

2017052204245

EKONOMISK PLAN

BRF NYCKELN 2
716460-3388

april 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
3.2	<i>Teknisk status</i>	5
4	Taxeringsvärde	6
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	<i>Drifts- och underhållskostnader</i>	7
7.2	<i>Historiska driftskostnader</i>	7
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
7.4	<i>Avskrivningar</i>	8
8	Föreningens intäkter	8
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
10.1	<i>Ekonomisk prognos</i>	9
10.2	<i>Känslighetsanalys I</i>	10
10.3	<i>Känslighetsanalys II</i>	10
10.3.1	<i>Anslutning enligt prognos - 100%</i>	10
10.3.2	<i>90 % anslutning</i>	11
11	Lägenhetsredovisning	12
11.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler</i>	13
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet 13	

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF NYCKELN 2

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Nyckeln 2 med org.nr. 716460-3388 har registrerats hos Bolagsverket 1990-06-29. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Denna reviderade ekonomiska plan ersätter den av Bolagsverket registrerade per 2017-03-23.

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 förvärva samtliga aktier i BroGripen Nyckeln AB, org.nr. 556796-8820, vars enda tillgång är fastigheten Solna Nyckeln 2. I nästa moment överlåter BroGripen Nyckeln AB fastigheten till föreningen. Fastigheten överlåtes till föreningen till underpris. BroGripen Nyckeln AB kommer därefter att säljas för likvidering.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Fem (5) bostadslägenheter är för närvarande upplåtna med hyresrätt. Hyresgästerna kommer att få erbjudande om att förvärva lägenhet, i befintligt skick, med bostadsrätt. Tomställda bostadslägenheter upplåts i befintligt skick.

Vindsutrymmet upplåtes som skåp och kommer att inredas för bostadsändamål. Förvärvaren äger rätt att efter eget fritt tycke (förutsatt att bygglov så medger) inreda råvinden till en eller flera lägenheter och/eller införliva råvinden i underliggande

lägenheter. Förvärvaren av råvinden svarar för samtliga kostnader och åtgärder, inklusive bygglov och tillstånd från myndigheter, som erfordras för att vinden ska kunna inredas och användas för bostadsändamål. Vinden får inte ianspråkats för boende förrän slutbesked har erhållits. När råvinden har inretts enligt ovan ska mätning av bostadsarean ske.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under mars månad 2017. Inflyttning i lägenheter som är upplåtna med hyresrätt har redan skett och i övriga lägenheter beräknas inflyttning ske från och med april månad 2017.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Nyckeln 2
Kommun	Solna
Adress/belägenhet	Tottvägen 4A-B
Tomtarea	659 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2009-05-25
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende väg. Fastigheten har förmån av servitut avseende rätt att uppföra skorsten.
Gemensamhetsanläggning	Saknas
Samfällighet	Saknas
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1910
------------	------

Byggnadstyp	Ett Flerbostadshus i 4 våningsplan samt vind.
Uthyrningsbar area	1 353 m ² .
Bostadslägenheter	20 lägenheter om sammanlagt 1 288 m ² .
Lokaler	2 lokaler om sammanlagt 65 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, vind,
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i stor omfattning utbytt för några år sedan.
Ventilation	Generellt självdragsventilation, fax-fläktar i badrum.
Hiss	Finns ej.
Grundläggning	Grundmurar av betong/natursten till berg.
Stomme	Tegel, trä- och stålbalkar och konstruktionsbetong.
Bjälklag	Balksystem, undergolv, fyllning, övergolv, ytskikt.
Yttertak	Dubbelfasad plåt på gårdssidan och enkelfalsad plåt på gatusidan.
Fasader	Naturstenssocklar. Puts i våningsplanen. Plåtvägg/snedtak på del av vindsvåning.
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus, entré	Betongmosaik och naturstengolv. Målade väggar och tak. Handledare.
Tvättstuga	2 TM, 1 TT, 1 mangel. Maskinpark ca 2001. Sep torkrum med värmefläkt. Klinkergolv och sockel.
Sopphantering	Utvändiga behållare

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningensprotokoll upprättat av Hillar Truuberg från Projektledarhuset AB, den 14 oktober 2016.

Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningensutlåtandet till ca 4 000 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 4 000 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

OVK-besiktning har utförts den 24 januari 2017 med godkänt resultat.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2017 är 20 356 000 kr, fördelat på bostäder 19 800 000 kr och lokaler 556 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Taxeringsvärdet är framtaget vid den förenklade fastighetstaxeringen 2016. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2019.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris ¹	65 975 683	48 763
Lagfartskostnad ²	295 650	
Ombildningskostnad	100 000	
Reparationsfond	4 000 000	
Ingående saldo	50 000	
Anskaffningskostnad	70 421 333	52 048

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid / kredittid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter	
			%	kr			löptid	%
Bottenlån 1	3 250 000	ca 3 år	2,50	81 250	32 500	113 750		2,50
Bottenlån 2	3 250 000	Rörlig/3 mån	1,60	52 000	-	52 000		1,60
Summa lån år 1	6 500 000	Snittränta:	2,05	133 250	32 500	165 750		2,05
Insatser	50 461 823							
Upplåtelseavgifter	13 459 510							
Summa finansiering år 1	70 421 333							

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskillning för fastigheten, 4 728 541 kr, och köpeskillning för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 61 247 142 kr.

² Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillningen för fastigheten (ej inräknat köpeskillningen för aktierna) och taxeringsvärdet året före ansökan om lagfart (19 600 000 kr).

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drifts- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	35 000	26
Värme	230 000	170
El	32 000	24
Renhållning	35 000	26
Styrelse/revision	20 000	15
Ekonomisk förvaltning	45 000	33
Trappstädning	35 000	26
Fast skötsel, trädgård, snö	75 000	55
Försäkring	22 000	16
Kabel TV	8 000	6
Löpande underhåll	25 000	18
Summa driftkostnad år 1	562 000	415
Avsättning yttre underhåll	50 890	38
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

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

7.2 Historiska driftskostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftskostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

kr	Utfall 2014	Utfall 2015
Vatten	29 000	26 000
Värme	228 000	209 000
El	27 000	25 000
Renhållning	30 000	30 000

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	19 800 000
Kommunal fastighetsavgift (1 315 kr per lgh)	26 300
Taxeringsvärde lokaler	556 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	5 560

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den

kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 315 kr per lägenhet (prognos för 2017). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.4 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	32 533 377
Avskrivning per år	325 334

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	734 160	570
Hysesintäkter lokaler	73 313	-
Parkering, garage mm	6 000	-
Ränteintäkter	-	-
Totala intäkter år 1	813 473	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	52 048
Belåning år 1	4 804
Insatser och upplåtelseavgifter	47 244
Driftskostnader år 1	415
Avsättning underhållsfond år 1	38
Årsavgift år 1	570

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

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

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott

påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% (bunden ränta undantas). Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till rörlig ränta om initialt 2,00% (långsiktigt 2,05%).

10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2017	2 2018	3 2019	4 2020	5 2021	6 2022	11 2027
Ränta	133 250	132 438	131 625	130 813	130 000	129 188	125 125
Ränta %	2,05%	2,05%	2,05%	2,04%	2,04%	2,04%	2,03%
Avskrivningar	325 334	325 334	325 334	325 334	325 334	325 334	325 334
Driftskostnader	562 000	573 240	584 705	596 399	608 327	620 493	685 075
Planerat underhåll	-	2 960 000	-	450 000	-	-	-
Fastighetsskatt/avgift	31 860	32 497	33 147	33 810	34 486	35 176	38 837
Summa kostnader	1 052 444	4 023 508	1 074 811	1 536 355	1 098 147	1 110 191	1 174 371
Årsavgift/m ² (bostäder)	570	581	593	605	617	629	695
Årsavgifter bostäder	734 160	748 843	763 820	779 096	794 678	810 572	894 937
Hyresintäkter lokaler	73 313	74 779	76 275	77 800	79 356	80 943	89 368
Parkering	6 000	6 120	6 242	6 367	6 495	6 624	7 314
Summa intäkter	813 473	829 742	846 337	863 264	880 529	898 140	991 619
Årets Resultat	-238 971	-3 193 766	-228 473	-673 091	-217 618	-212 051	-182 752
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	-238 971	-3 193 766	-228 473	-673 091	-217 618	-212 051	-182 752
Återföring avskrivningar	325 334	325 334	325 334	325 334	325 334	325 334	325 334
Amorteringar	-32 500	-32 500	-32 500	-32 500	-32 500	-32 500	-32 500
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	53 863	-2 900 932	64 360	-380 257	75 216	80 783	110 082
Avsättning till yttre underhåll	-50 890	-51 908	-52 946	-54 005	-55 085	-56 187	-62 035
Disposition underhållsfond	-	2 960 000	-	450 000	-	-	-
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	2 973	7 160	11 414	15 738	20 131	24 596	48 047
Ingående saldo kassa	4 050 000						
Ackumulerat saldo kassa	4 103 863	1 202 931	1 267 291	887 034	962 250	1 043 033	1 533 846
Ackumulerad avsättning till underhåll	4 050 890	1 142 798	1 195 744	799 749	854 834	911 020	1 209 266

10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	731 187	741 683	752 406	763 359	774 547	785 976	846 890
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	568	576	584	593	601	610	658
Årsavgiftenligt prognos kr/m ²	570	581	593	605	617	629	695
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	2,6%	2,6%	2,6%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	763 187	773 683	784 406	826 884	837 747	848 851	908 140
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	593	601	609	642	650	659	705
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	4,0%	3,3%	2,7%	6,1%	5,4%	4,7%	1,5%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	731 187	777 406	766 178	797 950	803 626	823 324	932 502
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	568	604	595	620	624	639	724
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,4%	3,8%	0,3%	2,4%	1,1%	1,6%	4,2%

10.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 90 % anslutning att 90 % av den totala lägenhetsarean ombildas. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.3.1 Anslutning enligt prognos - 100%

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Föreningens lån	6 500 000	6 467 500	6 435 000	6 402 500	6 370 000	6 337 500	6 175 000
Räntekostnader	133 250	132 438	131 625	130 813	130 000	129 188	125 125
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	919 194	3 891 071	943 186	1 405 543	968 147	981 003	1 049 246
Summa kostnader	1 052 444	4 023 508	1 074 811	1 536 355	1 098 147	1 110 191	1 174 371
Summa utgifter och avsättningar	810 500	822 583	834 923	847 526	860 398	873 544	943 572
Hysesintäkter	79 313	80 899	82 517	84 168	85 851	87 568	96 682
Avgiftsintäkter	731 187	741 683	752 406	763 359	774 547	785 976	846 890
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	810 500	822 583	834 923	847 526	860 398	873 544	943 572
Årets resultat	-241 944	-3 200 926	-239 888	-688 829	-237 749	-236 647	-230 799
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	568	576	584	593	601	610	658
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,4%	-1,0%	-1,5%	-2,0%	-2,5%	-3,0%	-5,4%

10.3.2 90 % anslutning

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Föreningens lån	11 546 182	11 513 682	11 481 182	11 448 682	11 416 182	11 383 682	11 221 182
Räntekostnader	234 174	235 884	235 072	234 259	233 447	232 634	228 572
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	919 194	3 891 071	943 186	1 405 543	968 147	981 003	1 049 246
Summa kostnader och avsättningar	1 153 367	4 126 955	1 178 257	1 639 802	1 201 594	1 213 637	1 277 818
Summa utgifter och avsättningar	911 424	926 029	938 370	950 973	963 845	976 990	1 047 018
Hysesintäkter	239 578	244 369	249 257	254 242	259 326	264 513	292 044
Avgiftsintäkter	671 846	681 660	689 113	696 731	704 518	712 477	754 975
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	911 424	926 029	938 370	950 973	963 845	976 990	1 047 018
Årets resultat	-241 944	-3 200 926	-239 888	-688 829	-237 749	-236 647	-230 799
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	580	588	594	601	608	615	651
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	1,7%	1,1%	0,2%	-0,6%	-1,5%	-2,3%	-6,3%

2017052204255

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats kr	Insats kr/m ²	Upplåtelse-avgifter	Avgift kr/mån
0111	bv	2 rok	67	5,1839	5,1839	2 747 096	41 001	862 904	3 172
0112	bv	2 rok	69	5,2890	5,2890	2 790 010	40 435	914 990	3 236
0121	1	2 rok	67	5,1839	5,1839	2 689 233	40 138	-	3 172
0122	1	2 rok	69	5,2890	5,2890	2 734 377	39 629	1 107 342	3 236
0131	2	2 rok	67	5,1839	5,1839	2 917 561	43 546	838 317	3 172
0132	2	2 rok	69	5,2890	5,2890	2 963 148	42 944	890 009	3 236
0141	3	2 rok	67	5,1839	5,1839	2 945 856	43 968	811 437	3 172
0142	3	2 rok	69	5,2890	5,2890	2 991 885	43 361	862 709	3 236
0151	4	2 rok	65	5,0670	5,0670	2 974 117	45 756	594 589	3 100
0152	4	2 rok	61	4,8137	4,8137	2 741 769	44 947	1 005 319	2 945
0211	bv	2 rok	53	4,2010	4,2010	2 060 434	38 876	1 272 588	2 570
0221	1	2 rok	53	4,2010	4,2010	2 066 928	38 999	-	2 570
0222	1	2 rok	58	4,5324	4,5324	2 192 649	37 804	-	2 773
0231	2	2 rok	53	4,2010	4,2010	2 188 171	41 286	1 151 238	2 570
0232	2	2 rok	58	4,5324	4,5324	2 416 105	41 657	1 124 700	2 773
0241	3	2 rok	53	4,2010	4,2010	2 009 395	37 913	-	2 570
0242	3	2 rok	58	4,5324	4,5324	2 439 539	42 061	1 102 438	2 773
0251	4	2 rok	44	3,8516	3,8516	1 930 600	43 877	920 930	2 356
0252	4	2 rok	58	4,5324	4,5324	2 262 950	39 016	-	2 773
161	-	-	130	9,4422	9,4422	2 400 000	18 462	-	5 777
Lokaler									
8801*	-	-	57	-	-	-	-	-	-
8802*	-	-	8	-	-	-	-	-	-
Totalt			1 353	100,00	100,00	50 461 823	39 178	13 459 510	61 182

*) = upplåten med hyresrätt.

Fördelningsgrund insats

Insatserna har beräknats utifrån 50% hyran (linjär anpassning av den utgående hyra) och 50% ytan. Därutöver har följande justering utförts:

Vån	BV	-6%
	1	-1%
	2	+/-0%
	3	+1%
	4	+2%

Samt lgh nr 0121, 0221, 0222, 0241 och 0252 har ett avdrag om 100.000 kr.

Fördelningsgrund andelstal

Årsavgift erläggs enligt föreningens stadgar i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalet har beräknats utifrån 50% hyran (linjär anpassning av den utgående hyra) och 50% ytan.

11.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våning	Typ	Area m ²	Hyresgäst	Hyra 2017		Löptid	Index-%
					kr/år	kr/m ²		
8801	-	Kontor	57	Peder, enskild firma Fridheim	69 050	1 211	2019-09-30	100
8802	-	Lager	8	Per Bredberg	4 263	533	Tills vidare	-

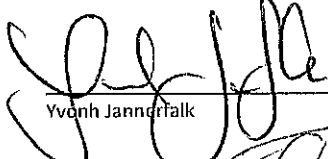
12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

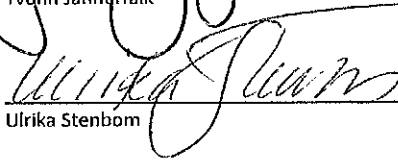
- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel, tv och bredband.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den verkliga boarean eller lokalarea enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

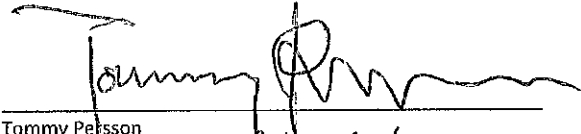
2017052204258

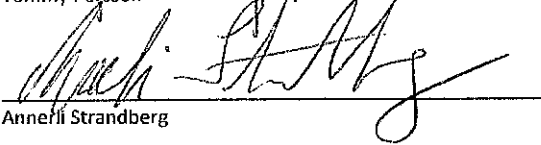
J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Solna den 28/4 2017


Yvönh Jannetfalk


Ulrika Stenbom


Tommy Petsson


Anneli Strandberg

INTYG

Ekonomisk plan, registrerad av Bolagsverket 2017-03-23, har reviderats på grund av att planen innehöll felaktiga uppgifter i fråga om andelstal och årsavgift. Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående reviderade ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Nyckeln 2 /716460-3388/ får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

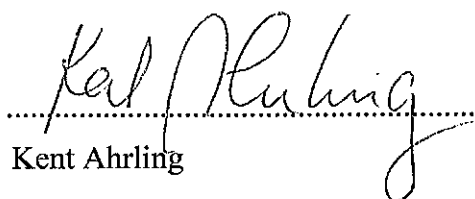
Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 10/5 2017



Anders Berg



Kent Ahrling

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

**Bilaga till intyg för Bostadsrättsföreningen Nyckeln 2, org. nr. 716460-3388.
Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i ekonomisk plan.**

Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Nyckeln 2, 2017-03-13

Stadgar Bostadsrättsföreningen Nyckeln 2, 2016-11-21

FDS Solna Nyckeln 2, 2017-03-13

Erbjudande finansiering, SEB, samt e-post från SEB, 2016-11-18 resp. 2017-02-23.

Aktieöverlåtelseavtal samt köpebrev (utkast)

Avtal om upplåtelse av bostadsrätt avseende råvind jämte tilläggsavtal (utkast)

Offert ekonomisk förvaltning, Hefab, 2016-12-29

Offert försäkring, 2017-01-12

Offert fastighetsskötsel, Fastighetsskötsel AB, 2017-01-11

Uppmätning lägenheter, Densia, 2016-11-21

Teknisk statusbesiktning, Projektledarhuset i Stockholm AB, 2016-10-14

Besiktningssprotokoll, OVK, Hoist Energy, 2017-01-24

Energideklaration, 2011-01-19

Hyseskontrakt, avtalsnr. 114-8801 samt 10114-8802

Hysesgästlista

Garanti vakanta lägenheter, BroGripen Roslagsbanan AB

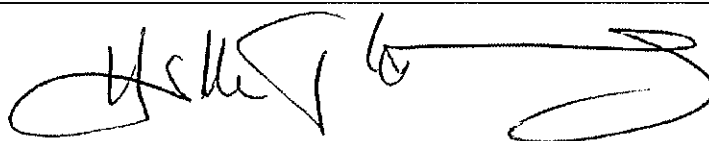
Redovisning anskaffningskostnad

Protokoll från extra föreningsstämma, 2017-04-06



Solna Nyckeln 2

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



Hillar Truuberg

2016-10-14

Solna Nyckeln 2 - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Nyckeln 2 genom Forum Fastighetsekonomi AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 26 september 2016 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

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

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter samt i huvuddelen av fastighetens gemensamma och allmänna utrymmen samt driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 18 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende och förvaltaren. Redovisade kostnader är baserade på uppmätningar från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Ulrika Stenbom, boende
- Anneli Strandberg, boende
- Ywonh Jannerfalk, boende
- Börje Melefors, boende (del av tid)
- Tommy Peipke, boende (del av tid)
- Ulrika Seibold, BroGripen Öst AB
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi AB
- Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Solna Nyckeln 2	
Adress:	Tottvägen 4 A-B	
Kommun:	Solna	
Ägandeform:	Äganderätt	
Nuvarande ägare:	Stor Stockholms Fastighets AB	
Byggnad:	Byggnad med källare samt 4 våningar och vind med i huvudsak bostäder. Typkod 320	
Byggnadsår:	1910	
Areor:	Bostäder	1 091 m ²
	Lokaler	65 m ²
	Totalt	1 156 m ²
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, vissa förråd, tvättstuga	
Bottenvåning:	Bostadsentréer, bostäder, lokal	
Våningsplan:	Bostäder	
Vindsplan:	Förråd	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong / natursten till berg.	
Stomme:	Tegel, trä- och stålbalkar och konstruktionsbetong.	
Ytterväggar:	Tegel som putsbärare.	
Bjälklag:	Balksystem, undergolv, fyllning, övergolv, ytskikt.	
Yttertak:	Yttertak belagt med dubbelfalsad plåt på gårdsidan och enkelfalsad plåt på gatusidan.	

Fasader:	Naturstenssocklar. Puts i våningsplanen. Plåtvägg / snedtak på del av vindsvåning.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus:	Betongmosaik och naturstensgolv. Målade väggar och tak. Handledare.
Entrépartier:	Entrépartier av trä med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Ståldörrar till källare och vindar. Lgh-dörrar av trä.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett, trägolv eller plastmatta i vardagsrum Varierande golv i övriga rum Varierande golv i kök Ytbehandlad / målade betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys. Egeninstallerad DM i någon. Kolfilterfläktar i några Snickerier av blandad ålder. Vitvaror av blandad ålder. Variationer i utföranden förekommer.
Badrum / duschrum:	Plastmatta eller klinker på golv. Kakel på vägg eller målade vägg. Målade tak. Pax-fläktar i några. Duschplats, wc-stol, tvättställ. Värmekälla saknas i de flesta.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 mangel. Maskinpark från ca 2001. Separat torkrum med värmebläkt. Klinkergolv och klinkersockel, målade väggar och målat tak.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i stor omfattning utbytt för några år sedan.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar i stor utsträckning från bedömningsvis 1940-tal. Radiatorventiler av blandad ålder och stamregleringsventiler genomgående av äldre typ.

Ventilation:	<p>Generellt självdragsventilation, men avvikelser med pax-fläktar i badrummen förekommer.</p> <p>Tilluft i huvudsak genom spaltventiler i fönstren, men i vissa fall med väggventiler.</p>
VA-installationer:	<p>Avlopp av gjutjärn, varm- och kallvatten av koppar. Några kallvatteninstallationer är av galvaniserat stål. Installationerna till badrum är i all huvudsak utbytta 1980-tal och installationer till kök äldre. Bottenavlopp av gjutjärn generellt äldre.</p>
Elinstallationer:	<p>Elservis och serviscentral gamla. Övriga fastighetsinstallationer utbytta för bedömningsvis 30-40 år sedan. I källarplanet finns äldre installationer. Installationer inne i lägenheterna i stor utsträckning äldre, men enskilda variationer finns. 1-fas elinstallationer till lägenheterna.</p>
Hiss:	<p>Finns ej.</p>
Tomt / mark:	<p>Hårdgjorda (asfalterade och grusade) ytor till entréer och sophantering samt på del av gård. Asfaltytor i slitet skick.</p> <p>Gräsmatta, vissa planteringar samt murar mm på gatusidan.</p>
Allmänt:	<p>Byggnad ursprungligen uppförd 1910, moderniserad ca 1940. I början av 1980-tal har bl a ett partiellt VA-stambyte och vissa lägenhetsreoveringar utförts och det bedöms att den putsade fasaden också är från ungefär den tidpunkten. Därefter har utrustningen i värmeundercentralen och i tvättstugan bytts ut likväl som plåten på del av yttertaket.</p> <p>Nära förestående åtgärdsbehov finns avseende VA-stammar till köken, badrummens yt och tätskikt, samtliga kvarvarande äldre elinstallationer, huvuddelen av yttertaket, vissa fasader, maskinparken i tvättstugan, stamregleringsventilerna samt på några års sikt flertalet fönster.</p> <p>Om ungefär 10 år är det sedan dags att utföra underhåll på övriga putsade fasader.</p>

OVK-status: OVK är inte godkänd. Ny besiktning har beställts.

Energideklaration: Utförd.

Radon: Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.

Asbest: Asbest förekommer t ex i värmerörsisoleringar i källarplanet. Och kan också förekomma på någon annan plats. Mätningar har inte utförts.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av natursten / betong direkt mot berg. Inga sättningar noterades utvändigt i anslutning till byggnaden eller under källarplattan. Inget åtgärdsbehov.

Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källarytterrivggar bortsett marginellt i f d oljetanksrummet (det är inte givet att denna fukt kommer utifrån).

Det bedöms inte finnas något åtgärdsbehov. Utvändig mark lutar tillfredsställande från byggnaden.

Hårdgjorda ytor till entréer etc i slitet skick. Erforderlig asfaltbetongkomplettering rekommenderas inom något år.

Finplanering på gatusida i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll. Naturstensmur, häckar planteringar mm i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Avseende utvändig mark på gårdssidan finns inget erforderligt tekniskt åtgärdsbehov, men markanläggningen är estetiskt förhållandevis eftersatt.

5.1b Stomme

Normal och ytterst begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Naturstenssocklar i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Putsade fasader i olika skick. Senaste tidpunkt för ytskiktsbehandling varierar beroende på fasaddel.

Puts på gatusida och entrésida i generellt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts på gårdssidor med viss sprickbildning med bedömd kommande tidpunkt för renoveringsåtgärd som ligger 6-7 år avlägsen.

Puts på brandgavel i slitet skick. Nära förestående renoveringsbehov.

På del av vindsplan utgörs "ytterväggen" av plåtsnedtak. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med plåt.

Plåttak på del av gårdssidan omlagt för kort tid sedan och i gott skick. Övriga takdelars plåt är gammal och med nära förestående rekommendation till utbyte.

Parallellt byts takstegar och övrig taksäkerhet mm.

Takavvattning åtgärdas parallellt med takåtgärder och vad avser stuprör i samband med att fasadåtgärder utförs.

5.1e Fönster

2-glas fönster på kopplade träbågar. Senaste utvändiga behandling bedöms vara utförd för ca 5 år sedan, men fönstren är oavsett detta i behov av ommålning och erforderlig renovering inom ca 2-3 år.

Erforderlig åtgärdsomfattning varierar mellan fönsterenheterna beroende på höjdläge och väderstreck.

5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Entrépartier av trä med glas i normalt skick. Kommande ommålning utförs parallellt med fönsteråtgärd enligt ovan. Trapphus i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Klinker på golv och klinkersockel, målade väggar och tak i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

2 TM, 1 TT, 1 mangel. Maskinpark i huvudsak från 2001 med nära förestående behov av utbyte. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner är ca 15 år (TM och TT). Torkrum med värmefläkt.

Källare i övrigt:

Allmänna utrymmen i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

Förrådsutrymmen på vind i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

5 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan anses vara i normalt skick och präglas till stor del av ombyggnadsåret som bedömningsvis är ca 1981 / -82. Vissa lägenheter har, åtminstone delvis renoverats senare.

Flertalet badrums yt- och tätskikt är i nära förestående behov av renovering. Underhållsansvaret för denna åtgärd åligger respektive bostadsrättshavare.

Kostnad för yt- och tätskiktsrenovering av ett duschrum beräknas till ca 100 000:- / enhet (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporcelain och nya sanitetsarmaturer, ny värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar till stam.

Elinstallationer inom lägenheter av varierande ålder, vissa utbytta ca 1981 / -82, men huvuddelen är äldre. Alla äldre delar rekommenderas bytas ut inom nära framtid.

I vissa lägenheter finns färgsprickor i taken.

Några boende hade synpunkter på att erforderlig värmefunktion inte finns i lägenheterna.

Efter ett förvärv går ansvaret för inre underhåll över till respektive bostadsrättshavare.

5.1h Lokaler

I byggnaden finns en hyreslokal. Denna besöktes inte i samband med besiktningen.

Enligt hyreskontraktet har lokalen eget inre underhållsansvar.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 2011 / -12 med lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i huvudsak från ca 1940-tal. Radiatorventiler dels från 1980-tal och dels senare utbytta (några år sedan). Utbyte av de ca 30 år gamla radiatorventilerna rekommenderas inom några år. Arbetet utförs lämpligen parallellt med badrumsrenoveringarna.



Stamregleringsventiler i källaren är i stor utsträckning gamla och med rekommendation till utbyte inom något år.

Den ojämna värmefördelningen mellan olika lägenheter kan bero på att värmeinställning inte utförts. Rekommenderas utföras parallellt med utbyte av stamregleringsventilerna och de kvarvarande äldre radiatorventilerna.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

VA-installationer som betjänar flertalet badrum är bedömningsvis i sin helhet utbytta i början av 1980-tal och med lång återstående teknisk livslängd. Tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

VA-installationer som betjänar kök är gamla, tekniskt uttjänta och i nära förestående behov av utbyte. Detsamma gäller delar av källarinstallationerna.

De avlopp som inte behöver bytas ut spolas och rensas parallellt med att badrumsrenoveringarna genomförs.

5.2d Ventilation

Generellt självdagsfrånluft, men i vissa badrum och vissa kök finns kanalanslutna fläktar installerade.

Tilluft via spaltventiler i fönstren och väggventiler i anslutning till fönstren.

OVK är inte godkänd. Nya besiktningar har enligt uppgift beställts.

Ett mer komplett utlåtande över ventilationen utförs lämpligen när nytt OVK-protokoll erhållits, men det är sannolikt att tro att hela frånluftskanalsystemet kommer att behöva rengöras.

5.3 El-installationer

Elservis och vissa fastighetscentraler gamla (varierande ålder). Likaså bedöms vissa huvudledningar (oklart antal) vara av äldre typ och med rekommendation till utbyte.

Installationer i källare och övriga allmänna utrymmen av blandad ålder. Vissa äldre enheter rekommenderas bytas ut inom nära framtid.

1-fas installationer till lägenheterna.

Inom lägenheterna är elinstallationerna av blandad ålder. Hur stor del som bytts ut är svår att bedöma utan att en mer omfattande inventering utförs av sakkunnig, men generellt bedöms huvuddelen var i behov av utbyte.

Elinstallationer inom badrummen byts generellt i samband med renoveringen av desamma.



6. Kostnader för tekniska åtgärder (kostnadsläge september 2016)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Toppkomplettering av asfaltbetong, ca 2017 bedömt 50 kkr

6.1c Fasad

Renovering gavel, ca 2017 ca 120 kkr
(ca 100 m²)

Putsrenovering gård och baksida, ca 2022 ca 600 kkr
(ca 500 m²)

6.1d Tak / takavvattning

Utbyte äldre plåttaksdel, ca 2017 ca 650 kkr
(ca 300 m²)

6.1e Fönster

Ommålning / viss renovering, ca 2019 ca 450 kkr
(ca 200 bågar)

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM och 1 TT, ca 2017 ca 140 kkr
Ommålning entrépartier, ca 2019 ingår fönster ovan

6.1g Lägenheter

Duschrumsrenoveringar i 19 lgh, ca 2017 ca 1 900 kkr

Utbyte gamla elinstallationer i 15 lgh, ca 2017 ca 350 kkr
(antaget antal)

6.1h Lokaler

Följdåtgärder partiellt VA-stambyte ingår 6.2c nedan

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2017 ca 120 kkr

Utbyte vissa radiatorventiler, ca 2017 ca 50 kkr

Injustering värmesystem, ca 2017 ca 50 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar till kök mm, ca 2017 ca 1 000 kkr

Rensning övriga avlopp, ca 2017 ca 40 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2017

ca 40 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte servis, centraler, huvudledning, ca 2017

ca 700 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1910, moderniserad ca 1940 och partiellt renoverad ca 1981 / -82.

Nära förestående åtgärdsbehov finns avseende VA-installationer till köken, badrummens yt- och tätskikt, elinstallationer, delar av yttertaket, delar av den putsade fasaden, vissa värmeåtgärder, maskinpark i tvättstugan samt på några års sikt fönstren och delar av den övriga fasaden.

Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 3 410 kkr
År 3-10:	ca 600 kkr
Totalt (avrundat):	ca 4 000 kkr

Underhållsansvaret för renovering av badrum samt utbyte elinstallationer inom lägenheterna åligger respektive bostadsrättshavare och är inte inräknad i sammanställningen ovan, men är redovisad ovan under rubrik 5.1g.

Strax efter ovan redovisad 10-årsperiod kommer sannolikt också åtgärder behöva utföras på övriga fasaddelar.

Nyckeln 2, Soina - Underhållsplan Ar 2017 - Ar 2031												Kostnadsläge september 2016				
Åtgärd	Ar 2017	Ar 2018	Ar 2019	Ar 2020	Ar 2021	Ar 2022	Ar 2023	Ar 2024	Ar 2025	Ar 2026	Ar 2027	Ar 2028	Ar 2029	Ar 2030	Ar 2031	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Mark:																
Asfaltbetong	50															
Byggnadsdel:																
Fasad	120				600								600			Entré- och gatutida -29
Yttertak	660															Bedömd tid renovering
Entrépartier			X													ingår fönster nedan
Lägenheter																Ej inräknat i sammanställning
Fönster			450										450			Aterrommåling -29
Tvättstuga	140															
Allmänt:																
Årlig reparationsavsättning	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
Installationer:																
OVK	40					25										
Ventilation	220															Rensning kanaler
Värme	700															Ej i lgh ej inräknat
Elinstallationer	1000															
VA-stammar	40												40			
Stampsugning																
Summa	2990	30	480	30	30	655	30	30	30	30	30	135	1080	30	30	