

2016041903490

EKONOMISK PLAN

BRF WILLYS PARK  
769629-7139

*April 2016*

**Registrerade av Bolagsverket 2016-04-21**

## 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>Kapitalkostnader .....</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Drift- och underhållskostnader .....</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift .....</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>8</i>
9.2	<i>Känslighetsanalys I.....</i>	<i>10</i>
9.3	<i>Känslighetsanalys II.....</i>	<i>11</i>
<b>10</b>	<b>Lägenhetsredovisning .....</b>	<b>12</b>
10.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler .....</i>	<i>12</i>
<b>11</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.....</b>	<b>13</b>

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN  
 BESIKTNINGS PROTOKOLL

# EKONOMISK PLAN

## BRF WILLYS PARK

### 1 Allmänt

Brf Willys Park med org.nr. 769629-7139 har registrerats hos Bolagsverket 2015-03-03. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen tillåter att upplåtelse sker till juridisk person.

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. Presenterade prognoser är baserade på förhållanden vilka råder vid upprättande av den ekonomiska planen.

Föreningen har för avsikt att förvärva tomträtten till fastigheten Vattenspindeln 3 i Stockholm. Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till Fastighets AB Vattenspindeln 3 (556819-6975). Bolagets enda tillgång är tomträtten till Vattenspindeln 3. Brf Willys Park förvärvar sedan fastigheten (intertransaktion) från Fastighets AB Vattenspindeln. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Fastighets AB Vattenspindeln kommer därefter att likvideras genom en av säljaren (Kavaro AB) hänvisad part. Kavaro AB (556633-0527) ansvarar enligt aktieförvärvsavtalet för bostadsrättsföreningens samtliga omkostnader vid genomförandet av köpet av tomträtten.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten. Vid tillfället för upprättandet av den ekonomiska planen finns 6 bostadshyresgäster övriga lägenheter är vid förvärvet outhyrda. Inflyttning kommer att kunna ske i anslutning till upplåtelse av lägenheter.

### 2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Stockholm Vattenspindeln 3
Kommun	Stockholm
Församling	Skarpnäck
Adress/belägenhet	Nathorstvägen 43,45,47
Tomtarea	1 032 m <sup>2</sup>

Ägarstatus	Tomträtt. Tomträttsavgälden omregleras vart 10:e år. Nuvarande avgäld är 47 300 kr/år och gäller t o m 1 april 2018
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd Statsplan 1937
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Föreningen tecknar även en separat bostadsrättsföreningsförsäkring innefattande bla ansvars- olycksfalls- och rättsskyddsförsäkringar.  Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin försäkring avseende lägenheten med ett så kallat bostadsrättstillägg.

### 3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

#### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1937
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	708 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	18 lägenheter om sammanlagt 684 m <sup>2</sup> . Samtliga lägenheter 2 rok 38 m <sup>2</sup> .
Lokaler	2 lokaler om sammanlagt 24 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	Källare, trapphus, förråd, tvättstuga, driftsutrymmen.
Uppvärmningssystem	Anslutet till fjärrvärme, Undercentral från 1995/96. Värmestammar och radiatorer från nyproduktionsåret.
Ventilation	Frånluftsventilation genom självdrag.
Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.
Stomme	Betong och tegel.
Bjälklag	Konstruktionsbetong.
Yttertak	Enkelfalsad plåt.
Fasader	Målad putsad sockel, puts i våningsplanen.
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus, entré	Naturstensgolv, målade väggar och tak.

Tvättstuga	Gemensam tvättstuga i källaren.
Sophantering	Utvändiga behållare.
Övrigt	Tidstypiskt lamellhus med källare.
Generell lägenhetsbeskrivning	Samtliga lägenheter är i likvärdigt rumsindelning med plastmatta i kök och parkett eller plastmatta i rum. Badrum med dusch eller badkar, kakel på väggar. Kök med el eller gasspis.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningssprotokoll upprättat av Hillar Truuberg, den 2015-05-27. Bristerna under kalkylperioden (16 år) uppgår enligt besiktningens utlåtandet till ca 3 010 000 kr inkl moms. Efter besiktningstillfället har renoveringsarbeten påbörjats. Föreningen har i januari 2016 låtit Håkan Klinga, Allmänna Byggrådet AB, besiktiga utförda åtgärder och uttala sig om behovet av fondavsättning för kvarvarande arbeten. Till initial reparationsfond avsätts för återstående arbeten 1 500 000 kr inkl moms. Resterande underhåll under kalkylperioden täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

## 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för inkomståret 2015 var 11 134 000 kr, fördelat på bostäder 10 988 000 kr och lokaler 146 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid fastighetstaxeringen 2013. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2016. Enligt Skatteverkets preliminära uppgifter kommer taxeringsvärdet att för inkomståret 2016 bli sammanlagt 13 068 000 kr varav bostäder 12 800 000 kr.

## 5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	63 600 000	kr	89 831	kr/kvm
Reparationsfond	1 500 000	kr		
Anskaffningskostnad	65 100 000	kr	91 949	kr/kvm

Ovanstående anskaffningskostnad inkluderar en fondavsättning motsvarande uppskattade kostnader för att åtgärda kvarvarande delar av underhållsbehovet enligt besiktning. Säljaren av Stockholm Vattenspindeln 3 (via bolagstransaktion) svarar för samtliga omkostnader vid förvärvet.

## 6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- utgift kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	10 000 000	ca 5 år	2,00	200 000	100 000	300 000	3,50
Bottenlån 2	2 000 000	ca 5 år	2,00	40 000	20 000	60 000	3,50
Lån vilande insatser 1	2 973 600	Rörlig <sup>2</sup>	0,00	0	0	0	0,00
Summa lån år 1	14 973 600	<b>Snittränta:</b>	<b>1,60</b>	240 000	120 000	360 000	
Insatser:	50 126 400						
Upplåtelseavgifter:	0						
Summa finansiering år 1	65 100 000						

Föreningen har den 17 mars 2016 erhållit en finansieringsoffert från Danske Bank. Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år. Krediternas löptid är 3 år i taget. Danske Bank offererar per den 17 mars 2016 en rörlig ränta om 1,9% vilket motsvarar en marginal om 1,3 % utöver bankens Basränta.

Säljaren har i separat avtal med föreningen förbundit sig att under tiden fram till 60 månader efter föreningens tillträde ersätta föreningen för finansieringskostnader överstigande en årlig effektiv ränta om 2 procent för ovanstående bottenlån.

Lån för vilande insatser tas genom en räntefri säljarrevers med en löptid om 3 år från övertagandet av fastigheten. I det fall att samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt före utgången av år 3 amorteras reversen i samband med upplåtelsen.

## 7 Föreningens utgifter

### 7.1 Kapitalkostnader

Räntekostnader	240 000	kr
Avskrivning (Linjär 100 år)	636 000	kr
<b>Summa kapitalkostnad år 1</b>	<b>876 000</b>	<b>kr</b>

Avskrivningarna är beräknade från ett kalkylerat anskaffningsvärde av byggnaden om 62 150 000 kr. Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens anvisningar göra bokföringsmässig avskrivning på byggnadens anskaffningsvärde motsvarande 1 procent per år. Med årliga avskrivningar om 621,5 tkr/år kommer föreningen redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Detta underskott påverkar dock ej föreningens likviditet. I planen angivna årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande kostnader samt förslag till fondavsättningar.

<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.

## 7.2 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	15 000	kr	21	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	40 000	kr	56	kr/kvm
Vatten	15 000	kr	21	kr/kvm
Värme	70 000	kr	99	kr/kvm
El	12 000	kr	17	kr/kvm
Renhållning	20 000	kr	28	kr/kvm
Trappstädning	20 000	kr	28	kr/kvm
Fast skötsel	35 000	kr	49	kr/kvm
Försäkring	15 000	kr	21	kr/kvm
Övrigt	14 000	kr	20	kr/kvm
Löpande underhåll	20 000	kr	28	kr/kvm
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>276 000</b>	<b>kr</b>	<b>390</b>	<b>kr/kvm</b>
Avsättning yttre underhåll:	17 700	kr	25	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

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

## 7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	10 988 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	22 824	kr
Taxeringsvärde lokaler	146 000	kr
Fastighetsskatt	1 460	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 vid planens upprättande begränsad till maximalt 1 268 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

## 8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	548 842	kr	850	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	36 288	kr	947	kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	105 000	kr	4 375	kr/kvm
Parkering, garage mm	45 000	kr		
Årlig konstant höjning av avgifter:	3	%		

Årsavgiften antas öka med 3 % per år för att långsiktigt balansera utgifterna. Om kassaflödet ej utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre eller högre ökningstakt för årsavgiften.

## 9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år, år 11 samt år 16 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 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, 90 % anslutning att 90 % 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 3 010 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 1 500 000 kr i reparationsfonden. Enligt en granskning av utförda arbeten uppskattas kostnaderna för återstående åtgärder enligt uppställningen i tidigare upprättad besiktning till detta belopp. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagda besiktning-protokoll) får antingen låne- eller avgiftsfinansieras.

### 9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 94%<sup>3</sup> av bostäderna initialt upplåts med bostadsrätt. Prognosen är även baserad på ett antagande om att styrelsen väljer att årligen höja avgiften med 3 procent för att minska behovet av avgiftshöjningar vid en eventuell höjning av räntekostnaderna när avtalade villkor upphör. Kostnaderna antas öka i takt med ett antagande om en årlig inflationstakt om 2 procent/år.

<sup>3</sup> Anslutningsgraden antas öka från 94% till 100% under kalkylperioden i takt med att den lägenhet som väljer att hyra i början antingen ansluter sig senare eller flyttar varvid lägenheten upplåts med bostadsrätt av föreningen. När upplåtelser sker antas inbetalda insatser användas till att amortera på lånet för vilande insatser.



2016041903498

År	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	11 2026	16 2031
<b>KASSAFLÖDE</b>								
Ränta	-240 000	-237 600	-235 200	-232 800	-230 400	-399 000	-378 000	-357 000
Amorteringar	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Driftskostnader	-276 000	-281 520	-287 150	-292 893	-298 751	-304 726	-336 442	-371 460
Fastighetsskatt/avgift	-24 284	-24 770	-25 265	-25 770	-26 286	-26 811	-29 602	-32 683
Tomträttsavgäld	-47 300	-47 300	-49 211	-49 211	-49 211	-49 211	-49 211	-49 211
Avsättning till yttre underhåll	-17 700	-18 054	-18 415	-18 783	-19 159	-19 542	-21 576	-23 822
Hyror, hyreslägenheter, lokaler, parkering	186 288	190 014	193 814	113 300	97 868	99 826	110 216	121 687
<b>Avgift för att täcka utgifterna</b>	<b>538 996</b>	<b>539 230</b>	<b>541 427</b>	<b>626 159</b>	<b>645 939</b>	<b>819 465</b>	<b>824 616</b>	<b>832 489</b>
Kalkylerad avgift	548 842	565 307	582 266	635 311	654 371	674 002	781 353	905 802
<b>Betalnetto</b>	<b>9 846</b>	<b>26 077</b>	<b>40 839</b>	<b>9 153</b>	<b>8 432</b>	<b>-145 463</b>	<b>-43 263</b>	<b>73 314</b>
Ackumulerat betalnetto	9 846	35 923	76 761	85 914	94 346	-51 117	-596 085	-587 825
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder	548 842	565 307	582 266	635 311	654 371	674 002	781 353	905 802
Hysesintäkter bostäder	36 288	37 014	37 754	0	0	0	0	0
Hysesintäkter lokaler	105 000	107 100	109 242	65 545	49 159	50 142	55 361	61 123
Parkering	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855	60 564
<b>Summa intäkter</b>	<b>735 130</b>	<b>755 321</b>	<b>776 080</b>	<b>748 611</b>	<b>752 239</b>	<b>773 828</b>	<b>891 569</b>	<b>1 027 489</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>								
Ränta	240 000	237 600	235 200	232 800	230 400	399 000	378 000	357 000
Avskrivningar	636 000	636 000	636 000	636 000	636 000	636 000	636 000	636 000
Driftskostnader	276 000	281 520	287 150	292 893	298 751	304 726	336 442	371 460
Fastighetsskatt/avgift	24 284	24 770	25 265	25 770	26 286	26 811	29 602	32 683
Tomträttsavgäld	47 300	47 300	49 211	49 211	49 211	49 211	49 211	49 211
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 223 584</b>	<b>1 227 190</b>	<b>1 232 826</b>	<b>1 236 675</b>	<b>1 240 648</b>	<b>1 415 749</b>	<b>1 429 255</b>	<b>1 446 354</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-488 454</b>	<b>-471 869</b>	<b>-456 746</b>	<b>-488 064</b>	<b>-488 409</b>	<b>-641 921</b>	<b>-537 687</b>	<b>-418 864</b>
Balanserat resultat	-488 454	-960 323	-1 417 070	-1 905 133	-2 393 542	-3 035 463	-5 937 755	-8 276 022
Avgift för att täcka utgifterna kr/m <sup>2</sup>	835	835	839	915	944	1 198	1 206	1 217
Avgift för att täcka kostnaderna kr/m <sup>2</sup>	1 606	1 606	1 609	1 642	1 671	1 924	1 928	1 937
Kalkylerad avgift kr/m <sup>2</sup>	850	876	902	929	957	985	1 142	1 324
Anslutningsgrad (bostäder)	94%	94%	94%	100%	100%	100%	100%	100%
Genomsnittlig låneränta	1,6%	1,6%	1,6%	2,0%	2,0%	3,5%	3,5%	3,5%

## 9.2 Känslighetsanalys I

Med förändringar mot prognos avses behov av årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av de räntebärande lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli 0 varje år i kalkylen.

År	1 2 016	2 2 017	3 2 018	4 2 019	5 2 020	6 2 021	11 2 026	16 2 031
<b>KASSAFLÖDE</b>								
Räntekostnader	-240 000	-267 336	-264 936	-232 800	-230 400	-342 000	-324 000	-306 000
Amorteringar	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Drift- och underhållskostnader	-276 000	-284 280	-292 808	-301 593	-310 640	-319 960	-370 921	-429 999
Fastighetsskatt/avgift	-24 284	-25 013	-25 763	-26 536	-27 332	-28 152	-32 636	-37 834
Tomträttsavgäld	-47 300	-47 300	-49 211	-49 211	-49 211	-49 211	-49 211	-49 211
Avsättning till yttre underhåll Hyror, hyreslägenheter, lokaler, parkering	-17 700	-18 235	-18 785	-19 353	-19 937	-20 539	-23 834	-27 656
	186 288	191 877	197 633	117 123	102 290	105 359	122 140	141 594
<b>Avgift för att täcka utgifterna</b>	<b>538 996</b>	<b>570 286</b>	<b>573 870</b>	<b>632 369</b>	<b>655 230</b>	<b>774 502</b>	<b>798 461</b>	<b>829 106</b>
- förändring mot prognos	-1,8%	0,9%	-1,4%	-0,5%	0,1%	14,9%	2,2%	-8,5%
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder	538 996	570 286	573 870	632 369	655 230	774 502	798 461	829 106
Hyresintäkter bostäder	36 288	37 377	38 498	0	0	0	0	0
Hyresintäkter lokaler	105 000	108 150	111 395	67 951	51 642	53 192	61 664	71 485
Hyresintäkter parkering	45 000	46 350	47 741	49 173	50 648	52 167	60 476	70 109
<b>Summa intäkter</b>	<b>725 284</b>	<b>762 163</b>	<b>771 503</b>	<b>749 492</b>	<b>757 520</b>	<b>879 861</b>	<b>920 601</b>	<b>970 700</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>								
Räntekostnader	240 000	267 336	264 936	232 800	230 400	342 000	324 000	306 000
Avskrivningar	636 000	636 000	636 000	636 000	636 000	636 000	636 000	636 000
Drift- och underhållskostnader	276 000	284 280	292 808	301 593	310 640	319 960	370 921	429 999
Fastighetsskatt/avgift	24 284	25 013	25 763	26 536	27 332	28 152	32 636	37 834
Tomträttsavgäld	47 300	47 300	49 211	49 211	49 211	49 211	49 211	49 211
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 223 584</b>	<b>1 259 929</b>	<b>1 268 718</b>	<b>1 246 139</b>	<b>1 253 583</b>	<b>1 375 322</b>	<b>1 412 768</b>	<b>1 459 044</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-498 300</b>	<b>-497 765</b>	<b>-497 215</b>	<b>-496 647</b>	<b>-496 063</b>	<b>-495 461</b>	<b>-492 166</b>	<b>-488 344</b>
Balanserat resultat	-498 300	-996 065	-1 493 280	-1 989 928	-2 485 991	-2 981 452	-5 330 125	-7 660 772
Ränteantagande	1,6%	1,8%	1,8%	2,0%	2,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

### 9.3 Känslighetsanalys II

Förändrad anslutningsgrad enligt nedan.

Anslutningsgrad	100%	94% <sup>4</sup>	90%	80%	70%	60%
<b>KASSAFLÖDE</b>						
Räntekostnader	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Amorteringar	-120 000	-149 736	-173 100	-226 200	-279 300	-332 400
Drift- och underhållskostnader	-276 000	-276 000	-276 000	-276 000	-276 000	-276 000
Fastighetsskatt/avgift	-24 284	-24 284	-24 284	-24 284	-24 284	-24 284
Tomträttsavgäld	-47 300	-47 300	-47 300	-47 300	-47 300	-47 300
Avsättning till yttre underhåll	-17 700	-17 700	-17 700	-17 700	-17 700	-17 700
Hyror, hyreslägenheter, lokaler, parkering	150 000	186 288	214 800	279 600	344 400	409 200
<b>Avgift för att täcka utgifter</b>	<b>575 284</b>	<b>568 732</b>	<b>563 584</b>	<b>551 884</b>	<b>540 184</b>	<b>528 484</b>
Kronor per m <sup>2</sup> (bostäder)	841	881	916	1 009	1 128	1 288
- erforderlig förändring / år 1	-1,1%	3,6%	7,7%	18,7%	32,7%	51,5%
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>						
Årsavgifter bostäder	575 284	568 732	563 584	551 884	540 184	528 484
Hyresintäkter bostäder	0	36 288	64 800	129 600	194 400	259 200
Hyresintäkter lokaler	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000	105 000
Parkering	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>725 284</b>	<b>755 020</b>	<b>778 384</b>	<b>831 484</b>	<b>884 584</b>	<b>937 684</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>						
Räntekostnader	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000
Avskrivningar	636 000	636 000	636 000	636 000	636 000	636 000
Drift- och underhållskostnader	276 000	276 000	276 000	276 000	276 000	276 000
Fastighetsskatt/avgift	24 284	24 284	24 284	24 284	24 284	24 284
Tomträttsavgäld	47 300	47 300	47 300	47 300	47 300	47 300
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 223 584</b>	<b>1 223 584</b>	<b>1 223 584</b>	<b>1 223 584</b>	<b>1 223 584</b>	<b>1 223 584</b>
<b>Årets resultat (år 1)</b>	<b>-498 300</b>	<b>-468 564</b>	<b>-445 200</b>	<b>-392 100</b>	<b>-339 000</b>	<b>-285 900</b>

Känslighetsanalysen förutsätter att de lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt har samma insats och hyra per kvadratmeter som genomsnittet i fastigheten. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden.

<sup>4</sup> Anslutning enligt prognos.

## 10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
1			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
2			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
3			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
4			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
5			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
6			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
7			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
8			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
9			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
10			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
11			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
12			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
13			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
14			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
15			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
16			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
17			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
18			38	5,5556	5,5556	2 950 000		2 692	
<b>Lokaler</b>									
1	bv		20						6 250
2	bv		4						2 500
<b>Tot:</b>			708	100,0000	100,0000	53 100 000		48 450	12 500
94% anslutning:			646			50 126 400	2 973 600	45 737	11 774

Avgifterna är baserade på lägenheternas boarea. Insatserna är baserade på lägenheternas boarea.

Av den totala boarean är inledningsvis kalkylerat med att 646 kvm upplåts med bostadsrätt och 38 kvm upplåts med hyresrätt. Av den totala lokalarean är 24 kvm upplåten med hyresrätt. Föreningen hyr även ut parkeringsplaster vilket beräknas ge hyresintäkter om 45 000 kr/år.

### 10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våningsplan	Läge	Typ	Lokal-Hyresarea gäst	Hyra 2016 kr/år	Kr/kvm	Löptid	Index	Tillägg skatt %
1	bv		Kontor	20	75 000	3 750	19-04-30		
2	bv		Kontor, lager	4	30 000	7 500	19-04-30		

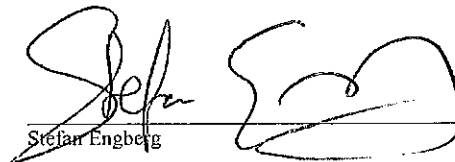
## 11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader, amorteringar 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 försäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean 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 14/4 2016



Erik Dahlén



Stefan Engberg



Ellen Reichard

**INTYG AV EKONOMISK PLAN**

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Willys Park (769629-7139) och vi får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar enligt nedan.

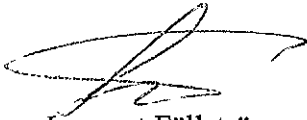
Finansieringen förutsätter de regler som gäller och offerter som finns vid intygets avgivande.

Föreningen förvärvar tomträtten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger tomträtten och sedan köpa ut tomträtten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intyggivare har vi inte utrett de ekonomiska och skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

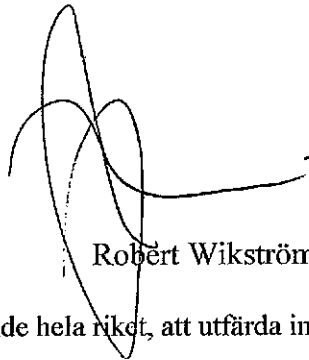
Intyggivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 18 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 2 lokaler. Föreningen består av en byggnad varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 18 april 2016



Lennart Fällström



Robert Wikström

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

**handlingar som har legat till grund för vår bedömning**

registreringsbevis  
stadgar, nya med antagandeprotokoll  
fastighetsdatautdrag  
byggteknisk besiktning Projektledarhuset 2015-05-27 och Håkan Klinga 2016-01-25  
OVK  
energideklaration  
låneoffert  
aktieöverlåtelseavtal  
revers  
hyreskontrakt

# Stockholm Vattenspindeln 3

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till bostadsrättsföreningens  
ekonomiska plan

---



Hillar Truuberg

2015-05-27

## Stockholm Vattenspindeln 3 - Besiktning utlåtande

### 1. Uppdrag

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

### 2. Uppdragsgivare

Brf Willys Park genom Fristående Affärsutveckling AB

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 12 maj 2015 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Känedom om fastigheten har också erhållits genom information från förvaltaren samt genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 2 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca + 12 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

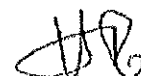
- Gunnar Andersson, tomträttshavare
- Staffan Carlsson
- Fredrik Carlsson
- Stefan Engberg, Fristående Affärsutveckling AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

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



#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Vattenspindeln 3
Adress:	Nathorstvägen 43-47
Kommun:	Stockholm
Nuvarande tomträttshavare:	Fastighets AB Vattenspindeln 3
Ägandeform:	Tomträtt
Markareal:	1 031 m <sup>2</sup>
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Lamellhus med källare och 3 våningar. Fastigheten innehåller i huvudsak bostäder, typkod 320.
Byggnadsår:	1938.
Areor:	Bostäder 684 m <sup>2</sup> Lokaler 20 m <sup>2</sup> Totalt 704 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	18 st; 1,5 rok.
Standard:	Modern
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga, lokal
Övr våningsplan:	Bostäder
Vind:	-----
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Betong och tegel.
Ytterväggar:	Sannolikt tegel som bärande stomme.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak:	Enkelfalsad plåt.



Fasad:	Målad putsad sockel, puts i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta på stålbalksram, galvaniserat räcke, plåtskärm
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Flertalet av fönstren har utvändig aluminiumbeklädnad.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målade tak. Räcke av smide. Handledare.
Entrépartier:	Aluminiumpartier med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av trä.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett eller plastmatta i rum Plastmatta i de flesta kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, el- eller gasspis, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Badrum:	Plastmatta eller klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar av blandad ålder. Enligt uppgift är 8 badrum renoverade under senare år.
Tvättstuga:	1 TM, 1 TS, 1 mangel, 1 tvättbänk. Maskinparken är gammal. Klinker på golv och klinkersockel, målade väggar och tak. Torkrum med värmefläkt.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 1995 / -96. Gammal oljetank ej borttagen.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret (några badrumsradiatorer

	utbytta). Radiatorventiler och stamregleringsventiler i all huvudsak från byggnadsåret.
Vatten och avlopp:	Avlopp av gjutjärn, ma-rör och plast (i vissa ingjutna delar). Varmvatteninstallationer av koppar. Kallvatteninstallationer av galvaniserat stål och koppar. Installationerna är till drygt hälften från byggnadsåret.
Ventilation:	Frånluft: Självdrag. Tilluft: Vägghventiler under fönster.
Elinstallationer:	Servis och serviscentral gamla. Huvudledning till lägenheter utbytta. Installationer inne i lägenheter delvis utbytta. 1-fas el i lägenheter.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor till entréer, naturstenstrappor till entréer, gräsmatta, planteringar, naturmark.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1938. Yttertak, fasad och balkonger har renoverats 2007. 8 badrum har renoverats. Utrustning i fjärrvärmeundercentral har bytts ut 1995. I övrigt är många bygg- och installationsdelar från byggnadsåret.
OVK-status:	OVK-besiktning med godkänt utfall utfördes 2008. Godkännandet gäller till mars 2016.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovistas.
Asbest:	Asbest finns i vissa värmerörisoleringar i källarplanet och kan också finnas i renoverade badrum. Provtagningar har inte utförts.



## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning eller några sättningar i bärande konstruktioner noterades. Källarytterväggarnas fuktisolering är sannolikt gammal, men då inga antydningar till fukt noterades är det inte möjligt att bedöma när eller ens om omdränring kommer att behöva genomföras. Inget åtgärdsbehov.

Hårdgjorda ytor i normalt skick. Naturstenstrappor till entréer i normalt skick.

Markanläggning i övrigt i normalt skick.

Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1b Stomme

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

Sprickbildning i normal och mycket begränsad omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar sannolikt av murad lättbetong eller slaggplattor. Normal och begränsad sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Putsad betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen i genomgående gott skick.

Fasaderna är enligt tillgänglig dokumentation senast åtgärdade 2007, vilket överensstämmer med okulära iakttagelser.

Inget åtgärdsbehov på lång tid.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med enkelfalsad plåt. Yttertaget är omlagt 2007 och i gott skick.

Taksäkerhet och takavvattning mm likaledes utbytt 2007 och i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.



### 5.1e Balkonger

Betongplattor enligt dokumentation senast renoverade 2007. Vid stålbalksramarna finns vissa rostutslag på några av balkongplattorna. Någon påbörjad karbonatisering av betongen kunde dock inte noteras. På några plattor noterades också antydning till övriga fuktgenomslag. Överytan av balkongplattorna är behandlad med fuktavvisande material. Inget bedömt åtgärdsbehov på ca 10 år, men balkongerna rekommenderas ändå hållas under observation så att förändringar inte inträffar.

Räcken och skärmar i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

### 5.1f Fönster

2-glas träfönster på kopplade bågar. Bostadsfönstren har utvändig beklädnad med aluminium. Bostadsfönstrens ytterbågar på gatusidan är rejält slitna under aluminiumbeklädnaden och rekommenderas åtgärdas inom ca 5 år.

Trapphusfönstren (utan utvändig beklädnad) är i nära förestående behov av renoivering.

### 5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare / räcken. Tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Källardörrar:

Dörrar i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga etc:

Maskinparken är minst 10 år gammal och i nära förestående behov av utbyte. Vid utbytet rekommenderas den nya maskinparken ha 2 TM, 1 TT, 1 TS samt 1 mangel. Ytskikt i tvättstugan i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Om maskinparken uppgraderas kan torkrummet nyttjas för annat ändamål.

Installationsutrymmen:

Byggmässigt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Förråd etc:

Inget tekniskt åtgärdsbehov.

## 5.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök: El- eller gasspis, kyl- och frys, kolfilterfläkt i vissa, diskbänk. Snickerier av blandad ålder. Några kök är ombyggda. Plastmatta eller laminat på golv, målade väggar och tak.

Badrum: Plastmatta eller klinker på golv, kakel eller målade vägg, målade tak. Ytskikt, porslin och sanitetsarmaturer av blandad ålder. Badrummen uppvärms med vattenradiatorer. Fönstrens insida i badrummen är i många fall i behov av renovering. Enligt uppgift har 8 lägenheters badrum renoverats (och stambytt). Övriga 10 badrum är i nära förestående behov av renovering.

Övriga rum: Plastmatta eller parkett på golv, tapet eller målning på vägg och målade tak. Varierande tekniskt skick.

Elinstallationer inom lägenheterna utbyta i ungefär samma utsträckning som de med renoverade badrum. Ca 10 lägenheters el rekommenderas åtgärdas inom nära framtid.

Snickerier i övrigt i stor utsträckning från byggnadsåret.

Efter ett förvärv åligger inre underhållsansvar på 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. Utrustning i värmeundercentral 1995 / -96 (värmeväxlare, styr- och reglerutrustning, expansionskärl) och ungefär samma tidpunkt för pumpar och ventiler etc. Ca 10 års återstående teknisk livslängd.

### 5.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiatorer i stor utsträckning från byggnadsåret (vissa utbytt enheter inom badrum finns). På några radiatorrör och radiatorenheter noterades rost. En genomgående inventering av alla radiatorinstallationer rekommenderas så att åtgärdsbehov kan preciseras.

Stamregleringsventiler i all huvudsak från byggnadsåret med rekommendation till nära förestående utbyte (läckage noteras i någon).

Radiatorventiler likaledes från byggnadsåret med nära förestående utbytesbehov.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Komplett utbyta i uppgång 47 och del av uppgång 45 (enligt uppgift). Övriga enheter i nära förestående behov av utbyte.

Vatten:

Vatteninstallationer utbyta i omfattning lika med avloppen. Övriga delar i nära förestående utbytesbehov.

### 5.2d Ventilation

Frånluft:

Självdagsfrånluft med avluftsluckor i badrum och kök.

Tilluft:

Väggventiler i anslutning till fönster.

OVK är godkänd till mars 2016.

## 5.3 El-installationer

Fastighetselinstallationerna såsom servis, serviscentral, fastighetscentraler och huvudledningar är från byggnadsåret, snart tekniskt uttjänta och med nära förestående utbytesbehov.

Installationer i källarplanet partiellt utbyta. Alla äldre installationer rekommenderas bytas ut inom nära framtid.

Elinstallationer inom lägenheterna är utbyta i åtta lägenheter enligt uppgift. Övriga lägenheter har elinstallationer med nära förestående behov av utbyte.

## 5.4 Gasinstallationer

Gasinstallationer i funktion finns till flertalet lägenheter. Synliga installationer bedöms vara i tillfredsställande skick.

## 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge maj 2015)

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

### 6.1 Byggnad

#### 6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering trapphusfönster, ca 2015 ca 30 kkr

(14 bågar)

Renovering beklädda bågar gatusida, ca 2020 ca 60 kkr

(ca 30 bågar)

#### 6.1g Gemensamma utrymmen

Maskinpark i tvättstuga, ca 2016 ca 150 kkr

#### 6.1h Lägenheter

Yt- och tätskiktsrenovering 10 badrum, ca 2016 ingår 6.2c nedan

Omträdning 10 lägenheter, ca 2016 ingår 6.3 nedan

### 6.2 VVS-installationer

#### 6.2b Värmedistribution

Utbyte radiator- och stamregleringsventiler, ca 2016 ca 180 kkr

Utbyte vissa radiatorer, ca 2016 bedömt 40 kkr

#### 6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Återstående VA-stambyte, ca 2016 ca 1 700 kkr

(inkl renovering 10 badrum mm)

### 6.3 Elinstallationer

Utbyte flertalet fastighetsinstallationer, ca 2016 ca 850 kkr

(inkl omträdning 10 lgh)

ATB



**Sammanfattning:**

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1938. Fasad, yttertak och balkonger har renoverats ca 2007, 8 st badrum har va-stambytts och renoverats vid varierande tidpunkter under senare år. I övrigt har löpande underhåll genomförts.

Fönster är i behov av underhåll / renovering. Maskinpark i tvättstuga är i nära förestående behov av utbyte och komplettering, återstående äldre va-stammar behöver bytas och kvarstående äldre badrum renoveras, ventiler på värmeinstallationer rekommenderas bytas och huvuddelen av elinstallationerna är i utbytesbehov.

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 2 950 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 60 000:-
Totalt:	ca 3 010 000:-



Stockholm den 25 Januari 2016

**Intyg**

**Fastighet: Stockholm Vattenspindeln 3**

**Adress: Nathorstvägen 43, 45, 47**

**Kommun: Stockholm**

**Handlingar/Underlag: Teknisk statusbesiktning 2015-05-27, Utkast ekonomisk plan 2016-01-11, Fotodokumentation.**

**På uppdrag av Brf Willys Park har jag som sakkunnig den 21 Januari 2016, varit på plats i fastigheten tillsammans med tidigare entreprenör. Synen utfördes i lgh i ovan nämnda gatunr, samt gemensamhetsutrymmen.**

**Uppdraget är att bedöma återstående kostnader i en fondavsättning är tillräckligt för att under en 3-årsperiod för åtgärd.**

**Min bedömning är att den tilltänkta fondavsättningen om 1,5 mkr +/- 10% torde vara helt korrekt.**

**Med Hälsningar**



**Håkan Klinga**  
**Byggnadsingenjör – SBR**  
**Allmänna ByggTrädet**  
**Lövängsgatan 24**  
**115 44 Stockholm**  
**E post [info@byggtradet.se](mailto:info@byggtradet.se)**  
**Hemsida [byggtradet.se](http://byggtradet.se)**  
**Mobil 0739 14 17 88**