

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Tobaksmonopolet 5
769642-4048

Stockholms kommun

Stockholm 2024-

Bostadsrättsföreningen Tobaksmonopolet 5

Erik Karlin

Björn Bruér

Adelina Mehra Karlin

| Innehållsförteckning | | Sid |
|-----------------------------|--|------------|
| 1. | Allmänna förutsättningar | 3 |
| 2. | Beskrivning av fastigheten | 4 |
| 3. | Kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 6 |
| 4. | Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar | 7 |
| 5. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | 8 |
| 6. | Resultat- och kassaflödesprognos | 9 |
| 7. | Redovisning av lägenheterna | 10 |
| 8. | Ekonomisk prognos | 11 |
| 9. | Känslighetsanalys | 12 |

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt bostadsrättslagen föreskriven 50-årig teknisk underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tobaksmonopolet 5, org.nr. 769642-4048, som registrerats hos Bolagsverket 2024-04-29 har enligt stadgarna registrerade 2024-10-29 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under november 2024. Tillträde beräknas ske från mitten av november 2024.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Franka Landmark AB lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Franka Landmark AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från avräkningstidpunkten.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|----------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Stockholm Tobaksmonopolet 5 |
| Adress: | Rosenlundsgatan 38 A, 118 53 Stockholm |
| Fastighetens areal: | 375 kvm |
| Bostadsarea (BOA): | 539 kvm |
| Lokalarea (LOA): | 381 kvm varav 186 kvm som upplåts med bostadsrätt och 195 kvm som hyrs ut. |
| Antal bostadslägenheter: | 10 st |
| Antal lokaler: | En (1) kommersiell lokal som upplåts för lokal- och bostadsändamål samt en (1) lokal i källarplan -2 för uthyrning av ett större antal förråd. |
| Antal p-platser (på mark): | 1 p-plats på mark med ytterligare en under bygglovsprocess. |
| Byggnadsår: | 1936-1939 |
| Husets utformning: | Flerfamiljshus om fyra våningar med tio bostadslägenheter och en (1) bostadsrättslokal ovan mark med källare i två plan under mark. |

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Utrymningsväg, officiälservitut: last
- 2) Infart, officiälservitut: förmån
- 3) Tillträde, officiälservitut: förmån
- 4) Tillträde, officiälservitut: last

Föreningens fastighet deltar gemensamhetsanläggningen Stockholm Tobaksmonopolet GA:7 med ändamål gemensamma byggnadskonstruktioner (pelare och väggar) samt de installationer och anordningar som erfordras för anläggningens funktionella drift. Gemensamhetsanläggningen är delägarförvaltd.

Andelstal för utförande och drift

Stockholm Tobaksmonopolet 2: 1/2

Stockholm Tobaksmonopolet 5: 1/2.

Bostadsbeskrivning Rosenlundsgatan 38A

| Lägenhetsnr | Rum | Inredning | Väggar/tak | Golv |
|-------------|------------|--|-------------|------------|
| 1101 | Hall | | | |
| | Kök | Trinette (spis/kyl) | Målat | Golvplank |
| | Bad | Handfat, spegel, WC, dusch | Kakel/målat | Plastmatta |
| | Sovrum | | | |
| | Sovrum | | | |
| 1102 | Vardagsrum | | Målat | Golvplank |
| | Hall | | Målat | Plastmatta |
| | Kök | Diskmaskin, mikro, fläkt, spis/ugn, kyl/frys | Målat | Golvplank |
| | Bad | Handfat, spegel, WC, dusch | Kakel/målat | Plastmatta |
| | Sovrum | | Målat | Golvplank |
| 1103 | Sovrum | | Målat | Golvplank |
| | Vardagsrum | | Målat | Golvplank |
| | Hall | | Målat | Parkett |
| | Kök | Spis/ugn, kyl/frys | Målat | Golvplank |
| | Bad | Handfat, spegel, WC, badkar | Kakel/målat | Plastmatta |
| 1104 | Sovrum | | Målat | Plastmatta |
| | Sovrum | | | |
| | Vardagsrum | | Målat | Parkett |
| | Hall | | | |
| | Kök | Trinette (spis/kyl) | Målat | Golvplank |
| | Bad | Handfat, spegel, WC, dusch | Kakel/målat | Plastmatta |
| | Sovrum | | | |
| | Sovrum | | | |
| | Vardagsrum | | Målat | Golvplank |

| | | | | |
|------|------------|--|-------------|---------------|
| 1201 | Hall | | Målat | Golvplank |
| | Kök | Diskmaskin, mikro, fläkt, spis/ugn, kyl/frys | Målat | Golvplank |
| | Bad | Handfat, spegel, WC, badkar | Kakel/målat | Klinker |
| | Sovrum | | Målat | Golvplank |
| | Sovrum | | Målat | Golvplank |
| | Vardagsrum | | Målat | Golvplank |
| 1202 | Hall | | Målat | Golvplank |
| | Kök | Diskmaskin, mikro, fläkt, spis/ugn, kyl/frys | Målat | Golvplank |
| | Bad | Handfat, spegel, WC, badkar | Kakel/målat | Klinker |
| | Sovrum | | Målat | Golvplank |
| | Sovrum | | Målat | Golvplank |
| | Vardagsrum | | Målat | Golvplank |
| 1203 | Hall | | | |
| | Kök | Trinette (spis/kyl) | Målat | Målad parkett |
| | Bad | Kommod/tvättställ, spegel, WC, dusch | Kakel/målat | Plastmatta |
| | Sovrum | | | |
| | Sovrum | | | |
| | Vardagsrum | Loftsäng | Målat | Målad parkett |
| 1301 | Hall | | Målat | Plastmatta |
| | Kök | Spis/ugn, kyl/frys | Målat | Plastmatta |
| | Bad | Handfat, spegel, WC, badkar | Kakel/målat | Klinker |
| | Sovrum | | Målat | Plastmatta |
| | Sovrum | | Målat | Plastmatta |
| | Vardagsrum | | Målat | Parkett |
| 1302 | Hall | | Målat | Plastmatta |
| | Kök | Spis/ugn, kyl/frys | Målat | Plastmatta |
| | Bad | Handfat, spegel, WC, badkar | Kakel/målat | Klinker |
| | Sovrum | | | |
| | Sovrum | | Målat | Parkett |
| | Vardagsrum | | Målat | Parkett |
| 1303 | Hall | | Målat | Klinker |
| | Kök | Spis/ugn, kyl | Målat | Klinker |
| | Bad | Handfat, spegel, WC, badkar | Kakel/målat | Klinker |
| | Sovrum | | | |
| | Sovrum | | Målat | Klinker |
| | Vardagsrum | | Målat | Parkett |

Beskrivning av föreningens hus:

| | |
|--------------------|---|
| Grundläggning: | Grundmur av betong |
| Stomme: | Tegel och konstruktionsbetong |
| Mellanbjälklag: | Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv |
| Yttertak: | Konstruktionsbetong, fukt/värmeisolering, ytskikt av singel |
| Yttervägg: | Tegel |
| Fasad: | Natursten bottenvåning, puts på övriga fasader |
| Fönster: | 2-glas fönster med kopplade bågar, innerbåge trä och ytterbåge aluminium. |
| Entréer: | Träportar trapphus, glasparti aluminium framsida, glasparti trä på gård |
| Balkong/terrasser: | Gemensam takterrass med trädäck |

| | |
|---|---|
| Lägenhetsdörrar: | Tamburdörrar av trä eller säkerhetstyp |
| Trappor: | Naturstensbelagd betongtrappa |
| Hissar: | Nej |
| Installationer: | |
| Vatten/avlopp: | Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. |
| Uppvärmning: | Fjärrvärme + radiatorer |
| Ventilation: | Mekanisk frånluft bostäder, tilluft via fönster/fasad Mekanisk till- och frånluft till lokal, källare -2 samt tvättstuga |
| El: | Fastighetsmätare och elmätare i elnisch utanför lägenheten. |
| TV/tele/bredband: | Fastigheten är ansluten till fibernät. |
| Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus | |
| Sophantering: | Kärl på gård, rest- och matavfall. |
| Tvättstuga: | Tvättstuga med 2 st tvättmaskiner, 1 st torktumlare, 1 st torkskåp och 1 st mangel |
| Cykelrum/barnvagnsrum: | På gård eller i eget invändigt förråd |
| Lägenhetsförråd: | Lägenhetsförråd i källarplan. |

Beskrivning av lokaler

| | | |
|----------|---------------|--|
| Lokal 1: | Bottenvåning | Betonggolv, målade väggar och träcementskivor i tak. |
| Lokal 2: | Källarplan -2 | Betonggolv, målade väggar och tak |

Underhållsbehov:

Föreningen har låtit genomföra en teknisk statusbesiktning av föreningens hus och mark inför framtagandet av denna ekonomiska plan. I samband med att föreningens hus och mark besiktigades togs även fram en 50-årig teknisk underhållsplan av vilken föreningens kommande underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren framgår. Av underhållsplanen framgår att Föreningen inte har några större underhålls- eller återinvesteringsbehov inom de närmsta cirka 20 åren, varför föreningen inte räknar med annat underhåll än normalt löpande underhåll.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Franka Tobaksmonopolet 5 AB, org.nr. 559170-0546, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Tobaksmonopolet 5. Föreningen har därefter genom fusion absorberat det helägda dotterbolaget. Genom fusionen har föreningen blivit lagfaren ägare av fastigheten Stockholm Tobaksmonopolet 5.

På fastigheten återfinns ett flerfamiljshus om 10 bostadslägenheter och en (1) bostadsrättslokal. Byggnaden har två källarvåningar inom vilka ett större antal förråd återfinns. Föreningen har låtit omlägga taket på byggnaden samt byggt takterrass, renoverat trapphuset, reliné av avloppsstammar, byggt förråd i källaren, bytt radiatorventiler och termostater samt justerat värmesystemet.

Bostadslägenheterna och bostadsrättslokalen kommer upplåtas med bostadsrätt.

| Anskaffningskostnad | Belopp | Nyckeltal ¹⁾ |
|---|-------------------|--------------------------------|
| Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier, övertagande av skulder vid fusion, renoveringskostnader och utbildningskostnader. | | |
| Varav: | | |
| Övertagande av skuld vid fusion | 36 000 000 | |
| Köpeskilling aktier | 24 882 700 | |
| Renoverings- och utbildningskostnader | 10 152 300 | |
| Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad | 71 035 000 | 97 979 |
| Finansiering | | |
| Insatser och upplåtelseavgifter | 58 035 000 | 80 048 |
| Lån | 13 000 000 | 14 130 |
| Summa finansiering | 71 035 000 | 97 979 |

Area upplåten med bostadsrätt

| | |
|--|----------------|
| Bostadsarea | 725 kvm |
| Summa area upplåten med bostadsrätt | 725 kvm |
| Area upplåten med hyresrätt | 195 kvm |
| Totalarea | 920 kvm |

1) Kronor per kvm boarea (BOA) och lokalarea (LOA).

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen har erhållit en finansieringsoffert med räntevillkor 3,15 % avseende bindningstiden 3 år. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens finansieringsoffert är utan krav på amortering varför föreningen avser att påbörja amortering på föreningens lån år från och med år 6 med en amortering om 0,5 % av lånets ursprungliga belopp per år.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

| Lån | Belopp | Bindningstid | Räntesats | Räntekostnad |
|-------|------------|--------------|-----------|--------------|
| Lån 1 | 13 000 000 | 3 år | 3,15% | 409 500 |
| Summa | 13 000 000 | | | 409 500 |

| | |
|--------------------|---------|
| Räntekostnad, år 1 | 409 500 |
| Amortering, år 1 | 0 |

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering **409 500**

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 50 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 50 kr/kvm BOA och LOA.

Summa fondavsättning, år 1 **46 000**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen kommer att välja ett redovisningsregelverk som anses lämpligt för föreningen. I det fall föreningen väljer bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 eller motsvarande kommer byggnaden delas in i komponenter och göra avskrivningar därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till 1,5 procent vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

| | |
|---------------------------|------------|
| Underlag för avskrivning: | 27 182 398 |
| Avskrivningsbelopp: | 407 736 |

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

| | |
|--|----------------|
| Vatten och avlopp | 15 000 |
| Värme och varmvatten | 180 835 |
| Fastighetsel | 58 863 |
| Teknisk förvaltning | 15 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 20 000 |
| Revision | 31 250 |
| Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg) | 38 000 |
| Sophämtning | 17 000 |
| Trappstädning | 30 000 |
| Bredband/TV | 29 000 |
| Arvode styrelse | 10 000 |
| Övrigt/löpande underhåll | 5 000 |
| Summa driftskostnader | 449 948 |

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel
- Hemförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

| | |
|------------------------|-------------------|
| mark bostäder | 16 000 000 |
| byggnad bostäder | 10 200 000 |
| mark lokal | 2 393 000 |
| byggnad lokal (garage) | 3 349 000 |
| Summa | 31 942 000 |

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

| | |
|---|---------------|
| Fastighetsavgift bostäder | 16 300 |
| Fastighetsskatt lokaler | 57 420 |
| Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt | 73 720 |

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 979 168

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Årsavgifter bostäder | 554 601 |
| Årsavgifter lokaler | 247 870 |
| Hysesintäkter lokaler ¹⁾ | 176 697 |

1) Hysesintäkterna är beräknade på 900 kr per kvm förråd och månad. Intäkten avseende förråden är garanterad av Franka Landmark AB för en tid om 2 år.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 979 168

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

| Resultatprognos | Belopp | Nyckeltal ¹⁾ |
|--------------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 554 601 | 603 |
| Årsavgifter lokaler | 247 870 | 269 |
| Hysesintäkter lokaler | 176 697 | |
| Summa intäkter | 979 168 | |
| | | |
| Driftskostnader | 449 948 | 489 |
| Fastighetsavgift bostäder | 16 300 | |
| Fastighetsskatt lokaler | 57 420 | |
| Avskrivningar | 407 736 | 443 |
| Räntekostnader | 409 500 | |
| Summa kostnader | 1 340 904 | |
| | | |
| Årets resultat | -361 736 | |
| Avsättning underhållsfond | 46 000 | 50 |
| | | |
| Kassaflödesprognos | | |
| Summa intäkter | 979 168 | |
| Summa kostnader | -1 340 904 | |
| Återföring avskrivningar | 407 736 | |
| Kassaflöde från löpande drift | 46 000 | 50 |
| | | |
| Amorteringar | 0 | 0 |
| Summa kassaflöde | 46 000 | 50 |

1) Kronor per kvm boarea (BOA) och lokalarea (LOA).

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

| Lghnr | Vån | Lgh-typ (r o k) | Boarea/lokalarea ³⁾ (kvm) | Balkong/ Terrass/ uteplats | Insats | Upplåtelse- avgift | Insats och upplåtelseavgift | Andelstal insats % | Årsavgift ¹⁾ | Månadsavgift | Andelstal årsavgift % |
|------------------|-----|--------------------|---|----------------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|--------------------------|
| 1101 | 1 | 1 | 19 | Nej | 1 575 000 | | 2 250 000 | 3,88% | 31 397 | 2 616 | 3,91% |
| 1102 | 1 | 2 | 64 | Nej | 4 725 000 | | 6 750 000 | 11,63% | 61 198 | 5 100 | 7,63% |
| 1103 | 1 | 2 | 61 | Nej | 4 900 000 | | 7 000 000 | 12,06% | 60 173 | 5 014 | 7,50% |
| 1104 | 1 | 1 | 17 | Nej | 1 400 000 | | 2 000 000 | 3,45% | 28 092 | 2 341 | 3,50% |
| 1201 | 2 | 3 | 86 | Nej | 4 567 500 | | 6 525 000 | 11,24% | 76 925 | 6 410 | 9,59% |
| 1202 | 2 | 3 | 87 | Nej | 4 312 000 | | 6 160 000 | 10,61% | 78 635 | 6 553 | 9,80% |
| 1203 | 2 | 1 | 23 | Nej | 1 855 000 | | 2 650 000 | 4,57% | 38 007 | 3 167 | 4,74% |
| 1301 | 3 | 3 | 69 | Nej | 5 075 000 | | 7 250 000 | 12,49% | 62 908 | 5 242 | 7,84% |
| 1302 | 3 | 2 | 58 | Nej | 4 340 000 | | 6 200 000 | 10,68% | 59 147 | 4 929 | 7,37% |
| 1303 | 3 | 2 | 55 | Nej | 3 955 000 | | 5 650 000 | 9,74% | 58 121 | 4 843 | 7,24% |
| BV ²⁾ | BV | | 186 | Nej | 3 920 000 | | 5 600 000 | 9,65% | 247 870 | 20 656 | 30,89% |
| Summa | | | 725 | | 40 624 500 | 17 410 500 | 58 035 000 | 100,00% | 802 471 | 66 873 | 100,00% |

1) I årsavgift ingår även respektive lägenhets kostnad för Bredband. Bredbandet motsvarar leverantörens basutbud.

2) Bostadsrättslokalen på bottenvåning utgörs av lokalutrymmen och får enligt gällande bygglov endast användas för lokaländamål. Föreningen kommer verka för bygglov för ändrad användning som medger användning av ytan för bostadsändamål.

3) Uppmätning har skett avseende samtliga lägenheter med undantag för lägenhet 1201 och 1202, för dessa lägenheter har area tagits från tidigare fastighetsuppgifter.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

| ÅR | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 10 | 16 | 20 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Resultatprognos | | | | | | | | | |
| Årsavgifter bostäder ¹⁾ | 554 601 | 565 693 | 577 007 | 588 547 | 600 318 | 630 334 | 682 294 | 768 374 | 831 713 |
| Årsavgifter lokaler | 247 870 | 252 827 | 257 884 | 263 041 | 268 302 | 273 668 | 296 227 | 333 600 | 361 099 |
| Hysesintäkter lokaler | 176 697 | 180 231 | 183 836 | 187 512 | 191 263 | 195 088 | 211 169 | 237 811 | 257 414 |
| Summa intäkter | 979 168 | 998 751 | 1 018 726 | 1 039 101 | 1 059 883 | 1 099 090 | 1 189 691 | 1 339 785 | 1 450 226 |
| Driftskostnader | 449 948 | 458 947 | 468 126 | 477 488 | 487 038 | 496 779 | 537 730 | 605 571 | 655 489 |
| Fastighetsavgift bostäder | 16 300 | 16 626 | 16 959 | 17 298 | 17 644 | 17 997 | 19 480 | 21 938 | 23 746 |
| Fastighetskatt lokaler | 57 420 | 58 568 | 59 740 | 60 935 | 62 153 | 63 396 | 68 622 | 77 280 | 83 650 |
| Avskrivningar | 407 736 | 407 736 | 407 736 | 407 736 | 407 736 | 407 736 | 407 736 | 407 736 | 407 736 |
| Räntekostnader | 409 500 | 409 500 | 409 500 | 409 500 | 409 500 | 409 500 | 401 310 | 389 025 | 380 835 |
| Summa kostnader | 1 340 904 | 1 351 377 | 1 362 060 | 1 372 957 | 1 384 071 | 1 395 408 | 1 434 878 | 1 501 549 | 1 551 456 |
| Årets resultat | -361 736 | -352 626 | -343 334 | -333 856 | -324 188 | -296 318 | -245 187 | -161 764 | -101 230 |
| Avsättning underhållsfond | 46 000 | 46 000 | 46 000 | 46 000 | 46 000 | 46 000 | 46 000 | 46 000 | 46 000 |
| Kassaflödesprognos | | | | | | | | | |
| Summa intäkter | 979 168 | 998 751 | 1 018 726 | 1 039 101 | 1 059 883 | 1 099 090 | 1 189 691 | 1 339 785 | 1 450 226 |
| Summa kostnader | -1 340 904 | -1 351 377 | -1 362 060 | -1 372 957 | -1 384 071 | -1 395 408 | -1 434 878 | -1 501 549 | -1 551 456 |
| Återföring avskrivningar | 407 736 | 407 736 | 407 736 | 407 736 | 407 736 | 407 736 | 407 736 | 407 736 | 407 736 |
| Kassaflöde från löpande drift | 46 000 | 55 110 | 64 402 | 73 880 | 83 548 | 111 418 | 162 549 | 245 972 | 306 506 |
| Amorteringar ²⁾ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -65 000 | -65 000 | -65 000 | -65 000 |
| Summa kassaflöde | 46 000 | 55 110 | 64 402 | 73 880 | 83 548 | 46 418 | 97 549 | 180 972 | 241 506 |
| Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾ | 0 | 46 000 | 101 110 | 165 512 | 239 392 | 322 940 | 584 247 | 1 373 988 | 2 187 380 |
| Avskrivningar + avsättning till underhållsfond | 453 736 | 453 736 | 453 736 | 453 736 | 453 736 | 453 736 | 453 736 | 453 736 | 453 736 |
| Prognosförutsättningar | | | | | | | | | |
| Räntesats lån | 3,15% | 3,15% | 3,15% | 3,15% | 3,15% | 3,15% | 3,15% | 3,15% | 3,15% |
| Inflation | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Total bostadsrättsarea (ej biarea) | 725 | 725 | 725 | 725 | 725 | 725 | 725 | 725 | 725 |

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 % med undantag för år 6 då avgifterna räknas upp med 5 %.

2) Föreningens finansierisoffert är utan krav på amortering varför föreningen avser att påbörja amortering på föreningens lån år 6.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

| ÅR | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 10 | 16 | 20 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Enligt ekonomisk prognos | | | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 802 471 | 818 520 | 834 891 | 851 589 | 868 620 | 904 002 | 978 521 | 1 101 974 | 1 192 812 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 872 | 890 | 907 | 926 | 944 | 983 | 1 064 | 1 198 | 1 297 |
| Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika) | | | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 932 471 | 948 520 | 964 891 | 981 589 | 998 620 | 1 034 002 | 1 105 921 | 1 225 474 | 1 313 712 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 1 286 | 1 308 | 1 331 | 1 354 | 1 377 | 1 426 | 1 525 | 1 690 | 1 812 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- | 414 | 419 | 423 | 428 | 433 | 444 | 462 | 493 | 515 |
| Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika) | | | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 1 062 471 | 1 078 520 | 1 094 891 | 1 111 589 | 1 128 620 | 1 164 002 | 1 233 321 | 1 348 974 | 1 434 612 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 1 465 | 1 488 | 1 510 | 1 533 | 1 557 | 1 606 | 1 701 | 1 861 | 1 979 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- | 593 | 598 | 603 | 608 | 613 | 623 | 638 | 663 | 682 |
| Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 % | | | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 802 471 | 821 990 | 842 004 | 862 525 | 883 567 | 923 153 | 1 016 577 | 1 175 566 | 1 295 756 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 1 107 | 1 134 | 1 161 | 1 190 | 1 219 | 1 273 | 1 402 | 1 621 | 1 787 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- | 235 | 244 | 254 | 264 | 275 | 291 | 339 | 424 | 491 |
| Nettoutbetalningar +/- | 0 | 3 470 | 7 113 | 10 936 | 14 946 | 19 150 | 38 056 | 73 592 | 102 945 |
| Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 % | | | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 802 471 | 825 460 | 849 186 | 873 675 | 898 955 | 943 062 | 1 057 707 | 1 259 872 | 1 418 356 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 1 107 | 1 139 | 1 171 | 1 205 | 1 240 | 1 301 | 1 459 | 1 738 | 1 956 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- | 235 | 249 | 264 | 279 | 296 | 318 | 395 | 540 | 660 |
| Nettoutbetalningar +/- | 0 | 6 939 | 14 295 | 22 087 | 30 334 | 39 059 | 79 185 | 157 898 | 225 544 |

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Tobaksmonopolet 5, org. nr. 769642–4048 och får härmed avge intyg avseende en bedömning av slutlig kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

En teknisk besiktning har utförts av Raksystems Projektledarhuset AB, se bilaga till ekonomisk plan, därför har vi inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök av oss inte kan anses tillföra något.

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgått.

Stockholm dag enligt digital signatur

Stockholm dag enligt digital signatur

.....

.....

Anders Berg
Fastighetsjurist

Hans Lindström
Fastighetsekonom

Berg Fastighetsjuridik AB

Halind Fastighetskonsult

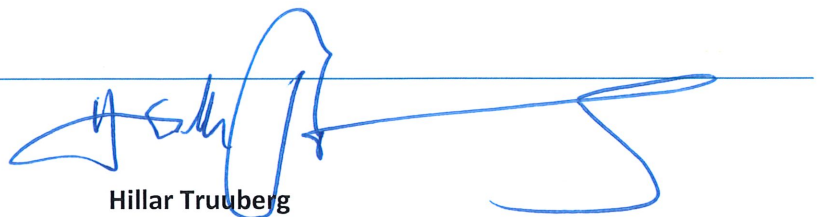
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Tobaksmonopolet 5, 769642–4048

- Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Tobaksmonopolet 5, 2024-10-29
- Stadgar för Bostadsrättsföreningen Tobaksmonopolet 5, 2024-10-29
- FDS-utdrag Stockholm Tobaksmonopolet 5, 2024-10-29
- Offert finansiering, SoiliFast Finansiering KB, 2024-09-27
- Beräknad anskaffningskostnad, odaterad.
- Entreprenadavtal mellan Franka Tobaksmonopolet 5 AB och Franka Entreprenad AB, 2024-06-10
- Förvärvshandlingar
 - Registreringsbevis Telop 5 Ekonomisk förening, verkställd fusion, 2024-10-10
 - Aktieöverlåtelseavtal mellan Franka Nejlika AB och Telop 5 Ekonomisk förening,
- Teknisk besiktning och underhållsplan, Raxsystems Projektledarhuset AB, 2024-07-02
- Avtal osålda lägenheter mellan Franka Landmark och Bostadsrättsföreningen Tobaksmonopolet 5, odaterad.
- Intäktsgaranti mellan Franka Landmark AB och Bostadsrättsföreningen Tobaksmonopolet 5, 2024-11-04.
- Årsredovisning 2023 avseende Franka Tobaksmonopolet 5 AB
- Beslut om bifall av bostadsrättsföreningens val av intygsgivare, 2024-11-01

Stockholm Tobaksmonopolet 5

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



Hillar Truuberg

2024-07-02

Stockholm Tobaksmonopolet 5 - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Tobaksmonopolet 5 genom Franka Bostad AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 15 november 2023 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

Inga mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes under besiktningen.

Platsbesök utfördes i 1 lägenhet, källarlokalen samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Hyreslokalen på gatuplanet var inte tillgänglig vid besiktningen.

Vid besiktningstillfället var det mulet / duggregn samt ca + 2 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom skriftlig tillhandahållen information och dokumentation samt ritningsstudier.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Erik Rosenberg, Fredegårds Fastighetsbyrå
- Björn Bruer, Franka Bostad AB
- Viktor Mårtensson, Franka Bostad AB
- Oskar Mosén, Savills
- Hillar Truuberg, Raksystems Projektledarhuset AB, besiktningssman

Inget nytt platsbesök har utförts utöver en utvändig okulär avsyning. Under perioden efter platsbesöket har vissa underhållsåtgärder utförts och det kommer också genomföras ett antal åtgärder enligt erhållen uppgift från fastighetsägaren. Den nya tillgängliga informationen har inarbetats i Statusbesiktningssprotokollet.

I statusbesiktningsprotokollet har i huvudsak enbart åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen som fastighetsägare stadgeenligt har underhållsansvar för. Åtgärder som kan tänkas önskas utföras ur estetisk aspekt har således inte beaktats.

Detaljerade kalkyler för kommande underhåll har utförts för de första 10 åren efter förvärvet. Vad gäller därefter kommande planerat fastighetsunderhåll har bedömningar gjorts avseende tidpunkter när bygg- och installationsdelar förväntas behöva åtgärder angivits för tiden fram till 50 år från och med nu. Alla angivna kalkylerade kostnader är dock beräknade i dagens senast kända kostnadsläge.



4. Objektet

| | | | |
|---|---|--------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Stockholm Tobaksmonopolet 5 | | |
| Adresser: | Rosenlundsgatan 38 | | |
| Markareal: | 375 m ² | | |
| Byggnad: | Byggnad med dubbla källare, bottenvåning, 3 våningar samt partiellt inrett vindsplan, typkod 321. | | |
| Byggnadsår: | 1931 (enligt fastighetsutdraget), ombyggd 1993 | | |
| Areor: (enl tillhandahållna uppgifter) | Bostäder | 543 m ² | |
| | Lokaler | 368 m ² | |
| | Totalt | 911 m ² | |
| Lägenheter: | 10 st (varierande storlekar 1 rop till 3 rok) | | |
| Lokaler: | 3 lokaler, varav 2 tomställda. | | |
| Byggnadsbeskrivning: | | | |
| Nedre källare: | Tomställd lokal samt fläktrum | | |
| Övre källare: | Installationsutrymmen, tvättstuga, förråd | | |
| Bottenvåning: | Entréer, hyreslokal | | |
| Våningsplan: | Bostäder | | |
| Vind: | Liten tomställd lokal | | |
| Undergrund: | Berg | | |
| Grundläggning: | Grundmurar av betong till fast underlag | | |
| Stomme: | Tegel och konstruktionsbetong | | |
| Ytterväggar: | Tegel som bärande stomme. | | |
| Bjälklag: | Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv | | |
| Tak: | Konstruktionsbetong, fukt- och värmeisolering, ytskikt belagt med singel. Kopparplåt på kantkrön. | | |

| | |
|--------------------|--|
| Fasad: | Natursten i bottenvåning på gatusidan, puts på övriga fasader. |
| Fönster: | 2-glas fönster med kopplade bågar. Innerbåge av trä och ytterbåge av aluminium. Trapphusfönster av samma typ. Lokalfönster på gatusidan av aluminium. Lokalfönster på gårdssidan med träbågar och karmar. |
| Trapphus: | Naturstengolv, målad puts på väggar och målade tak. Handledare och räcke. Linoleumgolv i korridorstick till lägenheter. |
| Entréparti: | Aluminiumparti med glas på gatusidan. Träentréparti med glas på gårdssidan. |
| Övriga dörrar: | Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp. Lokalentré av stål med glas. Det finns också brandutrymningsdörrar från grannfastigheten till trapphus. |
| Lägenheter: | |
| Inv. väggar: | Målade / tapetserade |
| Inv. tak: | Målade tak. Bör också förekomma undertak åtminstone på våning 2 som har hög takhöjd. |
| Golv: | Trägolv eller plastmattegolv. Avvikelser förekommer säkert mellan olika lägenheter |
| Köksinredning: | Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar, kyl- och frys, skåpinredning av varierande åldrar. DM i vissa. Variationer i utförande och ålder kan förekomma mellan olika lägenheter. |
| Badrum / duschrum: | Plastmatta på golv, kakel på vägg (till varierande höjd), målade tak (men sannolikt undertak i de övre våningsplanen). Varierande ålder på yt- och tätskikt etc. |

Duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator.
TM finns i några enligt uppgift.

Endast ett badrum besöktes.

Gemensamma utrymmen:

Tvättstuga: Plastmatta på golv, målade väggar och målat tak.
2 TM (från ca 2007 resp nyare), 1 TT från 1992.
1 TS från ca 2010. 1 äldre mangel.

Sophantering: Utvändiga behållare. Separat matavfallbehållare saknas.

Förråd: Med gallerväggar i övre källare.

Installationsutrymmen: Ytskiktsbehandlade golv, väggar och tak.

Städutrymme: Med äldre ytskikt. VA-installationer utbytta.

Installationer:

Värmeproduktion: Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärme-
undercentral nyutbytt. Expansionskärl äldre.

Värmedistribution: Värmestammar och vattenradiatorer av blandade
åldrar, men de äldsta bedöms vara från slutet av
1950-tal.

Radiatorventiler (både gamla och utbytta före-
kommer) och stamregleringsventiler av blandad
ålder.

I trapphuset noterades en direktverkande elradia-
tor.

Ventilation: Bostäder:
Mekanisk frånluft med fläktenhet på taket.

Tilluft via ventiler i anslutning till fönstren.

Arkitektkontoret:
Separat mekanisk till- och frånluft. Luftbehand-
lingsaggregat installerat 2011.

Tvättstuga:
Mekanisk till- och frånluft.

En luftkylenhet (AC) finns på taket och bedöms enbart betjäna den lilla vindslokalen.

VA-installationer:

Spillvattenavlopp:

Av gjutjärn i huvudsak från ca 1990-tal men vissa bottenavlopp är äldre.

Avloppsluftningar genom yttertak är lite äldre.

I badrumsgolv förekommer plastavlopp.

Tappvatten:

Alla synliga tappvatteninstallationer är av koppar. Installationerna är huvudsakligen utbytta på 1990-tal, men vissa enheter bedömdes vara från 1970-tal.

Elinstallationer:

Inkommande servis, serviscentralen samt fastighetscentraler är utbytta ca 1993.

Huvudledningar till lägenheterna är också generellt utbytta ca 1993. 3-fasininstallationer till lägenheterna.

Elinstallationerna i besökt lägenhet var av jordad typ och således sannolikt utbytta på 1990-tal eller senare.

Ålder på installationer i ej besökta lägenheter är inte kända, men sannolikt utbytta för högst 30 år sedan.

Övrigt:

Tomt / mark:

Hårdgjorda stenbelagda ytor, smärre gräsytor och ett träd.

Allmänt:

Byggnad ursprungligen uppförd 1930-tal där en mer omfattande renovering genomförts ca 1993 enligt tillgängliga handlingar samt även baserat på okulära iakttagelser.

Byggnaden kan anses vara i ett normalt skick för ombyggnadsåret.

Underhållsbehov ur teknisk aspekt finns inom den närmaste tiden avseende våtrummens tätskikt, vissa utvändiga trädetaljer, torktummlaren,

yttertaketets tätskikt (skicket baseras på dock på begränsat synliga delar i anslutning till takbrunnen) samt i övrigt smärre löpande underhåll.

Det förekommer också smärre punktskador på de putsade fasaderna.

Behov av estetiskt underhåll inom lägenheterna inklusive nödvändiga utbyten av t ex vitvaror i köken har inte bedömts.

Myndigheter / miljö:

OVK-status:

Senaste OVK-protokoll har inte redovisats. Det förutsätts dock att nuvarande fastighetsägare utför eventuella nödvändiga åtgärder så att godkänd OVK uppnås ifall detta skulle behövas.

Energideklaration:

Utfördes 2019 med klassificering F, men efter det att Energideklarationen utfördes har bl a fjärrvärme installerats och ersatte då befintlig elpanna och i övrigt kommer termostatventiler bytas ut och en injustering av värmesystemet utföras vilket rimligen skulle kunna ändra klassificeringen till bättre bokstav.

Radon:

Radonmätningar har enligt uppgift inte utförts.

Asbest:

Asbest kan finnas i vissa rörsisoleringar i källarplanet, men högst sannolikt ingen annanstans.

PCB:

Finns med största sannolikhet inte i byggnaden.

Övrig miljöbelastning:

Bedöms som liten. Källarplanet har tidigare använts som tobakslager (före 1993).

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg. Ingen fukt noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fukt- / källardoft.

Det är inte känt om något utbyte eller renovering av källarytterväggarnas fukt-isolering / dränering utförts och inte heller bedömningsbart om när eller ens om detta behöver utföras trots att Underhållsplanen har en 50-årig kalkylperiod.

Inga sättningar noterades under källargolvet eller i eller i anslutning till grundläggningen.

Fri tomtarea är liten och i dessutom i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

I princip obefintlig sprickbildning i bärande konstruktioner vad avser bjälklag, bärande väggar, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

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

Betongpelare i nedre källaren i gott skick.

5.1c Fasad

Gatufasad:

Natursten i bottenvåningen i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader i våningsplanen som senast renoverats för bedömningsvis 30 år sedan i generellt gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på väsentlig tid, men eftersom kalkylperioden är 50 år kommer statistiskt en renovering säkerligen behöva utföras. Har ur kalkylaspekt antagits inträffa 2055.

Övriga fasader:

Putsade fasader som högst sannolikt renoverats vid ombyggnaden 1993. Bortsett några mekaniskt uppkomna skador (troligen påkörningsskador) är fasaderna i gott skick. Exakt tidpunkt för kommande fasadrenovering är svårbedömd, men har även på dessa fasader antagits inträffa 2055.

Vindsplanet:

Putsad fasad i normalt till lite slitet skick, men sannolikt ändå senast renoverat ca 1993. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov, men möjligen kan en avfärgning utföras ur estetisk aspekt. Ur teknisk aspekt har ändå antagits att nästa putsrenovering genomförs parallellt med övriga fasaders.



5.1d Tak / takavvattning / "takaltan"

Yttertaket över vindsdelen besöktes inte, men består bedömt från fotografier av en tätskiktsmatta belagd med singel samt invändig takavvattning.

Skicket kan inte bedömas, men det har förutsatts vara samma ålder som på det lägre yttertaket. Äldre kopparskoning över taksargen.

Takaltan (lägre takdel) med tätskikt av asfaltduk / eller liknande täckt av ett singellager. Det är okänt när tätskiktsduken senast lades om, men den begränsade del som var synlig bedömdes vara ganska gammal. Invändig takavvattning med en takbrunn som är ganska gammal och med rekommendation till re-lining. Åtgärden utförs parallellt med omläggning av tätskiktet. Det finns lite olika tillvägagångssätt för renoveringen. Enligt uppgift kommer ovanstående arbeten att genomföras innan ett förvärv. Därefter lång återstående teknisk livslängd som bör sträcka sig längre än kalkylperioden.

Kopparskoning över taksarg i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov. Vissa följdåtgärder genomförs parallellt med takrenoveringen enligt ovan.

Skärmtak på gatusidan som är kopparbeklädd i gott skick. Troligen inget åtgärdsbehov under Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod.

Skärmtak på gårdssidan som också är kopparbeklädd. På undersidan förekommer färgsläpp, men inga bedömda fuktgenomslag. Ytskiktsunderhåll av undersidan utförs främst ur estetisk aspekt inom något år. Därefter har det inte bedömts behöva utföras några åtgärder.

5.1e Fönster

Bostäder och trapphus:

2-glasfönster med invändig träbåge och utvändig aluminiumbåge. Okänd ålder på innerbågarna, medan ytterbågarna sannolikt bytts ut 1993.

Inget nära förestående tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov, men t ex utbyten av tätninglistor kommer säkerligen behöva utföras om drygt 10 år.

Enligt Bostadsrättsföreningens stadgar är föreningens underhållsansvar i lägenheterna begränsat till yttre båge och karm medan underhållsansvaret för alla invändiga fönsterdelar åligger respektive Bostadsrätthavare.

Lokaler:

Aluminiumfönster på gatusidan med isolerglas i gott skick. Träfönster på gårdssidan i behov av utvändig renovering inom nära framtid. Träfönstren kommer därefter återigen behöva en utvändig målningsbehandling med ungefär 12 års intervall.

5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I genomgående tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Någon gång kommer säkerligen önskemål om estetiskt underhåll uppstå. Detta har inte kalkylerats och inte heller tidsatts.

Entréparti på gatusidan av aluminium med glas i gott skick.

Entréparti på gårdssidan av trä med glas med rekommendation till ytskiktsbehandling parallellt med gårdssidans lokalfönster och därefter återigen med ungefär samma periodicitet.

En gaveldörr av stål med rekommendation till utvändig ommålning ur estetisk aspekt.

En trädörr till yttertaket med behov av ytskiktsunderhåll. Om dörren inte byts ut kommer löpande målningsunderhåll behöva utföras med ungefär 10 års intervall.

Tvättstuga:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt nära förestående åtgärdsbehov, men vid någon tidpunkt kommer säkerligen önskemål om estetiskt underhåll uppstå. Detta har inte kalkylerats eller tidsatts.

2 TM (ca 2007 respektive ny), 1 TT (1992), 1 TS (ca 2000) och 1 mangel (äldre). Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner har passerats för torktummlaren, den ena tvättmaskinen kan statistiskt förväntas behöva bytas ut inom något / några år liksom torkskåpet. I verkligheten byts naturligtvis maskiner ut när funktion upphör. Därefter framtida utbyten har bedömts baserat på fastighetsmaskiners normala tekniska livslängder.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt skick, inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt byggtekniskt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion, men behöver kompletteras med en separat behållare för matavfall.

Förråd:

Med gallerväggar i källaren. Normalt skick, inget tekniskt åtgärdsbehov.

Städ:

I separat utrymme med äldre ytskikt, men med utbytta installationer.

5.1g Lägenheter

Endast en lägenhet var tillgänglig vid platsbesöket.

Det förutsätts att besökt lägenhet är representativ för övriga. Enligt tillgängliga handlingar har (åtminstone flertalet) lägenheter renoverats ca 1993.

Alla lägenheter (utom två) har säkerhetsdörrar.

Badrummen har yt- och tätskikt som i huvudsak är 30 år gamla och med rekommendation till renovering inom ett par år.

En helrenovering av ett badrum (utbyte av rörinstallationer inom badrummet (ej stammar), nya yt- och tätskikt, utbyte sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer, målning av tak och snickerier samt utbyte elinstallationer och värmekälla) i standardutförande kostar i storleksordningen 230 000:-.

Elinstallationerna i den besökta lägenheten var utbytta och jordade och i tekniskt gott skick. Inget åtgärdsbehov. I samband med badrumsrenoveringen rekommenderas elinstallationerna i badrummen ändå bytas ut.

Ytskikt, inredning, utrustning, vitvaror mm inne i lägenheterna är säkert av lite varierande ålder och utförande. Underhålls- och utbytesansvaret kommer efter ett förvärv åligga respektive Bostadsrättshavare.

5.1h Lokaler

De 2 ”tomställda” hyreslokalerna besöktes. Ingen kalkyl har utförts för att beräkna vilken investering som krävs för att vara i uthyrbart skick. Det kan också vara så att sektionering av vissa installationer kommer behöva utföras.

Arkitektkontor:

Besöktes inte. Det förutsätts att lokalen enligt hyresavtalet har eget inre underhållsansvar samt ansvar för eventuella verksamhetsanpassade installationer.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i värmeundercentralen (växlare, styr- och reglerutrustning mm) byttes ut 2023. Gott skick. Inget åtgärdsbehov. Normal teknisk livslängd för utrustningar i värmeundercentraler är ungefär 30 år, dvs ett nytt utbyte blir aktuellt ca 2053.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar av blandade åldrar. De äldsta noterade delarna bedöms vara från slutet av 1950-tal, men väsentligt nyare värmeinstallationer förekommer också. Värmekällor inom badrummen rekommenderas bytas ut i samband med renoveringar av desamma.

Normal teknisk livslängd för värmesystem är väsentligt längre än för övriga installationer. Mer än 100 år är inte ovanligt, dvs även de äldsta delarna har statistiskt mycket lång återstående teknisk livslängd. Det är ändå inte osannolikt att ett

ganska omfattande utbyte av värmesystemet blir aktuellt i slutet av Underhållsplanens kalkylperiod.

Radiatorventilerna i lägenheten var gamla, men utbytta enheter noterades i några allmänna utrymmen. Utbyte av alla äldre enheter rekommenderas och kommer enligt uppgift utföras innan ett förvärv.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spillvattenavlopp:

Avloppsstammar och -ledningar av ma-rör och plast. Även äldre gjutjärnrör förekommer, men flertalet av dessa bedöms inte vara i funktion längre.

Många enheter är utbytta på 1990-tal och med normalt väsentlig återstående teknisk livslängd.

Spillvattenavloppen har filmats och det förekommer delar med rostangrepp på insidorna blandat med installationsdelar i bedömt tillfredsställande skick. Nuvarande fastighetsägare kommer därför låta genomföra en re-lining av berörda delar.

Tappvatteninstallationer:

Tappvattenledningar av koppar som genomgående var utbytta, men vissa bedömningsvis på 1970-tal och övriga bedömningsvis ca 1993.

Installationerna har genomgående väsentlig återstående teknisk livslängd.

Mot slutet av Underhållsplanens 50-åriga kalkylperiod är det ändå sannolikt att någon typ av renoveringsåtgärd kommer behöva utföras. Metodval för renoveringen får beslutas vid tidpunkten, men det bedöms rimligt att det som slutligen väljs blir en re-lining som utförs ungefär 2060.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Lägenheterna är anslutna till mekanisk frånluft med utsugspunkter i badrum och kök samt tilluft via ventiler i anslutning till fönstren. Det är ändå sannolikt att frånluftskanalsystemet behöver rensas inom nära framtid och därefter med ungefär 20 års intervall.

Frånluftsfläkten är nyligen utbytt.

OVK-protokoll har inte varit tillgängligt.

Hyseslokaler och tvättstugan:

Anslutna till mekanisk till- och frånluft med ett luftbehandlingsaggregat i källarplanet. Luftbehandlingsaggregatet är installerat 2011. Ca 2050 är det statistiskt sannolikt att luftbehandlingsaggregat kommer behöva ersättas med ett nytt.

OVK-protokoll har inte varit tillgängligt.

5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, serviscentral, fastighetscentraler och huvudledningar är utbytta ca 1993, i gott skick och med lång återstående teknisk livslängd.

Installationerna i den besökta lägenheten var likaledes utbytta och i gott skick.

I slutet av Underhållsplanens kalkylperiod har installationerna statistiskt uppnått sin tekniska livslängd och ett utbyte har därför bedömts behöva utföras 2065.

Under kalkylperioden är det sannolikt att t ex belysningsarmaturer i allmänna utrymmen kommer bytas ut. Detta har dock inte kalkylerats.

Underhållsansvaret för elinstallationer inne i lägenheterna åligger respektive Bostadsrättshavare.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge maj 2024)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, normala byggherrekostnader samt mervärdeskatt (i tillämpliga delar))

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Löpande finplanering ingår i allmän avsättning

6.1c Fasad

Renovering av putsad fasad, bedömt 2055 1 500 kkr
(ca 720 m²)

6.1d Yttertak

Omläggning av tätskikt, ca 2024 utförs innan förvärv
(ca 240 m²)

Re-lining av takavvattning, ca 2024 utförs innan förvärv

6.1e Fönster

Renovering av träfönster, ca 2024 ca 30 kkr
(upprepas ca 2036, 2048, 2060 och 2072)

6.1f Gemensamma utrymmen

Underhåll av gårdsentré och 2 utv dörrar, ca 2024 ingår 6.1e ovan

Utbyte 1 TT, ca 2024 ca 50 kkr

Utbyte 1 TM, 1 TS, ca 2028 ca 90 kkr

Kommande utbyten maskinpark i tvättstuga
(beräknade kostnader och bedömda tider enligt bifogat excel-blad)

Matavfallbehållare, ca 2024 ca 5 kkr

Ytskiktsunderhåll trapphus och allmänna utrymmen
(ej kalkylerat eller tidsatt, utgör estetisk åtgärd)

6.1g Lägenheter

Renovering av 10 badrum, rekommenderat 2024 / -25
(bekostas av respektive Bostadsrättshavare)

6.1h Lokaler

Iordningställande tomställda lokaler ej kalkylerbart

Inre underhåll Arkitektkontor
(hyresgästens underhållsansvar)

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2053 ca 250 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2024
(utförs innan förvärv, inkl injustering av värmesystem)
Utbyte värmesystem, bedömt 2060
(bedömd kostnad och tidpunkt) ca 1 100 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Spolning / rensning av spillvattenavlopp, 1:a 2032
(utfört 2024, upprepas därefter med ca 8 års intervall) ca 20 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2024 / -25
(upprepas ca 2045 och 2065) ca 20 kkr
Utbyte ventilationsaggregat, bedömt 2050
(till lokaler: bedömd tidpunkt och kostnad) ca 500 kkr
Löpande OVK-besiktningar ingår allmän avsättning

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetsinstallationer, bedömt 2065
(servis, serviscentral, huvudledning etc) ca 800 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1931. Ungefär 1993 (baserat på handlingar och okulära iakttagelser) har en ganska omfattande renovering utförts, då bl a VA-stammar huvudsakligen bytts ut, elinstallationer bytts ut, lägenheter renoverats, fasader renoverats och sannolikt också fönstrens ytterbågar bytts ut.

Endast en lägenhet var tillgänglig vid platsbesöket och i den information som tillhandahållits förekommer lite andra uppgifter om när t ex badrum renoverades. Det har ändå antagits att alla badrum kommer beröras av renovering, men bekostas av respektive Bostadsrättshavare. Däremot kommer betjänande spillvatteninstallationer re-linas.

Kommande underhållsbehov i övrigt finns avseende yttertaket (kommer utföras innan förvärv), vissa utvändiga trädetaljer och maskinparken i tvättstugan.

Underhållsansvaret för inre underhåll i lägenheterna kommer efter ett förvärv åligga respektive Bostadsrättshavare.

Byggnaden får generellt anses vara i tillfredsställande skick.

Bedömt totalt underhållsbehov:

| | |
|-----------------|--------------|
| Inom 3 år: | ca 105 000:- |
| Mellan 4-10 år: | ca 110 000:- |
| Totalt: | ca 215 000:- |

Utöver vad som noterats ovan behöver naturligtvis avsättningar göras för löpande underhåll, småreparationer samt periodiska myndighetsbesiktningar (OVK, enegrideklara-tion, radonmätning). I genomsnitt bedömt till ca 30 000:- / år.

Kostnader avseende planerat periodiskt underhåll för åren 2034-2073 finns redovisade på bifogat excel-blad. Eventuella kostnader för estetiskt underhåll har dock inte inräknats.

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

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

| Stockholm Tobaksmonopolet 5 UH-plan (2024-2033, detaljerad); (2034-2073, överslagsmässig) | | | | | | | | | | | | | Kostnadsläge maj 2024 | | |
|---|------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------------------------|
| Åtgärd | År 2024 | År 2025 | År 2026 | År 2027 | År 2028 | År 2029 | År 2030 | År 2031 | År 2032 | År 2033 | 2034-2043 | 2044-2053 | 2054-2063 | 2064-2073 | Anmärkning |
| | ksek | ksek | ksek | ksek | ksek | ksek | ksek | ksek | ksek | ksek | ksek | ksek | ksek | ksek | |
| Mark: | | | | | | | | | | | | | | | |
| Allmän finplanering | | | | | | | | | | | | | | | ingår allmän avsättning nedan |
| Byggnadsdel: | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tvättstuga | 50 | | | | 90 | | | | | | 50 | 60 | 110 | 110 | utbyte maskiner |
| Fasad, puts | | | | | | | | | | | | | 1500 | | |
| Yttertak | x | | | | | | | | | | | | | | |
| Träfönster | 30 | | | | | | | | | | 30 | 30 | 30 | 30 | utförs innan förvärv |
| Utvändiga dörrar | | | | | | | | | | | | | | | ingår ovan |
| Gemensamma utrymmen | | | | | | | | | | | | | | | ej kalkylerat |
| Åtgärder inne i lägenheter | | | | | | | | | | | | | | | ej kalkylerat |
| Installationer: | | | | | | | | | | | | | | | |
| Utrustning värmeundercentral | | | | | | | | | | | | 250 | | | |
| Utbyte värmesystem | | | | | | | | | | | | | 1100 | | bedömd tid utbyte |
| Re-lining avlopp | x | | | | | | | | | | | | | 40 | utförs av nuv fastighetsägare |
| Rensning avloppsstammar | | | | | | | | | | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | bedömd tidpunkt |
| Utbyte fläktaggregat | | | | | | | | | | | | 500 | | | |
| Rensning ventilationskanaler | 20 | | | | | | | | | | 20 | | | | |
| OVK-besiktningar | | | | | | | | | | | | | | 800 | ingår allmän avsättning |
| Elinstallationer fastighet | | | | | | | | | | | | | | | |
| Övrigt: | | | | | | | | | | | | | | | |
| Årlig allmän avsättning | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 300 | 300 | 300 | 300 | |
| Summa | 130 | 30 | 30 | 30 | 120 | 30 | 30 | 30 | 30 | 50 | 400 | 1180 | 3060 | 1300 | |

Joachim Sebastian Törnqvist
sebastian.tornqvist@landahl.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Berg, Berg Fastighetsjuridik AB, och Hans Lindström, Halind Fastighetskonsult, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Tobaksmonopolet 5, organisationsnummer 769642-4048.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Tobaksmonopolet 5 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Berg och Hans Lindström som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Anders Berg och Hans Lindström har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan

anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Tobaksmonopolet 5 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare

Följande handlingar har undertecknats den 8 november 2024

**Ekonomisk plan Brf Tobaksmonopolet 5_SLUTLIG 241107.pdf**

(309764 byte)
SHA-512: db686d11f2263566d6b0c530d0025523d0c0a
a72d90c361b1e40e634d13a312839aeb15f1335e95216c
4f9ea9a11d5d9c9f8bde8b27f73e4aeb798ed787b15d

**Intyg och bilaga till ek plan Brf Tobaksmonopolet 5.pdf**

(135408 byte)
SHA-512: d1ad8d29bfc81d5574f993ba2454158a7285
b8646b3c13c4d7dbd4f7c510e93df9a46d81dd6eb1b020
b7bf66794cd0f0ea28150af4a9121d777ce4d1c176b7

**009_Teknisk besiktning och underhållsplan.pdf**

(15602264 byte)
SHA-512: 204bf915bfff7726cd3e8136e5128de2a2fcd1
7364ba30fa8251468b0ad6e073c2d9cfbdf4a5691e5ea8
76fa96b2c12a23c240f2e0a38b1b5cfd3b38c2d48d06f

**013_Beslut bifall.pdf**

(479377 byte)
SHA-512: af8807ee24ce06463dc351413ea53b1c9e85b
2ac403a37ace4f008df8804b6d04cf212f3f903487704a
cd62643ce5982cf5ef172c5f3014450faf6efa62b8278

Underskrifter

2024-11-07 14:41:34 (CET)

**Adelina Karin Gunilla Mehra Karlin**

adelina.mehra@frankabostad.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-07 16:12:07 (CET)

**Erik Karlin**

erik.karlin@frankabostad.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-07 16:37:19 (CET)

**Karl Björn Olof Bruér**

bjorn.bruer@frankabostad.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-08 09:13:10 (CET)

**Hans Lindström**

halifastighetskonsult@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-07 17:52:50 (CET)

**Lars Anders Berg**

anders@bergfastighetsjuridik.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Tobaksmonopolet 5 SLUTLIG 241107

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b1fab676920845fb3ebe7d4dbdb4a03e7edcff432f6b89bb83c8a4576fa2c1d4ea4f77667343cba9a5dac871ee07e57b8c889a82e2c4b3754e9e575692b0919f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.