1 161 622	1 161 622	1 161 622
Räntenetto	198 kr/m ²	1 314 291	1 303 289	1 292 287	1 281 286	1 270 284	1 259 283	1 215 276
Summa kostnader	779 kr/m ²	5 170 199	5 213 083	5 257 045	5 302 106	5 348 288	5 395 614	5 596 819
Årets resultat	-47 kr/m ²	-313 895	-309 911	-305 848	-301 703	-297 475	-293 162	-275 033
Avsättning underhållsfond	30 kr/m ²	199 200	203 184	207 248	211 393	215 620	219 933	238 062
Likviditetsprognos								
Summa intäkter	731 kr/m ²	4 856 303	4 903 171	4 951 197	5 000 403	5 050 813	5 102 452	5 321 786
Summa kostnader	-779 kr/m ²	-5 170 199	-5 213 083	-5 257 045	-5 302 106	-5 348 288	-5 395 614	-5 596 819
Återföring avskrivning	175 kr/m ²	1 161 622	1 161 622	1 161 622	1 161 622	1 161 622	1 161 622	1 161 622
Kassaflöde från löpande drift	128 kr/m ²	847 727	851 711	855 774	859 919	864 147	868 460	886 589
Amorteringar	-98 kr/m ²	-648 527	-648 527	-648 527	-648 527	-648 527	-648 527	-648 527
Summa kassaflöde	30 kr/m ²	199 200	203 184	207 248	211 393	215 620	219 933	238 062
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	30 kr/m ²	199 200	402 384	609 632	821 024	1 036 645	1 256 578	2 181 184
Akkumulerade avsättningar och amorteringar	128 kr/m ²	847 727	1 695 453	2 547 164	3 402 938	4 262 858	5 127 005	8 627 589
Kalkylförsättningar								
Bostadsarea		6 356 m ²	6 356 m ²	6 356 m ²	6 356 m ²	6 356 m ²	6 356 m ²	6 356 m ²
Lokalarea		284 m ²	284 m ²	284 m ²	284 m ²	284 m ²	284 m ²	284 m ²
Ränteantagande grundbeläning		1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Ränteantagande utestående insatser		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%



Lars Bolin

**Protokoll fört vid extra föreningsstämma i Brf Söderhörnet
(org.nr 769635-8253) den 6 december 2018**

1. Mötet öppnades
2. Dagordningen fastställdes och godkändes. Noterade att denna även varit en del av kallelsen.
3. Lars Bolin valdes till stämмоordförande.
4. Styrelsen anmälde Angelica Skau Sandeberg som sitt val av protokollförare
5. Till justeringsmän, tillika rösträknare, valdes Beatrice Karjel och Maria Christenson
6. Konstaterade att kallelse till stämman gått i tid och på anvisat sätt varför stämman befanns i behörig ordning utlyst.
7. Upprättades förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd). Röstlängden fastställdes och godkändes, bilaga 1.
8. Ordföranden föredrog den ekonomiska planen för Brf Söderhörnet som underlag till bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheterna Eskilstuna Stensborg Norra 2, Eskilstuna Stensborg Norra 3, Eskilstuna Stensborg Norra, 4, Eskilstuna Stensborg Norra 5, Eskilstuna Stensborg Norra 6. Antecknades att den ekonomiska planen funnits tillgänglig hos styrelsen, hos Ombildningskonsulten samt skickats till samtliga boende innan dagens möte.

Beslöts bland de närvarande medlemmarna att godkänna samt anta den föredragna ekonomiska planen.
9. Ordföranden presenterade förslag avseende Brf Söderhörnet förvärv av fastigheterna Eskilstuna Stensborg Norra 2, Eskilstuna Stensborg Norra 3, Eskilstuna Stensborg Norra, 4, Eskilstuna Stensborg Norra 5, Eskilstuna Stensborg Norra 6. En förutsättning för förvärvet av fastigheterna bedöms vara att föreningen förvärvar ett bolag som innehåller fastigheterna Eskilstuna Stensborg Norra 2, Eskilstuna Stensborg Norra 3, Eskilstuna Stensborg Norra, 4, Eskilstuna Stensborg Norra 5, Eskilstuna Stensborg Norra 6. Fastigheterna kommer därefter att transporteras ur aktiebolaget till bostadsrättsföreningen.
10. Beslutade bland de närvarande medlemmarna/hyresgästerna i Brf Söderhörnet att föreningen ska förvärva fastigheterna Eskilstuna Stensborg Norra 2, Eskilstuna Stensborg Norra 3, Eskilstuna Stensborg Norra, 4, Eskilstuna Stensborg Norra 5, Eskilstuna Stensborg Norra 6 för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och genom förvärv av bolag som innehåller fastigheten fastigheterna Eskilstuna Stensborg Norra 2, Eskilstuna Stensborg Norra 3, Eskilstuna Stensborg Norra, 4, Eskilstuna Stensborg Norra 5, Eskilstuna Stensborg Norra 6 (s.k. paketering).

11. Antecknades att omröstningen skett genom namnupprop.

Eskilstuna Stensborg Norra 2

Rösträknarna konstaterade att 16 av de avgivna rösterna har biträtt beslutet vilket framgår av bilaga 1, röstlängd. Av dessa deltagande röster för förvärv är 15 folkbokförda på fastigheten. Dessa representerar minst 2/3 av de uthyrda lägenheterna i fastigheten Eskilstuna Stensborg Norra 2 som består av 16 uthyrda lägenheter som räknas in i röstunderlaget och som omfattas av förvärvet.

Eskilstuna Stensborg Norra 3

Rösträknarna konstaterade att 20 av de avgivna rösterna har biträtt beslutet vilket framgår av bilaga 1, röstlängd. Av dessa deltagande röster för förvärv är samtliga folkbokförda på fastigheten. Dessa representerar minst 2/3 av de uthyrda lägenheterna i fastigheten Eskilstuna Stensborg Norra 3 som består av 23 uthyrda lägenheter och 1 lokal som räknas in i röstunderlaget och som omfattas av förvärvet.

Eskilstuna Stensborg Norra 4

Rösträknarna konstaterade att 23 av de avgivna rösterna har biträtt beslutet vilket framgår av bilaga 1, röstlängd. Av dessa deltagande röster för förvärv är 22 folkbokförda på fastigheten. Dessa representerar minst 2/3 av de uthyrda lägenheterna i fastigheten Eskilstuna Stensborg Norra 4 som består av 28 uthyrda lägenheter som räknas in i röstunderlaget och som omfattas av förvärvet.

Eskilstuna Stensborg Norra 5

Rösträknarna konstaterade att 9 av de avgivna rösterna har biträtt beslutet vilket framgår av bilaga 1, röstlängd. Av dessa deltagande röster för förvärv är samtliga folkbokförda på fastigheten. Dessa representerar minst 2/3 av de uthyrda lägenheterna i fastigheten Eskilstuna Stensborg Norra 5 som består av 12 uthyrda lägenheter som räknas in i röstunderlaget och som omfattas av förvärvet.

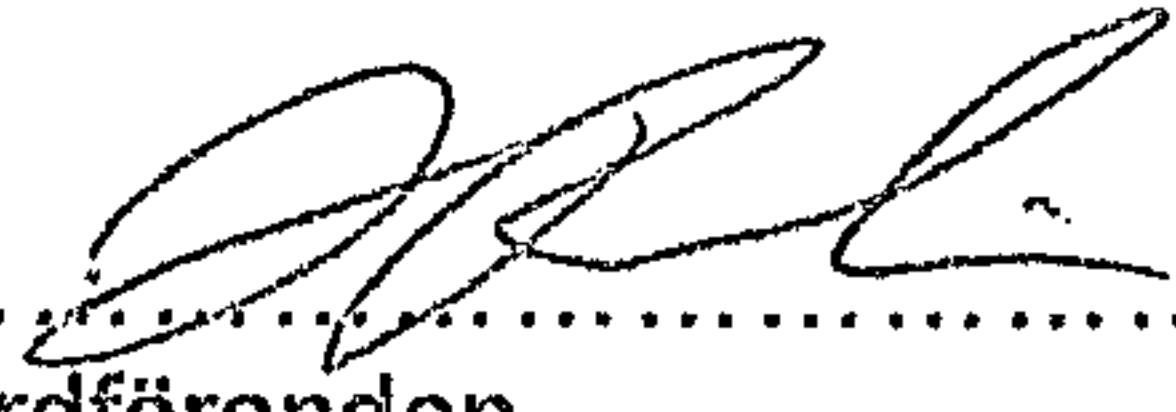
Eskilstuna Stensborg Norra 6

Rösträknarna konstaterade att 23 av de avgivna rösterna har biträtt beslutet vilket framgår av bilaga 1, röstlängd. Av dessa deltagande röster för förvärv är 21 folkbokförda på fastigheten. Dessa representerar minst 2/3 av de uthyrda lägenheterna i fastigheten Eskilstuna Stensborg Norra 6 som består av 27 uthyrda lägenheter och 1 lokal som räknas in i röstunderlaget och som omfattas av förvärvet.

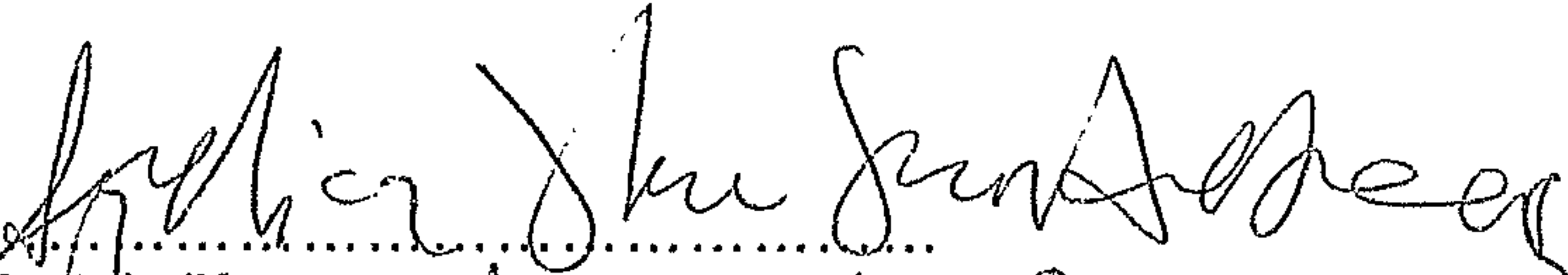
Det konstaterades att stämmans beslut fattades av hyresgäster i mer än två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna som omfattas av förvärvet. Dessa hyresgäster är medlemmar i Brf Söderhörnet och, vad gäller bostadshyresgäster, folkbokförda på fastigheterna Eskilstuna Stensborg Norra 2, Eskilstuna Stensborg Norra 3, Eskilstuna Stensborg Norra, 4, Eskilstuna Stensborg Norra 5, Eskilstuna Stensborg Norra 6. Beslutet uppfyller således kraven för giltighet enligt 9 kap19 § bostadsrättslagen.

12. Uppdrog åt styrelsen att slutföra förhandlingar med fastighetsägaren och teckna köpeavtal och andra nödvändiga avtal.
13. Mötet avslutades.

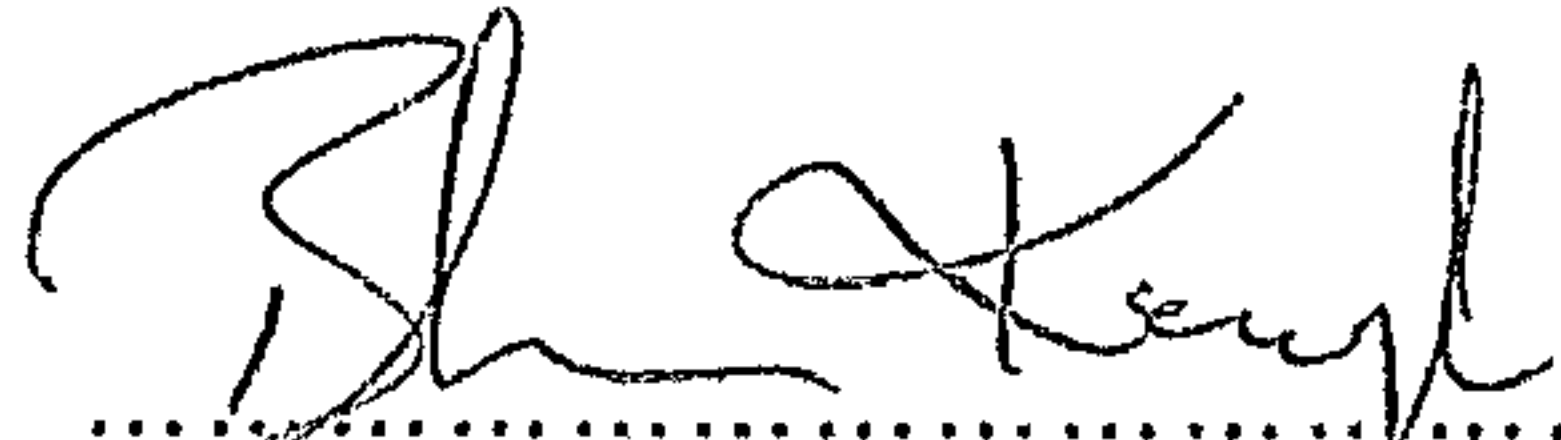
Eskilstuna, dag som ovan


.....
Ordföranden


Lars Bolin


.....
Protokollförare

Angelica Skar Sandberg


.....
Justeringsman/rösträknare

Beatrice Karl


.....
Justeringsman/rösträknare

Maria Christenson

2018-12-06 Röstlängd Brf Söderhornet							Röst			
Fastighetsäg. objektsnr	Nytt lgh.ID	Namn	Adress	Personligen närvarande	Närvarande via fullmakt	Folkbokförd	JA	NEJ	AVSTÅR	Fullmäktig
41040020451	1	Hanna Olsson.	Södra Bangårdsgatan 4 A	X		JA	X			
41040020452	2	Bengt Andersson.	Södra Bangårdsgatan 4 A	X		JA	X			
41040020453	3	Marcus Holmberg, Malin Källén.	Södra Bangårdsgatan 4 A	X		JA/JA	X			
41040020454	4	Helena Rennemark.	Södra Bangårdsgatan 4 A		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040020455	5	Alexandra Boljeving, Per Swärd.	Södra Bangårdsgatan 4 A	X		JA/JA	X			
41040020456	6	Marcus Andersson.	Södra Bangårdsgatan 4 A	X		JA	X			
41040020458	7	Ted Neuman.	Södra Bangårdsgatan 4 A	X		JA	X			
41040020459	8	Jonatan Viberg.	Södra Bangårdsgatan 4 B	X		JA	X			
41040020460	9	Richard Wehinger.	Södra Bangårdsgatan 4 B		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040020461	10	Cecilia Hyrén.	Södra Bangårdsgatan 4 B	X		JA	X			
41040020462	11	Petter Hagström.	Södra Bangårdsgatan 4 B		X		X			Angelica Skau Sandeberg
41040020463	12	Sara Kroné Karlsson.	Södra Bangårdsgatan 4 B	X		JA	X			
41040020464	13	Vili Räsänen.	Södra Bangårdsgatan 4 B	X		JA	X			
41040020465	14	Maria Christenson.	Södra Bangårdsgatan 4 B	X		JA	X			
41040020466	15	John Väyrynen.	Södra Bangårdsgatan 4 B	X		JA	X			
41040020467	16	Alexander Ohlsson.	Södra Bangårdsgatan 4 B	X		JA	X			
Eskilstuna Stensborg Norra 2				13	3	15	16			3
41040030401	17	Moa Lundstedt, Ludvig Nilsson.	Södra Bangårdsgatan 6 A		X	JA/JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040030402	18	Esmalda Lövestaf.	Södra Bangårdsgatan 6 A	X		JA	X			
41040030403	19	Ida Bouvin.	Södra Bangårdsgatan 6 A	X		JA	X			
41040030404	20	Evelina Sandén.	Södra Bangårdsgatan 6 A		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040030405	21	Elzbieta Karlsson.	Södra Bangårdsgatan 6 A			JA				
41040030406	22	Kristina Sjöberg.	Södra Bangårdsgatan 6 A	X		JA	X			
41040030407	23	Emelle Klint, Fredrik Zetterström.	Södra Bangårdsgatan 6 A		X	JA/JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040030408	24	Fredrik Sjöberg.	Södra Bangårdsgatan 6 A		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040030409	25	Josefin Sandeberg.	Södra Bangårdsgatan 6 A		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040030410	26	Helena Eldin.	Södra Bangårdsgatan 6 A	X		JA	X			
41040030411	27	Göran Renmark, Greta Renmark.	Södra Bangårdsgatan 6 A	X		JA/JA	X			
41040030412	28	Alexander Ciric.	Södra Bangårdsgatan 6 A	X			X			
41040030413	29	Andre Stenlund.	Södra Bangårdsgatan 6 A	X			X			
41040030414	30	Stig Sjölund.	Södra Bangårdsgatan 6 A			JA				
41040030415	31	Alexander Garesjö.	Södra Bangårdsgatan 6 A		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040030416	32	Katja Heikkinen.	Södra Bangårdsgatan 6 B	X		JA	X			
41040030417	33	Ann-Charlotta Falk.	Södra Bangårdsgatan 6 B	X		JA	X			
41040030418	34	Silja Andersson.	Södra Bangårdsgatan 6 B	X		JA	X			
41040030419	35	Marie Ehlund.	Södra Bangårdsgatan 6 B	X		JA	X			
41040030420	36	Frida Sköld.	Södra Bangårdsgatan 6 B		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040030421	37	Robin Lövström.	Södra Bangårdsgatan 6 B		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040030422	38	Patric Andersson.	Södra Bangårdsgatan 6 B	X		JA	X			
41040030424	39	Jaenette Bengtsson.	Södra Bangårdsgatan 6 B			JA				
LOKAL										
Eskilstuna Stensborg Norra 3				12	8	21	20			8
41040040301	40	Maria Alvenius.	Södra Bangårdsgatan 8 A							
41040040302	41	Louise Eriksson, Marcus Sundman Liberg.	Södra Bangårdsgatan 8 A	X		JA/JA	X			
41040040303	42	Eskilstuna United .	Södra Bangårdsgatan 8 A							
41040040304	43	Jörgen Toll.	Södra Bangårdsgatan 8 A		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040040305	44	Dennis Lantz Hagström.	Södra Bangårdsgatan 8 A	X		JA	X			
41040040306	45	Emma Gustafsson.	Södra Bangårdsgatan 8 A	X			X			
41040040307	46	Casper Bergdahl.	Södra Bangårdsgatan 8 A	X		JA	X			
41040040308	47	Antony Merjan, Rand Entabl.	Södra Bangårdsgatan 8 A							
41040040309	48	Kjell-Åke Olsson.	Södra Bangårdsgatan 8 A		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040040310	49	Resmus Ekroth.	Södra Bangårdsgatan 8 A		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040040311	50	Bojan Bilic.	Södra Bangårdsgatan 8 A	X		JA	X			
41040040312	51	Malin Sjöbacka.	Södra Bangårdsgatan 8 A	X		JA	X			
41040040313	52	Johan Yttergren.	Södra Bangårdsgatan 8 A		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040040314	53	Patrick Gustafsson.	Södra Bangårdsgatan 8 A	X		JA	X			
41040040315	54	Eric Edman.	Södra Bangårdsgatan 8 A		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040040316	55	Tobias Sehlstedt.	Södra Bangårdsgatan 8 B	X		JA	X			
41040040317	56	Tommie Falk.	Södra Bangårdsgatan 8 B		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040040318	57	Angelica Sandeberg.	Södra Bangårdsgatan 8 B	X		JA	X			
41040040319	58	Jens Karlsson.	Södra Bangårdsgatan 8 B		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040040320	59	Mimmi Larsson.	Södra Bangårdsgatan 8 B		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040040321	60	Gunnar Legzdins.	Södra Bangårdsgatan 8 B							
41040040322	61	Alexandra Nilsson Becker.	Södra Bangårdsgatan 8 B		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040040323	62	Anton Palmgren, Anna Marina Pynnönen.	Södra Bangårdsgatan 8 B		X	JA/JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040040324	63	Susanna Smedeby.	Södra Bangårdsgatan 8 B	X		JA	X			
41040040325	64	Håkan Öhman.	Södra Bangårdsgatan 8 B	X		JA	X			
41040040326	65	Jörgen Lindström.	Södra Bangårdsgatan 8 B		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040040327	66	Marcus Hermansson.	Södra Bangårdsgatan 8 B	X		JA	X			
41040040328	67	Mimmi Gustafsson.	Södra Bangårdsgatan 8 B							
Eskilstuna Stensborg Norra 4				12	11	22	23			11
41040050201	68	Johanna Hörnell.	Södra Bangårdsgatan 10							
41040050202	69	Antonio Rodriguez.	Södra Bangårdsgatan 10		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040050203	70	Amanda Källström.	Södra Bangårdsgatan 10	X		JA	X			
41040050204	71	Max Notman.	Södra Bangårdsgatan 10		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040050205	72	Anton Hellzén.	Södra Bangårdsgatan 10	X		JA	X			

Fastighetsäg. objekt nr	Nytt lgh.ID	Namn	Adress	Personligen närvarande	Närvarande via fullmakt	Folkbokförd	JA	NEJ	AVSTÅR	Fullmäktig
41040050206	73	Anders Östberg.	Södra Bangårdsgatan 10	X		JA	X			
41040050207	74	Petra Lundberg.	Södra Bangårdsgatan 10							
41040050208	75	Christian Åkermark.	Södra Bangårdsgatan 10	X		JA	X			
41040050209	76	Dan Kullander.	Södra Bangårdsgatan 10							
41040050210	77	Gunilla Boberg Roos.	Södra Bangårdsgatan 10	X		JA	X			
41040050211	78	Ulrika Hägler.	Södra Bangårdsgatan 10		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040050212	79	Vakant.	Södra Bangårdsgatan 10							
41040050213	80	Ricky Bentsen.	Södra Bangårdsgatan 10		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
Eskilstuna Stensborg Norra 5				5	4	9	9			4
41040060214	81	Bowler Reklamartiklar AB .	Södra Bangårdsgatan 12 A		X		X			Angelica Skau Sandeberg
41040060215	82	Lina Wideman.	Södra Bangårdsgatan 12 A		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040060217	83	Veronica Edlund.	Södra Bangårdsgatan 12 A		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040060218	84	Martin Johansson Österman, Linnea Sypula	Södra Bangårdsgatan 12 A	X		JA	X			
41040060219	85	Jade Jensen.	Södra Bangårdsgatan 12 A	X		JA	X			
41040060220	86	Svante Andersson.	Södra Bangårdsgatan 12 A							
41040060221	87	Adam Wallström.	Södra Bangårdsgatan 12 A		X		X			Angelica Skau Sandeberg
41040060222	88	Anton Jansson.	Södra Bangårdsgatan 12 A	X		JA	X			
41040060223	89	María Alvenius.	Södra Bangårdsgatan 12 A							
41040060224	90	Karolina Mauritzson.	Södra Bangårdsgatan 12 A		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040060225	91	Evelina Lyktberg, Niklas Wikström.	Södra Bangårdsgatan 12 A	X		JA	X			
41040060226	92	Malin Ahlström.	Södra Bangårdsgatan 12 A							
41040060227	93	Markus Notman.	Södra Bangårdsgatan 12 A	X		JA	X			
41040060228	94	Beatrice Karjel.	Södra Bangårdsgatan 12 A	X		JA	X			
41040060229	95	Amanda Peterson.	Södra Bangårdsgatan 12 A		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040060230	96	Vakant.	Södra Bangårdsgatan 12 B							
41040060231	97	Lina Berggren.	Södra Bangårdsgatan 12 B	X		JA	X			
41040060233	98	Richard Alun.	Södra Bangårdsgatan 12 B		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040060235	99	Tim Andersson.	Södra Bangårdsgatan 12 B		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040060236	100	Johan Hägfeldt, Marina Lindblom.	Södra Bangårdsgatan 12 B		X	JA/JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040060238	101	Annika Hinds.	Södra Bangårdsgatan 12 B							
41040060239	102	Jacqueline Johnson.	Södra Bangårdsgatan 12 B	X		JA	X			
41040060240	103	Sara Widgren.	Södra Bangårdsgatan 12 C		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040060241	104	Elln Eriksson Wallin, Martin Östlund.	Södra Bangårdsgatan 12 C		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040060243	105	Marie Svensson.	Södra Bangårdsgatan 12 C	X		JA	X			
41040060244	106	Robin Loostrom.	Södra Bangårdsgatan 12 C		X	JA	X			Angelica Skau Sandeberg
41040060246	107	Måns Harrysson.	Södra Bangårdsgatan 12 C	X		JA	X			
41040060247	108	William Östvik, Amanda Ahlin.	Södra Bangårdsgatan 12 C		X	JA/JA	X			Angelica Skau Sandeberg
Eskilstuna Stensborg Norra 6		LOKAL		10	13	21	23			13



Eskilstuna

Stensborg Norra 2-6

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2018-09-10

Eskilstuna Stensborg Norra 2-6 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas 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 Söderhörnet genom Ombildningskonsulten KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 28 augusti 2018 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.

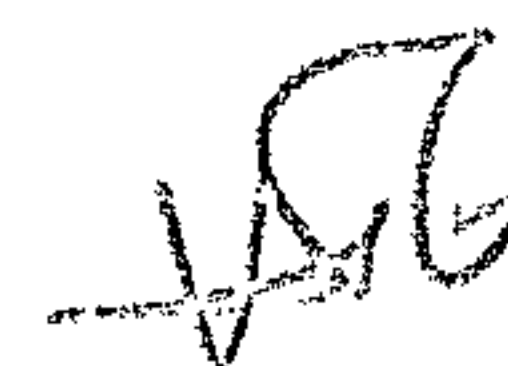
I samband med besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller utfördes någon förstörande provtagning.

Platsbesök utfördes i 8 lägenheter samt i huvuddelen av tillgängliga gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca + 15 grader C.

Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom samtal med boende, information från fastighetsskötaren samt övrig skriftlig dokumentation som överlämnats. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Maria Christenson, boende
- Beatrice Karjel, boende
- Ann-Charlotte Falk, boende
- Filip Erlandsson, SkandiaMäklarna (del av tid)
- Therese Nyberg-Larsson, SkandiaMäklarna (del av tid)
- Daniel Wörn, In Frigore AB, fastighetsskötare
- Lars Bolin, Ombildningskonsulten KB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningensman



4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Eskilstuna Stensborg Norra 2-6	
Adresser:	Södra Bangårdsgatan 4-12	
Kommun:	Eskilstuna	
Nuvarande ägare:	In Frigore AB	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	5 228 m ²	
Byggnad:	Byggnader med källare, 3-4 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321. Några 1-plans byggnader för garage och sophantering mm.	
Byggnadsår:	1931-1936	
Areor:	Bostäder	6 356 m ²
	Lokaler	434 m ²
	Förrådslokaler	103 m ²
	Totalt	6 893 m ²
Lägenheter:	108 st; 1-4 rok	
Lokaler:	5 hyreskontrakt	
Förrådslokaler:	10 förrådskontrakt	
Garage:	21 garageplatser	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstugor, smärre lokaler	
Våningsplan:	Lokaler i gatuplan, garage, bostäder	
Vind:	Lgh-förråd och lägenheter.	
Undergrund:	Berg och friktionsmark	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg eller friktionsmark.	

Stomme:	Betong, tegel, stålbalkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Balkonger:	Betongplatta med eller utan stålbalksram, smidesräcke på de flesta. Galvaniserade räcken på några. Plåtskärmar.
Yttertak:	Betongtakpannor och falsad plåt. Smärre del beklädd med lertegel. Korrugerat plåttak och asfalt-papp på garage.
Fasad:	Betongsockel, puts i våningsplanen.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. På vissa fönster förekommer invändig tilläggsruta. 1-glas träfönster i vissa trapphus. Lokalfönster med träbågar.
Trapphus:	Naturstensgolv, betongmosaikgolv eller golv belagda med keramiska plattor, målade väggar och målade tak. Handledare. Postboxar i entréer.
Entréparti:	Entrépartier av trä eller aluminium med glasade inslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av trä Garagedörrar av trä. Lokalentré av lackat trä
Bostäder:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak.
Golv:	Parkett eller trägolv i flertalet vardagsrum. Plastmatta i någon. Parkett, trägolv eller plastmatta i de flesta övriga rum Parkett, trägolv eller plastmatta i kök Variationer förekommer mellan lägenheterna

Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt, kyl- och frys, skåpinredning och vitvaror av blandade åldrar. Variationer i utförande förekommer. Egeninstallerad DM i några.
Badrum / duschrum:	Plastmatta eller klinker på golv, kakel, målad väv eller väggplastmatta på vägg, målat tak. Duschplats, duschväggar eller badkar (inkaklade i några), wc-stol, tvättställ. Egeninstallerad TM i några. Påtagliga variationer i utförande och ålder förekommer. Pax-fläkt i de flesta. Vattenradiator som värmekälla.
WC:ar:	Klinkergolv, målade väggar och målat tak, wc-stol, tvättställ.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstugor (3 st):	Totalt 6 TM, 6 TT, 3 TS, 3 manglar. Klinkergolv, målade väggar och målat tak.
Källare:	Ytbehandlat betonggolv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Lgh-förråd i källare och på vindar.
Installationsutrymmen.	Ytbehandlad betong, målade väggar och målat tak.
Sophantering.	Behållare i separat soprum.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. En värmeundercentral per fastighet. Utrustningar i värmeundercentraler i huvudsak från 1995, men en enhet är utbytt 2012.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar som i stor omfattning bedöms vara från byggnadsåret, men smärre utbytta enheter förekommer. Radiatorventiler utbytta. Stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret.
Ventilation:	Generellt självdragsfrånluft, men i badrum och wc:ar finns pax-fläktar installerade.

- Till en av lägenheterna finns mekanisk frånluft anslauten.
- Tilluft i form av väggventiler, spaltventiler i fönster eller ingen noterad tilluft i vissa utrymmen.
- VA-installationer: Avlopp av gjutjärn, ma-rör och plast. Varmvatteninstallationer av koppar, kallvatteninstallationer av koppar och galvaniserat stål. Installationerna är av blandade åldrar från byggnadsår till enligt uppgift utbytta ca 2007 (SN6) respektive 2015 (SN5).
- Varmvattencirkulationsslinga finns enbart i källarplanet även på de flesta platser där stående stammar har bytts ut.
- Bottenavlopp delvis utbytta.
- Elinstallationer: Serviser, serviscentraler, fastighetscentraler är i stor omfattning från byggnadsåren. Detta gäller också många installationer i allmänna och gemensamma utrymmen.
- Huvudledningar till lägenheterna av blandade åldrar, men bedöms ändå till huvuddelen var obytta.
- Inne i lägenheterna finns också installationer av mycket blandad åldrar. Även på platser där t ex vägguttag och strömställare bytts ut kan det förekomma tygisolerade frammatande ledningar.
- Hiss: Finns ej.
- Övrigt:
- Tomt / mark: I huvudsak hårdgjorda grusade eller asfalterade ytor. Smärre gräsytor samt planteringar förekommer.
- Allmänt: Byggnader ursprungligen uppförda mellan 1931 och 1936, Under byggnadernas livslängd har yttertaken bytts ut (vid varierande tidpunkter), fasaderna renoverats, delar av va-installationer bytts ut, de flesta badrum renoverats (vid högst varierande tidpunkter), delar av elinstallationerna

bytts ut, löpande lägenhetsunderhålls genomförts samt även i övrigt löpande underhåll utförts.

Under 2000-talet har enligt uppgift ca 45 badrum renoverats, vissa elinstallationer bytts ut, vissa värmeinstallationer bytts ut, maskinpark i tvättstugor bytts ut samt i övrigt löpande underhåll genomförts.

Delar av de tidigare förrådsvindarna har inretts till bostadslägenheter. Det är oklart när inredningarna utfördes, men inte osannolikt att det skett i anslutning till takrenoveringarna, dvs på 1980-tal.

Renoveringar av de flesta yttertak och fasader bedöms ha utförts på andra halvan av 1980-talet.

En hel del VA-installationer är bedömningsvis från perioden mellan ca 1975 och 1985.

1995 byttes utrustningarna i fjärrvärmeundercentrakerna ut.

Inom nära framtid rekommenderas kommer fönstren behöva renoveras, en del av balkongerna behöva renoveras, liksom alla äldre badrum och äldre va-installationer. Alla gamla elinstallationer behöver bytas ut liksom vissa äldre värmeinstallationer. I övrigt finns behov av löpande underhåll.

OVK-status:

OVK är enligt överlämnade protokoll godkänd för samtliga fastigheter till november 2022.

Energideklaration:

Utförd.

Radon:

Radonmätningar har utförts 2011. Alla redovisade mätresultat (utom två) ligger klart under godkända gränsvärden. De båda avvikande mätresultaten avser lägenheter belägna i bottenplanet, vilket antyder att markradon sannolikt förekommer. Det finns dock även mätningar utförda i bottenvåningslägenheter som ligger klart under gränsvärdena.

Asbest:

Asbest finns med stor sannolikhet i rörisoleringar i källarplanet och kan också finnas i kakelfog och -fix i de fåtal renoverade byggnadsårsbadrum

som finns. Inga mätningar eller provtagningar utfördes i samband med besiktningen.

PCB:

PCB finns med stor sannolikhet inte i byggnaderna.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong till berg / friktionsmark.

Inga eller högst marginella sättningar noterades under tillgängliga delar av källarplattorna. Inget åtgärdsbehov.

Vattenuppträckning i källare förekommer enligt uppgift intermitent i källaren på SN3 vid kraftiga regn.

I övrigt noterades ingen fukt på tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon nämnvärd fuktdoft i källarplanen. I SN2 finns dock en plats med smärre fukt i del av källarytterväggen.

När (och om) senaste omdränering utfördes är inte känt. Det är också mycket svårt att bedöma om eller ens när en omdränering kommer att behöva genomföras.

Bottenavlopp i källarplattorna är utbytt till ungefär hälften.

Under byggnadskropparna noterades inga tendenser till sättningar.

På gårdarna noterades ingen eller högst begränsad markkompression.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

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

Normal sprickbildning förekommer i icke bärande mellanväggar inne i lägenheter.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasader

Socklar i normalt skick. På gatusidor är vissa socklar något nedsmutsade. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Putsade fasader som senast renoverats bedömningsvis ca andra halvan av 1980-tal. Fasadputsen är generellt i tillfredsställande skick med marginell sprickbildning på några platser och har mer än 10 år till nästa renovering.

Väggar på enplansbyggnaderna i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Bostadsbyggnaderna:

Yttertak med varierande takbeläggningar förekommer. Ungefär hälften av takytan är belagd med falsad plåt och ungefär hälften med betongtakpannor. Marginell del med lertegelpannor noterades också. Samtliga yttertak har lagts om. Bedömningen är att detta utförts i mitten av 1980-tal. Plåtdelarna av yttertaken rekommenderas målas om inom några år. I samband med ommålningarna utförs också erforderliga punkttätningar på de platser där bultgenomföringar förekommer.

Underliggande råspont var i generellt gott skick. I anslutning till några installationsgenomföringar finns marginell fukt.

Generellt bedöms taken ha mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Takavvattningar i bedömt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Takrasskydd ochnockräcken mm bedöms finnas i erforderlig omfattning. Inget bedömt åtgärdsbehov.

Komplementbyggnader:

Korrugerat plåttak respektive asfaltpapptak på komplementbyggnaderna. Plåttaket är i tillfredsställande skick medan asfaltpapptaken rekommenderas bytas ut om ca 5 år.

5.1e Balkonger

På byggnaderna förekommer balkonger med varierande teknisk konstruktion. Samtliga balkonger har renoverats vid något tillfälle under byggnadernas livslängd. Ungefär hälften av balkongerna är i förhållandevis nära behov av renovering, medan resterande har mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

2-glasfönster på kopplade träbågar. På ett antal av fönstren mot Södra Bangårdsgatan finns en invändig tilläggsbåge. Fönstren är i genomgående dåligt eller mycket dåligt skick och i nära förestående behov av renovering. I samband med renoveringen kommer också ett förhållandevis stort antal trälagningar behöva genomföras. Utöver målning / renovering rekommenderas också justeringar av öppnings- / stängningsfunktioner och utbyte tätningslister mm utföras.

Fönsterdörrar till balkongerna i samma skick som fönstren och likaledes i nära förestående behov av ommålning / renovering.

Trapphus:

1-glas träfönster i dåligt skick. Nära förestående renoveringsbehov.

Lokaler:

Några skyltfönster till lokaler i normalt skick. I samband med övrig fönsterrenovering rekommenderas erforderliga åtgärder utföras även på lokalfönstren.

5.1g Gemensamma utrymmen**Entréer och trapphus:**

Golv, väggar och tak i tekniskt tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av varierande utformning. Det förekommer enheter både av målat trä, lackat trä och aluminium. De flesta träentrépartier är förhållandevis väderskyddat belägna och i tillfredsställande skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Garagedörrar i slitet skick. Ytskiktsbehandling och eventuella ytterligare tekniskt erforderliga åtgärder rekommenderas parallellt med fönsterentreprenaderna.

Tvättstugor:

Ytskikt i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

I tvättstugorna finns totalt 6 TM, 6 TT, 3 TS och 3 manglar. Maskinparken är senast utbytt mellan 2004 och 2018. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ungefär 15 år och för TS längre och för manglar väsentligt längre.

Detta innebär statistiskt att 2 TM och 1 TT kommer att behöva bytas om ca 2 år, 2 TM och ca 4-5 år och 1 TM och 1 TT om ungefär 7 år. Övrig maskinpark bedöms ha mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Källare i övrigt:

Normalt till ytskiktsmässigt lite slitet skick. Dock inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt till lite slitet ytskiktsmässigt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:

I normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Vindsförråd:

Med hönsnäts- och träväggar i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Garage:

Inget av garagen besöktes.

5.1h Lägenheter

8 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning.

Lägenheterna kan anses ha ungefär likartad inredningsstandard.

I lägenheterna förekommer badrum av mycket varierande åldrar och utföranden. Enligt erhållna uppgifter har ungefär 45 badrum yt- och tätskiktsrenoverats på 2000-tal. Av de övriga bedöms flertalet vara renoverade på 1970- och 1980-tal medan det också förekommer enstaka badrum med byggnadsårsstandard. Exakt antal från respektive tidsperiod har inte kunnat fastställas.

I denna statusrapport har därför antagits att 60 badrum har tätskikt som kommer att behöva renoveras inom den närmaste 10-årsperioden, varav 30 st inom den närmaste 3-årsperioden och övriga därefter. Det har också antagits att tillhörande VA-installationer inklusive stående stammar byts ut parallellt.

Lägenheternas elinstallationer är likaledes av mycket varierande ålder och med likartad svårighet att kunna bedöma exakt nära förestående tekniskt nödvändigt utbytesbehov. Ur kalkylsynpunkt har därför samma fördelning antagits. Elinstallationer i 30 lägenheter har utbytesbehov inom 3 år och ytterligare 30 inom 10 år.

Underhållsansvaret för badrummen yt- och tätskikt likväl som utbyte av elinstallationer kommer enligt föreningens stadgar efter ett förvärv åligga respektive lägenhetsinnehavare.

Huvudledningar för el är utbytta till bedömningsvis lika många lägenheter som antagits ovan och gamla till övriga.

I de besökta lägenheterna bedömdes luftomsättningen vara varierande. Detta beror sannolikt på nedsmutsning i frånluftskanalerna.

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

5.1i Lokaler

I byggnaderna finns några hyreslokaler med pågående verksamhet samt ytterligare ett antal hyreslokaler som används som förråd.

Enligt hyreskontrakten har lokalerna eget inre underhållsansvar.

I samband med att partiella VA-stambyten genomförs kommer vissa återställningar behöva utföras i lokalerna.

Vidare kan det finnas elinstallationer för vilka fastighetsägaren har underhållsansvar för som kommer att behöva bytas ut fram till lokalerna.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningar i 4 av fjärrvärmeundercentralerna senast utbytt 1995 och med knappt 10 år till kommande utbyte. Utrustningen i den 5:e fjärrvärmeundercentralen är från 2012 och med lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i stor utsträckning från respektive byggnadsår, men smärre utbytt delar förekommer. Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer. Minst 100 år är inte ovanligt. Värmestammar som ligger i schakt tillsammans med vatten och avlopp som bedöms vara tekniskt uttjänta rekommenderas ändå bytas ut parallellt.

Radiatorventilerna är i all huvudsak utbytt (ca 1995) och i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov på minst 10 år.

Stamregleringsventilerna i källarplanet är genomgående gamla och med rekommendation till utbyte inom något år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

I byggnaderna förekommer avlopp av mycket varierande åldrar och varierande material. Vissa avlopp är från byggnadsåren och de senaste har enligt uppgift bytts ut 2015.

Det bedöms att ungefär 60 % av alla installationer är mer än 30 år gamla.

Tappvattensystem:

Åldersfördelningen på tappvattensystemen är ungefär samma som på avloppen. I princip hela källarstråket av varmvatten är från byggnadsåret.

Delar av källarstråken för kallvatten har bytts ut, men saknar isolering. Komplettering med isolering utförs parallellt med övriga arbeten.

Varmvattencirkulationsslinga bedöms saknas på alla varmvattenstammar. Ny VVC-slinga installeras på de stammar som behöver bytas.

Ca 60 badrum bedöms inom en 10-årsperiod ha tekniskt uttjänta tätskikt. I samband med renoveringar av dessa rekommenderas också tillhörande VA-stammar bytas ut.

När det gäller VA-installationer till kök och separata wc:ar får det antas att samma periodicitet och omfattning till kommande utbyte gäller.

Att fastställa mer exakt status på installationernas ålder kräver en mycket mer omfattande inventering av byggnaderna.

I kostnadssammanställningen nedan har inräknats att 30 badrum (med tillhörande VA renoveras inom 3 år och ytterligare 30 badrum i tidsintervallet 4-11 år).

Vidare har antagits att VA-installationer betjänande 30 kök behöver bytas inom 3 år och till ytterligare 30 i tidsintervallet 4-11 år. I lägenheterna finns också ett fåtal separata wc:ar. Alla dessa bedöms behöva renoveras inom några år.

5.2d Ventilation

Självdagsfrånluft med frånluftsluckor i wc:ar och kök. I badrummen har kompletterande PAX-fläktar monterats. Tilluft i form av väggventiler i anslutning till fönstren, spaltventiler i fönstren eller i vissa utrymmen bedömningsvis ingen organiserad tilluft alls.

OVK är godkänd för alla system till november 2022.

En rensning av frånluftskanalerna rekommenderas utföras inom ett par år.

5.3 El-installationer

Fastigheternas elserviser, serviscentraler, fastighetscentraler och bedömningsvis ca hälften av huvudledningarna är från byggnadsåret och i nära förestående utbytesbehov. Till lägenheter med utbytta huvudledningar finns 3-fas installerad.

I allmänna och gemensamma utrymmen är minst hälften av alla elinstallationer från byggnadsåret.

Alla äldre installationer är i nära förestående behov av utbyte.

Installationer inne lägenheterna bedöms ha ungefär samma åldersfördelning som fastighetens. Utbyte rekommenderas utföras inom nära framtid.

Installationer inom badrummen byts ut i samband med renoveringar av desamma.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge augusti 2018)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes-
skatt.)

6.1 Byggnad

6.1d Tak / takavvattning

Ommålning plåttaksdelar, ca 2022 ca 350 kkr

(ca 1 100 m²)

Omläggning takpapp på garage, ca 2024 ca 80 kkr

(ca 200 m²)

6.1e Balkonger

Renovering / reparation av balkonger, ca 2019 ca 1 250 kkr

(ca 35 stycken)

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Renovering fönster, ca 2018 / -19 ca 4 300 kkr

(ca 1 080 båggar)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM o 1 TT, ca 2020 ca 150 kkr

Utbyte 2 TM, ca 2023 ca 100 kkr

Utbyte 1 TM o 1 TT, ca 2025 ca 100 kkr

Underhåll mm garagedörrar, ca 2018 / -19 ingår fönster ovan

6.1h Lägenheter

Renovering 30 badrum, 5 wc:ar, ca 2019-2021 ca 4 000 kkr

Renovering 30 badrum, ca 2022-2028 ca 3 750 kkr

Utbyte el i 30 lgh, ca 2019-2021 bedömt 600 kkr

Utbyte el i 30 lgh, ca 2022-2028 bedömt 600 kkr

6.1i Lokaler

Återställningsarbeten vid VA-stambyte ingår 6.2c nedan

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i 4 fjärrvärmeundercentraler, ca 2027 ca 750 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte flertalet stamregleringsventiler, ca 2019 ca 900 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Partiella VA-stambyten, ca 2019-2021 ca 2 750 kkr

(till 30 badrum, 5 wc:ar, 30 kök)

Partiella VA-stambyten, ca 2022-2028 (till 30 badrum, 30 kök)	ca 2 600 kkr
Spolning / rensning övriga avlopp, ca 2019	ca 100 kkr
6.2d Ventilation	
Rensning frånluftskanaler, ca 2020	ca 250 kkr
6.3 Elinstallationer	
Utbyte fastighetsel enligt omfattning ovan, ca 2019-2021	ca 2 600 kkr



Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader ursprungligen uppförda 1931-1936. Under 1970 och 1980-tal genomfördes renoveringar av yttertak, fasader och sannolikt balkonger samt partiella VA-stambyten och badrumsrenoveringar. Även de partiella inredningarna av vindarna bedöms vara utförda på ca 1980-tal.

Därefter har ytterligare VA-stammar bytts ut, ett antal badrum renoverats, maskinpark i tvättstugor bytts ut, utrustningar i värmeundercentraler bytts ut liksom flertalet (kanske alla) radiatorventiler.

Därutöver har löpande underhåll genomförts.

Inom nära framtid kommer alla fönster och fönsterdörrar behöva renoveras, ett antal tekniskt uttjänta badrum behöva renoveras inklusive parallella utbyten av VA-installationer, elinstallationer behöva bytas ut, ungefär hälften av balkongerna behöva renoveras och stamregleringsventiler för värmesystemet behöva bytas ut.

Den exakta omfattningen av utbyte VA-installationer, erforderligt utbyte elinstallationer samt renovering av badrum kan inte fastställas utan en väsentligt mer omfattande inventering. I kostnadssammanställningen har därför ett ovan redovisat antagande gjorts.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 12 300 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 3 980 000:-
Totalt:	ca 16 280 000:-

Kostnaden för renovering av badrum och separata wc:ar likväl som kostnaden för utbyte av elinstallationer inom lägenheterna är inte inräknad ovan då underhållsansvaret enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare. De antagna kostnaderna finns dock redovisade under 6.1h ovan.