

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Harvpinnen 6

organisationsnummer 769639-9620

Bjurholmsplan 28

I Stockholm

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Kostnader för fastighetens förvärv
 - D. Finansieringsplan
 - E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
 - G. Sammanställning insats, upplåtelse- och årsavgifter
 - H. Särskilda bestämmelser
 - I. Sammanställning anskaffningsvärde
 - J. Sammanställning resultatprognos och kassaflöde
 - K. Känslighetsanalys anslutningsgrad
 - L. Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och kassaflöde år 1-6, 10 och 20
- Bilagor: Enligt bostadsättslagen föreskrivet intyg
Protokoll teknisk statusbesiktning inkl. underhållsplan

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Harvpinnen 6 (nedan kallad Föreningen) i Stockholm som ansökt om registrering och registrerats hos Bolagsverket 2021-05-14 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningens organisationsnummer är 769639-9620.

Sten Dybeck, 19331010-7515 (nedan kallad Ägaren) är ägare till Fastigheten Stockholm Harvpinnen 6 (nedan kallad Fastigheten) Föreningen avser att förvärva Fastigheten enligt överlåtelseavtal om 170 000 000 kronor.

Som underlag för denna plan har använts befintliga handlingar från Föreningen, Ägaren och från myndigheter. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende Fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på, vid tiden för planens upprättande, kända förhållande och fakta. Föreningen avser att tillträda Fastigheten den 2025-01-30 eller den tidigare eller senare dag parterna överenskommer, varvid föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt. Konstateras att inflyttning har skett och kommer att ske i samband med Föreningens tillträde.

Fastigheten innehåller 64 bostadslägenheter varav 21 lägenheter är vakanta och 2 lokaler, av dessa beräknas 61 lägenheter att upplåtas med bostadsrätt vid Föreningens förvärv. 3 lägenheter och två lokaler kvarstår med hyresrätt.

Föreningen har i framtiden möjlighet att sälja hela eller del av byggnadens råvind. Den uppskattade arean är ca 350 kvm.

Föreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra Fastigheten vid tillträde.

Uppgifter om ytor och hyror har erhållits från Ägaren. Någon uppmätning av ytor har ej skett. Byggnadens tekniska standard har konstaterats vid statusbesiktning den 2024-10-08 utförd av Hillar Truuberg, Raksystems Projektledarhuset.

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Förvärvet avser Fastigheten Harvpinnen 6 i Stockholm. Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Brf Harvpinnen 6 är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Redovisade kostnader för förvärv, enligt pkt C, avser de slutliga kostnaderna i samband med förvärvet.

Reparationsfonden och den årliga fondavsättningen täcker det renoveringsbehov som konstaterats vid teknisk besiktning av fastigheten.

Taxeringsvärde (2022) uppgår till 121 644 000 kr varav byggnadsvärde 47 644 000 kr och markvärde 74 000 000 kr. Kommunal fastighetsavgift för bostäder beräknas utgå med 104 320 kr.

Hyresintäkter från bostäder och lokaler avser aktuella hyror (2024-10-01). Det bör dock påpekas att intäkter från nämnda lägenheter och lokaler kan förändras vid framtida omförhandlingar av hyror.

Driftkostnaderna grundas på kända förhållanden och fakta samt erfarenhetstal med hänsyn till vad som är normalt för hustypen.

Bostadsrättsföreningen redovisar enligt god redovisningssed. Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999-1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Underlag för avskrivning är 66 640 000 kronor vid planens upprättande. Underlaget för avskrivning beräknas till ca 39,2 % av köpeskillingen, motsvarande taxeringsvärde för byggnad i förhållande till totalt taxeringsvärde.

Föreningen har utfört en teknisk besiktning och avsatt medel i reparationsfond motsvarande konstaterat underhållsbehov, avsatta medel innefattar inte kostnad för renovering av badrum då den kostnaden faller på bostadsrättshavaren. En teknisk underhållsplan för de kommande 50 åren har upprättats. Avsättning om 80 000 kr årligen enligt underhållsplan, vilket är i enlighet med föreningens stadgar.

I samband med Föreningens tillträde till Fastigheten avses nya hypotekslån upptas enligt finansieringsplanen, avsnitt D. Valda löptider och uppdelning i olika lånedelar kan av styrelsen komma att ändras om förutsättningarna anses mer fördelaktiga. Amorteringar sker enligt årlig plan med 0,5 % av kapitalskulden.

Föreningens redovisade utgifter och utbetalningar fördelas på årsavgifterna. För bostadsrättshavaren tillkommer kostnad för hushållsel (ca 30 kr/kvm) samt av bostadsrättshavaren vald service såsom exempelvis bostadsrättsförsäkring, abonnemang för bredband, TV-avgift, parkering etc.

Andelstal beräknas utifrån lägenheternas storlek och antal våningsplan. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Harvpinnen 6, Bjurholmsplan 28 i Stockholm.		
Taxeringsvärde	Typkod 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler. Taxeringsvärde 2022 för fastigheten är 121 644 000 kr varav mark bostäder 74 000 000 kr, byggnad bostäder 47 000 000 kr och byggnad lokaler 644 000 kr.		
Tomtareal	908 kvm		
Läge	Fastighetens läge bedöms som attraktivt. Ett utbud av kommersiell service finns på promenadavstånd. Omkringliggande bebyggelse består av huvudsakligen flerbostadshus med butiker och kontor.		
Kommunikationer	Buss, T-bana finns inom gångavstånd.		
Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Annan åtgärd (tomtkarta)	1913-05-26	0180-113:2P743
	Fastighetsbestämning	1977-12-16	0180-A213/1977
	Ledningsrättsåtgärd	1978-07-28	0180-A126/1978
Rättigheter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål
Grunduppgifter	Last	Ledningsrätt	Starkström fjärrvärme 0180-A126/1978.4
Planer och bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckning
	Stadsplan	1939-03-17	0180-1926B
	Kv harven och harvpinnen Senast ändrad 2005-09-01 Anmärkning: Genomförandetiden har utgått Anmärkning: Ändrade bestämmelser, se akt 0180k-p2003-11095		
	Ändring av detaljplan	1985-02-18	0180-7655
	Södermalm och södra hammarbyhamnen Senast ändrad: 2024-09-04		
Vatten/avlopp	Ansluten till kommunens vatten och avloppsnät		
BYGGNAD	Hyreshus med partiell källare, entréplan, 5 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321		
Uthyrningsbar area	64 bostadslägenheter om totalt 2 384 kvm, 2 lokaler om totalt 152 kvm.		
Nybyggnadsår	1930		
Uppvärmning	Fjärrvärme.		
	Se vidare bilagd sammanställning av statusbesiktning.		



C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärv	170 000 000	170 000 000
Övriga kostnader		
Lagfartskostnader	2 550 000	
Pantbrevskostnader	352 541	
Reparationsfond	12 850 000	
Övrigt	1 056 250	
		16 808 791
Totala avsättningar för förvärv		186 808 791

D. FINANSIERINGSPLAN

Befintliga lån		Inga	
Nya lån			
Hypotekslån	Rörlig	3,60%	3 854 293
	Hypotekslån 2 år	3,10%	3 854 293
	Hypotekslån 4 år	3,20%	3 854 293
			0
<i>Tillkommer finansiering hyresrätter</i>		3,30%	<i>8 486 154</i>
			20 049 033
Summa insatser			164 245 912
Tillkommer upplåtelseavgift			11 000 000
<i>Avgår hyresrätter</i>			<i>-8 486 154</i>
			166 759 758
Totala skulder och eget kapital			186 808 791

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH UTBETALNINGAR

2 024

Finansieringsnetto	762 000
--------------------	---------

Avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar	80 000
--	--------

Driftkostnader

Förvaltningskostnader	100 000
Fastighetsskötsel & reparationer	100 000
El	65 000
Vatten och avlopp	75 000
Värme	425 000
Sotning	35 000
Sophämtning	70 000
Städning	90 000
Försäkring	50 000
Övrigt	50 000

1 060 000

Kommunal fastighetsavgift och Fastighetsskatt utgår med	110 760
---	---------

Summa kostnader och utbetalningar	2 012 760
-----------------------------------	------------------

F. FÖRENINGENS INTÄKTER

Ränta bankkonto 1,0%	100 000
----------------------	---------

Hyror

lägenheter hyresrätter	211 560
lokaler	134 502

346 062

Årsavgifter

	0
lägenheter	1 566 698

1 566 698

Summa intäkter	2 012 760
----------------	------------------

G. SAMMANSTÄLLNING UPPLÄTELSE- OCH ÅRSavgIFTER

Harvpinne 6
Bjurholmsplan 28
Stockholm

Insatser 164 245 912
Årsavgifter 1 566 698
Upplåtelseavgifter 11 000 000
Hyresintäkter 346 062

(Årsavgiften fördelas efter justerade andelstal fram till den tidpunkt då samtliga lägenheter har upplåtits med bostadsrätt)

Lgh nr	Plan	Lgh yta (m ²)	Lägenhetstyp	Andelstal insats (%)	Andelstal årsavgift (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavgift (kr)	Insats och Upplåtelseavgift (kr)	Deftager ej (*)	Årsavgift kr/år	kr/mån
1 001	bv	42	1 rum kv bad&wc	1,705	1,798	2 800 449	549 551	3 350 000	79 762	28 168	2 347
1 002	bv	45	1 rum kv bad&wc	1,824	1,923	2 995 450	0	2 995 450	66 566	30 130	2 510
1 003	bv	66	2 rum kök bad&wc	2,670	2,815	4 385 019	0	4 385 019	66 440	44 106	3 675
1 005	bv	51	2 rum kök bad&wc	2,073	2,186	3 405 015	0	3 405 015	66 765	34 249	2 854
1 006	bv	52	2 rum kök bad&wc	2,113	2,228	3 470 015	529 985	4 000 000	76 923	34 903	2 908
1 007	bv	23	1 rum kv bad&wc	0,953	1,005	1 565 444	284 556	1 850 000	80 435	15 746	1 312
1 008	bv	38	1 rum kv bad&wc	1,547	1,631	2 540 448	0	2 540 448	66 854	25 553	2 129
1 009	bv	24	1 rum kv bad&wc	0,993	1,047	1 630 444	0	1 630 444	67 935	16 400	1 366
1 010	bv	23	1 rum kv bad&wc	0,953	1,005	1 565 444	0	1 565 444	68 063	15 746	1 312
1 101	1	45	1 rum kv bad&wc	1,842	1,942	3 024 673	575 327	3 600 000	80 000	30 423	2 535
1 102	1	43	1 rum kv bad&wc	1,762	1,858	2 893 411	0	2 893 411	67 289	29 103	2 425
1 103	1	23	1 rum kv bad&wc	0,962	1,015	1 580 784	294 216	1 875 000	81 522	15 900	1 325
1 104	1	37	1 rum kv bad&wc	1,522	1,605	2 499 623	0	2 499 623	67 557	25 142	2 095
1 105	1	44	1 rum kv bad&wc	1,802	1,900	2 959 042	0	2 959 042	67 251	29 763	2 480
1 106	1	38	1 rum kv bad&wc	1,562	1,647	2 565 254	534 746	3 100 000	81 579	25 802	2 150
1 107	1	24	1 rum kv bad&wc	1,002	1,057	1 646 415	0	1 646 415	68 601	16 560	1 380
1 108	1	35	1 rum kv bad&wc	1,442	1,521	2 368 360	481 640	2 850 000	81 429	23 822	1 985
1 109	1	52	2 rum kök bad&wc	2,133	2,249	3 503 705	596 295	4 100 000	78 846	35 242	2 936
1 110	1	51	2 rum kök bad&wc	2,093	2,207	3 438 073	0	3 438 073	67 413	34 582	2 881
1 111	1	23	1 rum kv bad&wc	0,962	1,015	1 580 784	0	1 580 784	68 730	15 900	1 325
1 201	2	45	1 rum kv bad&wc	1,859	1,961	3 053 897	0	3 053 897	67 864	30 717	2 559
1 202	2	43	1 rum kv bad&wc	1,779	1,876	2 921 372	0	2 921 372	67 939	29 384	2 448
1 203	2	23	1 rum kv bad&wc	0,972	1,025	1 596 123	0	1 596 123	69 397	16 054	1 337
1 204	2	37	1 rum kv bad&wc	1,537	0,000	2 523 797	0	2 523 797	68 211	0	0
1 205	2	44	1 rum kv bad&wc	1,819	1,918	2 987 634	0	2 987 634	67 901	30 051	2 504
1 206	2	38	1 rum kv bad&wc	1,577	1,663	2 590 060	509 940	3 100 000	81 579	26 052	2 170
1 207	2	24	1 rum kv bad&wc	1,012	1,067	1 662 386	337 614	2 000 000	83 333	16 721	1 393
1 208	2	35	1 rum kv bad&wc	1,456	0,000	2 391 273	0	2 391 273	68 322	0	0
1 209	2	52	2 rum kök bad&wc	2,154	2,271	3 537 394	0	3 537 394	68 027	35 581	2 965
1 210	2	51	2 rum kök bad&wc	2,113	2,229	3 471 132	728 868	4 200 000	82 353	34 914	2 909
1 211	2	23	1 rum kv bad&wc	0,972	1,025	1 596 123	0	1 596 123	69 397	16 054	1 337
1 301	3	45	1 rum kv bad&wc	1,877	1,979	3 083 120	666 880	3 750 000	83 333	31 011	2 584
1 302	3	43	1 rum kv bad&wc	1,796	1,894	2 949 333	0	2 949 333	68 589	29 666	2 472
1 303	3	23	1 rum kv bad&wc	0,981	1,035	1 611 463	0	1 611 463	70 064	16 209	1 350
1 304	3	37	1 rum kv bad&wc	1,551	1,636	2 547 972	552 028	3 100 000	83 784	25 629	2 135
1 305	3	44	1 rum kv bad&wc	1,836	1,936	3 016 227	0	3 016 227	68 551	30 338	2 528
1 306	3	38	1 rum kv bad&wc	1,592	1,679	2 614 866	560 134	3 175 000	83 553	26 301	2 191
1 307	3	24	1 rum kv bad&wc	1,022	1,078	1 678 357	0	1 678 357	69 932	16 882	1 406
1 308	3	35	1 rum kv bad&wc	1,470	1,550	2 414 185	0	2 414 185	68 977	24 283	2 023
1 309	3	52	2 rum kök bad&wc	2,174	0,000	3 571 084	0	3 571 084	68 675	0	0
1 310	3	51	2 rum kök bad&wc	2,134	2,250	3 504 190	0	3 504 190	68 710	35 247	2 937
1 311	3	23	1 rum kv bad&wc	0,981	1,035	1 611 463	209	1 611 463	70 064	16 209	1 350
1 401	4	45	1 rum kv bad&wc	1,895	1,998	3 112 344	0	3 112 344	69 163	31 305	2 608
1 402	4	43	1 rum kv bad&wc	1,813	1,911	2 977 295	672 705	3 650 000	84 884	29 947	2 495
1 403	4	23	1 rum kv bad&wc	0,990	1,044	1 626 803	0	1 626 803	70 731	16 363	1 363
1 404	4	37	1 rum kv bad&wc	1,566	1,651	2 572 147	577 853	3 150 000	85 135	25 872	2 155
1 405	4	44	1 rum kv bad&wc	1,854	1,955	3 044 819	0	3 044 819	69 200	30 626	2 552
1 406	4	38	1 rum kv bad&wc	1,607	1,695	2 639 672	560 328	3 200 000	84 211	26 551	2 212
1 407	4	24	1 rum kv bad&wc	1,032	1,088	1 694 328	0	1 694 328	70 597	17 042	1 420
1 408	4	35	1 rum kv bad&wc	1,484	1,565	2 437 098	512 902	2 950 000	84 286	24 513	2 042
1 409	4	52	2 rum kök bad&wc	2,195	2,314	3 604 773	0	3 604 773	69 323	36 258	3 021
1 410	4	51	2 rum kök bad&wc	2,154	2,271	3 537 248	0	3 537 248	69 358	35 579	2 964
1 411	4	23	1 rum kv bad&wc	0,990	1,044	1 626 803	0	1 626 803	70 731	16 363	1 363
1 501	5	40	1 rum kv bad&wc	1,750	1,845	2 873 605	526 395	3 400 000	85 000	28 904	2 408
1 502	5	36	1 rum kv bad&wc	1,58	1,670	2 600 982	0	2 600 982	72 250	26 162	2 180
1 503	5	19	1 rum kv bad&wc	0,85	0,895	1 393 792	0	1 393 792	73 357	14 019	1 168
1 504	5	34	1 rum kv bad&wc	1,50	1,582	2 464 671	0	2 464 671	72 490	24 791	2 065
1 505	5	41	1 rum kv bad&wc	1,79	1,889	2 941 760	558 240	3 500 000	85 366	29 589	2 465
1 506	5	30	1 rum kv bad&wc	1,33	1,407	2 192 048	0	2 192 048	73 068	22 049	1 837
1 507	5	19	1 rum kv bad&wc	0,85	0,895	1 393 792	0	1 393 792	73 357	14 019	1 168
1 508	5	31	1 rum kv bad&wc	1,38	1,451	2 260 204	389 796	2 650 000	85 484	22 734	1 894
1 509	5	45	1 rum kv bad&wc	1,96	2,067	3 219 237	0	3 219 237	71 539	32 380	2 698
1 510	5	46	1 rum kv bad&wc	2,00	2,111	3 287 393	0	3 287 393	71 465	33 066	2 755
1 511	5	19	1 rum kv bad&wc	0,85	0,895	1 393 792	0	1 393 792	73 357	14 019	1 168
SUMMA				2 384	100,00	105,448	164 245 912	11 000 000	175 245 912	1 566 698	



SAMMANSTÄLLNING LOKALER OCH HYROR

Hysesintäkter 134 502

kontrakts nr	Hyresgäst	Lokaltyp	Area (m²)	Löptid	Bashyra (kr)
1	Bröderna Oskarssons Plåt	lokal	141	1900-01-00	113 955
2	Lisa Uggla	lokal	11	1900-01-00	20 547
SUMMA			152		134 502



H.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder.
- 2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för el, gas och eventuella abonnemang för tv och bredband.
- 5 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 6 Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Stockholm dag enligt digitalsignering

.....
Sven Nolé

.....
Kalle Sigleifs Tiala

.....
Henrik Söderberg



I. SAMMANSTÄLLNING ANSKAFFNINGSVÄRDE

	Belopp i kronor	Nyckeltal
Anskaffningsvärde		
varav:		
Köpeskilling fastighet	170 000 000	67 035 per kvm BOA & LOA
Reparationsfond	12 850 000	5 067 per kvm BOA & LOA
Lagfart	2 550 000	
Pantbrev	352 541	
Övrigt	1 056 250	
Summa total anskaffningsutgift	186 808 791	
Kända underhålls- och investeringsbehov	12 850 000	
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	166 759 758	69 950 per kvm BOA
Nytt föreningslån	20 049 033	8 410 per kvm BOA
Summa finansiering	186 808 791	
	Area	
Bostadsarea	2 384	
Lokalarea	152	
Total area	2 536	

J. SAMMANSTÄLLNING RESULTATPROGNOS OCH KASSAFLÖDE

	Belopp i kronor	Nyckeltal	
Resultatprognos år 1			
Årsavgifter	1 566 698	693	per kvm BOA
Hysesintäkter/bostad	211 560	1 706	per kvm BOA
Hysesintäkter/lokal	134 502	885	per kvm LOA
Övriga intäkter, ränta	100 000	44	per kvm BOA
Summa intäkter	2 012 760	794	per kvm BOA+LOA
Driftskostnader	960 000	379	per kvm BOA+LOA
Fastighetsskötsel & reparationer	100 000	39	per kvm BOA+LOA
Övriga externa kostnader, fastighetsskatt, avgäld	110 760	44	per kvm BOA+LOA
Avskrivningar	666 400	263	per kvm BOA+LOA
Räntenetto	662 000	261	per kvm BOA+LOA
Summa kostnader	2 499 160	985	per kvm BOA+LOA
Årets resultat *	-486 400		
Avsättning underhållsfond	80 000	32	per kvm BOA+LOA
Kassaflödesprognos år 1			
Summa intäkter	2 012 760		
Summa kostnader	2 499 160		
Återföring avskrivningar	666 400		
Kassaflöde från löpande drift	180 000	71	per kvm BOA+LOA
Amorteringar	100 000	39	per kvm BOA+LOA
Årets kassaflöde	80 000		
	Area		
Bostad hyresrätt	124		
Bostad bostadsrätt	2 260		
Lokalarea	152		
Total area	2 536		

* Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en linjär avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Föreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

K. KÄNSLIGHETSANALYS ANSLUTNINGSGRAD

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om ytterligare hyreslägenheter inte ombildas till bostadsrätt enligt punkt G i ekonomisk plan. Aktuell anslutningsgrad enligt punkt G är 95% och betyder att 95% av föreningens totala antal lägenheter ombildas. 92% betyder att 92% av föreningens totala antal lägenheter ombildas och så vidare.

Anslutningsgrad i kvadratmeter	Antal kvarstående hyresrätter	Skulder År 1 (SEK)	Skuldsättning (%)	Kostnad År 1 (SEK)	Kostnads ökning (%)
95%	3	20 049 033	12%	2 012 760	0%
92%	5	24 256 771	15%	2 111 760	5%
86%	8	33 570 792	20%	2 442 760	21%
82%	11	39 289 069	24%	2 645 760	31%

L. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-6, 10 och 20

Ekonomisk prognos år 1-6, 10 och 20

Föreningens årliga kostnader	1	2	3	4	5	6	10	20
Kapitalkostnader								
Lånebelopp	20 049 033	19 949 033	19 849 288	19 750 041	19 651 291	19 553 035	19 264 148	27 290 124
Räntor	662 000	658 318	655 026	651 751	648 493	645 250	635 717	900 574
Amortering	100 000	99 745	99 246	98 750	98 256	97 765	96 321	136 451
Ansättning UH	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	95 607	800 000
Driftkostnader	1 060 000	1 081 200	1 102 824	1 124 880	1 147 378	1 170 326	1 266 798	1 544 220
Fastighetsskatt och kommunal avg	110 760	112 975	115 235	117 539	119 890	122 288	132 368	161 356
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Lån för UH enligt UH plan								8 090 000
Summa utgifter	2 012 760	2 033 838	2 055 564	2 077 818	2 100 612	2 123 955	2 226 812	3 542 601
Avskrivningar	666 400	666 400	666 400	666 400	666 400	666 400	666 400	666 400
Summa utgifter och avsättningar								
Årliga kostnader	2 679 160	2 700 238	2 721 964	2 744 218	2 767 012	2 790 355	2 893 212	4 209 001
Föreningens årliga intäkter								
Hyror hyreslägenheter	211 560	215 791	220 107	224 509	228 999	233 579	252 834	308 203
Hyror lokaler	134 502	134 502	134 502	137 192	137 192	137 192	142 735	142 735
Hyror parkering	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntointäkter	100 000	80 000	64 000	51 200	40 960	32 768	13 422	1 441
Årsavgifter medlemmar	1 566 698	1 603 545	1 636 955	1 664 917	1 693 461	1 720 416	1 817 821	3 090 222
Summa årliga intäkter	2 012 760	2 033 838	2 055 564	2 077 818	2 100 612	2 123 955	2 226 812	3 542 601
Resultat innan avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat efter avskrivningar	-666 400	-666 400	-666 400	-666 400	-666 400	-666 400	-666 400	-666 400
Ränteantagande, genomsnittsränta enl. kostnadskalkyl			3,30%					
Inflationsantagande			2,00%					
Hyresförhandlingar bostadslägenheter			2,00%					

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fordon

I prognosen har inte räntointäkter upptagits. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva att ske, kostar varje 100 kr/kvm i ökade årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån med motsvarande belopp.



L. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-6, 10 och 20

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenäivå med								
	1 566 698	1 603 545	1 636 955	1 664 917	1 693 461	1 720 416	1 817 821	3 090 222
Årsavgifter om:								
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens genomsnittsräntenäivå + 1 %	1 766 807	1 803 036	1 835 447	1 862 417	1 889 973	1 915 946	2 010 463	3 363 123
2. Dagens genomsnittsräntenäivå - 1 %	1 365 826	1 404 055	1 438 462	1 467 416	1 496 948	1 524 886	1 625 180	2 817 321
Dagens räntenäivå och								
1. Dagens inflationsnivå +1 %	1 601 821	1 639 371	1 673 496	1 702 189	1 731 479	1 759 194	1 859 796	3 107 278
2. Dagens inflationsnivå - 1 %	1 554 991	1 591 603	1 624 774	1 652 493	1 680 788	1 707 490	1 803 830	3 073 166

Dagens genomsnittsräntenäivå
Dagens inflationsnivå

3.30%
2.00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.



L. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-6, 10 och 20

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

Kassaflödesprognos

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20
Summa intäkter	2 012 760	2 033 838	2 055 564	2 077 818	2 100 612	2 123 955	2 226 812	3 542 601
Summa kostnader exklusive amorteringar och avsättning till underhållsfond	2 499 160	2 518 893	2 539 485	2 560 571	2 582 161	2 604 264	2 701 283	3 272 550
Anerföring avskrivningar	666 400	666 400	666 400	666 400	666 400	666 400	666 400	666 400
Kassaflöde från löpande drift	180 000	181 345	182 478	183 647	184 851	186 092	191 928	936 451
Amorteringar	100 000	99 745	99 246	98 750	98 256	97 765	96 321	136 451
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	95 607	800 000
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital	80 000	161 600	244 832	329 729	416 323	504 650	875 978	2 627 245
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	746 400	748 000	749 632	751 297	752 995	754 726	762 007	1 466 400

Dagens genomsnittsräntenivå
Dagens inflationsnivå

3.30%
2.00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.



Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Harvpinnen 6, Stockholm

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Brf Harvpinnen 6 (769639-9620) och får i anledning härav avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheten direkt via köpekontrakt med fastighetsägaren. Planen redovisar den slutliga kostnaden förförvärvet.

Föreningen kommer att inneha en fastighet med en byggnad innehållande 64 bostadslägenheter och två lokaler. Bostäderna avses att bli upplåtna med bostadsrätt medan lokalerna förblir hyresrätter. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och ändamålsenlig samverkan kommer att uppnås. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Uppsala 2024 dag som elektronisk signering visar

Daniel Albrektson

Lennart Fällström

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2024-10-24
Stadgar	2024-07-01
Fastighetsdata	2024-10-25
Köpekontrakt utkast	
Finansieringsoffert	2024-11-19
Teknisk statusbesiktning	2024-10-08

Stockholm Harvpinnen 6

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



Hillar Truuberg

2024-10-08

Stockholm Harvpinnen 6 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Harvpinnen 6 genom Rosengren & Co

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 27 september 2024 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak enbart åtgärder vars underhållsansvar enligt stadgarna faller på Bostadsrättsföreningen beskrivits.

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

Platsbesök utfördes i 7 lägenheter, 1 hyreslokal samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Hissmaskinrummen var inte tillgängliga. Vid besiktningstillfället var det duggregn samt ca + 12 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom tillhandahållet och framtaget skriftligt material samt muntlig information erhållet vid besiktningen.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Henrik Söderberg, boende
- Simon Wikenstahl, förvaltare
- Tomas Solberg, Bjurfors Näringsliv
- Bo Wergedahl, Rosengren & Co
- Hillar Truuberg, Raksystems Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Harvypinnen 6	
Adresser:	Bjurholmsplan 28	
Kommun:	Stockholm	
Markareal:	907 m ²	
Byggnad:	Hyreshus med partiell källare, entréplan, 5 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1930	
Areor:	Bostäder	2 373 m ²
	Lokaler	239 m ²
	Totalt	2 612 m ²
Lägenheter:	64 st, varierande storlekar	
Lokaler:	2 hyreslokaler	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Lokaler, driftsutrymmen	
Bottenvåning:	Entréer, bostäder	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd, hissmaskinrum, tvättstuga	
Undergrund:	Sannolikt berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong	
Ytterväggar:	Tegel eller mursten som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på stålbalkar, fyllning, övergolv	
Yttertak:	Falsad bandtäckt plåt.	
Skärmtak:	Korrugerad plåt (över cykelställ på gård)	

Kungsaltaner:	Konstruktionsbetong, värme- och fuktisolering, smidesräcke. Plåtskärmar mellan lägenheter.
Fasader:	Naturstenssockel på gatusida, putsad sockel på gårdssidor, putsade fasader i våningsplanen.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcken.
Fönster:	Bostäder: 2-glas träfönster med kopplade bågar.
Fönsterdörrar:	2-glas fönsterdörrar till kungsaltaner med kopplade bågar av trä 2-glas försterdörrar av trä till piskbalkonger.
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare och smidesräcke.
Entrépartier:	Målat trä och glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsentréer av trä. Källardörr av av trä Lgh-dörrar av trä
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Parkett i de flesta rum Plastmatta i kök / kokvråar Avvikelse förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläkt i vissa, kyl- och frys eller bara kyl, snickerier av blandad ålder.
Badrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kaklade väggar (till ca överkant av dörrfoder), målad vägg däröver, målade tak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. VVC-handdukstork. Egeninstallerad TM i någon. Variationer i utförande förekommer.

Gemensamma utrymmen:

Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Målat golv, målade väggar och tak.
Sophantering:	Soprum med sopnedkast i entrén till sopsäcksväxlare belägen i källaren. Soptransportör till gatuni-vå.
Installationsutrymmen:	Ytskiktsbehandlade golv, väggar och tak.
Förråd:	Med hönsnätsväggar på vinden.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning / installationer i värmeundercentral från 1997.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer i stor omfattning från byggnadsåret, men någon utbytt radiator kan förekomma. Radiatorventiler utbytta, bedömningsvis ca 1995. Stamregleringsventiler i all huvudsak från byggnadsåret.
Ventilation:	Bostäder: Självdraagsfrånluft. Tilluft med varierande utformningar, men i huvudsak genom spaltventiler i fönsterbågarna.
VA-installationer:	Avlopp av ma-rör, plast och gjutjärn, varm- och kallvatteninstallationer av koppar. Inkommande kallvattenservis från gatan är från byggnadsåret och av galvaniserat stål. Bottenavlopp och avloppsluftningar i all huvudsak ej utbytta.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral och fastighetscentraler bedöms ha bytts ut för ca 30 år sedan. Däremot är huvudledningarna till lägenheter av äldre typ. Installationer i besökta lägenheter var av mycket blandad ålder.
Gas:	Installationer i all huvudsak från byggnadsåret.



Hiss: 2 linhissar, 3 personer, 225 kg. Hissmaskinrummen var inte tillgängliga. Enl de årliga säkerhetsbesiktningsprotokollen är hissarna ombyggda 1995. Dvs med då utbytta styr- och reglerutrustningar. Hissarna är besiktigade och godkända till november 2025.

Övrigt:

Tomt / mark: Gräsmatta, hårdgjorda ytor, smidesstaket, cykelförråd under skärmtak.

Allmänt: Byggnad ursprungligen uppförd 1930. Under byggnadens livslängd har VA-stambyten utförts, bad- / duschrums renoverats, vissa elinstallationer bytts ut, yttertakets bytts ut, fasaden renoverats, utrustning i värmeundercentralen bytts ut, maskinparken i tvättstugan bytts ut, hissinstallationer renoverats samt i övrigt löpande underhåll utförts.

Nära förestående underhållsbehov finns avseende återstående äldre elinstallationer, vissa värmeinstallationer samt inom några år huvuddelen av bad- / duschrumsrummen.

OVK-status: OVK-besiktning utfördes senast 2019 med godkänt utfall. Godkännandet löper till januari 2025.

EnergideklARATION: EnergideklARATION utfördes senast 2008 och löptiden har gått ut för länge sedan. Ny deklARATION behöver upprättas.

Radon: Radonmätningar har enligt uppgift inte utförts.

Asbest: Asbest finns sannolikt i värmerörsisoleringar i källarplanet, men troligen inte någon annanstans.

Inga provtagningar utfördes i samband med platsbesöket.

PCB: Finns med stor sannolikhet inte i byggnaden.

Övriga miljöfrågor: Det är inte känt om det har förekommit verksamhet som har negativ inverkan på miljö, men troligen i så fall i begränsad omfattning.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Inga fuktgenomslag noterades i källarytterräddor och inte heller någon fuktluft, vare sig i källaren eller den utgrävda källardelen.

Utvändig mark på gårdssidan lutar delvis mot källarytterräddor, vilket innebär förhöjd fuktbelastning.

Det är inte känt om någon omdränning av källarytterräddor utförts och inte heller bedömningsbart när eller ens om en omdränning eller utbyte av fuktisolering kommer behöva utföras.

Det förekommer inte heller några noterade sättningar i mark under källargolvet.

Skärmtak över cykelförvaring i tillfredsställande skick.

Smidesstaket i normalt skick.

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

5.1b Stomme

Ingen sprickbildning noterades i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväddor, lägenhetsväddor mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväddor noterades inte heller någon onormal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatufasader:

Naturstenssockel i tillfredsställande skick, Inget tekniskt åtgärdsbehov under lång tid.

Puts i våningsplanen som har renoverats vid en inte känt tidpunkt, men bedömningsvis för drygt 30 eller möjligen närmare 40 år sedan. Normalt skick där vissa punktlagningar har utförts därefter med okänd bakomliggande orsak. Fasaden bedöms generellt ha lite drygt 10 års återstående teknisk livslängd.

Gårdsfasader:

Putsad sockel i normalt skick.

Puts i våningsplanen i skick lika gatufasadens med samma periodicitet till nästa åtgärd, dvs om lite drygt 10 år.

5.1d Tak / takavvattning / kungsaltaner

Yttertak belagt med bandtäckt enkelfalsad plåt. Yttertaket har lagts om. Tidpunkt okänd, men bedömningsvis drygt 30 eller kanske i underkant 40 år sedan, dvs tro-
ligen samtidigt som senaste fasadåtgärd. Delar av yttertaket (på gårdssidan) måla-
des om för ett par år sedan.

Yttertaksplåten i övrigt har frekventa vidhäftningsbrott mellan färg och plåt, men
mycket begränsat med ytrost i den galvaniserade plåten.

Taksäkerhet etc är infäst med bultgenomföringar genom plåten. Det bedöms rim-
ligt att resterande yttertak målas om inom nära framtid. Parallellt utförs punkttät-
ning av taksäkerhetsinfästningarna.

Tidpunkt för kommande utbyte av plåten är mycket svårbedömd, men har ur kal-
kylaspekt antagits inträffa 2050.

Skulle en inredning av vinden utföras påverkar detta tidpunkten för omläggning
av plåten.

Kungsaltaner:

Till lägenheterna på våning 5. Kungsaltanerna var genomgående beklädda med
trätrall vilket innebär att okulära bedömningar inte utfördes. Vid någon tidpunkt
har dock en ovanliggande tätningsmassa applicerats på altanerna. Enligt uppgift
för ca 10-12 år sedan. Det ska också enligt uppgift förekomma viss sprickbild-
ning i tätningsmassan.

Återstående teknisk livslängd är svårbedömd, men det har antagits att en omfatt-
ande renovering utförs parallellt med kommande omputsning, dvs om lite drygt 10
år.

Kommande åtgärd därefter har bedömts ligga efter Underhållsplanens 50-åriga
kalkylperiod.

5.1e Piskbalkonger

Betongplatta samt smidesräcke. Det är inte känt när senaste underhåll / renovering
utfördes, men sannolikt samtidigt med senaste omputsning av fasaden. I samband
med kommande bedömda tidpunkt för fasadrenovering är det rimligt att då erfor-
derliga kompletteringsåtgärder utförs på piskbalkongerna.

Nästa åtgärd därefter ligger bedömningsvis efter Underhållsplanens 50 åriga kal-
kylperiod.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glasfönster på kopplade träbågar.

Enligt uppgift utfördes senaste fönsteråtgärd för ca 5-6 år sedan, vilket skulle
kunna överensstämma med de okulära iakttagelser som gjordes vid platsbesöket.

Fönstrens (och fönsterdörrarnas) skick varierar en del beroende på väderstreck och höjdläge.

Kommande underhållsåtgärd (utvändig ommålning) ligger generellt ungefär 5 år avlägsen och upprepas därefter med ca 12 års intervall som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bostadsrättsföreningens stadgeenliga underhållsansvar är begränsat till yttre båge samt karm. För övriga delar av fönstret ligger underhållsansvaret på respektive Bostadsrättshavare.

Fönsterdörrar:

Fönsterdörrar till piskbalkongerna underhålls med ungefär samma periodicitet som fönstren ovan.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréparti:

Entréparti mot gatan av trä. Ytskiktsbehandling ur teknisk aspekt bedöms kunna avvaktas ca 5 år (dvs samtidigt med nästa fönsterunderhåll och därefter återigen med ungefär samma periodicitet).

Övriga utvändiga dörrar:

Gårdsdörrar med rekommendation till underhåll parallellt med fönstren ovan.

Lokalentréer:

Ytskiktsunderhåll utförs samtidigt med underhåll av fönster etc.

Entréer och trapphus:

Normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov. Eventuella önskemål om estetiskt underhåll har inte beaktats.

Tvättstuga:

Ytskikt i normalt till lite slitet skick. Inget akut tekniskt åtgärdsbehov, men med tanke på utrymmets placering är det rimligt att åtminstone tätskiktet i golvet renoveras samtidigt som golvbrunnen och de sannolikt åldrade övriga avloppen byts ut, vilket rekommenderas utföras inom något / några år. Skulle en vindsinredning bli aktuell förändras alla förutsättningar nämnda ovan.

2 TM (från ca 2010 resp 2023), 1 TT (från ca 2012) samt 1 TS som är drygt 10 år gammal. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ungefär 15 år, vilket innebär att 1 TM och 1 TT statistiskt kommer behöva bytas om ca 2-3 år. Torkskåp har normalt längre teknisk livslängd. Då det upprättas en 50-årig underhållsplan kommer maskinparken behöva bytas ut mer än en gång. Bedömda tidpunkter och kostnader finns angivna på bifogad excel-blad.

Källare:

Huvuddelen av källaren inrymmer i nuläget en hyreslokal.

Installationsutrymmen:

Ytskiktsmässigt i förhållandevis slitet skick. Det bedöms dock inte finnas något tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Sopnedkast i trapphuset till sopsäcksväxlare. I nuläget saknas möjlighet till separat matavfallshantering. Sopsäcksväxlaren är från 2001 och det är svårbedömt hur länge det kommer finnas möjlighet att få reservdelar ifall funktionsstörningar uppstår.

Soptransportör till gatunivå. Det är sannolikt att transportbandet också har installerats ca 2001. Kostnad och tidpunkt för nästa underhåll / renovering är mycket svårbedömd, men har ur kalkylaspekt antagits till 100 000:- och bedömts behöva utföras 2040.

Förråd:

Lägenhetsförråd på vinden i normalt skick. I nuläget inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

7 lägenheter besöktes i samband med besiktningen.

Alla badrum / duschrum har (enligt uppgift från fastighetsägaren, vilket också överensstämmer med iakttagelser gjorda i besökta bad- / duschrum) renoverats ca 1995 då också enligt uppgift också samtliga betjänande VA-stammar byttes ut inklusive VA-stammarna till köken. Tätskikten är således i stor omfattning snart 30 år gamla och i statistiskt behov av renovering inom högst 8-10 år. Ca hälften av "badrummen" har s k Stockholmsdusch (dvs ett wc-rum med golvbrunn).

VA-stammarna (speciellt vattenstammarna) har dock väsentligt längre återstående teknisk livslängd och det är därför viktigt att åtgärder som utförs i samband med ytskiktsrenoveringarna är genomtänkta så att inga förgävesinvesteringar utförs, men med tanke på att våtrummen ändå rekommenderas renoveras är det lämpligt att byta ut betjänande VA-stammar samtidigt.

Våtrummen är av principiellt 2 storlekar, vilket innebär skillnad i renoveringskostnaden. En bedömd renoveringskostnad för "Stockholmsduscharna" ligger i storleksordningen 180 000:- och för "badrummen" ca 225 000:-. Då ingår inte utbytet av de stående VA-stammarna i beloppet.

Elinstallationer fram till respektive lägenhet (huvudledningarna) är av äldre typ med rekommendation till utbyte inom nära framtid (se 5.3 nedan).

Elinstallationerna i besökta lägenheter var av blandad ålder. Alla äldre installationer är i behov av utbyte inom nära framtid. Enligt Bostadsrättsföreningens stadgar ligger utbytes- och underhållsansvaret på respektive Bostadsrättshavare. Även här varierar utbyten av lägenheternas elinstallationer beroende på lägenhetsstorleken.

Det stadgemässiga utbytes- och underhållsansvaret för både våtrummens yt- och tätskikt samt elinstallationerna åligger respektive Bostadsrättshavare.

Efter ett förvärv övergår även det generella inre underhållsansvaret till respektive Bostadsrättshavare.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns två hyreslokaler, varav den ena besöktes. Det inre underhållsansvaret åligger respektive lokalhyresgäst liksom underhålls- och utbytesansvaret för verksamhetsanpassade inredningar, utrustningar och installationer.

Vatten- och avloppsinstallationerna har bytts ut i samband med VA-stambytet som enligt uppgift utförts ca 1995, men bottenavloppen under är i stor omfattning äldre.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 1997 och med ett par års återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer av blandade åldrar, men i förhållandevis stor omfattning från byggnadsåret. Värmestammarna är likaledes i huvudsaklig omfattning från byggnadsåret.

Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer, men systemet är snart 95 år gammalt och ett utbyte kan ändå bli aktuellt om kanske 20 år. En ny mer omfattande inventering rekommenderas utföras om knappt 10 år för att möjligen med bättre precision kunna fastställa kommande behov, omfattning och tidpunkt för åtgärd. Ur kalkylaspekt har ändå antagits att värmesystemet byts ut 2048.

Radiatorventilerna är förhållandevis gamla och rekommenderas bytas ut parallellt med utbytet av utrustningen i fjärrvärmeundercentralen, dvs om ett par år.

Stamregleringsventilerna i källarplanet är också genomgående gamla och i behov av utbyte.

I samband med utbytet av utrustningen i värmeundercentralen utförs också en injustering av hela värmesystemet.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp och vatten:

Byggnadens VA-installationer har enligt uppgift i sin helhet bytts ut vad avser alla delar som betjänar lägenheter och lokaler, men de flesta bottenavlopp är väsentligt äldre liksom avloppsluftningarna på vindsplanet.

Normal återstående teknisk livslängd för de utbytta installationerna (utbytet har utförts ca 1995) är lång, speciellt vad avser vatteninstallationerna. Hur lång är svårbedömt och eftersom bad- / duschrummen ändå kommer behöva renoveras (sannolikt senast inom 10 år), måste en handlingsplan för framtida underhåll / utbyte av VA-stammar utarbetas. Det viktiga är att det inte blir tidsmässig obalans mellan yt- och tätskiktsrenoveringar av våtrum och utbyten / underhåll av VA-stammar och baserat på det har det ur kalkylaspekt antagits att de VA-stammar som betjänar våtrum byts ut ca 2033.

VA-stammar som selektivt betjänar kök / kokvråar bedöms behöva bytas ut ca 2055.

Källarstråk för kall- och varmvatten har också minst 30 års återstående teknisk livslängd.

Botten- / samlingsavloppen rekommenderas re-linas parallellt med utbytet av de avlopp som betjänar våtrummen i våningsplanen.

Om vinden avses inredas till Bostäder behöver en separat planering av hantering av betjänande VA-installationer genomföras. Den planeringen kan innebära förändringar av tidplaner angivna ovan och har inte vidare utretts i det här Statusbesiktningsprotokollet.

Det är inte känt när senaste spolning / rensning av spillvattenavloppen utfördes, men det är en åtgärd som rekommenderas utföras med ca 8-10 års intervall som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Det är rimligt att nästa åtgärd utförs parallellt med våtrumsrenoveringarna.

5.2d Ventilation

Självdraagsfrånluft med utsugspunkter i våtrum och kök. Tilluft via spaltventiler i fönstren.

OVK är godkänd till januari 2025. Det känns rimligt att frånluftskanalerna rensas i samband med nästa OVK-besiktning och därefter med ungefär 20 års intervall.

5.2e Gasinstallationer

Gasinstallationer som i stor omfattning bedöms vara från byggnadsåret. Gasinstallationer har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer.

5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, serviscentral och fastighetscentraler bedöms vara utbytta för ca 30 år sedan.

Huvudledningar till lägenheterna etc är däremot gamla och i behov av utbyte inom något år. I samband med utbytet rekommenderas också en uppgradering till 3-fas genomföras vilket tekniskt innebär att delar av de för ungefär 30 år sedan utbytta installationerna ändå rekommenderas bytas ut.

Elinstallationer i besökta lägenheter var också av påtagligt blandad ålder. Alla äldre installationer är i nära förestående behov av utbyte.

Bostadsrättsföreningens underhållsbehov i / till lägenheterna består begränsas till huvudledning fram till lägenheten och lägenhetscentralen. För övriga elinstallationer i lägenheten ansvarar respektive Bostadsrättshavare.

Elinstallationerna i allmänna och gemensamma utrymmen bedömdes till stor del vara utbytta och i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid, men inom högst 10 år rekommenderas ändå armaturer i trapphusen etc bytas ut.

Kommande underhåll därefter på fastighetens elinstallationer har bedömts behöva utföras efter Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

5.4 Hissinstallationer

2 linhissar, för 3 personer, 225 kg. Inget av hissmaskinrummen var tillgängliga vid besiktningstidpunkten, men från erhållna årliga hissbesiktningar har hissarna renoverats 1995. Det troliga är att renoveringen då bestod i utbyten av styr- och reglerutrustningarna.

Hissarna är godkända till november 2025.

Styr- och reglerutrustningarna är således ca 30 år gamla och har snart uppnått sin statistiska tekniska livslängd.

Om ytterligare drygt 30 år är det rimligt att en ytterligare renovering av hissarna behöver utföras.

Skulle en inredning av vindar bli aktuell får en ny bedömning utföras.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge augusti 2024)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt i berörda delar.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Rensning av gårdsbrunnar, ca 2025 ca 5 kkr / gång
(därefter med ca 8 års intervall)
Finplanering mm, utförs löpande
(ingår i allmän årlig underhållsavsättning)

6.1c Fasad

Putsrenovering fasader, ca 2040 ca 4 800 kkr
(ca 2 100 m²)

6.1d Tak / takavvattning / kungsaltaner

Omläggning yttertak, ca 2050 ca 1 900 kkr
(ca 550 m²)
Reparation / renovering kungsaltaner, ca 2040 ca 1 600 kkr
(ca 60 löpmeter)

6.1e Piskbalkonger

Underhåll / renovering, ca 2040 ingår 6.1c ovan

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering fönstren, ca 2029 ca 1 200 kkr
(ca 240 bågar, inkl piskbalkongsdörrar etc)
Upprepas, ca 2041, 2053 och 2065

6.1g Gemensamma utrymmen

Underhåll gårdsdörrar, ca 2029 ingår fönster ovan
(upprepas med samma periodicitet som fönstren)
Utbyte 1 TM / 1 TT, ca 2027 ca 90 kkr
(upprepas ca 2043 och 2059)
Utbyte 1 TM, ca 2040 ca 55 kkr
(upprepas ca 2056 och 2072)
Utbyte 1 TS, ca 2042 ca 40 kkr
(upprepas ca 2065)
Underhåll lokalentré, ca 2029 ingår fönster ovan
Soppantering, antaget 2040 ca 100 kkr
(bedömt belopp och tidpunkt)
Estetiskt underhåll av trapphus m fl gemensamma ytor
(ej kalkylerat eller tidssatt)

6.1h Lägenheter

Renovering av våtrum, ca 2032 – 2034 bekostas av resp Boende
Utbyte av elinstallationer i lägenheter bekostas av resp Boende
(tidpunkt för åtgärd varierar mellan lägenheterna)

6.1i Lokaler

Följdåtgärder vid VA-stambyte
(ingår 6. 2c nedan)

6.2 Installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning värmeundercentral, ca 2027 ca 320 kkr
Nytt utbyte, ca 2057 ca 320 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2027 ca 180 kkr
Utbyte stamregleringsventiler, ca 2027 ca 300 kkr
Injustering värmesystem, ca 2027 ingår ovan
Utbyte värmesystem, bedömt 2048 bedömt 3 600 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte VA-stammar till våtrum, ca 2032-2034 ca 4 500 kkr
(exklusive våtrumsrenovering)
Utbyte VA-stammar till kök, ca 2055 ca 2 800 kkr
Utbyte källarstråk kv- / vv, ca 2055 ca 800 kkr
Rensning av spillvattenavlopp, ca 2025 ca 100 kkr
(upprepas ca 2035, 2045, 2055 och 2065)
Re-lining av bottenavlopp, bedömt 2033 bedömt 700 kkr
(tidpunkt antagen)

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, 2025 ca 100 kkr
(upprepas ca 2046 och 2066)
Kommande OVK-besiktningar, 1: a 2025 ca 100 kkr / gång
(och därefter med 6 års intervall)

6.3 Elinstallationer

Utbyte huvudledningar mm, ca 2025 bedömt 3 200 kkr
(inkl ny servis samt viss övrig fastighetsel)
Utbyte armaturer etc i trapphus etc, ca 2032 bedömt 250 kkr
(upprepas ca 2060)

6.4 Hissinstallationer

Utbyte hissmaskiner, styr- och regler mm, bedömt 2028 ca 1 800 kkr
(avser bägge hissarna)
Upprepas ca 2060

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1930. Under byggnadens livstid har VA-stambyten genomförts, badrum renoverats, elinstallationer bytts ut, fasader renoverats, kungsaltaner renoverats, yttertaket bytts ut och i övrigt löpande underhåll utförts.

Nära förestående underhålls- / renoveringsbehov finns framförallt avseende kvarvarande äldre elinstallationer och vissa värmeinstallationer. Inom ca 5-10 år är det också dags att renovera fönstren, byta ut hissinstallationer, uppgradera yt- och tätskikt i bad- / våtrum samt utföra vissa övriga underhållsåtgärder som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 4 395 000:-
Mellan 4-10 år:	ca 8 455 000:-
Totalt:	ca 12 850 000:-

Underhålls- och kostnadsansvaret för renovering av våtrum samt utbyte av elinstallationer i lägenheterna ligger enligt Bostadsrättsföreningens stadgar på respektive Bostadsrättshavare och är inte inräknat ovan.

Värmesystemet är snart 95 år gammalt. Det är påtagligt svårt att bedöma återstående teknisk livslängd, men ett utbyte har bedömts behöva utföras 2048.

Hissmaskinrummen var inte tillgängliga vid platsbesöket, men baserat på protokoll från senaste årliga säkerhetsbesiktningar är hissinstallationerna moderniserade 1995 dvs att styr- och reglerutrustningarna snart är 30 år gamla.

Utöver vad som anges ovan är det rimligt att årligen avsätta ungefär 80 000:- för smärre oförutsedda reparationskostnader. Angiven summa inkluderar då vissa löpande myndighetskostnader såsom kommande Energideklaration, radonmätningar och årliga säkerhetsbesiktning av hissar.

Kostnader avseende planerat periodiskt underhåll för åren 2035-2074 finns redovisade på bifogat excel-blad. Eventuella kostnader för estetiskt underhåll har dock inte inräknats.

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

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

Det förekommer vissa planer på att inreda byggnadens förrådsvindar till nya bostäder. Om detta förverkligas kommer förändringar av tidpunkter och kostnader i Underhållsplanen justeras. Inget försök att kalkylera detta har utförts.



Stockholm Harvpinnen 6 UH-plan (2025-2034, detaljerad); (2035-2074, överslagsmässig)														Kostnadsläge augusti 2024	
Atgård	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	År 2034	2035-2044	2045-2054	2055-2064	2065-2074	Anmärkning
Mark:	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Allmän finplanering, mm															
Rensning gårdsbrunnar	5								5		5	5	5	10	Ingår allmän avsättning nedan
Byggnadsdel:															
Tvättstuga		90									185		145	95	bedömd tid utbyte maskiner
Fasad, puts											4800				
Piskbalkonger											x				Ingår ovan
Kungsaltaner											1600				
Yttertak												1900			
Fönster / fönsterdörrar					1200						1200	1200		1200	
Entrépartier / utv dörrar					x						x	x		x	Ingår ovan
Trapphus															
Sophantering											100				ej kalk/lerat
Källare / gem utrymmen															bedömd kostnad och tidpunkt
Badrum, wc:ar och el i lägenheter															ej kalk/lerat
Installationer:															bekostas av lgh-innehavaren
OVK-besiktningar	100														
Rensning ventilationskanaler	100					100					200	100	200	100	
Utrustning i värmecentral												100		100	
Utbyte värmeventiler		320											320		
Utbyte värmesystem		480													
VA-stamsrenovering												3600			bedömd tidpunkt
Utbyte källarstråk vatten													2800		
Re-lining bottenavlopp													800		
Rensning avloppsstammar	100										100	100	100	100	
Elinstallationer, fastighet	3200												1800		
Hissar				1800											
Övrigt:															
Årlig allmän avsättning	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	800	800	800	800	
Summa	3585	80	970	1880	1280	80	180	80	5535	80	8990	7805	6970	2405	



Bo Henry Wergedahl
bo@rosengren.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Lennart Fällström, L Fällström AB, och Daniel Albrektson, ALFE Invest AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Harvpinnen 6, organisationsnummer 769639-9620.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Harvpinnen 6 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Lennart Fällström och Daniel Albrektson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Lennart Fällström och Daniel Albrektson har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Harvpinnen 6 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare

Verifikat

Transaktion 09222115557532385867

Dokument

Ekonomisk plan
Huvuddokument
37 sidor
Startades 2024-11-22 14:08:39 CET (+0100) av Patricia Berggren (PB)
Färdigställt 2024-11-22 17:50:32 CET (+0100)

Initierare

Patricia Berggren (PB)
Rosengren & Co
patricia@rosengren.se
+46707170061

Signerare

Sven Nolén (SN)
Brf Harvpinnen 6
Personnummer 470321-0197
sven.nolen@gmail.com
+46708681200



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Nolén"
Signerade 2024-11-22 16:29:21 CET (+0100)

Henrik Söderberg (HS)
Brf Harvpinnen 6
Personnummer 951225-3338
henrik.e.soderberg@gmail.com
+46722146730



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO HENRIK EINAR SÖDERBERG"
Signerade 2024-11-22 14:17:32 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532385867

Kalle Sigleifs Tiala (KST)
Brf Harvpinnen 6
Personnummer 920310-3610
tiala@live.se
+46735020305



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KALLE KRISTOFFER SIGLEIFS TIALA"
Signerade 2024-11-22 17:07:30 CET (+0100)

Lennart Fällström (LF)
L Fällström Fastighetsekonomi
Personnummer 194804017871
lennart@lfallstrom.se
+46706400771



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Lennart Fällström"
Signerade 2024-11-22 17:35:17 CET (+0100)

Daniel Albrektson (DA)
Alfe Invest AB
Personnummer 197308239339
daniel@alfe.se
+46707507700



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Daniel Albrektsson"
Signerade 2024-11-22 17:50:32 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

