Registrerades av Bolagsverket
2024-03-21 10:50
R156406/24

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Mörsaren 5
Organisationsnr. 769617-7059

Kommun: Stockholm

NYCKELTAL ÅR 1

Köpeskilling	63181 kr/m² Area
Förvärvskostnad	65767 kr/m² Area
Insatser (genomsnitt)	71494 kr/m² Boarea
Föreningslån vid 100% anslutning	7911 kr/m² Area
Föreningslån enl. ekonomisk plan	7911 kr/m² Area
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1 %)	954 kr/m² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	869 kr/m² Boarea
Hyresintäkter per kvadratmeter uthyrd area	965 kr/m² Area
Kassaflöde	0 kr/m² Area
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	299 kr/m² Boarea
Driftskostnader	452 kr/m² Area
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	3,89 %

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
Nyckeltal	*1*
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
TAXERINGSVÄRDE	4
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	4
FINANSIERINGSPLAN	4
Medlemmars insats	4
Lån i föreningen	4
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	5
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	6
Avskrivningar	6
Avsättning Fond yttre underhåll	6
Årsavgifter	6
Föreningens lån	6
Fastighetsförsäkring	6
LÄGENHETSFÖRTECKNING	7
LOKALFÖRTECKNING	7
EKONOMISK PROGNOS	8
KÄNSLIGHETSANALYS	8
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
INTYG EKONOMISK PLAN	10

BILAGOR
1. Teknisk besiktning
2. Fastighetsutdrag
3. Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mörsaren 5, org. nr. 769617-7059, i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-11-08

Fastighetsägaren till fastigheten Mörsaren 5 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Brantingsgatan 19 i Stockholm nedan kallad fastigheten.

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

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

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

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

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

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Raksystems Projektledarhuset. 2023-11-20

Besiktningsprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.
Denna plan förutsätter ett föreningsengagemang från medlemmarna såsom trädgårdsskötsel, snöskottning, styrelsearbete m.m.

Förvärv av fast egendom

Fastigheten kommer att förvärvas genom fastighetsförsäljning.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

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

Upplåtelse och tillträde planeras till april 2024.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Bostadsbyggnad bestående av källarplan med lokaler, förråd och driftsutrymmen. Fem våningar med bostäder samt inredningsbar vind.

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Fastighetsbeteckning	Mörsaren 5	Antal bostadslägenheter	23 st
Adress	Brantingsgatan 19	Lägenhetsarea	1 035 m²
Ägandeform	Äganderätt	Antal lokaler	2 st
Markareal	848 m²	Lokalarea	84 m²
Byggnadsår	1939	Total area	**1 119 m²**
Värdeår	1939	*Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.*	

För mer information kring fastigheten se bilagorna 1-2 tillhörande den ekonomiska planen.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Taxeringsvärde

Bostäder	16 400 000 kr
Bostäder mark	38 000 000 kr
Lokaler	401 000 kr
Lokaler mark	0 kr
Totalt	**54 801 000 kr**

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2024

Antal lägenheter	23 st	1 630 kr per lägenhet			37 490 kr
Taxeringsvärde, lokaler			401 000 kr	1%	4 010 kr
Summa					**41 500 kr**

SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	70 700 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader	1 200 000 kr
Pantbrevskostnader 1)	450 000 kr
Ombildning 2)	1 243 750 kr
Summa total och slutligt känd kostnad	**73 593 750 kr**
Kända underhålls- och investeringsbehov 3)	11 350 000 kr
Kassa	1 905 000 kr
Summa att finansiera	**86 848 750 kr**

1) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 4 350 000 kr.

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

3) Underhålls- och investeringsbehov täcker del av besiktningsmannens bedömda renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att 100 % av antalet lägenheter, förvärvas såsom bostadsrätt. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller revers mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Medlemmars insats

Medlemmars insats	73 996 172 kr
Upplåtelseavgift *	4 000 000 kr
Summa insatser	**77 996 172 kr**

Lån i föreningen

	Ränta %	*Ränta SEK*	*Belopp SEK*
Ny belåning i kreditinstitut	3,89%	344 365 kr	8 852 578 kr
Summa lån		**344 365 kr**	**8 852 578 kr**
Summa finansiering			**86 848 750 kr**

** Upplåtelseavgiften avser försäljning av föreningens råvind som vid färdigställande kommer innehålla 1-3 lägenheter om ca 100 kvm. Dessa kommer erhålla lägenhetsnummer 1501-1503. Bygglov finns i dagsläget inte. Flytt av förråd samt ev. förlängning av hiss bekostas av entreprenören.*

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader		
Räntekostnad		344 365 kr
Kostnad för lån per 3 år	1 033 096 kr	
Summa kapitalkostnader		**344 365 kr**
Driftkostnader		
Administration		39 165 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark		67 140 kr
Löpande underhåll och reparationer inkl. hiss		33 570 kr
Fastighetsförsäkring		16 785 kr
Energianvändning, fjärrvärme		223 800 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		24 618 kr
Vattenförbrukning		50 355 kr
Sophantering, exkl grovsopor		22 380 kr
Städning, gemensamma utrymmen		27 975 kr
Summa driftkostnader		**505 788 kr**
Skatter/avgifter		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		41 500 kr
Summa skatter/avgifter		**41 500 kr**
Avskrivningar/Fond för yttre underhåll		
Avskrivning ej täckt av avgift	220 432 kr	
Fond yttre underhåll		88 526 kr
Summa avskrivningar/fond för yttre underhåll		**88 526 kr**
Summa kostnader		**980 179 kr**
Intäkter		
Hyresintäkter, lokaler		81 054 kr
Summa hyresintäkter		**81 054 kr**
Årsavgift från medlemmar		899 125 kr
Summa intäkter		**980 179 kr**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295968543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar

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

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1 % av byggnadsvärdet om 262 659 kr. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10)

Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

Avsättning Fond yttre underhåll

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan. I avvaktan på att underhållsplan upprättas har föreningen avsatt ca 0,16 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor och avsättning till yttre fond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningens lån

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 49 kr/m²/år.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (3,89 %, vilket motsvarar 5 års bindningstid). Kredittid 30 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att löpande amortera 1% på föreningens lån.

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

Fastighetsförsäkring

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295998543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

LÄGENHETSFÖRTECKNING

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

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

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

Lägen-hetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Årsavgift, år 1
1001	39 m²	Brantingsg. 19	2 457 000 kr	3,3204%	3,7681%	33 880 kr
1002	36 m²	Brantingsg. 19	2 268 000 kr	3,0650%	3,4783%	31 274 kr
1003	35 m²	Brantingsg. 19	2 205 000 kr	2,9799%	3,3816%	30 405 kr
1004	39 m²	Brantingsg. 19	2 457 000 kr	3,3204%	3,7681%	33 880 kr
1005	38 m²	Brantingsg. 19	2 394 000 kr	3,2353%	3,6715%	33 011 kr
1101	40 m²	Brantingsg. 19	2 716 000 kr	3,6705%	3,8647%	34 749 kr
1102	62 m²	Brantingsg. 19	4 340 000 kr	5,8652%	5,9903%	53 861 kr
1103	73 m²	Brantingsg. 19	5 365 500 kr	7,2511%	7,0531%	63 417 kr
1104	37 m²	Brantingsg. 19	2 512 300 kr	3,3952%	3,5749%	32 143 kr
1201	40 m²	Brantingsg. 19	2 744 000 kr	3,7083%	3,8647%	34 749 kr
1202	38 m²	Brantingsg. 19	2 793 000 kr	3,7745%	3,6715%	33 011 kr
1203	24 m²	Brantingsg. 19	1 989 333 kr	2,6884%	2,3188%	20 849 kr
1204	73 m²	Brantingsg. 19	5 416 600 kr	7,3201%	7,0531%	63 417 kr
1205	37 m²	Brantingsg. 19	2 538 200 kr	3,4302%	3,5749%	32 143 kr
1301	40 m²	Brantingsg. 19	2 800 000 kr	3,7840%	3,8647%	34 749 kr
1302	38 m²	Brantingsg. 19	2 846 200 kr	3,8464%	3,6715%	33 011 kr
1303	24 m²	Brantingsg. 19	2 039 738 kr	2,7565%	2,3188%	20 849 kr
1304	73 m²	Brantingsg. 19	5 518 800 kr	7,4582%	7,0531%	63 417 kr
1305	37 m²	Brantingsg. 19	2 590 000 kr	3,5002%	3,5749%	32 143 kr
1401	40 m²	Brantingsg. 19	2 884 000 kr	3,8975%	3,8647%	34 749 kr
1402	62 m²	Brantingsg. 19	4 600 400 kr	6,2171%	5,9903%	53 861 kr
1403	73 m²	Brantingsg. 19	5 672 100 kr	7,6654%	7,0531%	63 417 kr
1404	37 m²	Brantingsg. 19	2 849 000 kr	3,8502%	3,5749%	32 143 kr
	1 035 m²		**73 996 172 kr**	**100,00%**	**100,00%**	**899 125 kr**

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Avtalsperiod	Uppsägningstid	Kvm	Årshyra
1	Förråd/Kontor	2025-01-31	9 månader	32 m²	35 298 kr
2	Förråd/Kontor	2025-11-30	9 månader	52 m²	45 756 kr
2				**84 m²**	**81 054 kr**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

EKONOMISK PROGNOS

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

	Ar 1 2023	*Ar 2* 2024	*Ar 3* 2025	*Ar 4* 2026	*Ar 5* 2027	*Ar 6* 2028	*Ar 10* 2032	*Ar 11* 2033	*Ar 20* 2042
Taxeringsvärde	54 801 000 kr	55 897 020 kr	57 014 960 kr	58 155 260 kr	59 318 365 kr	60 504 732 kr	65 492 268 kr	66 802 113 kr	79 834 709 kr
Föreningslån	8 852 578 kr	8 764 052 kr	8 675 527 kr	8 587 001 kr	8 498 475 kr	8 409 949 kr	8 055 846 kr	7 967 320 kr	7 170 588 kr
Amortering	88 526 kr	88 526 kr	88 526 kr	88 526 kr	88 526 kr	88 526 kr	88 526 kr	88 526 kr	88 526 kr
Kassaflödesanalys									
Räntekostnad	- 344 365 kr	- 340 922 kr	- 337 478 kr	- 334 034 kr	- 330 591 kr	- 327 147 kr	- 313 372 kr	- 309 929 kr	- 278 936 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 41 500 kr	- 42 330 kr	- 43 177 kr	- 44 040 kr	- 44 921 kr	- 45 819 kr	- 49 596 kr	- 50 588 kr	- 60 458 kr
Fond yttre underhåll, 0,16% av tax.värde	- 88 526 kr	- 90 296 kr	- 92 102 kr	- 93 944 kr	- 95 823 kr	- 97 740 kr	- 105 797 kr	- 107 912 kr	- 128 965 kr
Driftskostnad	- 505 788 kr	- 515 904 kr	- 526 222 kr	- 536 746 kr	- 547 481 kr	- 558 431 kr	- 604 463 kr	- 616 553 kr	- 736 838 kr
Hyror	81 054 kr	82 675 kr	84 329 kr	86 015 kr	87 735 kr	89 490 kr	96 867 kr	98 804 kr	118 080 kr
Erforderlig årsavgift	**899 125 kr**	**906 777 kr**	**914 650 kr**	**922 750 kr**	**931 081 kr**	**939 647 kr**	**976 362 kr**	**986 178 kr**	**1 087 116 kr**
Föreningens årliga intäkter									
Hyresintäkter, lokaler	81 054 kr	82 675 kr	84 329 kr	86 015 kr	87 735 kr	89 490 kr	96 867 kr	98 804 kr	118 080 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	899 125 kr	906 777 kr	914 650 kr	922 750 kr	931 081 kr	939 647 kr	976 362 kr	986 178 kr	1 087 116 kr
Summa intäkter	**980 179 kr**	**989 452 kr**	**998 979 kr**	**1 008 765 kr**	**1 018 816 kr**	**1 029 137 kr**	**1 073 229 kr**	**1 084 982 kr**	**1 205 197 kr**
Föreningens årliga kostnader									
Räntekostnad	- 344 365 kr	- 340 922 kr	- 337 478 kr	- 334 034 kr	- 330 591 kr	- 327 147 kr	- 313 372 kr	- 309 929 kr	- 278 936 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 41 500 kr	- 42 330 kr	- 43 177 kr	- 44 040 kr	- 44 921 kr	- 45 819 kr	- 49 596 kr	- 50 588 kr	- 60 458 kr
Avskrivning	- 220 432 kr	- 220 432 kr	- 220 432 kr	- 220 432 kr	- 220 432 kr	- 220 432 kr	- 220 432 kr	- 220 432 kr	- 220 432 kr
Driftskostnad	- 505 788 kr	- 515 904 kr	- 526 222 kr	- 536 746 kr	- 547 481 kr	- 558 431 kr	- 604 463 kr	- 616 553 kr	- 736 838 kr
Summa kostnader	**- 1 112 086 kr**	**- 1 119 588 kr**	**- 1 127 309 kr**	**- 1 135 253 kr**	**- 1 143 425 kr**	**- 1 151 830 kr**	**- 1 187 865 kr**	**- 1 197 502 kr**	**- 1 296 664 kr**
Resultat	- 131 907 kr	- 130 136 kr	- 128 330 kr	- 126 488 kr	- 124 609 kr	- 122 693 kr	- 114 636 kr	- 112 520 kr	- 91 467 kr
Balanserat underskott	- 131 907 kr	- 262 043 kr	- 390 373 kr	- 516 861 kr	- 641 471 kr	- 764 163 kr	- 1 234 992 kr	- 1 347 512 kr	- 2 257 705 kr
Kassaflöde	- kr	1 771 kr	3 576 kr	5 418 kr	7 297 kr	9 214 kr	17 271 kr	19 387 kr	40 440 kr
Ackumulerat kassaflöde	- kr	1 771 kr	5 347 kr	10 765 kr	18 063 kr	27 277 kr	84 075 kr	103 461 kr	380 428 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	869 kr/m²	876 kr/m²	884 kr/m²	892 kr/m²	900 kr/m²	908 kr/m²	943 kr/m²	953 kr/m²	1 050 kr/m²
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	996 kr/m²	1 002 kr/m²	1 008 kr/m²	1 014 kr/m²	1 020 kr/m²	1 026 kr/m²	1 054 kr/m²	1 062 kr/m²	1 139 kr/m²
Bostadsrättsyta	1 035,0 m²	1 035,0 m²	1 035,0 m²	1 035,0 m²	1 035,0 m²	1 035,0 m²	1 035,0 m²	1 035,0 m²	1 035,0 m²

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta enl. ekonomisk plan	3,89%	
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader
Hyresutveckling	2,0%	

KÄNSLIGHETSANALYS 1

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

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 11	Ar 20
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	869 kr/m²	876 kr/m²	884 kr/m²	892 kr/m²	900 kr/m²	908 kr/m²	943 kr/m²	953 kr/m²	1 050 kr/m²
Årsavgifter om:									
Dagens inflationsnivå* och dagens genomsnittsräntenivå +1%	954 kr/m²	961 kr/m²	968 kr/m²	975 kr/m²	982 kr/m²	989 kr/m²	1 021 kr/m²	1 030 kr/m²	1 120 kr/m²
dagens genomsnittsräntenivå +2%	1 040 kr/m²	1 045 kr/m²	1 051 kr/m²	1 057 kr/m²	1 064 kr/m²	1 070 kr/m²	1 099 kr/m²	1 107 kr/m²	1 189 kr/m²
dagens genomsnittsräntenivå - 1%	783 kr/m²	791 kr/m²	800 kr/m²	809 kr/m²	817 kr/m²	827 kr/m²	866 kr/m²	876 kr/m²	981 kr/m²
Dagens räntenivå och dagens inflationsnivå* +1%	869 kr/m²	881 kr/m²	895 kr/m²	908 kr/m²	923 kr/m²	937 kr/m²	1 002 kr/m²	1 020 kr/m²	1 209 kr/m²
dagens inflationsnivå* -1%	869 kr/m²	871 kr/m²	873 kr/m²	875 kr/m²	877 kr/m²	879 kr/m²	889 kr/m²	892 kr/m²	917 kr/m²

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

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen.
Denna ekonomiska plan utgår från 100 % anslutningsgrad.
Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och dagens anslutningsgrad -5%	16 552 387 kr	19%	1 458 577 kr	
dagens anslutningsgrad -10%	20 252 195 kr	23%	1 625 069 kr	

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.
I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

De nuvarande stadgarna medger att årsavgiften fördelas utifrån insats. Den ekonomiska planen förutsätter att stadgarna ändras till fördelning utifrån andelstal. Denna förändring kommer beslutas på stämma innan beslut om köpet tas.

Utöver årsavgift och hemförsäkring skall medlemmarna betala för hushållsel, kabel-tv och internetanslutning. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring, hushållsel, kabel-tv och internetanslutning för en lägenhet om 39 m² är ca 12 100 kr/år varav kostnad för hemförsäkring utgör ca 3 600 kr/år, hushållsel ca 2 500 kr/år och kabel-tv/internetanslutning ca 6 000 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på enskilda avtal, antal personer i hushållet, konsumtionsmönster m.m.
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Mörsaren 5

Ort och datum enligt digital signering

Kristian Kallenberg

Fredrika Allard

Kjell Hellstrand

Charlotta Wannholm

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

RAKSYSTEMS
PROJEKTLEDARHUSET

Stockholm Mörsaren 5

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2024-01-10

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Stockholm Mörsaren 5 - Besiktningsutlåtande

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 Mörsaren 5 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 20 november 2023 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på Bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte i samband med besiktningen.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter samt i byggnadens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Ingen av hyreslokalerna var tillgängliga vid tidpunkten för platsbesöket. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet samt ca 0 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom tillhandahållet och framtaget skriftligt material samt muntlig information erhållen i samband med platsbesöket.

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

Vid besiktningen närvarade:
- Kristian Kallenberg, boende
- Kjell Hellstrand, boende
- Jörgen Kåhre, fastighetsskötare
- Carl Dutina, Restate
- Hillar Truuberg, Raksystems Projektledarhuset AB, besiktningsman

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 inte beaktats.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

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 kostnadsläge.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Mörsaren 5	
Adress:	Brantingsgatan 19	
Kommun:	Stockholm	
Markareal:	848 m^2	
Byggnad:	Hyreshus med källare, bottenvåning, 4 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1938	
Areor:	Bostäder	1 157 m^2
	Lokaler	180 m^2
	Totalt	1 337 m^2
Lägenheter:	23 st, 1 rum och kokvrå – 2 rum och kök	
Lokaler:	2 lokalhyresgäster	
Byggnadsbeskrivning:		
Källare:	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd, sophantering, lokaler	
Entréplan:	Bostäder, entré	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd, hissmaskinrum	
Undergrund:	I huvudsak berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong	
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som bärande stomme. Betong i källarplanet.	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv	
Yttertak:	Tegelpannor samt smärre delar med plåt.	
Takaltan:	Konstruktionsbetong, fukt- och värmeisolering.	

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Fasader:	Klinkersockel, putsade fasader i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, galvaniserat räcke, plåtskärm. A
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Fönsterdörrar:	2-glas fönsterdörrar med kopplade bågar av trä.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målade tak. Handledare.
Entréparti:	Lackat trä och glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörr av stål. Lgh-dörrar av trä
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak
Golv:	Klinker i besökta hallar Parkettgolv eller plastmatta i de flesta rum Plastmatta i de flesta kök.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis eller gasspis, kolfilterfläkt, kyl- och frys, egeninstallerad DM i vissa, snickerier av blandad ålder.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv (i besökta), kaklade väggar (till varierande höjd) och målade väggar däröver, målade tak. Duschplats (vissa med duschvägg), badkar kan säkert också förekomma, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator eller handdukstork (monterad på värmesystemet).
Öppna spisar:	Finns i 4 lägenheter. Protokoll från senaste sotning har inte varit tillgänglig.
Gemensamma utrymmen:	
Tvättstuga:	2 TM. Målat golv, kaklade och målade väggar och målat tak.
Torkrum:	Målade ytskikt. 1 TS, 1 TT och 1 mangel.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Sophantering:	Sopnedkast i trapphuset. Behållare i soprum.
Installationsutrymmen:	Ytskiktsbehandlade golv, målade väggar och tak.
Förråd:	Hönsnätsväggar på vinden eller i källaren. Målade golv, väggar och tak.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning / installationer i värmeundercentral från 1990. Expansionskärlet är väsentligt nyare.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Enskilda utbytta radiatorer finns i t ex badrum. Radiatorventilerna bedöms huvudsakligen vara utbytta. Stamregleringsventiler i källare av blandad ålder.
Ventilation:	Självdragsfrånluft med utsugspunkter i badrum och kök. Tilluft i form av väggventiler i anslutning till fönstren.
VA-installationer:	Avlopp av ma-rör och gjutjärn noterades. Det förekommer säkerligen också avlopp av plast t ex i badrumsgolv, varm- och kallvatteninstallationer i huvudsak av koppar, men kallvatteninstallationer av galvaniserat stål finns i källarplanet. Varmvattencirkulationsslinga finns enbart i källarplanet.
Elinstallationer:	Servis och serviscentral från byggnadsåret, liksom fastighetscentraler och flertalet huvudledningar (6 utbytta noterades). Installationer i allmänna utrymmen likaledes i huvudsak av äldre. Installationerna inne i besökta lägenheter, var utbytta. Om detta gäller generellt för alla lägenheter är inte känt (troligen inte).
Gas:	Finns enligt uppgift anslutet till några lägenheter.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Hiss:	1 linhiss, 3 personer, 240 kg. Hissmaskin samt styr- och reglerutrustning utbytta 2005. Hissen är godkänd och besiktigad till maj 2024.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Gräsmatta, smärreplanteringar, hårdgjorda ytor till entré samt en utvändig betongtrappa.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1938. Yttertaket har lagts om. Fasaderna har putsats om. Partiella VA-stambyten har utförts vid varierande tidpunkter. Maskinpark i tvättstugan är utbytt. Inne i lägenheterna har en del våtrum renoverats vid varierande tidpunkter samt en del elinstallationer bytts ut. Nära förestående underhållsbehov finns avseende alla återstående äldre VA-installationer (inklusive följdåtgärder i t ex badrum), fönstren är i omedelbart förestående behov av ommålning / renovering, balkongerna är i behov av renovering, elinstallationer är i behov av utbyte och i övrigt finns behov av att utföra en del löpande underhåll. Vissa stamregleringsventiler på värmesystemet är gamla och rekommenderas bytas ut. Installationer i fjärrvärmeundercentralen kommer också behöva bytas ut inom en 5-årsperiod.
OVK-status:	OVK-besiktning utfördes under november 2023. Besiktningen blev inte godkänd, men den enda anmärkning som förhindrade godkännandet utgjordes av en mekanisk köksfläkt monterad på självdragssystemet.
Energideklaration:	Utfördes senast 2020. Löptidens giltighet är 10 år. Byggnaden är i Energiklass F.
Radon:	Radonmätningar med mycket låga redovisade värden utfördes 2008. Protokoll från mätningarna har inte varit tillgängliga. Löptiden har gått ut och nya mätningar kommer behöva utföras.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men sannolikt ingen annanstans.
PCB:	PCB finns med största sannolikhet inte i byggnaden.
Övrig miljöpåverkan:	Bedöms vara mycket begränsad.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av betong direkt mot berg / fast underlag.

Inga fuktgenomslag noterades i källarytterväggar och inte heller noterades några sättningar under källargolvet (några små ytsprickor i källargolven finns), i grundläggningen eller i omgivande utvändig mark.

Det är inte känt om någon omdränering / utbyte av källarväggens fuktisolering utförts även om det finns smärre antydningar till detta på gårdssidan) under byggnadens livslängd och inte heller bedömningsbart när eller ens om åtgärden behöver utföras. Eftersom kalkylperioden är 50 år är det ändå rimligt att en omdränering kommer behöva genomföras och har antagits inträffa år 2045.

Källartrappa av betong i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på avsevärd tid. I samband med ovan bedömd tidpunkt för dräneringsarbeten utförs också smärre erforderligt tekniskt underhåll på källartrappan.

Utvändig mark är i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Ingen sprickbildning noterades i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

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

5.1c Fasad

Klinkersockel i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov, men i samband med omdräneringen av källarytterväggarna utförs erforderliga följdåtgärder på klinkersockeln.

Putsade fasader som renoverats (tidpunkt inte känd, men sannolikt för ungefär 30 år sedan) i tillfredsställande skick. Kommande åtgärdsbehov bedöms ligga mer än 20 år avlägset och har antagits behöva utföras ca 2050.

5.1d Tak / takavvattning / takaltan

Yttertak belagt med takpannor samt smärre delar belagda med plåt.

Yttertaket är i sin helhet omlagt 2012 enligt uppgift och i gott skick. Kommande statistiskt åtgärdsbehov är ungefär 40 år avlägset och har antagits behöva utföras 2065.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Skorstenar, beklädda med plåt som underhållits i samband med takrenoveringen i gott skick. Lång tid till kommande åtgärdsbehov, men det är rimligt att målning av plåtdetaljerna behöver utföras om ca 20 år.

Takavvattning i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Stuprör åtgärdas parallellt med kommande fasadåtgärder.

Piskaltan:
Med äldre yt- och tätskikt samt med en gammal gjutjärnsbrunn. Dagvattenbrunnen (med tillhörande avlopp) rekommenderas re-linas inom några år och parallellt rekommenderas underhåll / renovering av ytskikten.

Skärmar och tak till altanen i slitet skick.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor, räcken och plåtskärmar. Balkongerna har renoverats vid någon tidpunkt, men i ett antal av plattorna förekommer karbonatisering med följd att armeringen har frilagts.

Renovering (varierande omfattning på olika enheter) av balkongerna behöver utföras inom några år. I samband med renoveringen byts räcken och skärmar ut.

Därefter är det lång tid till kommande åtgärdsbehov som rimligen utförs parallellt med fasadrenoveringarna som bedöms behöva genomföras ca 2050.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Fönster:
2-glasfönster på kopplade träbågar.

Det är inte känt när senaste fönsterunderhåll utfördes, men fönstren är generellt i nära förestående behov av ommålning / renovering / rötskadelagning.

Viss trälagning behöver också utföras på fönsterenheter på gatusidan.

Gårdssidan fönster är av naturliga skäl i bättre skick än på övriga fasader, men alla fönster berörs av kommande underhållsåtgärder. Parallellt med renoveringen utförs också erforderliga åtgärder på öppnings- / stängningsfunktioner samt utbyte av tätningslister.

Bostadsrättsföreningens stadgeenliga underhållsansvar omfattar yttre båge och karm. Underhållsansvaret för övriga fönsterdelar (insidor) ligger stadgemässigt på respektive Bostadsrättshavare.

Kommande ommålning därefter kommer behöva utföras med ungefär 12 års intervall, men bedöms då bli mindre omfattande,

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Fönsterdörrar:
Fönsterdörrar till balkongerna av samma utförandetyp som fönstren. Nära förestående behov av underhåll. Underhållsansvar lika fönster ovan.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:
Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Däremot är det rimligt att en ommålning ur estetisk aspekt kommer behöva utföras om ca 20 år, men är inte inräknad i sammanställningen då den inte anses vara tekniskt nödvändig.

Entréparti av lackat trä med glas i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov, men i samband med nästkommande fönstermålning, dvs om ca 12-13 år bedöms en omlackning av entrépartiet behöva utföras.

Tvättstuga:
Ytskikt i normalt till lite slitet skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

2 TM från 2007. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner är ungefär 15 år, vilket innebär ett bedömt utbyte inom något år.

Tork- och mangelrum:
1 TS och 1 TT från 2007 samt en gammal mangel. Torktumlaren bedöms behöva bytas ut samtidigt med tvättmaskinerna. Torkskåp och speciellt manglar har normalt väsentligt längre teknisk livslängd än tvättmaskiner och torktumlare. En grov bedömning är att torkskåpet behöver bytas om drygt 10 år.

Utbyte av maskinpark (TM / TT) kommer därefter statistiskt ske med ungefär 15 års intervall.

Källare:
Ytskikt i normalt till lite slitet skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:
Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:
Sopnedkast till behållare i källaren. Inom något år kommer ny sophanteringslösning behöva utföras (behållare på tomtmark).

Förråd:
Lägenhetsförråd med hönsnätsväggar i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

3 lägenheter besöktes i samband med besiktningen. Lägenheterna har renoverats (åtminstone de besökta), men i varierande omfattning och vid varierande tidpunkter.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Enligt tillhandahållen skriftlig information har 7 badrum renoverats efter 2000, 6 badrum mellan 1991-2000 och övriga 11 före 1991 (några badrum har enligt uppgift yt- och tätskikt från byggnadsåret).

Exakt hur mycket vertikala va-stammar som bytts ut i samband med renoveringarna (på ett sådant sätt att badrummen kan sparas) är inte bedömningsbart utan att en väsentligt mer omfattande inventering utförs eller att mer detaljerad information erhålls.

I enlighet med Bostadsrättsföreningens stadgar åligger underhålls- och utbytesansvaret för våtrummens yt- och tätskikt samt sanitetsartiklar respektive Bostadsrättshavare.

Att renovera ett bad- / duschrum i standardutförande kostar i storleksordningen 230 000:- (inkl moms). Då erhålls ny rördragning i badrummet, nytt yt- och tätskikt, utbyte sanitetsporslin och sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer, utbyte beslag samt målning av tak och snickerier. I beloppet ingår dock inte utbyte av stående VA-stam.

Att renovera en separat wc kostar ca 75 000:-.

Elinstallationerna var utbytta i besökta lägenheter, men högst sannolikt inte i alla.

Huvudledningar fram till lägenheterna är baserat på iakttagelser i elrummet bytta till 4 lägenheter (vilka har 3-fas).

Installationer till övriga rekommenderas bytas inom nära framtid.

Underhållsansvaret för framtida utbyte / uppgradering av elinstallationer inne i lägenheterna åligger efter ett förvärv stadgeenligt respektive Bostadsrättshavare.

Kostnader för utbyte av elinstallationer inne i lägenheterna (nytt kablage, nya uttag, nya strömställare mm) varierar med lägenhetsstorlek. Från ca 12 000:- för de minsta till ca 30 000:- för de största. Kostnad för utbyte av badrumselen ingår då i ovan angivet badrumsbelopp.

I 4 lägenheter finns enligt ritningar öppna spisar. Det är inte känt om de öppna spisarna har eldningstillstånd. Något protokoll sotarbesiktningar har inte varit tillgängligt i samband med upprättandet av detta protokoll.

Det är inte heller känt om funktionsansvaret ligger på enskild Bostadsrättshavare eller Bostadsrättföreningen.

Inredningar i kök / kokvråar samt vitvaror är av blandad ålder.

Snickerier i lägenheterna är av likaledes blandad ålder.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Efter ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret i lägenheterna till den enskilde Bostadsrättshavaren.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns 2 hyreslokaler. Ingen av dessa var tillgänglig vid tidpunkten för platsbesöket.

Hur mycket wc-utrymmen och pentrys som finns i hyreslokalerna framgår inte från tillgängligt ritningsunderlag.

I samband med kommande utbyten av stående VA-installationer kommer vissa följdåtgärder behöva utföras i hyreslokalerna. Kostnad för detta har grovt bedömts.

Elinstallationer (huvudledningar) fram till lokalerna är utbytta.

Det förutsätts att hyreslokalerna har eget inre underhållsansvar enligt gällande hyreskontrakt.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 1990, men expansionskärlet (försett med avluftningsaggregat är väsentligt nyare).

Normal teknisk livslängd är ca 30 år, vilket innebär ett rekommenderat utbyte inom nära framtid och därefter återigen om ytterligare ca 30 år.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer i stor omfattning från byggnadsåret, men enstaka utbytta radiatorer (t ex i renoverade badrum) förekommer.

Värmesystem har normalt väsentligt mycket längre teknisk livslängd än andra installationer, men systemet är ca 85 år idag och ett utbyte kan ändå bli aktuellt om ca eller lite drygt 20 år. Exakt tidpunkt är av naturliga skäl mycket svårbedömd, men har antagits till 2050.

Värmestammar som selektivt betjänar badrum byts ändå ut i samband med att VA-stambyten genomförs.

Radiatorventiler bedöms (med något undantag) har bytts ut. Om lite drygt 10 år bedöms det vara aktuellt med ett nytt utbyte som sedan återupprepas efter ca 30 ytterligare år.

I källarplanet förekommer både utbytta och äldre stamregleringsventiler på värmesystemet. Alla äldre enheter rekommenderas bytas ut inom något / några år, t ex

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

parallellt med utbytet av utrustningen i fjärrvärmeundercentralen. I samband med utbytet kan viss asbestsanering bli aktuell.

Vid utbytet av värmeutrustningar utförs också en injustering av värmesystemet.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp och vatten:
Avlopp av blandade åldrar. Alla iakttagbara bottenavlopp och avloppsluftningar var från byggnadsåret. Liksom flera av de vertikala avlopp som var synliga i källaren.

Hur stor andel spillvattenavlopp som bytts ut i samband med genomförda badrumsrenoveringar är inte bedömningsbart utan att en väsentligt mer omfattande inventering genomförs.

Ur kalkylaspekt har därför antagits att flertalet avloppsinstallationer kommer behöva bytas ut. Detta innebär också ingrepp i många badrum. Ur kalkylaspekt har beräknats att 20 badrum berörs vid ett VA-stambyte. Det har också förutsatts att VA-stammar till alla kök och de 4 separata WC:arna i lägenheterna kommer behöva bytas ut.

Spolning / rensning av spillvattenavloppen utföras därefter med ungefär 10 års intervall varav första gången ca 2034.

5.2d Ventilation

Lägenheter och lokaler:
Självdragsfrånluft. Tilluft via väggventiler i anslutning till fönstren.

Ny OVK har enligt uppgift utförts med preliminärt godkänt utfall. Framtida OVK utförs därefter med 6 års intervall. Protokollet har dock inte redovisats.

I samband med ovan rekommenderade utbyten av VA-installationer är det också lämpligt att rensning av ventilationskanalerna utförs.

5.2e Gasinstallationer

Gasinstallationer finns kvar i några lägenheter. Installationerna är gamla, men med väsentlig återstående teknisk livslängd.

5.3 El-installationer

Fastighetsinstallationerna såsom servis, servis- och fastighetscentral, flertalet huvudledningar till lägenheter mm är genomgående gamla och med rekommendation till utbyte inom nära framtid. Detsamma gäller en hel del installationer i allmänna och gemensamma utrymmen.

I samband med utbytet utförs en generell uppgradering till 3-fasinstallationer.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Installationer i besökta lägenheter var genomgående utbytta, men detta gäller sannolikt inte samtliga lägenheter.

Underhålls- och utbytesansvaret för elinstallationer inne i lägenheterna kommer efter ett förvärv att åligga respektive Bostadsrättshavare. Uppskattade kostnader för olika lägenheter finns angivna under 5.1h ovan.

De elinstallationer som finns inne i badrummen rekommenderas ändå bytas ut i samband med framtida renoveringar.

Efter genomfört utbyte är den tekniska livslängden mycket lång och kommande åtgärd ligger efter Statusbesiktningsprotokollets 50-åriga kalkylperiod.

5.4 Hissinstallationer

1 linhiss för 3 personer, 240 kg. Hissmaskin och styr- och reglerutrustning mm är utbytta 2005 och med mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Utbyte av hissmaskin och styr- och reglerutrustning kommer bli aktuell ca 2040.

Ny årlig säkerhetsbesiktning behöver utföras under november 2023. Utfall av besiktningen har inte redovisats.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge november 2023)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Omdränering av källarväggar, bedömt 2045 (ca 65 löpmeter, i kostnaden ingår vissa åtgärder på källartrappan)	ca 550 kkr

6.1c Fasad

Underhåll klinkersockel, ca 2045	ingår 6.1a ovan
Putsrenovering fasader, bedömt 2050 (ca 950 m^2)	ca 1 900 kkr

6.1d Tak / takavvattning / takaltan

Renovering av takaltanen, ca 2026	bedömt 200 kkr
Re-lining takaltanbrunn, ca 2024 (ingår i VA-stambyte nedan)	
Ommålning plåtdetaljer tak, ca 2043	ca 50 kkr
Utbyte yttertak, ca 2065 (ca 325 m^2)	ca 1 000 kkr

6.1e Balkonger

Renovering 24 balkonger, ca 2027 (varierande omfattning mellan balkongerna)	ca 1 800 kkr
Smärre kompletteringsunderhåll balkonger, ca 2050	ingår fasad ovan

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning / renovering av fönstren, ca 2024 (ca 200 bågar, inkl fönsterdörrar)	ca 1 250 kkr
Kommande ommålningar (utförs 2036, 2048, 2060 och 2072 (något mindre omfattning))	ca 850 kkr / gång

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM och 1 TT, ca 2024	ca 150 kkr
Utbyte 1 TS, ca 2034 (upprepas ca 2056)	ca 40 kkr
Nytt utbyte 2 TM och 1 TT, ca 2040 (upprepas ca 2056 och 2072)	ca 150 kkr
Omlackning entréparti, ca 2036 (upprepas 2048, 2060 och 2072)	ingår fönster ovan
Ommålning av trapphus, ca 2045 (utgör estetiskt underhåll)	ej kalkylerad
Ytskiktsbehandling övriga gemensamma ytor (utgör estetiskt underhåll)	ej kalkylerad

6.1h Lägenheter

Renovering 20 badrum och 4 wc:ar, ca 2024	ca 4 900 kkr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

6.1i Lokaler

Följdåtgärder VA-stambyte, ca 2024	ingår 6.2c nedan

6.2 Installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2024 (upprepas, ca 2054)	ca 250 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte värmeventiler, ca 2024	ca 100 kkr
Utbyte värmesystem, bedömt 2050	ca 2 200 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

VA-stambyte, ca 2024 (inkl bedömd återställning i lokaler)	ca 2 900 kkr

6.2d Ventilation

Nästa OVK, 2029 (upprepas med 6 års intervall)	ca 50 kkr
Rensning av frånluftskanaler, 2024 (ingår i 6.2c ovan)	
Ny rensning frånluftskanaler, ca 2044 (upprepas 2064)	ca 50 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetsinstallationer, ca 2024 (servis, centraler, flertalet huvudledningar, el i gem utrymmen)	ca 1 600 kkr

6.4 Hissinstallationer

Utbyte hissmaskin, styr och regler etc, ca 2040	ca 900 kkr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1938.

Under byggnadens livstid har bl a fasaderna renoverats, yttertaket bytts ut, partiella utbyten av VA-installationer utförts inklusive vissa renoveringar av våtrum samt i övrigt löpande fastighetsunderhåll utförts.

Kommande nära förestående underhållsbehov finns avseende alla kvarvarande äldre VA-installationer inklusive följdåtgärder på berörda våtrum (flertalet), en stor del av fastighetselinstallationerna, balkongerna, fönstren samt i övrigt löpande underhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 6 450 000:-
Mellan 4-10 år:	ca 1 800 000:-
Totalt:	ca 8 250 000:-

I kostnaderna ovan är badrums- och wc-renoveringar inräknade även om åtgärden stadgemässigt åligger respektive Bostadsrättshavare. Kostnader för utbyte av elinstallationer inne i lägenheterna (okänd omfattning) är däremot inte inräknade.

Bedömda kostnader för omtrådning av el i olika lägenhetsstorlekar finns dock angivna under 5.1h ovan.

Exakt omfattning av VA-stambyte och badrumsrenoveringar går inte att fastställa utan en väsentligt mer omfattande inventering.

Eventuella krav på hyresreduktioner från lokalhyresgäster under VA-stambytenas genomförande har inte kalkylerats.

Löptiden för utförda radonmätningar har gått ut. Nya mätningar behöver genomföras. Vid senast utförda mätningar var dock uppmätta radonhalter mycket låga, vilket rimligen bör betyda att även de nya mätningarna kommer få godkända värden.

Senaste utförda OVK-besiktning blev inte godkänd beroende på en enstaka anmärkning som kan åtgärdas till låg kostnad.

Utöver vad som anges ovan är det rimligt att årligen avsätta i storleksordningen 60 000:- för smärre oförutsedda reparationskostnader. Angiven summa inkluderar då vissa löpande myndighetskostnader såsom Energideklaration, radonmätningar och årlig säkerhetsbesiktning av hiss.

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

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 kostnadsläge 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.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Stockholm Mörsaren 5 UH-plan (2024-2033, detaljerad); (2034-2073, överslagsmässig)

Kostnadsläge november 2023

Åtgärd	År 2024 ksek	År 2025 ksek	År 2026 ksek	År 2027 ksek	År 2028 ksek	År 2029 ksek	År 2030 ksek	År 2031 ksek	År 2032 ksek	År 2033 ksek	2034-2043 ksek	2044-2053 ksek	2054-2063 ksek	2064-2073 ksek	Anmärkning
Mark:															
Allmän finplanering															Ingår allmän avsättning nedan
Dränering												550			
Källartrappa												x			ingår ovan
Byggnadsdel:															
Tvättstuga	150										190		190	150	utbyte maskiner
Fasad, puts												1900			ny puts
Fasad, klinkersockel												x			ingår dränering ovan
Balkonger					1800										
Yttertak											50			1000	
Takterrass			200												
Fönster / fönsterdörrar	1250										850	850	850	850	
Entréparti											x	x	x	x	omlackning ingår fönster
Badrum i lägenheter	4900														
El i lägenheter	x														bekostas ev lgh-ägare
Installationer:															
OVK-besiktningar						50					100	100	50	100	utförs varje 6:e år
Utrustning i värmecentral	250												250		
Utbyte värmeventiler	100														
Utbyte värmesystem														2200	bedömd tid utbyte
VA-stambyte	2900														
Rensning avloppsstammar											40	40	40	40	
Re-lining dagvatten piskaltan	x														ingår VA-stambyte
Rensning ventilationskanaler	x											50		50	2024 ingår VA-stambyte
Elinstallationer, fastighet	1600														
Hiss											900				
Övrigt:															
Årlig allmän avsättning	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
Summa	**11210**	**60**	**260**	**60**	**1860**	**110**	**60**	**60**	**60**	**60**	**2190**	**3550**	**1440**	**4450**	

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-02-01

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Stockholm Mörsaren 5	909a6a41-e17b-90ec-e040-ed8f66444c3f	1986-06-09
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
010103068	0180	2023-10-10
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Stockholms Oscar	215027	2024-01-31

Adress

Adress

Brantingsgatan 19
115 35 Stockholm

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6582730.6	675973.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	848 kvm	848 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2022-11-04	D-2022-00453724:1
Ingrid Edith Elisabeth Görtz Dödsbo			

Bouppteckning: 2022-09-02

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769617-7059 brf mörsaren 5)	2020-05-06	D-2020-00178732:1
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769617-7059 brf mörsaren 5)	2008-04-02	08/7250
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769617-7059 brf mörsaren 5)	2014-08-22	14/14027
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769617-7059 brf mörsaren 5)	2012-08-13	12/11940
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769617-7059 brf mörsaren 5)	2010-08-11	10/20441
Föreläggande att förbättra avfallshanteringen **Anmärkningar:** Frist till 1999-09-01 99/25869	1999-07-06	99/25869
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769617-7059 brf mörsaren 5)	2016-09-30	D-2016-00447761:1
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769617-7059 brf mörsaren 5)	2022-06-08	D-2022-00243260:1
Hembud 2023-10-06	2023-10-09	D-2023-00315715:1

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 4.350.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	93.000 SEK	1939-01-18	39/200
3	3.500 SEK	1939-01-18	39/201
4	5.000 SEK	1939-01-18	39/202
5	158.500 SEK	1939-03-01	39/963A
Anmärkning: Utbyte 39/2942			
6	45.000 SEK	1939-03-01	39/963B
Anmärkning: Utbyte 39/2942			
7	150.000 SEK	1987-05-22	87/31767
8	120.000 SEK	1987-05-22	87/31769
Innehavare: 93/37453 Handelsbanken Hypotek Ab Box 70286 10722 Stockholm			
Anmärkning: Lmv 96/3709			
9	375.000 SEK	1990-01-19	90/3802
Innehavare: 93/37454 Handelsbanken Hypotek Ab Box 70286 10722 Stockholm			
Anmärkning: Lmv 96/3709			
10	500.000 SEK	1990-03-20	90/11295
Innehavare: 93/37455 Handelsbanken Hypotek Ab Box 70286 10722 Stockholm			
Anmärkning: Lmv 96/3709			
11	2.500.000 SEK	1991-05-15	91/24616
12	400.000 SEK	1991-07-23	91/37464
Innehavare: 91/37465 Första Sparbanken Stockholmsrörelse Hamngatan 31 10331 Stockholm			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut gårdsplan	1939-01-18	39/199

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-39/189.1
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-39/194.1
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM2-39/199.1
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-39/204.1
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-39/211.1
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-39/217.1
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-39/222.1
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-39/228.1
	Beskrivning: Gårdsplan		
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-39/287.1
	Beskrivning: Gårdsplan		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Smedsbacken, Del av ladugårdsgärdet	1937-11-12	0180-1962
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan: Ladugårdsgärdet, Hjorthagen och djurgården	1986-02-27 Genomf. slut: 1992-06-30	0180-7656
Ändring av detaljplan: Gärdesbebyggelsen, Skydd av träd	2014-07-22 Laga kraft: 2014-07-22 Genomf. start: 2014-07-23 Genomf. slut: 2019-07-22	0180K-P2013-03476

Övriga bestämmelser och utredningar	Datum	Akt
Uppgift saknas: Kungliga nationalstadsparken	2016-02-08 Laga kraft: 2016-05-31	0180K-P2016-17263

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

283798-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	54.801.000 SEK	16.801.000 SEK	38.000.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
220211+6626 Görtz, Ingrid Edith Elisabeth Dödsbo C/O Arntell 703 61 Örebro	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 046318042.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
38.000.000 SEK	0180140
Byggrätt ovan mark	**Riktvärde byggrätt**
1 294 kvm	29.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 046316042.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
16.400.000 SEK	1 035 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	1.541.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1939		1939

Värderingsenhet lokaler 046317042.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
401.000 SEK	84 kvm	
Årtal för hyresnivå	**Hyra**	**Under byggnad**
	78.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1939		1939

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1938-10-14	0180-A1208/1938
Införd i tomtboken	1938-11-17	

Ursprung

Stockholm Norra Djurgården 1:1

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Mörsaren 5	1980-04-01	0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Boverket

Myndigheten för samhällsplanering, byggande och boende

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-01-25	3.5.3.4	218/2024

Eva Hansson
eva.hansson@restate.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Brf Mörsaren 5, organisationsnummer 769617-7059.

Ärendet

Brf Mörsaren 5 har den 12 januari 2024 och i komplettering den 24 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Anders Uby som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 18 januari 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) 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.

Fastställd: dnr 4658/2022-A

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen 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 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Anders Uby har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Mörsaren 5 ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har tf enhetschef Frida Jonsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Frida Jonsson
tf enhetschef

Hans Lindgren
utredare

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Mörsaren 5 med organisationsnummer 769617-7059. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 23 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Mörsaren 5, daterad 2024-02-07.
- Stadgar för Brf Mörsaren 5, daterade 2007-09-02.
- Registreringsbevis för Brf Mörsaren 5, daterat 2024-01-22.
- FDS-utdrag för Stockholm Mörsaren 5, daterat 2024-02-01.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2024-01-25.
- Protokoll från teknisk besiktning inklusive 50-årig underhållsplan, daterat 2024-01-10.
- Prospekt inklusive ritningar, odaterat.
- Offert finansiering, daterad 2024-01-10.
- Hyresgästlista, odaterad.
- Underrättelse om hembud, daterat 2023-10-06.
- Utkast fastighetsöverlåtelseavtal, daterat 2023-09-22.
- Hyresavtal, olika dateringar.
- Protokoll från radonmätning, daterat 2011-01-17.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2024-01-12.

Ort och datum enligt digital signering

Anders Uby Civilekonom	Daniel Karlsson Civilekonom

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Brf Mörsaren 5-1

Unikt dokument-id:
7ef066f7-082d-4f90-a806-32be247775ab

Dokumentets fingeravtryck:
0692e18e4dd8bacb278cc2cb03dd551f85b9c762ad5e1269743a963f070827197f35b4fe295988543e928
614d5bd3f053f6f7ebddfbfe10650d6a4c6ae15438c

Undertecknare

Lotta Wannholm

E-post: wannholm@hotmail.com
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 81.92.27.129

Betrodd tidsstämpel:
2024-02-07 13:25:18 UTC

Kristian Kallenberg

E-post: krka5909@gmail.com
Enhet: Chrome 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 146.70.21.230

Signerad med BankID: KRISTIAN KALLENBERG (197602136652)

Betrodd tidsstämpel:
2024-02-07 15:18:13 UTC

Kjell Hellstrand

E-post: kjell.hellstrand@fastigheten.se
Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 83.182.58.143

Signerad med BankID: KJELL HELLSTRAND (195105010077)

Betrodd tidsstämpel:
2024-02-07 15:28:23 UTC

Fredrika Allard

E-post: fredrikaallard@gmail.com
Enhet: Chrome 121.0.6167.138 on iPhone iOS 17.2 (smartphone)
IP nummer: 80.216.40.29

Signerad med BankID: Fredrika Allard (197708239384)

Betrodd tidsstämpel:
2024-02-07 16:28:01 UTC

GetAccept

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

Undertecknare

anders uby

E-post: anders.uby@efin.se
Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 2.248.134.13

Signerad med BankID: Anders Olof Uby (196305261130)

Betrodd tidsstämpel: 2024-02-07 16:54:41 UTC

Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se
Enhet: Edge 121.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 51.124.61.85

Signerad med BankID: DANIEL KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel: 2024-02-08 08:13:17 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-02-08 08:13:17 UTC

GetAccept

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