

201009081142

**EKONOMISK PLAN**

BRF KNYPPLETSKAN 4  
769617-3322

**Registrerades av Bolagsverket 2010-09-08**

*april 2010*

## 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> .....	4
3.2	<i>Teknisk status</i> .....	5
<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> .....	6
7.2	<i>Historiska driftkostnader</i> .....	7
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift</i> .....	7
<b>8</b>	<b>Föreningens inkomster</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys</b> .....	<b>8</b>
9.1	<i>Ekonomisk prognos</i> .....	9
9.2	<i>Känslighetsanalys</i> .....	10
<b>10</b>	<b>Lägenhetsredovisning</b> .....	<b>10</b>
10.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler</i> .....	13
<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 § BOSTADSRÄTTLAGEN		
BESIKTNINGS PROTOKOLL		

# EKONOMISK PLAN

## BRF KNYPPLESKAN 4

### 1 Allmänt

Brf Knypplerskan 4 med org.nr. 769617-3322 har registrerats hos Bolagsverket 2007-09-10. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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	Knypplerskan 4
Kommun	Stockholms
Församling	Bromma
Adress/belägenhet	Broderivägen 5, 7, 13-27 och Bårdgränd 6-16
Tomtarea	8 276 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1943-09-17
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Gasledningar.
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	1945
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	5 763 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	104 lägenheter om sammanlagt 4 539 m <sup>2</sup> .
Lokaler	4 lokaler samt div förråd om sammanlagt 1 224 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	Driftutrymmen, förråd.
Uppvärmningssystem	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i undercentral betjänar även en grannfastighet. Vattenradiatorer.
Ventilation	Självdrag. Tilluft i form av väggventiler under fönster s k skafferiventilation i en del lägenheter. Förskola med till- och frånluftsventilation.
Hiss	Hiss saknas.
Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.
Stomme	Tegel och konstruktionsbetong på balkar.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak	Betongtakpannor.
Fasader	Betongsockel, fasadtegel.
Fönster	2-glas träfönster på kopplade bågar.
Trapphus, entré	Naturstensgolv, målade väggar och tak. Handledare av smide. Smidesräcke på översta våningsplanet.
Tvättstuga	Tvättstuga saknas.
Sophantering	Utvändiga behållare.
Övrigt	Balkonger, takterass. Entréportar; lackat trä med glasade partier. Inom fastigheten finns skyddsrum i bruk.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Projektledarhuset AB, den 2010-04-14. Bristerna på kort sikt (3 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 31 000 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 31 000 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden alternativt att lägenheter tomställt och kunnats säljas.

## 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2010 är 52 844 000, fördelat på bostäder 48 400 000 kr och lokaler 4 444 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna/ fastighetstaxeringen 2007. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2010.

## 5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	75 000 000	kr	13 014	kr/kvm
Lagfartskostnad <sup>1</sup>	1 125 825	kr		
Pantbrevskostnad	920 375	kr	Befintliga pantbrev:	0
Ombildningskostnad	737 500	kr		
Reparationsfond	31 000 000	kr		
Ersättning fibernät+soprum	1 831 250	kr		
Ing saldo och oförutsett	500 000	kr		
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>111 114 950</b>	<b>kr</b>	<b>19 281</b>	<b>kr/kvm</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	10 000 000	ca 5 år	5,50	550 000	0	550 000	5,50
Bottenlån 2	10 000 000	ca 3 år	4,50	450 000	0	450 000	4,50
Lån vilande insatser 1	20 000 000	Rörlig <sup>2</sup>	2,75	550 000	0	550 000	2,75
Lån vilande insatser 2	7 654 289	ca 2 år	3,50	267 900	0	267 900	3,50
Summa lån år 1	47 654 289	Snittränta:	3,81	1 817 900	0	1 817 900	
Insatser:	63 460 661						
Upplåtelseavgifter:	0						
Summa finansiering år 1	111 114 950						

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.

Räntan angiven med 1-1,5% marginal i förhållande till aktuell ränta.

## 7 Föreningens utgifter

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	30 000	kr	5	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	150 000	kr	26	kr/kvm
Vatten	150 000	kr	26	kr/kvm
Värme	1 000 000	kr	174	kr/kvm
El	120 000	kr	21	kr/kvm
Renhållning	100 000	kr	17	kr/kvm
Trappstädning	125 000	kr	22	kr/kvm
Fast skötsel	150 000	kr	26	kr/kvm
Försäkring	80 000	kr	14	kr/kvm
Kabel TV+Bredband	63 000	kr	11	kr/kvm
Övrigt/oförbruttat/repARATIONER	150 000	kr	26	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	2 118 000	kr	368	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	86 445	kr	15	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren 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 för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

	2007	2008	2009	
Vatten	21	24	25	kr/kvm
Värme	126	136	185	kr/kvm
El	12	17	20	kr/kvm

## 7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	48 400 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	132 808	kr
Taxeringsvärde lokaler	4 444 000	kr
Fastighetsskatt	44 440	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 277 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

## 8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	2 449 603	kr	772	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	1 429 464	kr	1 047	kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	249 712	kr	204	kr/kvm
Parkering, garage mm	35 000	kr		
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

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

Hyran för kvarvarande lägenheter har ökats med 600 kr/lägenhet/månad vilket bedöms gälla efter en "försiktig renovering".

## 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* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen räntökning 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.



## 9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 70% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2010	2 2011	3 2012	4 2013	5 2014	6 2015	11 2020
Ränta	1 817 900	1 817 900	1 817 900	1 817 900	1 817 900	1 817 900	1 799 313
Avskrivningar	35 457	38 293	41 356	44 665	48 238	52 097	76 548
Drift	2 118 000	2 160 360	2 203 567	2 247 639	2 292 591	2 338 443	2 581 830
Fastighetskatt/avgift	177 248	180 793	184 409	188 097	191 859	195 696	216 064
<b>S:a kostnader</b>	<b>4 148 605</b>	<b>4 197 346</b>	<b>4 247 233</b>	<b>4 298 301</b>	<b>4 350 589</b>	<b>4 404 137</b>	<b>4 673 755</b>
Årsavgift/kvm (bostäder)	772	787	803	819	835	852	941
Årsavgifter bostäder	2 449 603	2 498 595	2 548 567	2 599 539	2 651 529	2 704 560	2 986 053
Hysesintäkter bostäder	1 429 464	1 458 053	1 487 214	1 516 959	1 547 298	1 578 244	1 742 509
Hysesintäkter lokaler	249 712	254 706	259 800	264 996	270 296	275 702	304 398
Parkering	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Ränteintäkter	2 500	2 333	2 344	2 537	2 916	3 486	7 084
<b>S:a intäkter</b>	<b>4 166 279</b>	<b>4 249 388</b>	<b>4 334 340</b>	<b>4 421 173</b>	<b>4 509 925</b>	<b>4 600 635</b>	<b>5 082 708</b>
Årets resultat	17 675	52 042	87 108	122 872	159 336	196 498	408 953
<b>Kassallödeskalkyl</b>							
Årets resultat enligt ovan	17 675	52 042	87 108	122 872	159 336	196 498	408 953
Återföring avskrivningar	35 457	38 293	41 356	44 665	48 238	52 097	76 548
Amorteringar	0	0	0	0	0	-83 055	-122 035
Amortering i % per år	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,26
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>53 131</b>	<b>90 335</b>	<b>128 464</b>	<b>167 537</b>	<b>207 574</b>	<b>165 541</b>	<b>363 466</b>
<b>Avsättning till yttre underhåll</b>	<b>-86 445</b>	<b>-88 174</b>	<b>-89 937</b>	<b>-91 736</b>	<b>-93 571</b>	<b>-95 442</b>	<b>-105 376</b>
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>-33 314</b>	<b>2 161</b>	<b>38 527</b>	<b>75 801</b>	<b>114 003</b>	<b>70 099</b>	<b>258 090</b>
Ingående saldo kassa	500 000						
Akkumulerat saldo kassa	553 131	643 466	771 931	939 468	1 147 042	1 312 583	2 726 829
Ack avs underhåll enl ek plan	86 445	174 619	264 556	356 292	449 863	545 306	1 051 925

## 9.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	3,8%	4,2%	4,4%	4,6%	4,6%	4,8%	4,8%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	1 817 900	2 017 900	2 094 443	2 194 443	2 194 443	2 294 443	2 270 983
Avskrivningar	35 457	38 293	41 356	44 665	48 238	52 097	76 548
Drift- och underhållskostnader	2 118 000	2 181 964	2 247 859	2 315 744	2 385 680	2 457 727	2 851 947
Fastighetsskatt/avgift	177 248	182 601	188 115	193 797	199 649	205 679	238 669
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 148 605</b>	<b>4 420 758</b>	<b>4 571 774</b>	<b>4 748 649</b>	<b>4 828 010</b>	<b>5 009 946</b>	<b>5 438 147</b>
Återföring avskrivningar	-35 457	-38 293	-41 356	-44 665	-48 238	-52 097	-76 548
Amorteringar	0	0	0	0	0	83 055	122 035
Fond för yttre underhåll	86 445	89 056	91 745	94 516	97 370	100 311	116 401
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>4 199 593</b>	<b>4 471 520</b>	<b>4 622 162</b>	<b>4 798 500</b>	<b>4 877 142</b>	<b>5 141 214</b>	<b>5 600 034</b>
Hysesintäkter mm	1 714 176	1 765 601	1 818 569	1 873 126	1 929 320	1 987 200	2 303 709
Avgifter	2 485 417	2 705 919	2 803 593	2 925 373	2 947 822	3 154 014	3 296 325
- förändring mot prognos	1,5%	8,3%	10,0%	12,5%	11,2%	16,6%	10,4%
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 199 593</b>	<b>4 471 520</b>	<b>4 622 162</b>	<b>4 798 500</b>	<b>4 877 142</b>	<b>5 141 214</b>	<b>5 600 034</b>

## 10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andolstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
116	1	2 rok	43	0,9498	1,3640	866 024		2 784	
117	1	2 rok	49	1,0588	1,5205	965 374		3 104	
118	2	2 rok	43	0,9498	1,3640	874 678		2 784	
119	2	2 rok	49	1,0588			975 021		4 154
112	1	2 rok	49	1,0588	1,5205	965 374		3 104	
113	1	2 rok	43	0,9498	1,3640	866 024		2 784	
114	2	2 rok	49	1,0588			975 021		4 066
115	2	2 rok	43	0,9498			874 678		3 700
120	BV	2 rok	43	0,9498	1,3640	857 369		2 784	
121	1	2 rok	49	1,0588	1,5205	965 374		3 104	
122	1	2 rok	43	0,9498	1,3640	866 024		2 784	
123	2	2 rok	49	1,0588			975 021		4 066
124	2	2 rok	43	0,9498	1,3640	874 678		2 784	
126	BV	2 rok	49	1,0588			955 726		4 066
127	BV	2 rok	43	0,9498	1,3640	857 369		2 784	
128	1	2 rok	49	1,0588			965 374		4 066
129	1	2 rok	43	0,9498			866 024		3 694
125	1 N	1 rok	32	0,7501			649 699		3 004

201009081152

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
130	2	2 rok	49	1,0588			975 021		4 066
131	2	2 rok	43	0,9498	1,3640	874 678		2 784	
133	BV	2 rok	43	0,9498	1,3640	857 369		2 784	
134	BV	2 rok	49	1,0588			955 726		4 066
135	1	2 rok	43	0,9498	1,3640	866 024		2 784	
136	1	2 rok	49	1,0588	1,5205	965 374		3 104	
132	1 N	1 rok	40	0,8954	1,2858	775 541		2 625	
137	2	2 rok	43	0,9498			874 678		3 694
138	2	2 rok	49	1,0588	1,5205	975 021		3 104	
140	BV	2 rok	43	0,9498	1,3640	857 369		2 784	
141	BV	2 rok	49	1,0588	1,5205	955 726		3 104	
142	1	2 rok	43	0,9498	1,3640	866 024		2 784	
143	1	2 rok	49	1,0588			965 374		4 066
139	1 N	1 rok	40	0,8954			775 541		3 488
144	2	2 rok	43	0,9498	1,3640	874 678		2 784	
145	2	2 rok	49	1,0588	1,5205	975 021		3 104	
146	BV	2 rok	49	1,0588			955 726		4 066
147	BV	2 rok	43	0,9498	1,3640	857 369		2 784	
148	1	2 rok	49	1,0588	1,5205	965 374		3 104	
149	1	2 rok	43	0,9498	1,3640	866 024		2 784	
150	2	2 rok	49	1,0588	1,5205	975 021		3 104	
151	2	2 rok	43	0,9498	1,3640	874 678		2 784	
153	BV	2 rok	43	0,9498	1,3640	857 369		2 784	
154	BV	2 rok	49	1,0588	1,5205	955 726		3 104	
155	1	2 rok	43	0,9498	1,3640	866 024		2 784	
156	1	2 rok	49	1,0588	1,5205	965 374		3 104	
152	1 N	2 rok	49	1,0588	1,5205	917 112		3 104	
157	2	2 rok	43	0,9498	1,3640	874 678		2 784	
158	2	2 rok	49	1,0588	1,5205	975 021		3 104	
55	1	1 rok	35	0,8046	1,1554	733 558		2 358	
56	1	3 rok	61	1,2767	1,8334	1 164 074		3 743	
57	2	1 rok	35	0,8046			740 888		3 228
58	2	3 rok	61	1,2767	1,8334	1 175 706		3 743	
59	3	1 rok	35	0,8046	1,1554	748 217		2 358	
60	3	3 rok	61	1,2767	1,8334	1 187 334		3 743	
61	BV	3 rok	61	1,2767	1,8334	1 152 440		3 743	
62	BV	1 rok	35	0,8046	1,1554	726 226		2 358	
63	1	3 rok	61	1,2767	1,8334	1 164 074		3 743	
64	1	1 rok	35	0,8046			733 558		3 326
65	2	3 rok	61	1,2767	1,8334	1 175 706		3 743	
66	2	1 rok	35	0,8046	1,1554	740 888		2 358	
79	BV	2 rok	43	0,9498	1,3640	857 369		2 784	
80	BV	2 rok	49	1,0588			955 726		4 066
81	1	2 rok	43	0,9498	1,3640	866 024		2 784	
82	1	2 rok	49	1,0588			965 374		4 066
83	2	2 rok	43	0,9498			874 678		3 740
84	2	2 rok	49	1,0588	1,5205	975 021		3 104	
85	BV	2 rok	47	1,0225	1,4683	922 940		2 997	
86	BV	1 rok	28	0,6774	0,9728	611 477		1 986	

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
87	BV	1 rok	36	0,8227	1,1814	742 619		2 412	
88	1	2 rok	47	1,0225	1,4683	932 258		2 997	
89	1	1 rok	28	0,6774			617 649		2 754
90	1	1 rok	36	0,8227	1,1814	750 116		2 412	
91	2	2 rok	47	1,0225	1,4683	941 573		2 997	
92	2	1 rok	28	0,6774			623 821		2 784
93	2	1 rok	36	0,8227	1,1814	757 612		2 412	
94	BV	1 rok	36	0,8227			742 619		3 276
95	BV	1 rok	28	0,6774	0,9728	611 477		1 986	
96	BV	2 rok	47	1,0225	1,4683	922 940		2 997	
97	1	1 rok	36	0,8227			750 116		3 276
98	1	1 rok	28	0,6774			617 649		2 754
99	1	2 rok	47	1,0225	1,4683	932 258		2 997	
100	2	1 rok	36	0,8227			757 612		3 276
101	2	1 rok	28	0,6774			623 821		2 754
102	2	2 rok	47	1,0225	1,4683	941 573		2 997	
103	BV	2 rok	47	1,0225	1,4683	922 940		2 997	
104	BV	1 rok	28	0,6774	0,9728	611 477		1 986	
105	BV	1 rok	36	0,8227			742 619		3 344
106	1	2 rok	47	1,0225	1,4683	932 258		2 997	
107	1	1 rok	28	0,6774	0,9728	617 649		1 986	
108	1	1 rok	36	0,8227			750 116		3 284
109	2	2 rok	47	1,0225	1,4683	941 573		2 997	
110	2	1 rok	28	0,6774	0,9728	623 821		1 986	
111	2	1 rok	36	0,8227			757 612		3 412
67	BV	2 rok	49	1,0588			955 726		4 066
68	BV	2 rok	43	0,9498	1,3640	857 369		2 784	
69	1	2 rok	49	1,0588			965 374		4 066
70	1	2 rok	43	0,9498	1,3640	866 024		2 784	
71	2	2 rok	49	1,0588	1,5205	975 021		3 104	
72	2	2 rok	43	0,9498	1,3640	874 678		2 784	
73	BV	2 rok	49	1,0588	1,5205	955 726		3 104	
74	BV	2 rok	43	0,9498	1,3640	857 369		2 784	
75	1	2 rok	49	1,0588	1,5205	965 374		3 104	
76	1	2 rok	43	0,9498			866 024		3 694
77	2	2 rok	49	1,0588	1,5205	975 021		3 104	
78	2	2 rok	43	0,9498			874 678		3 694
<b>Lokaler</b>									
L-1			90						3 833
L-2			240						
L-3			140						
L-4			303						14 250
Div			451						2 726
<b>Parkeringsplatser, garage mm</b>									
18 parkeringsplatser									2 917
Tot:			5 763	100,0000	100,0000	63 460 661	27 654 289	204 134	142 848

Hyran för kvarvarande lägenheter har ökats med 600 kr/lägenhet/månad vilket bedöms gälla efter en "försiktig renovering".

**Fördelningsgrund insats**

Insatserna har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

Därutöver har en våningsjustering används enligt följande:

1N	-5%
BV	-1%
1 tr	/-0%
2 tr	+1%

**Fördelningsgrund årsavgift**

Årsavgift erläggs i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

**10.1 Kontraktsvillkor lokaler**

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

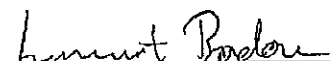
Lokal nr	Våningsplan	Läge	Typ	Lokal-Hyres-areagäst	Hyra 2010 kr/år	Kr/kvm	Löptid	Index	Tillägg skatt %	Förlängning mån
L-1			Ateljé	90 Söderberg Eva	46 000	511	10-10-01			
L-2			Kontor	240 Outlyrd						
L-3			Kontor/lager	140 (Stockholmshe m)						
L-4			Lokal	303 Stiftelsen Lillgården	171 000	564				
Div			Lager	451 Diverse lager	32 712	73				

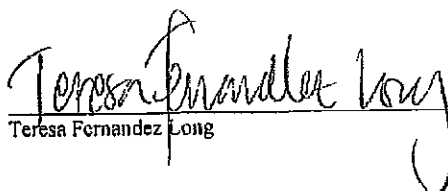
## 11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

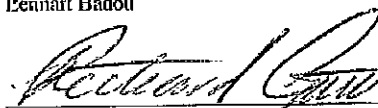
- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall 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 enligt 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.

Stockholms den 2010-05-03

  
Lennart Badou

  
Teresa Fernandez Long

  
Rickard Gill

201009081157

### Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Knypplerskan 4*, organisationsnummer 769617-3322, 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.

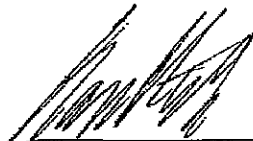
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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  
Besiktningssprotokoll  
Stadgar  
Registreringsbevis  
Fastighetsregisterutdrag  
Köpeavtal  
Hyreslistor

Stockholm 2010-05-03



Claes Mörk  
Jur.kand.



Björn Rydén  
Jur.kand.

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

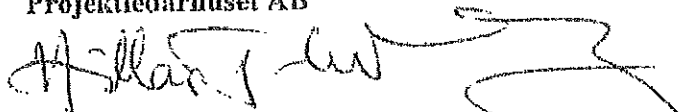


## Stockholm Knypplerskan 4

Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 14 april 2010

Projektledarhuset AB



Hillar Truuberg

## Stockholm Knypplerskan 4 - Besiktningens 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 Knypplerskan 4 genom Forum Fastighetsekonomi

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 8 april 2010 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 förvaltare.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, en hyreslokal samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca + 5 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Jonas Wettergren, boende
- Abdoll Hossein Athari, Stockholmshem (del av tid)
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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



#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Knypplerskan 4	
Adress:	Bårdgränd 6-16, Broderivägen 3-27	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Äganderätt	
Areal:	8 276 m <sup>2</sup>	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	6 byggnader med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1945	
Areor:	Bostäder	4 539 m <sup>2</sup>
	Lokaler	1 211 m <sup>2</sup>
	Totalt	5 750 m <sup>2</sup>
Standard:	Modern	
Källare / Bottenvåning:	Driftsutrymmen, förråd, hyreslokaler, bostads-entréer.	
Övr våningsplan:	I all huvudsak bostäder	
Vind:	----	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Tegel och konstruktionsbetong på balkar	
Ytterväggar:	Betong i källare, tegel i våningsplanen	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	
Yttertak:	Betongtakpannor	
Fasad:	Betongsockel, fasadtegel.	
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke.	

Takterrass:	Konstruktionsbetong, isolering, tätskikt, ytskikt.
Fönster:	2-glas träfönster på kopplade bågar.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och tak. Handledare av smide. Smidesräcke på översta våningsplanet.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål Lgh-dörrar i trä.
Inv. väggar:	Målade, tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Linoleum i de flesta rum. Linoleum i kök. Ytbehandlad betong i källare. Avvikelse förekommer.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, kyl- och frys eller enbart kyl, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelse förekommer.
Badrum:	Kliker på golv, lite kakel och i övrigt målade vägg, målade tak, badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar av blandad ålder. Avvikelse förekommer.
Tvättstuga:	Fastighetstvättstuga saknas.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i undercentral betjänar även en grannfastighet.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler bedömningsvis utbytta slutet 1980-tal. Stamregleringsventiler i huvudsak av äldre typ.
Ventilation:	Självdreg. Tilluft i form av väggventiler under fönster samt skafferiventilation i en del lägenheter. Bedömt bristfällig funktion i besökta badrum och kök. Förskola med till- och frånluftsventilation.

201009081162

Elinstallationer: Servis, serviscentral, fastighetscentral samt huvudledningar från byggnadsåret. Fastighetsel i huvudsak från byggnadsåret. El i lägenheter i huvudsak från byggnadsåret.

Hiss: Finns ej.

Sophantering: Utvändiga behållare.

Tomt / mark: Naturmark, gräsmatta, vissa planteringar. Härdgjorda ytor till entréer.

Allmänt: Byggnad uppförd 1945 i för byggnadsåret slitet skick. Flertalet installationer är i behov av utbyte / renovering inom nära framtid. Fönster i behov av renovering inom nära framtid.

OVK-status: OVK godkänd till 2015. För förskolan gäller andra intervall.

Energideklaration: Utförd.

Skyddsrum: Inom fastigheten finns skyddsrum i bruk. Protokoll från senaste skyddsrumsbesiktning ej redovisad.

Asbest: Asbest förekommer i rörisoleringar.

Radon: Utfall av radonmätningar ej redovisad.

## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong till berg.

Källarytterväggar av betong. Smärre fuktinträngning noterades i samband med några installationsgenomföringar. Påtaglig fuktdoft finns i källaren på Bårdgränd 12-16. Dock noterades ingen distinkt plats med fuktgenomslag.

Utvändiga betongtrappor i behov av viss reparation och rostskyddsbehandling av smidesräcken.

Det bedöms också att installationskuivertar inkl rördragnig mellan huskropparna behöver utföras inom 5-6 år.

Markanläggning i övrigt i normalt till slitet skick med visst behov av löpande underhåll.

#### 5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i bärande konstruktioner är liten och normal.

Viss sprickbildning i icke bärande mellanväggar av slaggsten.

#### 5.1c Fasad

Betongsockel. Fasadtegel på ytterväggar. Viss kompletteringsfogning på fasadteglet bedöms behöva utföras om ca 8-10 år. Murad pannskorsten i behov av renoivering inom något år.

#### 5.1d Tak / takavvattning / takterrass

Yttertak belagt med betongtakpannor. Taket är enligt uppgift omlagt 2001 och i gott skick. Plåtdetaljer, takstegar mm från samma tid och i gott skick.

Takavvattningssystem i gott skick.

Takterrass där enligt uppgift tätskiktet lagts om för ett par år sedan. Inget bedömt åtgärdsbehov på många år.

Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1e Balkonger

6 st balkonger med plattor av betong. Omgjutna för ca 10 år sedan och med lång återstående teknisk livslängd.

**5.1f Fönster**

2-glas träfönster på kopplade bågar i slitet skick. Omedelbart behov av ommålning / renovering. Tätningslistor med behov av utbyte parallellt. Samtidigt justeras fönstren för gång.

Fönsterbleck i behov av ommålning mm.

**5.1g Gemensamma utrymmen**

Trapphus:

Naturstengolv och målade väggar och tak. Varierande underhållsbehov i olika trapphus. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Lackade träpartier med glas. Flera entrépartier är i behov av omlackning inom nära framtid.

Källarentréer:

Källardörrar i varierande skick. Vissa trädörrar rekommenderas bytas ut inom nära framtid.

Tvättstuga:

Fastighetstvättstuga saknas. 2 nya anordnas på några lämpliga platser i källarplanet.

Källare i övrigt:

Slitna ytskikt. I flera fall bristfällig belysning.

Installationsutrymmen i källare:

Byggmässigt i slitet skick.

Källarförråd:

I allmänt slitet skick.

**5.1h Lägenheter**

Generella brister och generellt åtgärdsbehov:

Badrum: Renovering av yt- och tätskikt i badrummen inkl utbyte av sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer rekommenderas utföras parallellt med VA-stambyte inom nära framtid. Renovering av badrumsfönstrens innerbåge i förekommande fall.

Övriga rum: Vissa tak har flagande färg.

Lägenhetsdörrarna är i flertalet fall av äldre typ med bristande ljud-, inbrotts- och brandmotstånd.

Ansvar för de vanliga lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

#### 5.1i Lokaler

En av fastighetens uthyrningslokaler f d Snabbköpet, besöktes. Lokalen är ytskiktsmässigt i ganska slitet skick. Lokalen är outhyrd idag.

Förskolan besöktes ej. Enligt uppgift har förhållandevis omfattande inre underhållsarbeten utförts för något år sedan.

Generellt gäller eget inre underhållsansvar för lokalerna.

### 5.2 VVS-anläggning

#### 5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral utbytt 2007. Lång återstående teknisk livslängd. I pannrummet finns en del gammal utrustning kvar som rekommenderas rivas och deponeras.

#### 5.2b Värmedistribution

I all huvudsak ursprunglig installation från byggnadsåret. Stamregleringsventiler av ursprunglig typ i behov av utbyte inom nära framtid. Radiatorventiler i lägenheter är i de flesta fall bedömningsvis ca 20 år gamla med rekommendation att bytas inom ca 5 år.

Nya värmestammar till badrumsradiatorer installeras i samband med att VA-stambytet genomförs.

#### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Utbyte av i huvudsak alla avloppsinstallationer rekommenderas inom nära framtid. Parallellt renoveras badrummen.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationen byts parallellt med avloppen och i omfattning lika. Samtidigt förses tappvarmvattnet med cirkulationsslinga.

#### 5.2d Ventilation

Frånluft: Självdragsventilation med utsugspunkter i badrum och kök. Vid besiktningstillfället var funktionen mycket bristfällig.

Tilluft: Vägventiler under fönster.

Rensning av kanaler samt montage av spaltventiler i fönster för tilluft bedöms behöva utföras för att erhålla bättre ventilation.



201009081166

Godkänd OVK med giltighetstid till 2015 finns för bostäderna.

### 5.3 El-anläggning

Fastighetsgemensamma elinstallationer i all huvudsak från byggnadsåret och i behov av utbyte. Samtidigt byts fastighetens elservis samt uppgraderas. Elinstallationer i och till lägenheter av ursprungstyp i behov av utbyte. Omtrådning av lägenheternas elinstallationer.

AS

## 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge april 2010)

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

### 6.1 Byggnad

#### 6.1a Mark / grundläggning

Justering betongtrappor samt renovering räcken, ca 2010 ca 100 kkr  
 Utbyte installationskulvert mellan byggnaderna, ca 2015 ca 800 kkr

#### 6.1e Fasad

Kompletteringsfogning av fasader, ca 2018 bedömt 1 000 kkr

#### 6.1f Fönster

Renovering / ommålning fönster, 2010 / 2011 ca 4 400 kkr

#### 6.1g Gemensamma utrymmen

2 nya tvättstugor inkl maskinpark, ca 2010 800 kkr  
 Uppfräschning ytskikt i källare, ca 2010 / 2011 ca 1 000 kkr  
 Utbyte 4 källarentréer, ca 2010 ca 80 kkr  
 Omlackning entrépartier, ca 2012 ca 80 kkr

#### 6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering, ca 2010 / 2011 (kostnad ingår 6.2c nedan)  
 Områdning elinstallationer, ca 2010 / 2011 (kostnad ingår 6.3 nedan)

### 6.2 VVS-anläggning

#### 6.2ab Värmedistribution och -produktion

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2010 / 2011 ca 600 kkr  
 Injustering värmesystem, ca 2010 / 2011 ca 300 kkr  
 Utbyte radiatorventiler, ca 2015 ca 600 kkr

#### 6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte VA-stammar, renov badrum mm, ca 2010 / 2011 ca 18 500 kkr

#### 6.2d Ventilation

Rengöring kanaler, ca 2013 bedömt 300 kkr

### 6.3 Elinstallationer

Utbyte elinstallationer, ca 2010 / 2011 ca 5 200 kkr

HS

201009081168

### **Sammanfattning:**

Fastighet med byggnaderna uppförda 1945 i slitet skick för byggnadsåret. Tekniska brister finns avseende främst flertalet installationer i byggnaderna samt fönster i renoveringsbehov.

HS

201009081169

		Kostnadsläge april 2010															
Brf Krypplerskan 4 - Underhållsplan År 2010 - År 2024		År 2010	År 2011	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	Anmärkning
Åtgärd		ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Mark / Byggnad:																	
Entrétrappor		100															
Utbyte inst. i kullvert							800										
Fogning tegelfasader											1000						Renovering / ommålning
Fönster		2200	2200	80								600	600				
Entréer, källarentréer		80															
Ytskikt i källare		500	500														Nya tvättstugor
Tvättstugor		300															
Installationer:																	
OVK, ventilation					400									100			
VA-stammar, badrum m m		9250	9250														Inkl renov badrum
Elinstallationer		2600	2600														Utbyte
Värmeåtgärder		450	450				600										
Övrigt:																	
Årlig reparationsavsättning		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	
S:a Brf Krypplerskan 4		15280	15300	350	700	300	1700	300	300	300	1300	900	900	400	300	300	

*[Handwritten signature]*