

Upprättad 2021-06-29

# EKONOMISK PLAN

**Bostadsrättsföreningen Hagtornet**  
**Organisationsnr. 769632-9460**

**Kommun: Sigtuna**

## NYCKELTAL

Köpeskilling	31178 kr/m <sup>2</sup> Area
Förvärvskostnad	33642 kr/m <sup>2</sup> Area
Insatser (genomsnitt)	22987 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Föreningslån vid 100% anslutning	10329 kr/m <sup>2</sup> Area
Föreningslån enl. ekonomisk plan	14404 kr/m <sup>2</sup> Area
Dolt värde kvarvarande hyresrätter	32129 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Dolt värde kvarvarande hyresrätter / upplåtna bostäder	6661 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	630 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Hyresintäkter per kvadratmeter uthyrd area bostäder	1371 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Kassaflöde	47 kr/m <sup>2</sup> Area
Amortering	113 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	160 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Driftskostnader	370 kr/m <sup>2</sup> Area
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	1,90 %
Hyra från garage/p-platser - Andel av omsättningen	8,25 %
Hyresintäkter täcker räntor till	111,56 %

Upprättad av styrelsen i samarbete med



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Nyckeltal	1
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Gemensamma utrymmen och anordningar	4
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattat lägenhetsbeskrivning	6
FASTIGHETENS SKICK	7
Fastighetens underhållsbehov	7
TAXERINGSVÄRDE	8
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	8
FINANSIERINGSPLAN	9
Medlemmars insats	9
Lån i föreningen	9
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	10
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	11
Avskrivningar	11
Avsättning Fond yttre underhåll	11
Årsavgifter	11
Föreningens lån	11
Ränteöverskott	11
Kvarvarande hyresrätter	11
Fastighetsförsäkring	11
Hushållens kostnader	11
LÄGENHETSFÖRTECKNING	12
LOKALFÖRTECKNING	13
EKONOMISK PROGNOIS	14
KÄNSLIGHETSANALYS	15
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	16
INTYG EKONOMISK PLAN	17
DIGITALA SIGNATURER	18
BILAGOR	
Teknisk besiktning	

### Kontaktuppgifter

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB  
Kungsgatan 26  
111 35 Stockholm  
Tel. 08 - 402 10 00

## **ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

---

Bostadsrättsföreningen Hagtornet, org. nr. 769632-9460, i Sigtuna kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-09-28

Fastighetsägaren till fastigheten Ragvaldsbo 1:16 i Sigtuna kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Hagtornsvägen 1-13, 2-10, Nyponvägen 2-22 i Sigtuna nedan kallad fastigheten.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset. 2020-12-10

Besiktningensprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.  
Denna plan förutsätter ett föreningsengagemang från medlemmarna såsom trappstädning, trädgårdsskötsel, skotta snö, ev. styrelsearbete m.m.

### **Förvärv av fast egendom**

---

Fastigheten kommer att förvärvas genom fastighetsförsäljning.

### **Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt**

---

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Upplåtelse och tillträde planeras till hösten 2021.

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

7 flerbostadshus i 2½ plan, 8 parhus i 2 plan, 5 garagebyggnader och 15 byggnader som används som förråd, miljöstugor, tvättstugor, värmecentral etc.

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Fastighetsbeteckning	Ragvaldsbo 1:16
Adress	Hagtornsvägen 1-13, 2-10, Nyponvägen 2-22
Ägandeform	Äganderätt
Markareal	24 328 m <sup>2</sup>
Byggnadsår	1998-99
Värdeår	1998-99
Antal bostadslägenheter	58 st
Lägenhetsarea	4 350 m <sup>2</sup>
Antal lokaler	1 st
Lokalarea	12 m <sup>2</sup>
<b>Total area</b>	<b>4 362 m<sup>2</sup></b>
Antal p-platser	40 st därtill finns besöksparkering
Antal garage	25 st

Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

### Gällande planer och servitut

Plannamn	Plantyp	Datum	Akt
Pilsbo etapp 1	Detaljplan	1997-10-30	0191-P97/1030
		Laga kraft: 1997-12-11	0191
		Genomf. start: 1997-12-12	
		Genomf. slut: 2002-12-11	
Ändamål	Rättsförhålland	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Last	Avtalsservitut	01-IM3-69/3336.1
Väg	Last	Officialservitut	0191-11/32.1
Fjärrvärme	Förmån	Officialservitut	0191-11.32.2
Avloppsledning	Last	Officialservitut	0191-11/32.3

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar Sigtuna Ragvaldsbo GA:9

### Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Ansluten till kommunalt VA
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från byggnadsåret.

Värmedistribution	Vattenradiatorer från byggnadsåret. Ventiler från byggnadsåret. Kulvertar för värme- och varmvatten mellan byggnaderna.
Ventilation	Flerbostadshusen: Mekanisk frånluft med gemensam frånluftsfläkt i varje byggnad. Forceringsmöjlighet i köken. Vägghventiler för tilluft.  Parhusen: Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat i varje lägenhet.  Tvättstugor: Mekanisk frånluft med separat fläkt i respektive tvättstuga. Tilluft genom väggventiler.
Sophantering	Miljöstugor med möjlighet till sopseparering.
Elinstallationer	Servis, centraler samt huvudledningar från byggnadsåret. Jordade installationer. 3-fas till lägenheterna.
Tomt/mark	Gräsmattor, planteringar, lekplatser. Hårdgjorda ytor med beläggning av asfaltbetong och plattor till entréer, parkeringar mm. Lekplatser. Samtliga bottenvåningslägenheter och parhuslägenheter har egna uteplatser med eget underhållsansvar.
Tvättstugor	Plastmatta på golv, målade väggar, målade undertak. Totalt: 5 TM, 2 TT, 2 TS, 2 manglar. Maskiner av blandad ålder. Mekanisk frånluft med separat fläkt. Tilluft genom väggventil i yttervägg. WC i anslutning till respektive tvättstuga.
Förråd	På vindar med gallerväggar i flerbostadshusen. I separata förrådsbyggnader med lite varierande utföranden i övrigt.
Allmänt	Byggnader uppförda 1998/-99. Under byggnadernas livstid har fasader och fönster målats om och i övrigt i huvudsak enbart löpande underhåll genomförts.
OVK	OVK är godkänd för alla system. Godkännandena löper till augusti 2023 för parhuslägenheterna och till september 2026 för flerbostadshusen.
Energideklaration	Energideklarationer är utförda under 2019 och har löptid till 2029.
Radon	Senaste redovisade radonmätningar genomfördes 2006 med utfall långt under godkända gränsvärden. Då 10-årsgränsen har rekommenderas att nya mätningar utföras.
Miljöbelastning	Byggnaderna bedöms ha en mycket låg miljöbelastning.

**Kortfattat byggnadsbeskrivning** (se även bilaga, Teknisk besiktning)

---

Grundläggning	Grundmurar av betong till fast underlag. Plintgrundläggning på vissa komplementbyggnader.
Undergrund	Berg / morän
Stomme	Betong och trä
Ytterväggar	I huvudsak träregelstomme som underlag för puts eller träpanel.
Bjälklag	Armerad betong
Balkonger	Betongplatta, aluminiumräcke vid flerbostadshusen. Vissa enheter är inglasade. Träkonstruktion, träräcken.
Bjälklag	Armerad betong i flerbostadsbyggnaderna. Trästomme i övriga byggnader.
Yttertak	Betongtakpannor. Falsad plåt i takkupor. Skärmtak belagda med plåt vid entréer till flerbostadsbyggnaderna. Respektive belagda med betongpannor vid parhusen.
Fasad	Flerbostadsbyggnaderna: Betongsockel, puts i våningsplanen. Övriga byggnader: Betongsockel, träpanel i våningsplanen.
Fönster/fönsterdörrar	3-glas träfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Det förekommer både öppningsbara enheter och fasta fönsterpartier.
Trapphus	Klinkergolv i entréplan, målade väggar och målade tak. Linoleumgolv i övriga våningsplan, målade väggar och målat tak. Trätrappa med träräcken och trähandledare.
Entréparti	Träpartier med glasinslag. Aptussystem.
Övriga dörrar	Lgh-dörrar / entrédörrar av säkerhetstyp.

**Kortfattad lägenhetsbeskrivning** (avvikelser förekommer)

---

Invändiga väggar	Målade eller tapetserade
Invändiga tak	Målade gipsplattor
Golv	Parkett i vardagsrum, plastmatta eller linoleum i de flesta övriga rum. Plastmatta eller linoleum i kök. Avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning	Diskbänk, elspis, ventilationsaggregat i parhusen, forceringskupa i flerbostadshusen, kyl- och frys, skåpinredning i stor omfattning från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i ganska många.
Badrum/duschrum	Plastmatta på golv, kakel och målade väv på vägg, målade tak, fristående badkar / dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar från byggnadsåret. Förberett för TM i alla. Egeninstallerad TM i vissa.

### **FASTIGHETENS SKICK** se även bilaga, Teknisk besiktning

Byggnaden har underhållits löpande. Det nuvarande skicket bedöms vara normal standard. Efter att de noterade bristerna under punkten Fastighetens underhållsbehov är genomförda kommer byggnaden att få ett skick som rubriceras som gott.

För att täcka fastighetens kända underhålls- och investeringsbehov sätter föreningen av 4 775 000 kr. Därutöver görs en årlig avsättning till Fond för yttre underhåll.

### **Fastighetens underhållsbehov**

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättade av ekonomiska planer ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos för de kommande 10 åren. I prognosen ska fastighetens tekniska skuld fastställas.

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-3	år 4-10
Mark/grundlägg.	Spolning av dagvattenbrunnar, 2021 och 2031	50 000 kr	50 000 kr
Fasad	Ommålning träpanelsfasader, vindskivor 2029		1 600 000 kr
Tak	Rengöring av yttertak	150 000 kr	
Fönster	Ommålning fönster/fönsterdörrar 2029		1 200 000 kr
Tvättstuga	Utbyte maskinpark, löpande	100 000 kr	200 000 kr
Trapphus	Utbyte linoleummattor i trapphus, 2026		150 000 kr
Värmeproduktion	Utbyte utrustning i värmeundercentral, 2028		300 000 kr
Värmedistribution	Utbyte radiatorventiler, 2028		200 000 kr
Avlopp/vatten	Spolning, rensning avlopp, 2021 och 2031	100 000 kr	100 000 kr
Ventilation	Rensning av ventilationskanaler, 2023	150 000 kr	
	Utbyte ventilationsaggregat i parhus, löpande	120 000 kr	250 000 kr
Besiktningar	OVK, olika intervall	15 000 kr	40 000 kr
<b>Summa</b>		<b>685 000 kr</b>	<b>4 090 000 kr</b>
<b>Totalt renoveringsbehov</b>			<b>4 775 000 kr</b>

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga, Teknisk besiktning.

På längre sikt kan styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

## TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

### Taxeringsvärde

Bostäder	48 000 000 kr
Bostäder mark	19 000 000 kr
Lokaler	750 000 kr
Lokaler mark	742 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>68 492 000 kr</b>

### Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2020

Antal lägenheter	58 st	1 459 kr per lägenhet		84 622 kr
Taxeringsvärde, lokaler		1 492 000 kr	1%	14 920 kr
<b>Summa</b>				<b>99 542 kr</b>

### BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling		136 000 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader		2 040 000 kr
Pantbrevskostnader	1)	280 000 kr
Ombildning	2)	3 400 000 kr
<b>Summa total och slutligt känd kostnad</b>		<b>141 720 000 kr</b>

Kända underhålls- och investeringsbehov	3)	4 775 000 kr
Kassa		250 000 kr
<b>Summan anskaffningskostnad, fonder och kassa</b>		<b>146 745 000 kr</b>

1) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 49 000 000 kr.

2) Ombildning innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsvigning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

3) Underhålls- och investeringsbehov täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.



## FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att cirka 82% (47 st, 3603 kvm) av antalet lägenheter, förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 18% (11 st, 747 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras. 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.

### Medlemmars insats

Medlemmars insats	82 212 900 kr
Upplåtelseavgift 3 vakanta lägenheter	1 700 000 kr
<b>Summa insatser</b>	<b>83 912 900 kr</b>

### Lån i föreningen

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Ny belåning i kreditinstitut, föreningslån	1,90%	856 017 kr	45 053 500 kr
Uteblivna insatser	1,90%	337 793 kr	17 778 600 kr
<b>Summa lån</b>		<b>1 193 810 kr</b>	<b>62 832 100 kr</b>

<b>Summa finansiering</b>	<b>146 745 000 kr</b>
---------------------------	-----------------------

## BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<b>Kapitalkostnader/tomträttsavgäld</b>		
Räntekostnad		1 193 810 kr
Kostnad för lån per 3 år	3 581 430 kr	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>1 193 810 kr</b>
<b>Driftkostnader</b>		
Administration		80 000 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark		150 000 kr
Löpande underhåll och reparationer		120 000 kr
Fastighetsförsäkring		84 000 kr
Energianvändning, fjärrvärme		640 000 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		110 000 kr
Vattenförbrukning		183 000 kr
Sophantering, inkl grovsopor		110 000 kr
Städning, gemensamma utrymmen		70 000 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster		33 000 kr
Kabel-TV		32 000 kr
<b>Summa driftkostnader</b>		<b>1 612 000 kr</b>
<b>Skatter/avgifter</b>		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		99 542 kr
<b>Summa skatter/avgifter</b>		<b>99 542 kr</b>
<b>Avskrivningar/Amorteringar</b>		
Avskrivningar/Amorteringar		491 258 kr
Fond yttre underhåll		205 476 kr
<b>Summa avskrivningar/amorteringar</b>		<b>696 734 kr</b>
<b>Summa kostnader</b>		<b>3 602 086 kr</b>
<b>Intäkter</b>		
Hyresintäkter, lokaler		10 800 kr
Hyresintäkter, bostäder		1 023 768 kr
Hyresintäkter, p-platser		127 800 kr
Hyresintäkter, garage		169 500 kr
<b>Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler</b>		<b>1 331 868 kr</b>
Årsavgift från medlemmar		2 270 218 kr
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 602 086 kr</b>

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

---

### Avskrivningar

---

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5% av byggnadsvärdet (ca 491 000 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2.

### Avsättning Fond yttre underhåll

---

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen gör avsättningar med 0,3 % av taxeringsvärdet.

### Årsavgifter

---

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering, avskrivning och avsättning till yttre fond.

### Föreningens lån

---

Om 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 en lägenhet på 71 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2%, vilket överstiger räntenivån på offererade bindningstider). Kredittid understiger ej bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Ytterligare amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

### Ränteöverskott

---

Föreningen har erbjudits bankräntor under vad som antagits i planen. Föreningen lånar till en genomsnittlig ränta om ca 0,90 % istället för budgeterade 1,90 %

Föreningens sk. ränteöverskott år 1 beräknas därmed bli ca 600 000 kr som föreningen kan amortera föreningens lån med eller använda som avsättning till framtida underhåll.

### Kvarvarande hyresrätter

---

Enligt planen beräknas föreningen få 11 hyresrätter (747 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 24 miljoner kr.

### Fastighetsförsäkring

---

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

### Hushållens kostnader

---

Uppskattad årskostnad för hemförsäkring och hushållsel för en lägenhet om 71 kvm är ca 7000 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör 2000 kr/år och hushållsel 5000 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning och avtal.

## LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs 100 %.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska utöver avgiften betala hushållsel, kabel-tv, internetanslutning samt ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Årsavgift, år 1
1	71 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 1	1 689 800 kr	1,6899%	1,6322%	44 736 kr
2	57 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 1	1 396 500 kr	1,3966%	1,3103%	35 915 kr
3	61 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 1	1 494 500 kr	1,4946%	1,4023%	38 436 kr
4	108 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 1	2 116 800 kr	2,1170%	2,4828%	68 050 kr
5	96 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 1	1 881 600 kr	1,8818%	2,2069%	60 489 kr
6	61 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 1	1 494 500 kr	1,4946%	1,4023%	38 436 kr
7	71 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 2	1 689 800 kr	1,6899%	1,6322%	44 736 kr
8	57 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 2	1 396 500 kr	1,3966%	1,3103%	35 915 kr
9	61 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 2	1 494 500 kr	1,4946%	1,4023%	38 436 kr
10	108 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 2	2 116 800 kr	2,1170%	2,4828%	68 050 kr
11	96 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 2	1 881 600 kr	1,8818%	2,2069%	60 489 kr
12	61 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 2	1 494 500 kr	1,4946%	1,4023%	38 436 kr
13	71 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 3	1 689 800 kr	1,6899%	1,6322%	44 736 kr
14	57 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 3	1 396 500 kr	1,3966%	1,3103%	35 915 kr
15	61 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 3	1 494 500 kr	1,4946%	1,4023%	38 436 kr
16	108 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 3	2 116 800 kr	2,1170%	2,4828%	68 050 kr
17	96 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 3	1 881 600 kr	1,8818%	2,2069%	60 489 kr
18	61 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 3	1 494 500 kr	1,4946%	1,4023%	38 436 kr
19	94 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 4	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr
20	71 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 5	1 689 800 kr	1,6899%	1,6322%	44 736 kr
21	57 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 5	1 396 500 kr	1,3966%	1,3103%	35 915 kr
22	61 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 5	1 494 500 kr	1,4946%	1,4023%	38 436 kr
23	71 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 5	1 689 800 kr	1,6899%	1,6322%	44 736 kr
24	57 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 5	1 396 500 kr	1,3966%	1,3103%	35 915 kr
25	61 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 5	1 494 500 kr	1,4946%	1,4023%	38 436 kr
26	94 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 6	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr
27	94 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 7	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr
28	94 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 8	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr
29	94 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 9	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr
30	94 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 10	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr
31	94 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 11	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr
32	94 m <sup>2</sup>	Hagtornsvägen 13	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr
33	43 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 2	1 113 700 kr	1,1138%	0,9885%	27 094 kr
34	61 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 2	1 494 500 kr	1,4946%	1,4023%	38 436 kr
35	71 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 2	1 689 800 kr	1,6899%	1,6322%	44 736 kr
36	57 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 2	1 396 500 kr	1,3966%	1,3103%	35 915 kr
37	61 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 2	1 494 500 kr	1,4946%	1,4023%	38 436 kr
38	71 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 2	1 689 800 kr	1,6899%	1,6322%	44 736 kr
39	43 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 4	1 113 700 kr	1,1138%	0,9885%	27 094 kr
40	61 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 4	1 494 500 kr	1,4946%	1,4023%	38 436 kr
41	71 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 4	1 689 800 kr	1,6899%	1,6322%	44 736 kr
42	57 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 4	1 396 500 kr	1,3966%	1,3103%	35 915 kr
43	61 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 4	1 494 500 kr	1,4946%	1,4023%	38 436 kr
44	71 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 4	1 689 800 kr	1,6899%	1,6322%	44 736 kr
45	94 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 6	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr
46	94 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 8	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Hagtornet

47	94 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 10	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr
48	94 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 12	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr
49	94 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 14	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr
50	94 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 16	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr
51	94 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 18	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr
52	94 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 20	2 105 600 kr	2,1058%	2,1609%	59 229 kr
53	71 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 22	1 689 800 kr	1,6899%	1,6322%	44 736 kr
54	57 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 22	1 396 500 kr	1,3966%	1,3103%	35 915 kr
55	61 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 22	1 494 500 kr	1,4946%	1,4023%	38 436 kr
56	71 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 22	1 689 800 kr	1,6899%	1,6322%	44 736 kr
57	57 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 22	1 396 500 kr	1,3966%	1,3103%	35 915 kr
58	61 m <sup>2</sup>	Nyponvägen 22	1 494 500 kr	1,4946%	1,4023%	38 436 kr
	<b>4 350 m<sup>2</sup></b>		<b>99 991 500 kr</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 740 896 kr</b>

## LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Årshyra
1	Förråd	12 m <sup>2</sup>	10 800 kr
1		12 m <sup>2</sup>	10 800 kr

## EKONOMISK PROGNOIS

Fastigheten förväntas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

	Ar 1 2021	Ar 2 2022	Ar 3 2023	Ar 4 2024	Ar 5 2025	Ar 6 2026	Ar 7 2027	Ar 8 2028	Ar 9 2029	Ar 10 2030	Ar 11 2031
<b>Taxeringsvärde</b>	68 492 000 kr	69 861 840 kr	71 259 077 kr	72 684 258 kr	74 137 944 kr	75 620 702 kr	77 133 116 kr	78 675 779 kr	80 249 294 kr	81 854 280 kr	83 491 366 kr
<b>Föreningslån</b>	62 832 100 kr	62 340 842 kr	61 849 584 kr	61 358 326 kr	60 867 068 kr	60 375 809 kr	59 884 551 kr	59 393 293 kr	58 902 035 kr	58 410 777 kr	57 919 519 kr
<b>Kassaflödesanalys</b>											
Räntekostnad	- 1 193 810 kr	- 1 184 476 kr	- 1 175 142 kr	- 1 165 808 kr	- 1 156 474 kr	- 1 147 140 kr	- 1 137 806 kr	- 1 128 473 kr	- 1 119 139 kr	- 1 109 805 kr	- 1 100 471 kr
Amortering	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 99 542 kr	- 101 533 kr	- 103 524 kr	- 105 515 kr	- 107 506 kr	- 109 497 kr	- 111 488 kr	- 113 479 kr	- 115 470 kr	- 117 461 kr	- 119 452 kr
Fond Yttre underhåll, 0,3% av tax.värde	- 205 476 kr	- 209 586 kr	- 213 696 kr	- 217 806 kr	- 221 916 kr	- 226 026 kr	- 230 136 kr	- 234 246 kr	- 238 356 kr	- 242 466 kr	- 246 576 kr
Driftskostnad	- 1 612 000 kr	- 1 644 240 kr	- 1 676 480 kr	- 1 708 720 kr	- 1 740 960 kr	- 1 773 200 kr	- 1 805 440 kr	- 1 837 680 kr	- 1 869 920 kr	- 1 902 160 kr	- 1 934 400 kr
Hyror	1 331 868 kr	1 358 505 kr	1 385 142 kr	1 411 779 kr	1 438 416 kr	1 465 053 kr	1 491 690 kr	1 518 327 kr	1 544 964 kr	1 571 601 kr	1 598 238 kr
<b>Erforderlig årsavgift</b>	<b>2 270 218 kr</b>	<b>2 272 587 kr</b>	<b>2 275 190 kr</b>	<b>2 278 032 kr</b>	<b>2 281 118 kr</b>	<b>2 284 451 kr</b>	<b>2 288 039 kr</b>	<b>2 291 884 kr</b>	<b>2 295 993 kr</b>	<b>2 300 371 kr</b>	<b>2 305 024 kr</b>
<b>Föreningens årliga intäkter</b>											
Hyresintäkter, lokaler	10 800 kr	11 016 kr	11 236 kr	11 461 kr	11 690 kr	11 924 kr	12 163 kr	12 406 kr	12 654 kr	12 907 kr	13 165 kr
Hyresintäkter, bostäder	1 023 768 kr	1 044 243 kr	1 065 128 kr	1 086 431 kr	1 108 159 kr	1 130 323 kr	1 152 929 kr	1 175 988 kr	1 199 507 kr	1 223 498 kr	1 247 967 kr
Hyresintäkter, p-platser & garage	297 300 kr	303 246 kr	309 311 kr	315 497 kr	321 807 kr	328 243 kr	334 808 kr	341 504 kr	348 334 kr	355 301 kr	362 407 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	2 270 218 kr	2 272 587 kr	2 275 190 kr	2 278 032 kr	2 281 118 kr	2 284 451 kr	2 288 039 kr	2 291 884 kr	2 295 993 kr	2 300 371 kr	2 305 024 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 602 086 kr</b>	<b>3 631 092 kr</b>	<b>3 660 866 kr</b>	<b>3 691 421 kr</b>	<b>3 722 774 kr</b>	<b>3 754 941 kr</b>	<b>3 787 938 kr</b>	<b>3 821 782 kr</b>	<b>3 856 489 kr</b>	<b>3 892 077 kr</b>	<b>3 928 563 kr</b>
<b>Föreningens årliga kostnader</b>											
Räntekostnad	- 1 193 810 kr	- 1 184 476 kr	- 1 175 142 kr	- 1 165 808 kr	- 1 156 474 kr	- 1 147 140 kr	- 1 137 806 kr	- 1 128 473 kr	- 1 119 139 kr	- 1 109 805 kr	- 1 100 471 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 99 542 kr	- 101 533 kr	- 103 524 kr	- 105 515 kr	- 107 506 kr	- 109 497 kr	- 111 488 kr	- 113 479 kr	- 115 470 kr	- 117 461 kr	- 119 452 kr
Avskrivning	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr	- 491 258 kr
Driftskostnad	- 1 612 000 kr	- 1 644 240 kr	- 1 676 480 kr	- 1 708 720 kr	- 1 740 960 kr	- 1 773 200 kr	- 1 805 440 kr	- 1 837 680 kr	- 1 869 920 kr	- 1 902 160 kr	- 1 934 400 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>- 3 396 610 kr</b>	<b>- 3 421 507 kr</b>	<b>- 3 447 088 kr</b>	<b>- 3 473 368 kr</b>	<b>- 3 500 360 kr</b>	<b>- 3 528 079 kr</b>	<b>- 3 556 539 kr</b>	<b>- 3 585 754 kr</b>	<b>- 3 615 741 kr</b>	<b>- 3 646 514 kr</b>	<b>- 3 678 089 kr</b>
Resultat	205 476 kr	209 586 kr	213 777 kr	218 053 kr	222 414 kr	226 862 kr	231 399 kr	236 027 kr	240 748 kr	245 563 kr	250 474 kr
Reservering fond Yttre underhåll, 0,3% av tax.värde	- 205 476 kr	- 209 586 kr	- 213 777 kr	- 218 053 kr	- 222 414 kr	- 226 862 kr	- 231 399 kr	- 236 027 kr	- 240 748 kr	- 245 563 kr	- 250 474 kr
<b>Kassaflöde</b>	<b>205 476 kr</b>	<b>209 586 kr</b>	<b>213 777 kr</b>	<b>218 053 kr</b>	<b>222 414 kr</b>	<b>226 862 kr</b>	<b>231 399 kr</b>	<b>236 027 kr</b>	<b>240 748 kr</b>	<b>245 563 kr</b>	<b>250 474 kr</b>
Akkumulerat kassaflöde	205 476 kr	415 062 kr	628 839 kr	846 892 kr	1 069 305 kr	1 296 167 kr	1 527 567 kr	1 763 594 kr	2 004 342 kr	2 249 905 kr	2 500 379 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	630 kr	631 kr	631 kr	632 kr	633 kr	634 kr	635 kr	636 kr	637 kr	638 kr	640 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadsäckning	573 kr	573 kr	572 kr	572 kr	571 kr	571 kr	571 kr	571 kr	570 kr	570 kr	570 kr
Bostadsrättsyta	3 603,0 m <sup>2</sup>	3 603,0 m <sup>2</sup>	3 603,0 m <sup>2</sup>	3 603,0 m <sup>2</sup>	3 603,0 m <sup>2</sup>	3 603,0 m <sup>2</sup>	3 603,0 m <sup>2</sup>	3 603,0 m <sup>2</sup>	3 603,0 m <sup>2</sup>	3 603,0 m <sup>2</sup>	3 603,0 m <sup>2</sup>

### Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Anlagen genomräntearänta enl ekon plan  
 Inflationssänkande  
 Hyresutveckling

1,90%  
 2,0%  
 2,0%

gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader

## KÄNSLIGHETSANALYS 1

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå enligt ovanstående prognos	630 kr/m <sup>2</sup>	631 kr/m <sup>2</sup>	631 kr/m <sup>2</sup>	632 kr/m <sup>2</sup>	633 kr/m <sup>2</sup>	634 kr/m <sup>2</sup>	635 kr/m <sup>2</sup>	636 kr/m <sup>2</sup>	637 kr/m <sup>2</sup>	638 kr/m <sup>2</sup>	640 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå +1%	804 kr/m <sup>2</sup>	804 kr/m <sup>2</sup>	803 kr/m <sup>2</sup>	803 kr/m <sup>2</sup>	802 kr/m <sup>2</sup>	802 kr/m <sup>2</sup>	801 kr/m <sup>2</sup>	801 kr/m <sup>2</sup>	801 kr/m <sup>2</sup>	801 kr/m <sup>2</sup>	801 kr/m <sup>2</sup>
dagens genomsnittsräntnivå +2%	979 kr/m <sup>2</sup>	977 kr/m <sup>2</sup>	975 kr/m <sup>2</sup>	973 kr/m <sup>2</sup>	971 kr/m <sup>2</sup>	969 kr/m <sup>2</sup>	967 kr/m <sup>2</sup>	966 kr/m <sup>2</sup>	964 kr/m <sup>2</sup>	963 kr/m <sup>2</sup>	961 kr/m <sup>2</sup>
dagens genomsnittsräntnivå - 1%	456 kr/m <sup>2</sup>	458 kr/m <sup>2</sup>	460 kr/m <sup>2</sup>	462 kr/m <sup>2</sup>	464 kr/m <sup>2</sup>	466 kr/m <sup>2</sup>	469 kr/m <sup>2</sup>	471 kr/m <sup>2</sup>	474 kr/m <sup>2</sup>	476 kr/m <sup>2</sup>	479 kr/m <sup>2</sup>
Dagens räntnivå och dagens inflationsnivå +1%	630 kr/m <sup>2</sup>	632 kr/m <sup>2</sup>	635 kr/m <sup>2</sup>	637 kr/m <sup>2</sup>	640 kr/m <sup>2</sup>	643 kr/m <sup>2</sup>	646 kr/m <sup>2</sup>	649 kr/m <sup>2</sup>	653 kr/m <sup>2</sup>	656 kr/m <sup>2</sup>	660 kr/m <sup>2</sup>
dagens inflationsnivå -1%	630 kr/m <sup>2</sup>	629 kr/m <sup>2</sup>	628 kr/m <sup>2</sup>	627 kr/m <sup>2</sup>	626 kr/m <sup>2</sup>	625 kr/m <sup>2</sup>	625 kr/m <sup>2</sup>	624 kr/m <sup>2</sup>	623 kr/m <sup>2</sup>	622 kr/m <sup>2</sup>	621 kr/m <sup>2</sup>

## KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 73,5 % anslutningsgrad.

Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i driftundermållskostnad beroende av andelen hyresgäster

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Ej likviditetspåverkan kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och dagens anslutningsgrad +5%	60 421 455 kr	41%	-3 336 920 kr	59 690 kr
dagens anslutningsgrad -5%	68 642 745 kr	47%	-3 456 300 kr	-59 690 kr

## **SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

---

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel m.m.

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

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Hagtornet

Ort och datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
*Georg Ahl*

\_\_\_\_\_  
*Joacim Almgren*

\_\_\_\_\_  
*Fredrik Hjältn*

\_\_\_\_\_  
*Camilla Malm Broström*

\_\_\_\_\_  
*Cecilia Sundel*



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Hagtornet med organisationsnummer 769632-9460. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 58 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar. Vårt intyg bygger på en köpeskilling för fastigheten på 136 000 000 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 för Brf Hagtornet, daterad 2021-06-29.
- Stadgar för Brf Hagtornet, registrerade hos Bolagsverket 2020-12-14.
- Registreringsbevis för Brf Hagtornet, daterat 2020-12-14.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Sigtuna Ragvaldsbo 1:16, daterat 2021-03-19.
- Värdeutlåtande för Sigtuna Ragvaldsbo 1:16, daterat 2021-06-08.
- Marknadsanalys, daterad 2021-04-27.
- Utkast köpeavtal, odaterat.
- Protokoll från teknisk statusbesiktning, daterad 2020-12-10.
- Offert finansiering, daterad 2021-06-28.
- Offert försäkring, daterad 2021-05-06.
- Offert ekonomisk förvaltning, daterad 2021-05-04.
- Offert teknisk förvaltning, daterad 2021-05-04.
- Statistik taxebundna kostnader, odaterad.
- Protokoll från OVK-besiktning, daterad 2020-10-02.
- Protokoll från mätning av radon, daterad 2002-03-07.
- Energideklaration, daterad 2018-06-18.
- Hyresgästlista, odaterad.
- Situationsplan och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Sigtunas kommun, daterad 2021-06-08.

Ort och datum enligt digital signering

---

Fredrik Wirf  
Byggnadsingenjör

---

Daniel Karlsson  
Civilekonom

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

# Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

**Ek plan brf Hagtornet, intygsgivning**

Unikt dokument-id:

f492de8d-2e39-44f3-b1e7-70aa784d81da

Dokumentets fingeravtryck:

b670486f09f6bc5c000a697ef81f88d42c1aecc620e95cd220eac694df31788d86  
89b484d25b6fe27ace0f738ecffbd1b2e776eb6b7e9cd46111b48f0a7ef687

## Undertecknare



**Joacim Almgren**

E-post: joacim.almgren@yahoo.se  
Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.199.185  
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : JOACIM  
ALMGREN (197208080452)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-08-11 12:36:26 UTC



**Camilla Malm Broström**

E-post: malm\_camilla@hotmail.com  
Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 85.226.118.229  
IP Plats: Maersta, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID :  
CAMILLA MALM (197412180403)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-08-11 13:09:41 UTC



**Georg Ahl**

E-post: ahlahlahl@hotmail.com  
Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.205.196  
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : GEORG  
AHL (197702020319)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-08-11 13:10:14 UTC



**Fredrik Wirf**

E-post: fredrik.wirf@afry.com  
Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 194.103.240.26  
IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID :  
FREDRIK WIRF (197703231956)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-08-11 13:46:39 UTC



**GetAccept**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



## Cecilia Sundel

E-post: cecilia\_sundel@hotmail.com  
Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.2 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 95.202.250.57  
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : CECILIA  
SUNDEL (196706140321)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-08-11 16:02:22 UTC



## Fredrik Hjältn

E-post: fredrikhjelm72@hotmail.com  
Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 85.226.186.33  
IP Plats: Maersta, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Hans  
Fredrik Hjältn (197206010212)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-08-13 08:30:49 UTC



## Daniel Karlsson

E-post: Daniel.Karlsson@hsb.se  
Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 51.124.61.85  
IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Undertecknad med BankID : DANIEL  
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-08-13 10:21:35 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2021-08-13 10:21:35 UTC**



# Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2021-08-13 10:21:35 UTC	Dokumentet signerades av Daniel Karlsson (Daniel.Karlsson@hsb.se) Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands
2021-08-13 10:21:28 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Daniel Karlsson (Daniel.Karlsson@hsb.se) Enhet: Chrome 91.0.4472.77 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands
2021-08-13 10:20:46 UTC	Dokumentet lästes igenom av Daniel Karlsson (Daniel.Karlsson@hsb.se) Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands
2021-08-13 08:30:49 UTC	Dokumentet signerades av Fredrik Hjälms (fredrikhjelm72@hotmail.com) Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 85.226.186.33 - IP Plats: Maersta, Stockholm County, Sweden
2021-08-13 08:30:41 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Fredrik Hjälms (fredrikhjelm72@hotmail.com) Enhet: Microsoft Edge 92.0.902.67 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 85.226.186.33 - IP Plats: Maersta, Stockholm County, Sweden
2021-08-11 16:02:22 UTC	Dokumentet signerades av Cecilia Sundel (cecilia_sundel@hotmail.com) Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.2 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 95.202.250.57 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-08-11 16:02:15 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Cecilia Sundel (cecilia_sundel@hotmail.com) Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.2 Apple iPhone (smartmobil) IP nummer: 95.202.250.57 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-08-11 16:00:37 UTC	Dokumentet lästes igenom av Cecilia Sundel (cecilia_sundel@hotmail.com) Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.2 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 95.202.250.57 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-08-11 15:59:50 UTC	Dokumentet öppnades av Cecilia Sundel (cecilia_sundel@hotmail.com) Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.2 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 95.202.250.57 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-08-11 13:46:39 UTC	Dokumentet signerades av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com) Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 194.103.240.26 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden
2021-08-11 13:46:31 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com) Enhet: Chrome 92.0.4515.131 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 194.103.240.26 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden
2021-08-11 13:45:48 UTC	Dokumentet lästes igenom av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com) Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 194.103.240.26 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden
2021-08-11 13:45:38 UTC	Dokumentet öppnades av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com) Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 194.103.240.26 - IP Plats: Solna, Stockholm County, Sweden



2021-08-11 13:10:14 UTC Dokumentet signerades av Georg Ahl (ahlahlahl@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.205.196 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 13:10:06 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Georg Ahl (ahlahlahl@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 14.1.2 on iOS 14.7.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.205.196 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 13:10:02 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Camilla Malm Broström  
(malm\_camilla@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 14.1.2 on iOS 14.7.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 85.226.118.229 - IP Plats: Maersta, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 13:09:43 UTC Dokumentet lästes igenom av Georg Ahl (ahlahlahl@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.205.196 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 13:09:41 UTC Dokumentet signerades av Camilla Malm Broström  
(malm\_camilla@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 85.226.118.229 - IP Plats: Maersta, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 13:09:33 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Camilla Malm Broström  
(malm\_camilla@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 14.1.2 on iOS 14.7.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 85.226.118.229 - IP Plats: Maersta, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 13:09:05 UTC Dokumentet lästes igenom av Camilla Malm Broström  
(malm\_camilla@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 85.226.118.229 - IP Plats: Maersta, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 13:08:37 UTC Dokumentet öppnades av Georg Ahl (ahlahlahl@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.205.196 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 13:06:35 UTC Dokumentet öppnades av Camilla Malm Broström (malm\_camilla@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 85.226.118.229 - IP Plats: Maersta, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 12:36:26 UTC Dokumentet signerades av Joacim Almgren (joacim.almgren@yahoo.se)  
Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.199.185 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 12:36:18 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Joacim Almgren  
(joacim.almgren@yahoo.se)  
Enhet: Mobile Safari 14.1.2 on iOS 14.7.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.199.185 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 12:35:51 UTC Dokumentet lästes igenom av Joacim Almgren (joacim.almgren@yahoo.se)  
Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.199.185 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 12:35:00 UTC Dokumentet öppnades av Joacim Almgren (joacim.almgren@yahoo.se)  
Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.199.185 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 11:54:47 UTC Dokumentet öppnades av Daniel Karlsson (Daniel.Karlsson@hsb.se)  
Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands



2021-08-11 11:51:07 UTC Dokumentet lästes igenom av Fredrik Hjälms (fredrikhjelm72@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 37.2.47.204 - IP Plats: Linköping, Östergötland County, Sweden

2021-08-11 11:50:52 UTC Dokumentet öppnades av Fredrik Hjälms (fredrikhjelm72@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 37.2.47.204 - IP Plats: Linköping, Östergötland County, Sweden

2021-08-11 11:44:07 UTC Dokumentet skickades till Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)  
Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 94.246.64.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 11:44:07 UTC Dokumentet skickades till Daniel Karlsson (Daniel.Karlsson@hsb.se)  
Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 94.246.64.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 11:44:06 UTC Dokumentet skickades till Cecilia Sundel (cecilia\_sundel@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 94.246.64.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 11:44:05 UTC Dokumentet skickades till Joacim Almgren (joacim.almgren@yahoo.se)  
Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 94.246.64.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 11:44:05 UTC Dokumentet skickades till Camilla Malm Broström (malm\_camilla@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 94.246.64.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 11:44:04 UTC Dokumentet skickades till Fredrik Hjälms (fredrikhjelm72@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 94.246.64.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 11:44:03 UTC Dokumentet förseglades av Clarence Hammarlatts (clarence.hammarlatts@restate.se)  
Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 94.246.64.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-08-11 11:44:03 UTC Dokumentet skickades till Georg Ahl (ahlahlahl@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 94.246.64.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

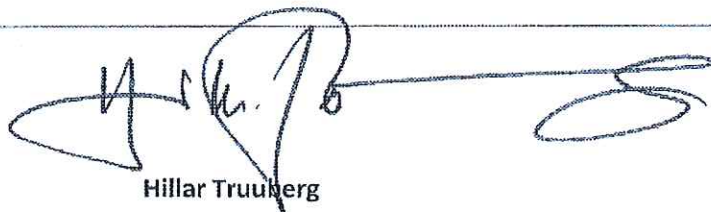
2021-08-11 11:24:34 UTC Dokumentet skapades av Clarence Hammarlatts (clarence.hammarlatts@restate.se)  
Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 94.246.64.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



# Sigtuna Ragvaldsbo 1:16

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till Bostadsrättsföreningens  
Ekonomiska plan

---



Hillar Truuherg

2020-12-18

# Sigtuna Ragvaldsbo 1:16 - 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 över tiden.

## 2. Uppdragsgivare

Brf Hagtornet genom Restate

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 10 december 2020 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning.

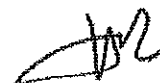
Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom information från boende samt skriftligt erhållen dokumentation.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter, 1 garage samt i flertalet av byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulct och ca 5 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Georg Ahl, boende
- Cecilia Sundel, boende
- Christofer Sköld, Savills
- Clarence Hammarslätt, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningensman

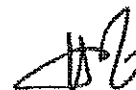
Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt Jordabalken.





#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Sigtuna Ragvaldsbo 1:16
Adresser:	Hagtornsvägen 1-13; 2-10, Nyponvägen 2-22
Kommun:	Sigtuna
Nuvarande ägare:	AB Sigtunahem
Markareal:	24 328 m <sup>2</sup>
Byggnader:	7 flerbostadshus i 2,5 plan, 8 parhus i 2 plan, 5 garagebyggnader och 15 förrådsbyggnader / miljöstugor, tvättstugor, värmcentral etc.
Byggnadsår:	1998 / 1999
Arcor:	Bostäder 4 360 m <sup>2</sup> Lokaler 17 m <sup>2</sup> Totalt 4 377 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	58 st, varierande storlekar (2 rok - 4 rok)
Parkering:	25 platser i garage och 40 utvändiga platser
Byggnadsbeskrivning:	
Undergrund:	Berg / morän
Grundläggning:	Grundmurar av betong till fast underlag. Plintgrundläggning på vissa komplementbyggnader.
Stomme:	Betong och trä
Ytterväggar:	I huvudsak träregelstomme som underlag för puts eller träpanel.
Bjälklag:	Armerad betong i flerbostadsbyggnaderna. Trästomme i övriga byggnader.
Yttertak:	Betongtakpannor. Falsad plåt i takkupor. Skärmtak belagda med plåt vid entréer till flerbostadsbyggnaderna. Respektive belagda med betongpannor vid parhusen.
Fasad:	Flerbostadsbyggnaderna: Betongsockel, puts i våningsplanen.

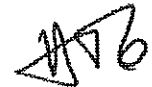


	Övriga byggnader: Betongsockel, träpanel i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke vid flerbostadshusen. Vissa enheter är inglasade.  Träkonstruktion, träräcken.
Fönster / fönsterdörrar:	3-glas träfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Det förekommer både öppningsbara enheter och fasta fönsterpartier.
Trapphus:	Klinkergolv i entréplan, målade väggar och målade tak.  Linoleumgolv i övriga våningsplan, målade väggar och målat tak.  Trätrappa med träräcken och trähandledare.
Entrépartier:	Träpartier med glas. Aptus.
Övriga dörrar:	Igh-dörrar / entrédörrar av säkerhetstyp.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade gipsplattor
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta eller linoleum i de flesta övriga rum Plastmatta eller linoleum i kök Avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, ventilationsaggregat i parhusen, forceringskupa i flerbostadshusen, kyl- och frys, skåpinredning i stor omfattning från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i ganska många.
Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv, kakel och målade väv på vägg, målade tak, fristående badkar / dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar från byggnadsåret. Förberett för TM i alla. Egeninstallerad TM i vissa.

Gemensamma utrymmen:

Tvättstugor:	Plastmatta på golv, målade väggar, målade undertak. Totalt: 5 TM, 2 TT, 2 TS, 2 manglar. Maskiner av blandad ålder. Mekanisk frånluft med separat fläkt. Tilluft genom väggventil i yttervägg. WC i anslutning till respektive tvättstuga.
Sophantering:	Miljöstugor med möjlighet till sopseparering.
Förråd:	På vindar med gallerväggar i flerbostadshusen. I separata förrådsbyggnader med lite varierande utföranden i övrigt.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från byggnadsåret.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnadsåret. Ventiler från byggnadsåret. Kulvertar för värme- och varmvatten mellan byggnaderna.
Ventilation:	<p>Flerbostadshusen: Mekanisk frånluft med gemensam frånluftsfläkt i varje byggnad. Forceringsmöjlighet i köken. Väggventiler för tilluft.</p> <p>Parhusen: Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat i varje lägenhet.</p> <p>Tvättstugor: Mekanisk frånluft med separat fläkt i respektive tvättstuga. Tilluft genom väggventiler.</p>
Elinstallationer:	Servis, centraler samt huvudledningar från byggnadsåret. Jordade installationer. 3-fas till lägenheterna.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Gräsmattor, planteringar, lekplatser. Hårdgjorda ytor med beläggning av asfaltbetong och plattor till entréer, parkeringar mm. Lekplatser. Samtliga bottenvåringslägenheter och parhuslägenheter har egna uteplatser med eget underhållsansvar.

Allmänt:	Byggnader uppförda 1998 / -99. Under byggnadernas livstid har fasader och fönster målats om och i övrigt i huvudsak enbart löpande underhåll genomförts.
OVK-status:	OVK är godkänd för alla system. Godkännandena löper till augusti 2023 för parhuslägenheterna och till september 2026 för flerbostadshusen.
Energideklaration:	Energideklarationer är utförda under 2019 och har löptid till 2029.
Radon:	Senaste redovisade radonmätningar genomfördes 2006 med utfall långt under godkända gränsvärden. Då 10-årsgränsen har passerats behöver nya mätningar utföras.
Miljöbelastning:	Byggnaderna bedöms ha en mycket låg miljöbelastning.



## **5. Utlåtande**

### **5.1 Byggnad**

#### **5.1a Mark / Grundläggning**

Grundlagt med betongplatta på mark. Underliggande mark har genomgående god bärighet.

Inga sättningar noterades i utvändig mark och inte heller under nedersta bjälklag i byggnaderna.

Det bedöms inte finnas några fuktproblem i anslutning till byggnaderna.

2 lekplatser uppförda 2018 som genomgått årlig säkerhetsbesiktning.

Hårdgjorda gångar och vägar i genomgående gott skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Allmän finplanering i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

Till bottenvåningslägenheter samt parhuslägenheterna finns individuella uteplatser etc. Underhållsansvaret för dessa inklusive staket, skärmar och planteringar etc ligger på respektive berörd boende.

Spolning / rensning av dagvattenbrunnar rekommenderas utföras med ca 10 års intervall. Utförs parallellt med rensning av spillvattenavlopp.

#### **5.1b Stomme**

I praktiken ingen sprickbildning noterades i bärande konstruktioner. Inget åtgärdsbehov.

Detsamma gäller icke bärande väggar etc i lägenheter. Inget åtgärdsbehov.

#### **5.1c Fasad**

Betongsocklar i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

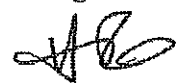
Putsade fasader på flerbostadshusen i genomgående gott skick. Väsentligt mer än 10 år till nästa fasadåtgärd.

Träpanelsfasader på övriga byggnader som senast målats om 2018 enligt erhållen uppgift. Om ca 8 år är det åter dags för nyom målning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

#### **5.1d Tak / takavvattning**

Yttertak belagt med betongtaktegel. Yttertaken är från byggnadsåret och i normalt skick. Rensning av taken (från mossor etc) rekommenderas inom nära framtid.

Vindskivor av trä ommålades parallellt med fasadom målningarna. Nyom målning



utförs i samband med kommande fasadunderhåll. I övrigt inget bedömt nära förestående åtgärdsbehov.

Om 6-8 år rekommenderas en kontroll av masonitskivor som ligger under yttertaken genomföras i bostadsbyggnaderna.

Plåtdetaljer på taken likaledes i gott skick.

Takavvattningsystem i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver rensning av hängrännor etc.

Då fasadhöjden understiger 8 meter finns krav på takrasskydd enbart direkt över entréer.

#### **5.1e Balkonger**

Plattor, räcken och skärmar i normalt skick. Inget bedömt nära förestående åtgärdsbehov.

#### **5.1f Fönster**

3-glas träfönster på kopplade bågar i normalt skick. Senaste ommålning utfördes enligt uppgift parallellt med fasadom målningen. Nästa utvändiga behandling utförs parallellt med kommande fasadunderhåll dvs om ca 8 år. Då vissa fönster är ganska väderskyddat belägna kan kommande åtgärd vara längre fram i tiden.

Underhållsansvar för fönstrens insidor åligger respektive lägenhetsinnehavare.

Vissa badrum har fönster som kan bli vattenbegjutna i samband med duschande. Ett "draperi" rekommenderas anordnas i avsikt att skydda fönstren.

#### **5.1g Gemensamma utrymmen**

Trapphus:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Handledare / räcken i normalt skick. Inget åtgärdsbehov. Om kanske 5-10 år kan linoleummattorna på de övre våningsplanen behöva bytas ut.

Entrépartier:

Entrépartier i normalt skick. Inget tekniskt betingat underhållsbehov.

Tvättstugor:

Ytskikt i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov. Maskinpark av blandad ålder. Flertalet TM och TT är ca 10 år (äldre och nyare finns). Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ungefär 15 år. I kostnadssammanställningen har antagits att maskiner kommer löpande komma behöva bytas. I kostnadssammanställningen har antagits att nyinköp motsvarande 50 000:- kommer behöva göras vartannat år. TS och manglar har normalt längre teknisk livslängd.



Installationsutrymmen:  
Byggnadsårigt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:  
I normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Garage:  
Ytskikt i normalt skick. Garagedörrar i bedömt gott skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

### 5.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök:  
Elspis, kyl- och frys, diskbänk. Snickerier från byggnadsåret och vitvaror av blandade åldrar. Plastmatta på golv, målade väggar och tak.

I parhusen finns ett lägenhetsindividuellt ventilationsaggregat. Det är inte känt hur många som bytts ut, men ett antagande har gjorts att samtliga ventilationsaggregat kommer behöva bytas ut inom vald kalkylperiod.

Badrum / duschrum:  
Plastmatta på golv, kaklade och målade väggar, målade tak. Ytskikten bedöms genomgående vara från byggnadsåret, dvs ca 22 år gamla och med statistiskt troligen minst 10 års återstående teknisk livslängd. Underhållsansvaret för yt- och tätskikt samt utbyte av inredning / utrustning kommer efter ett förvärv åligga respektive Bostadsrättshavare.

Övriga rum:  
Plastmatta / linoleum på golv i de flesta rum (parkett i vardagsrum), tapet eller målning på vägg och målade tak. Normalt skick.

Snickerier i övrigt (garderober, innerdörrar etc) i all huvudsak från byggnadsåret.

Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2-3 000:- per lägenhet.

## 5.2 VVS-installationer

### 5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är installerad 1998 och med statistiskt ca 8 år till rekommenderat utbyte.

### 5.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiatorer i stor utsträckning från byggnadsåret. Värmesystem har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än andra installationer. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Radiatorventilerna rekommenderas bytas ut parallellt med utbytet av installationerna i fjärrvärmeundercentralen, dvs om ca 8 år.

Mellan byggnaderna löper värme- och varmvattenkulvertar. Installationerna är från byggnadsåret och har statistiskt lång återstående teknisk livslängd.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Alla installationer, inklusive bottenavlopp, från 1998 och i gott skick. Det är inte känt när senaste mer omfattande rensning av spillvattenavloppen genomfördes, men synpunkter på frekventa avrinningsproblem framfördes.

Spolning / rensning av avloppen rekommenderas därför genomföras inom nära framtid och därefter med ca 8-10 års intervall.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer från 1998 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### 5.2d Ventilation

Parhusen:

Mekanisk till- och frånluft med värmåtervinning med separata aggregat i respektive lägenhet.

Hur många ventilationsaggregat som bytts ut, men bedömningsvis kommer löpande utbyten behöva ske i takt med att funktioner upphör. Se även resonemang 5.1h ovan.

Flerbostadshusen:

Mekanisk frånluft med ett aggregat i respektive byggnadskropp. Fläktarna är från byggnadsåret och bedöms ha minst 10 års återstående teknisk livslängd.

Väggventiler i rummen för tilluft.


OVK är godkänd för samtliga system. Kommande OVK-besiktningar har varierande intervall beroende på ventilationstyp.

Det känns rimligt att en generell rensning av kanalsystemen kommer behöva genomföras inom något år.



### 5.3 Elinstallationer


I princip alla elinstallationer i byggnaderna är från byggnadsåret. Enstaka utbytta enheter kan förekomma. Installationerna är i tekniskt tillfredsställande skick och med lång återstående teknisk livslängd.





OVK-besiktningar, med 3 års intervall, 1:a 2023  
OVK-besiktningar, med 6 års intervall, 1:a 2026

ca 15 kkr / gång  
ca 25 kkr / gång



## Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1998 / 1999. Under byggnadernas livstid har i all huvudsak enbart löpande underhåll genomförts såsom ommålning av fönster och träpanelsfasader, utbyten av maskinpark i tvättstugor samt i övrigt punktåtgärder när bygg- eller installationsdelars funktion behövt åtgärdas.

Byggnaderna får anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

De åtgärder som finns upptagna i kostnadssammanställningen får anses vara ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Byggnaderna får anses vara i ett generellt tillfredsställande skick.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 2-3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 535 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 4 240 000:-
Totalt:	ca 4 775 000:-

Utöver ovanstående rekommenderas ca 120 000:- avsättas årligen för oförutsedda underhålls- och reparationsåtgärder.

Radonmätningar utfördes senast 2006 och löptiden för godkännande har gått ut. Nya mätningar behöver utföras snarast. Då 2006 uppmätta värden ligger långt under godkända gränsvärden finns ingen anledning att tro att det nu skulle ha inträffat någon påtaglig förändring, men lagstiftning är lagstiftning.

Efter förvärvet övergår det inre underhållsansvaret enligt föreningens stadgar till respektive Bostadsrättshavare.