

2013052407886

## **EKONOMISK PLAN**

Bostadsrättsföreningen Sjösavägen 11 - 19

769624-9445

*maj 2013 (reviderad)*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Allmänt.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....</b>	<b>4</b>
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning .....</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Teknisk status .....</i>	<i>5</i>
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Föreningens anskaffningskostnad .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Finansiering .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Föreningens utgifter.....</b>	<b>6</b>
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader.....</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Historiska driftkostnader.....</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift .....</i>	<i>7</i>
7.4	<i>Tomträttsavgäld .....</i>	<i>7</i>
<b>8</b>	<b>Föreningens inkomster .....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....</b>	<b>8</b>
9.1	<i>Ekonomisk prognos .....</i>	<i>9</i>
9.2	<i>Känslighetsanalys I.....</i>	<i>10</i>
9.3	<i>Känslighetsanalys II.....</i>	<i>10</i>
9.3.1	<i>90 % anslutning.....</i>	<i>10</i>
9.3.2	<i>80 % anslutning.....</i>	<i>11</i>
<b>10</b>	<b>Lägenhetsredovisning .....</b>	<b>12</b>
10.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler .....</i>	<i>14</i>
<b>11</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.....</b>	<b>14</b>

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN  
BESIKTNINGSPROTOKOLL

# EKONOMISK PLAN

## BRF SJÖSAVÄGEN 11-19

### 1 Allmänt

Brf Sjösavägen 11-19 med org.nr. 769624-9445 har registrerats hos Bolagsverket 2012-06-20. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten. Inflyttning har skett.

### 2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Nockteplet 2
Kommun	Stockholms kommun
Församling	Vantör
Adress/belägenhet	Sjösavägen 11-19
Tomtarea	2 565 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Tomträtt. Tomträttsavgälden omregleras vart 10:e år. Nuvarande avgäld är 0 kr/år och gäller t o m 2 mars 2013 Ny avgäld är beslutat till 128.300 kr/år.
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd Stadsplan 1951-08-17.
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

### 3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

#### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1953
Ombyggnadsår	2005
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	2 691 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	41 lägenheter om sammanlagt 2 436 m <sup>2</sup> .
Lokaler	8 lokaler om sammanlagt 255 m <sup>2</sup> .
Parkering	12 st p-platser för markparkering.
Gemensamma utrymmen	Förråd, driftutrymmen, tvättstuga och skyddsrum i källaren.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Självdagsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. Tilluft i huvudsak i form av vägghentiler under fönster.
Hiss	Hiss finns ej.
Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak	Tegeltakpannor. Smärre delar med plåt.
Fasader	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen.
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus, entré	Naturstengolv, målad puts på väggar och tak. Handledare och räcke. Entréport; lackat trä med glasade partier.
Tvättstuga	Två tvättmaskiner, en torktumlare och en mangel. Separat torkrum med värmebläkt. WC i anslutning till tvättstugan.
Sophantering	Utvändig sophantering.

2013052407890

Övrigt

Skärmtak; träkonstruktion beklädd med betongtakpannor. Balkonger; betongplatta, smidesräcke, plåtskärm.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Projektledarhuset AB, den 2012-10-19 med revidering 2013-04-30. Bristerna på kort sikt (3 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 6 745 000 kr inkl moms. Säljaren kommer bekosta ny elcentral och åtgärder så att fastigheten klara godkända radonvärden. Som initial reparationsfond avsätts 6 700 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

I fastigheten finns två uppsagda lägenheter. I de fall dessa friställs (vakanta) kommer föreningen kunna sälja dessa som bostadsrätter och tillgodogöra sig övertärdet.

## 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2013 är inte beslutat. Taxeringsvärdet för 2012 uppgick till 24 877 000 kr, fördelat på bostäder 23 400 000 kr och lokaler 1 477 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den Förenklad/ fastighetstaxeringen 2010. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2013.

## 5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	50 000 000	kr	18 580	kr/m <sup>2</sup>
Lagfartskostnad <sup>1</sup>	750 825	kr		
Pantbrevskostnad	246 515	kr	Befintliga pantbrev:	13 793 000
Ombildningskostnad	475 000	kr		
Reparationsfond	6 700 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	68 000	kr		
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>58 240 340</b>	<b>kr</b>	<b>21 643</b>	<b>kr/m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet för fastigheten.

## 6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	6 000 000	ca 5 år	3,56	213 600	10 457	224 057	3,56
Bottenlån 2	4 100 000	ca 3 år	3,28	134 480	7 146	141 626	3,28
Bottenlån 3	4 300 000	ca 8 år	4,04	173 720	7 494	181 214	4,04
Bottenlån 4	2 000 000	Rörlig <sup>2</sup>	3,16	63 200	3 486	66 686	3,75
Bottenlån 5	2 200 000	ca 2 år	3,11	68 420	3 834	72 254	3,50
Lån vilande insatser 1	6 562 147	Rörlig	3,16	207 364	0	207 364	3,50
Summa lån år 1	25 162 147	Snittränta:	3,42	860 784	32 417	893 201	3,59
Insatser:	33 078 193						
Summa finansiering år 1	58 240 340						

Not: Räntorna angivna med ca 0,5 procents marginal i förhållande aktuell ränta från SHB 11 april 2013.

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

## 7 Föreningens utgifter

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	20 000	kr	7	kr/m <sup>2</sup>
Ekonomisk förvaltning	50 000	kr	19	kr/m <sup>2</sup>
Vatten	50 000	kr	19	kr/m <sup>2</sup>
Värme	390 000	kr	145	kr/m <sup>2</sup>
El	52 000	kr	19	kr/m <sup>2</sup>
Renhållning och städning	90 000	kr	33	kr/m <sup>2</sup>
Fast skötsel	150 000	kr	56	kr/m <sup>2</sup>
Försäkring	25 000	kr	9	kr/m <sup>2</sup>
UPC/Comhem	7 100	kr	3	kr/m <sup>2</sup>
Löpande underhåll och övrigt	100 000	kr	37	kr/m <sup>2</sup>
Summa driftkostnad år 1	934 100	kr	347	kr/m <sup>2</sup>
Avsättning yttre underhåll:	67 275	kr	25	kr/m <sup>2</sup>
Årlig höjning av driftkostnad		2	%	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren, Fortum (värme) samt den normala kostnadsbildningen för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och

<sup>2</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

## 7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader (ej periodiserade) för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren. Budgetuppgiften har erhållits av Fortum (Fjärrvärme Trygg) och övriga av fastighetsägaren. Enligt renhållningsförvaltningen uppgår renhållning (hushållssopor) till 12,287 kr/år exkl moms.

	Budget 2013	Utfall 2012	Utfall 2011	
Vatten	40 000	65 132	40 283	kr
Värme	390 000	363 920	362 139	kr
El	50 000	53 346	47 181	kr
Renhållning och städning	75 000	84 765	0	kr
Försäkring	0	22 430	20 930	kr
UPC/Comhem	7 000	7 069	0	kr

## 7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	23 400 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	49 610	kr
Taxeringsvärde lokaler	1 477 000	kr
Fastighetsskatt	14 770	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 210 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

## 7.4 Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 0 kr per år och kommer att gälla till och med 2 mars 2013. Därefter beräknas att avgälden kommer att höjas till 128 300 kr per år. Omreglering av avgälden sker därefter vart 10 år.

## 8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	1 396 568	kr	690	kr/m <sup>2</sup>
Hysesintäkter bostäder:	460 548	kr	1 121	kr/m <sup>2</sup>
Hysesintäkter lokaler:	150 720	kr	591	kr/m <sup>2</sup>
Parkering, garage mm	64 800	kr		
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket långsiktigt ger ett överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

## 9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

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

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

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

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 6 745 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 6 700 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningssprotokoll) får antingen lånefinansieras, via sparade medel alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.



## 9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 88% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2013	2 2014	3 2015	4 2016	5 2017	6 2018	11 2023
Ränta	860 784	893 736	901 033	899 663	898 183	896 586	884 115
Avskrivningar	26 746	28 886	31 197	33 693	36 388	39 299	57 743
Drift	934 100	952 782	971 838	991 274	1 011 100	1 031 322	1 138 663
Fastighetsskatt/avgift	64 380	65 668	66 981	68 321	69 687	71 081	78 479
Tomträttsavgäld	107 300	128 300	128 300	128 300	128 300	128 300	128 300
<b>S:a kostnader</b>	<b>1 993 310</b>	<b>2 069 371</b>	<b>2 099 348</b>	<b>2 121 250</b>	<b>2 143 658</b>	<b>2 166 588</b>	<b>2 287 300</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	653	666	680	693	707	721	796
Årsavgifter bostäder	1 396 568	1 424 500	1 452 989	1 482 049	1 511 690	1 541 924	1 702 409
Hysesintäkter bostäder	460 548	469 759	479 154	488 737	498 512	508 482	561 405
Hysesintäkter lokaler	150 720	153 734	156 809	159 945	163 144	166 407	183 727
Parkering	64 800	66 096	67 418	68 766	70 142	71 544	78 991
<b>S:a intäkter</b>	<b>2 072 636</b>	<b>2 114 089</b>	<b>2 156 371</b>	<b>2 199 498</b>	<b>2 243 488</b>	<b>2 288 358</b>	<b>2 526 532</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>79 326</b>	<b>44 717</b>	<b>57 023</b>	<b>78 248</b>	<b>99 830</b>	<b>121 770</b>	<b>239 232</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>							
Årets resultat enligt ovan	79 326	44 717	57 023	78 248	99 830	121 770	239 232
Återföring avskrivningar	26 746	28 886	31 197	33 693	36 388	39 299	57 743
Amorteringar	-32 417	-35 011	-37 811	-40 836	-44 103	-59 068	-86 791
Amortering i % per år	0,13	0,14	0,15	0,16	0,18	0,23	0,34
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>73 655</b>	<b>38 593</b>	<b>50 408</b>	<b>71 104</b>	<b>92 115</b>	<b>102 001</b>	<b>210 185</b>
Avsättning till yttre underhåll	-67 275	-68 621	-69 993	-71 393	-72 821	-74 277	-82 008
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>6 380</b>	<b>-30 027</b>	<b>-19 585</b>	<b>-289</b>	<b>19 294</b>	<b>27 724</b>	<b>128 177</b>
Ingående saldo kassa	68 000						
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>141 655</b>	<b>180 248</b>	<b>230 657</b>	<b>301 761</b>	<b>393 876</b>	<b>495 877</b>	<b>1 327 889</b>
Ack avs underhåll enl ek plan	67 275	135 896	205 888	277 281	350 102	424 379	818 650

## 9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	3,4%	3,8%	3,8%	4,0%	4,0%	4,2%	4,4%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	860 784	945 232	965 884	1 005 239	1 003 622	1 061 262	1 088 420
Avskrivningar	26 746	28 886	31 197	33 693	36 388	39 299	57 743
Drift- och underhållskostnader	934 100	962 123	990 987	1 020 716	1 051 338	1 082 878	1 255 352
Fastighetskatt/avgift	64 380	66 311	68 301	70 350	72 460	74 634	86 521
Tomträttsavgäld	107 300	128 300	128 300	128 300	128 300	128 300	128 300
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 993 310</b>	<b>2 130 852</b>	<b>2 184 669</b>	<b>2 258 297</b>	<b>2 292 108</b>	<b>2 386 373</b>	<b>2 616 337</b>
Återföring avskrivningar	-26 746	-28 886	-31 197	-33 693	-36 388	-39 299	-57 743
Amorteringar	32 417	35 011	37 811	40 836	44 103	59 068	86 791
Fond för yttre underhåll	67 275	69 293	71 372	73 513	75 719	77 990	90 412
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>2 066 256</b>	<b>2 206 270</b>	<b>2 262 655</b>	<b>2 338 954</b>	<b>2 375 542</b>	<b>2 484 133</b>	<b>2 735 797</b>
Hysesintäkter mm	676 068	696 350	717 241	738 758	760 920	783 748	908 579
Avgifter	1 390 188	1 509 920	1 545 415	1 600 196	1 614 621	1 700 385	1 827 218
- förändring mot prognos	-0,5%	6,0%	6,4%	8,0%	6,8%	10,3%	7,3%
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 066 256</b>	<b>2 206 270</b>	<b>2 262 655</b>	<b>2 338 954</b>	<b>2 375 542</b>	<b>2 484 133</b>	<b>2 735 797</b>

## 9.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

### 9.3.1 90 % anslutning

	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 023
Räntekostnader	778 683	802 802	810 099	808 729	807 249	805 652	794 110
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	1 132 526	1 175 636	1 198 316	1 221 588	1 245 475	1 270 002	1 403 185
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 911 210</b>	<b>1 978 437</b>	<b>2 008 414</b>	<b>2 030 317</b>	<b>2 052 725</b>	<b>2 075 654</b>	<b>2 197 295</b>
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>1 984 156</b>	<b>2 053 182</b>	<b>2 085 021</b>	<b>2 108 853</b>	<b>2 133 260</b>	<b>2 165 172</b>	<b>2 301 697</b>
Hysesintäkter	513 588	523 860	534 337	545 024	555 924	567 043	626 061
Avgiftsintäkter	1 470 568	1 529 323	1 550 684	1 563 829	1 577 336	1 598 129	1 675 636
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 984 156</b>	<b>2 053 182</b>	<b>2 085 021</b>	<b>2 108 853</b>	<b>2 133 260</b>	<b>2 165 172</b>	<b>2 301 697</b>
<b>Betalnetto efter fondavsättning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	671	698	707	713	719	729	764
- Förändring mot prognos	2,7%	4,7%	4,1%	2,9%	1,8%	1,1%	-4,0%

### 9.3.2 80 % anslutning

	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 023
Räntekostnader	903 947	941 543	948 840	947 470	945 991	944 393	931 433
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	1 132 526	1 175 636	1 198 316	1 221 588	1 245 475	1 270 002	1 403 185
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 036 473</b>	<b>2 117 179</b>	<b>2 147 155</b>	<b>2 169 058</b>	<b>2 191 466</b>	<b>2 214 395</b>	<b>2 334 618</b>
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>2 109 419</b>	<b>2 191 924</b>	<b>2 223 763</b>	<b>2 247 594</b>	<b>2 272 001</b>	<b>2 310 822</b>	<b>2 449 171</b>
Hysesintäkter	811 656	827 889	844 447	861 336	878 563	896 134	989 404
Avgiftsintäkter	1 297 763	1 364 035	1 379 316	1 386 258	1 393 439	1 414 688	1 459 767
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 109 419</b>	<b>2 191 924</b>	<b>2 223 763</b>	<b>2 247 594</b>	<b>2 272 001</b>	<b>2 310 822</b>	<b>2 449 171</b>
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	666	700	708	711	715	726	749
- Förändring mot prognos	1,9%	5,1%	4,1%	2,6%	1,1%	0,7%	-5,9%

## 10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats kr	Vilande insats	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
A11	1	2 rok	56	2,3271	2,8008	918 135		3 260	6 533
A12	1	2 rok	56	2,3271	2,8008	926 414		3 260	7 061
A21	2	2 rok	56	2,3271	2,8008	908 459		3 260	5 332
A22	2	2 rok	56	2,3271	2,8008	908 459		3 260	5 332
A31	3	2 rok	56	2,3271	2,8008	937 416		3 260	6 570
A32	3	2 rok	56	2,3271	2,8008	939 704		3 260	6 713
B01	BV	1 rok	28	1,4094	1,6963	529 266		1 974	3 682
B11	1 tr	2 rok	55	2,2943	2,7613	900 954		3 214	6 170
B12	1 tr	1 rok	28	1,4094	1,6963	544 457		1 974	3 217
B13	1 tr	2 rok	59	2,4254	2,9191	956 223		3 397	6 764
B21	2 tr	2 rok	59	2,4254			947 141		5 576
B22	2 tr	1 rok	28	1,4094	1,6963	550 000		1 974	3 217
B23	2 tr	2 rok	59	2,4254			949 010		5 694
B31	3 tr	2 rok	59	2,4254	2,9191	959 737		3 397	5 767
B32	3 tr	1 rok	28	1,4094	1,6963	562 980		1 974	3 682
B33	3 tr	2 rok	59	2,4254	2,9191	975 688		3 397	6 764
C01	BV	1 rok	29	1,4422	1,7357	545 220		2 020	4 010
C11	1 tr	3 rok	75	2,9499	3,5503	1 166 833		4 132	6 988
C12	1 tr	3 rok	76	2,9826	3,5897	1 191 130		4 178	7 774
C21	2 tr	2 rok	56	2,3271			909 108		5 373
C22	2 tr	1 rok	29	1,4422			564 852		3 422
C23	2 tr	3 rok	76	2,9826	3,5897	1 179 252		4 178	7 774
C31	3 tr	2 rok	56	2,3271			917 610		5 332
C32	3 tr	1 rok	29	1,4422	1,7357	568 655		2 020	3 304
C33	3 tr	3 rok	76	2,9826	3,5897	1 173 132		4 178	6 649
D11	1 tr	3 rok	76	2,9826	3,5897	1 155 231		4 178	7 000
D12*	1 tr	3 rok	76	2,9826	3,5897	1 223 263		4 178	8 150
D21	2 tr	2 rok	56	2,3271	2,8008	908 459		3 260	5 332
D22	2 tr	1 rok	30	1,4749	1,7751	579 483		2 066	3 613
D23*	2 tr	3 rok	76	2,9826	3,5897	1 229 252		4 178	7 774
D31	3 tr	2 rok	56	2,3271	2,8008	918 778		3 260	5 405
D32	3 tr	1 rok	30	1,4749	1,7751	581 785		2 066	3 392
D33*	3 tr	3 rok	76	2,9826	3,5897	1 241 130		4 178	7 774
E01	bv	4 rok	89	3,4087	4,1026	1 278 780		4 775	8 823
E11*	1 tr	3 rok	76	2,9826			1 199 727		6 649
E12*	1 tr	4 rok	89	3,4087	4,1026	1 363 537		4 775	7 571
E21*	2 tr	3 rok	76	2,9826	3,5897	1 211 433		4 178	6 649
E22*	2 tr	4 rok	89	3,4087	4,1026	1 407 528		4 775	9 504
E31*	3 tr	3 rok	76	2,9826	3,5897	1 247 146		4 178	8 150
E32*	3 tr	4 rok	89	3,4087	4,1026	1 390 275		4 775	7 571
L1	1/2 ned	3 rok	76	2,9826			1 074 699		6 333
<b>Lokaler</b>									
F1	0		15						500
F2	0		15						500
F3	0		15						500
	0								
L:2	1/2 ned		109						5 500
L:3	1/2 ned		56						4 360
G:1	0		16						600

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats kr	Vilande insats	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
G:2	0		13						600
<b>Parkeringsplatser, garage mm</b>									
12 st									5 400
<b>Tot:</b>			2 691	100,0000	100,0000	33 078 193	6 562 147	116 381	266 350

Not: Med akt hyra avses hyra 2012.

#### Fördelningsgrund insats

Insatserna har beräknats utifrån formeln  $150+10*\text{ytan}$  med 90% och dagens hyra med 10%.

Därutöver har en våningsjustering används enligt följande:

Kv	-7%
Bv	-5%
1 tr	-1%
2 tr	+/-0%
3 tr	+1%

Samt lägenheter med balkong (\*) ett påslag om 50.000 kr.

#### Fördelningsgrund årsavgift

Årsavgift erläggs enligt föreningens stadgar i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalet har beräknats utifrån formeln  $150+10*\text{ytan}$ .

## 10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

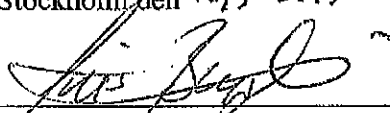
Lokal nr	Våning	Typ	Lokal- area	Hyses- gäst	Hyra 2013 kr/år	Kr/ m <sup>2</sup>	Löptid	Index	Tillägg skatt %	Förläng- ning mån
F1		lager	15	Nockteget AB	6 000	400				
F2		lager	15	Christian Anderssen	6 000	400				
F3		lager	15	Nockteget AB	6 000	400				
L:2	1/2 ned	lokal inkl garage	109	Nosseck Bygg & Platt	66 000	606	16-02-28	Ja(100 %)	Nej	3 år
L:3	1/2 ned	(bostad)	56	Jeff Burke	52 320	934	14-09-30	Ja(100 %)	Nej	3 år
G:1			16	Nockteget AB	7 200	450				
G:2			13	Nosseck Bygg & Platt	7 200	554				
G:3			16	Nosseck Bygg & Platt						

## 11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
  - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 10/5 2013

  
Barriga Caceres, Luis Julio

  
Liija, Kjell

  
Nordvall, Andreas

  
Söderberg Nordvall, Natalie

2013052407901

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Sjösavägen 11-19*, Stockholms kommun, organisationsnummer 769624-9445, får härmed avge följande intyg.

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

Vi har noterat att säljaren i förslag till köpekontraktet som vi granskat åtar sig att bekosta och vidta åtgärder för att fastigheten skall klara godkända radonvärden samt att bekosta och svara för installation av elcentral.

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

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan, 2013-05-13

Stadgar

Registreringsbevis

Besiktningssprotokoll Projektledarhuset AB, 2012-10-19, reviderat 2013-04-30

Fastighetsinformation

Bankoffert Handelsbanken

Förslag till köpekontrakt inkl bilagor

Hyseslista

Lokalhyreskontrakt

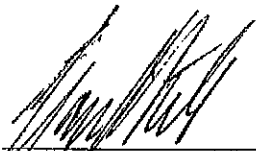
Resultatrapport 2012

Fjärrvärmebudget

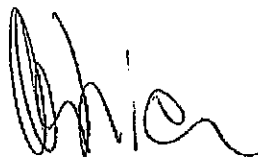
Budget hushållssopor

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

Stockholm 2013-05-16



Claes Mörk  
Jur.kand.



Ole Lien  
Byggnadsingenjör

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

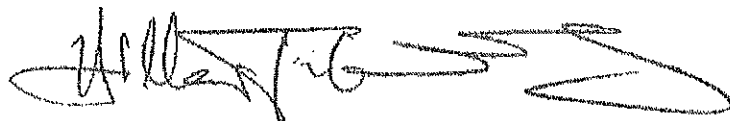




# Stockholm Nockteglet 2

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till föreningens ekonomiska plan

---



Hilmar Truuberg  
2013-04-30 (rev)

## Stockholm Nockteglet 2 - Besiktningens utlåtande

### 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastigheternas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

### 2. Uppdragsgivare

Brf Nockteglet 2 genom Forum Fastighetsekonomi AB

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 28 september 2012 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier samt information från boende och nuvarande fastighetsägare.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det regnigt och ca 10 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Natalie Söderberg Nordwall, boende
- Kjell Lilja, boende
- Björn Dahlström, Nockteglet AB
- Gunnar Abrahamsson, Nockteglet AB
- Björn Isaksson, Restate AB
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

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

#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Nockteglet 2	
Adress:	Sjösavägen 11-19	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Tomträtt	
Nuvarande tomträttshavare:	Nockteglet i Stockholm KB	
Markareal:	2 564 m <sup>2</sup>	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	1 lamellhus i vinkel med källare och 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1953	
Areor:	Bostäder	2 360 m <sup>2</sup>
	Lokaler	286 m <sup>2</sup>
	Totalt	2 646 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	40 st	
Standard:	Modern	
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga, skyddsrum, smärre lokaler	
Övr våningsplan:	I huvudsak bostäder	
Vind:	-----	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong	
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	
Yttertak:	Tegeltakpannor. Smärre delar med plåt.	

Skärmtak:	Träkonstruktion beklädd med betongtakpannor.
Fasad:	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare och räcke.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp eller av trä.
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Plastmatta eller parkett i vardagsrum Plastmatta eller parkett i övriga rum Plastmatta i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder, vit- varor av blandad ålder. Avvikelser kan förekom- ma mellan lägenheterna.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar från 2005. Yt- och tätskikt från 2005.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 mangel. Klinkergolv, målade och kaklade väggar och tak. Separat torkrum med värmefläkt. WC i anslutning till tvättstugan.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvär- meundercentral från ca 2000.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnads- året. Radiatorer i badrum utbytta mot vvc- handdukstork utom i badrum med fönster där ny radiator monterats. Radiatorventilerna bedöms

	genomgående vara utbytta. Stamregleringsventiler i källare utbytta utom vissa enheter i nedre källaren.
Ventilation:	Självdraagsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum i befintligt skick. Nya tryckstyrda frånluftsfläktar (10 st) med tillhörande frånluftsdon kommer enligt uppgift att installeras.  Tilluft i huvudsak i form av väggventiler under fönster i befintligt skick. Nya spaltventiler kommer att monteras i sov- och vardagsrumsfönster.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Varmvattencirkulation. Bottenavlopp genomgående outbytta.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar mm från byggnadsåret. Installationer i lägenheter av blandad ålder, mest äldre.
Hiss:	Finns ej.
Tomt / mark:	Naturmark, vissa gräsmattor och planteringar mm. Hårdgjorda ytor till entréer och på p-platser.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1953. Under senare år har bl a VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomförts, värmeinstallationer bytts ut och balkonger renoverats. Kvarstående nära förestående underhållsbehov finns främst avseende yttertak, fasad, fönstren och uttjänta elinstallationer. Byggnaden är i normalt skick.
OVK-status:	Godkänd enligt uppgift.
Energideklaration:	Utförd enligt uppgift.
Radon:	Radonmätningar med förhöjda värden har utförts.
Asbest:	Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar i källarplanen.
Skyddsrum:	Inom fastigheten finns skyddsrum i bruk. Särskild besiktning av denna bör utföras innan ett förvärv såvida detta inte nyligen utförts.

## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga sättningar kunde noteras på tomten. Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar. I källaryttervägg under entré 19 har fuktgenomslag tidigare förekommit.

I huvudsak hårdgjorda ytor på entrésida och del av baksida. Naturmark med kraftig trädvegetation i övrigt. Viss avverkning / begränsning av träden rekommenderas inom nära framtid.

#### 5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt i huvudsak av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning.

Sprickbildning i normal och mycket begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Viss normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar.

Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Målad putsad betongsockel i normalt till slitet skick.

Puts i våningsplanen med frekvent förekommande sprickbildning. Erforderlig nedknackning, omputsning och avfärgning rekommenderas utföras inom nära framtid.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med tegeltakpannor. Taket är i slitet skick och rekommenderas bytas ut parallellt med fasadarbetena ovan.

#### 5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Räckan av aluminium och plåtskärmar. Plattorna är senast omgjutna för drygt 10 år sedan och i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren, speciellt på syd- och västfasader, är i slitet skick. Omedelbart renoveringsbehov finns för alla fönster. Åtgärdspaketets omfattning varierar med väderstreck och höjdläge.

### 5.1g Gemensamma utrymmen

#### Trapphus:

Naturstengolv, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i liten och fullt normal omfattning. Handledare och räcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

#### Entrépartier:

Stålpardier i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

#### Tvättstuga:

1 TT från ca 1998 i behov av utbyte inom ett par år. Övrig maskinpark är några år gammal och har minst 10 års återstående teknisk livslängd.

#### Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt till lite slitet skick. Dörrar mm i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov utöver förbättring av belysning.

#### Sophantering:

Utvändig sophantering med god funktion. Inget åtgärdsbehov.

### 5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier mm av blandad ålder. Vitvaror i kök av blandad ålder. Elinstallationer utbyta i några lägenheter. Vissa lägenheter har ytskiktsrenoverats.

Alla lägenheters badrum har renoverats i samband med utfört VA-stambyte ca 2005. Inget åtgärdsbehov.

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 3 000:- per lägenhet.

## 5.2 VVS-installationer

### 5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är utbytt ca 2000 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

### 5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar till stor del från byggnadsåret. Radiatorer inom vissa badrum utbyta. Värmestammar till dessa dock i huvudsak obytta.

Radiatorventilerna är i huvudsak från 2000-tal och ha mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Stamregleringsventiler i källare i all huvudsak utbytta, men några äldre enheter finns i nedre källarplanet. Dessa rekommenderas bytas inom något år.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Samtliga installationer från källargolv och uppåt utbytta ca 2005. Bottenavlopp äldre.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer utbytta samtidigt och i ungefär samma omfattning med avloppen.

### 5.2d Ventilation

Frånluft:

Självdagsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. Nya frånluftsdon anslutna till 10 nya tryckstyrda frånluftsfläktar kommer att installeras av nuvarande fastighetsägare, inkl erforderliga tätningarbeten.

Tilluft:

Väggventiler under fönster. Nya spaltventiler kommer att monteras av nuvarande fastighetsägare.

Godkänd OVK finns enligt erhållen uppgift, men i några besökta badrum bedömdes funktionen vara lite bristfällig. Rensning av ventilationskanaler rekommenderas utföras om några år. Ny OVK kommer att utföras av nuvarande fastighetsägare efter det att åtgärder beskrivna ovan utförts.

## 5.3 El-installation

Huvuddelen av elinstallationerna i fastigheten, såsom serviser, serviscentraler, fastighetscentralen, huvudledningar och många lägenhetsinstallationer är från byggnadsåret och i behov av utbyte inom något år. Ny elcentral med trappautomat, kodlåstransformator och skymningsrelä kommer att utföras av nuvarande fastighetsägare.



## 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2012)

( angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt )

### 6.1 Byggnad

- 6.1c Fasad**  
Renovering putsad fasad, ca 2013/-14 ca 2 800 kkr
- 6.1d Tak / takavvattning**  
Renovering yttertak, ca 2013/-14 ca 1 600 kkr
- 6.1f Fönster / fönsterdörrar**  
Renovering av fönster / fönsterdörrar, snarast ca 900 kkr
- 6.1g Gemensamma utrymmen**  
Utbyte 1 TT, ca 2014 ca 40 kkr
- 6.1h Lägenheter**  
Omtrådning el i de flesta lägenheter, ca 2014 ingår 6.3 nedan

### 6.2 VVS-installationer

- 6.2b Värmedistribution**  
Utbyte vissa stamregleringsventiler, ca 2013 ca 25 kkr
- 6.2c Avlopp / vatten / sanitet**  
Spolning / rensning avlopp, ca 2015 ca 80 kkr
- 6.2d Ventilation**  
Nytt frånluftssystem, ca 2013 bekostas av nuv fast äg

### 6.3 Elinstallationer

Utbyte flertalet elinstallationer, ca 2014 ca 1 300 kkr  
(delar bekostas av nuv fast äg).

### 6.4 Övrigt

Åtg för erhållande av godkända radonvärden, 2013 utförs av nuv fast äg

**Sammanfattning:**

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1953. Ca 2005 utfördes VA-stambyte, badrumrenoveringar samt utbyte vissa elinstallationer. Balkongerna bedöms ha reparerats för drygt 10 år sedan. I övrigt har smärre arbeten underhållsarbeten utförts. Underhållsbehov inom de närmaste åren finns främst avseende fasad, yttertak, fönstren och flertalet elinstallationer. Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaden är i normalt skick för byggnadsåret.

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

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:

ca 6 745 000:-

Periodisering av kostnader finns också i bifogat excel-blad.

		Kostnadsläge oktober 2012															
Erf Nockteget 2 - Underhållsplan År 2012 - År 2026		År 2012	År 2013	År 2014	År 2015	År 2016	År 2017	År 2018	År 2019	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026	Anmärkning
		ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Åtgärd																	
Mark:																	
Byggnadsdel:																	
Tvättstuga				40			120										
Fasad		1400	1400														
Yttertak		800	800														
Fönster		800											450				återomläggning 2024
Installationer:																	
Rensning avloppslinor					80										80		
Värmeventiler etc		25															
Elinstallationer			1300														
Övrigt																	
Årlig reparationsavsättning		75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	
Summa		75	3280	3615	155	75	75	75	75	75	75	195	525	155	75		