

Upprättad 2019-01-25

# ***EKONOMISK PLAN***

---

---

***Bostadsrättsföreningen Midgård 22***  
***Organisationsnr. 716460-2703***

***Kommun: Stockholm***

Upprättad av styrelsen i samarbete med



**RESTATE**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Nyckeltal	5
TAXERINGSVÄRDE	6
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	6
FINANSIERINGSPLAN	7
Medlemmars insats	7
Lån i föreningen	7
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	7
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	8
Avskrivningar	8
Avsättning Fond yttre underhåll	8
Årsavgifter	8
Föreningens lån	8
Ränteöverskott	8
Kvarvarande hyresrätter	8
Fastighetsförsäkring	8
LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
LOKALFÖRTECKNING	9
EKONOMISK PROGNOSE	10
KÄNSLIGHETSANALYS	10
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11
INTYG EKONOMISK PLAN	12
BILAGOR	
Teknisk besiktning	
Fastighetsutdrag	

### Kontaktuppgifter

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB  
 Kungsgatan 26  
 111 35 Stockholm  
 Tel. 08 - 402 10 00

## **ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

---

Bostadsrättsföreningen Midgård 22, org. nr. 716460-2703, i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1989-02-24

Fastighetsägaren till fastigheten Midgård 22 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Dalagatan 70 & 70A 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, Projektledarhuset AB.

2019-01-07

## **Förvärv av fast egendom**

---

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vars enda tillgång utöver det egna kapitalet (aktiekapital) är fastigheten. Direkt efter det att bostadsrättsföreningen förvärvat aktierna kommer fastigheten att föras över i bostadsrättsföreningen från aktiebolaget via transportköp, varefter aktiebolaget kommer att likvideras genom säljarens försorg och på säljaren bekostnad.

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens överenskomna värde minus fastighetens bokförda värde (utan avdrag för latent skatteskuld) plus bolagets egna kapital (initial kassa om 50 000 kronor.)

Efter föreningens förvärv av aktierna kommer fastigheten, genom underprisöverlåtelse, transporteras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget avyttras för likvidation.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp.

För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren, dock med ett lägre skattemässigt anskaffningsvärde.

Skattemässigt restvärde 32 914 409 kr per januari 2019.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

## **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 kv. 1 2019.

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Byggnader med källare, bottenvåning och 4 resp. 5 våningar samt vind.

Typkod 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Fastighetsbeteckning	Midgård 22
Adress	Dalagatan 70 & 70A
Ägandeform	Äganderätt
Markareal	729 m <sup>2</sup>
Byggnadsår	1895
Värdeår	1929
Antal bostadslägenheter	28 st
Lägenhetsarea	1 506 m <sup>2</sup>
Antal lokaler	1 st
Lokalarea	10 m <sup>2</sup>
<b>Total area</b>	<b>1 516 m<sup>2</sup></b>

Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

### Övrig fastighetsinformation

För ytterliggare information om beskrivning av byggnaden, lägenheterna samt ned tekniska besiktningen se bilaga 1 Teknisk besiktning samt bilaga 2 Fastighetsutdrag.

### Badrum kvarvarande hyresrätter

Om eventuellt kvarstående hyresrätter skulle vara i behov av badrumsrenovering finansieras detta med eventuellt uppkomna vakanser alternativt kan föreningen komma att lånefinansiera detta. Generellt täcker hyreshöjningen i samband med badrumsrenovering den bedömda räntekostnaden om renoveringen lånefinansieras.

### Nyckeltal kr/m<sup>2</sup> år 1 BOA & LOA

Köpeskilling	51 451 kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad	52 811 kr/m <sup>2</sup>
Total förvärvskostnad	56 854 kr/m <sup>2</sup>
Insatser (BOA)	43 683 kr/m <sup>2</sup>
Lån	13 459 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift	523 kr/m <sup>2</sup>
Driftskostnader	268 kr/m <sup>2</sup>
Hyresintäkter	1 028 kr/m <sup>2</sup>
Kassaflöde	0 kr/m <sup>2</sup>
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	82 kr/m <sup>2</sup>
Värde kvarvarande hyresrätter (BOA)	16 491 kr/m <sup>2</sup>
Hyrer täcker räntor till	92%

## TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

### Taxeringsvärde

Bostäder	10 800 000 kr
Bostäder mark	21 000 000 kr
Lokaler	0 kr
Lokaler mark	0 kr
<b>Totalt</b>	<b>31 800 000 kr</b>

### Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2019

Antal lägenheter	28 st	1 377 kr per lägenhet	38 556 kr
Taxeringsvärde, lokaler			0 kr
<b>Summa</b>			<b>38 556 kr</b>

### BERAKNADE KOSTNADER FOR FORENINGENS FASTIGHETSFORVARV

Köpeskilling	78 000 000 kr
Lagfart & Paketering 1)	751 000 kr
Pantbrev 2)	440 000 kr
Ombildning 3)	870 000 kr
<b>Summa total och slutligt känd kostnad</b>	<b>80 061 000 kr</b>

Kända underhålls- och investeringsbehov 4)	4 620 000 kr
Kassa 5)	1 510 000 kr

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten. Vi har i denna plan utgått från ett borfört värde om 32 914 409 kr.

2) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 1 910 000 kr.

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

4) Underhålls- och investeringsbehov täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

5) I kassan ingår renovering av 5 badrum för kvarvarande hyresgäster.

## FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att cirka 76% (23 st, 1 151 m<sup>2</sup>) av antalet lägenheter, förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 24% (5 st, 355 m<sup>2</sup>) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

### Medlemmars insats

Medlemmars insats	56 987 000 kr
Försäljning av råvind (avser lgh 12, 13, 14, 26, 27 & 28)	8 800 000 kr
<b>Summa insatser</b>	<b>65 787 000 kr</b>

### Lån i föreningen

	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, föreningslån	20 404 000 kr
<b>Summa lån</b>	<b>20 404 000 kr</b>
<b>Summa finansiering</b>	<b>86 191 000 kr</b>

## BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

### Kapitalkostnader

Räntekostnad		408 080 kr
Kostnad för lån per 3 år	1 224 240 kr	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>408 080 kr</b>

### Driftkostnader

Administration		57 608 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark		60 640 kr
Löpande underhåll och reparationer		78 832 kr
Fastighetsförsäkring		50 028 kr
Energianvändning		0 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		37 900 kr
Vattenförbrukning		56 092 kr
Sophantering, exkl grovsopor		22 740 kr
Städning, gemensamma utrymmen		24 256 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster		17 750 kr
<b>Summa driftkostnader</b>		<b>405 846 kr</b>

### Skatter/avgifter

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		38 556 kr
<b>Summa skatter/avgifter</b>		<b>38 556 kr</b>

### Avskrivning

Avskrivning		92 790 kr
Avskrivning ej täckt av avgift	174 666 kr	
Fond yttre underhåll		31 800 kr
<b>Summa avskrivningar/amorteringar</b>		<b>124 590 kr</b>

<b>Summa kostnader</b>		<b>977 072 kr</b>
------------------------	--	-------------------

### Intäkter

Hyresintäkter, lokaler		5 230 kr
Hyresintäkter, bostäder		369 924 kr

<b>Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler</b>		<b>375 154 kr</b>
--	--	-------------------

Årsavgift från medlemmar		601 918 kr
--------------------------	--	------------

<b>Summa intäkter</b>		<b>977 072 kr</b>
-----------------------	--	-------------------

## 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 (267 456 kr). Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2).

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. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen gör avsättningar med 0,1 % av taxeringsvärdet.

### Årsavgifter

---

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering med del av avskrivning 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 (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 17 kr/m<sup>2</sup>/år.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2 %, vilket motsvarar 5 års bindningstid). Kredittid 30 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

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

### Räntor

---

Föreningen har erbjudits bankräntor under vad som antagits i planen. Föreningen lånar till en genomsnittlig ränta om 2 %.

### Kvarvarande hyresrätter

---

Enligt planen beräknas föreningen få 5 hyresrätter (355 m<sup>2</sup>). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 25 mkr. Föreningen kommer på sikt att bli skuldfri.

### Fastighetsförsäkring

---

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



## 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 el, kabel-tv, internetanslutning samt ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Lgh-nr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift, år 1
1	26 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	1 716 000 kr	1,9780%	2,1264%	16 479 kr
2	78 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	4 290 000 kr	4,9451%	4,8307%	37 438 kr
3	77 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	4 389 000 kr	5,0592%	4,7787%	37 035 kr
4	77 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	4 389 000 kr	5,0592%	4,7787%	37 035 kr
5	77 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	4 466 000 kr	5,1479%	4,7787%	37 035 kr
6	77 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	4 466 000 kr	5,1479%	4,7787%	37 035 kr
7	77 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	4 466 000 kr	5,1479%	4,7787%	37 035 kr
8	77 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	4 466 000 kr	5,1479%	4,7787%	37 035 kr
9	30 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	2 010 000 kr	2,3169%	2,3344%	18 092 kr
10	47 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	3 149 000 kr	3,6298%	3,2185%	24 944 kr
11	77 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	4 543 000 kr	5,2367%	4,7787%	37 035 kr
12	35 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	1 563 450 kr	1,8022%	2,5944%	20 107 kr
13	35 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	1 563 450 kr	1,8022%	2,5944%	20 107 kr
14	35 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	1 563 450 kr	1,8022%	2,5944%	20 107 kr
15	42 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	2 688 000 kr	3,0985%	2,9585%	22 928 kr
16	30 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	1 950 000 kr	2,2478%	2,3344%	18 092 kr
17	30 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	1 950 000 kr	2,2478%	2,3344%	18 092 kr
18	25 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	1 650 000 kr	1,9020%	2,0744%	16 076 kr
19	77 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	4 389 000 kr	5,0592%	4,7787%	37 035 kr
20	47 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	3 102 000 kr	3,5757%	3,2185%	24 944 kr
21	30 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	2 010 000 kr	2,3169%	2,3344%	18 092 kr
22	77 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	4 466 000 kr	5,1479%	4,7787%	37 035 kr
23	77 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	4 466 000 kr	5,1479%	4,7787%	37 035 kr
24	77 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	4 466 000 kr	5,1479%	4,7787%	37 035 kr
25	77 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	4 466 000 kr	5,1479%	4,7787%	37 035 kr
26	34 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	1 518 780 kr	1,7507%	2,5424%	19 704 kr
27	27 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	1 206 090 kr	1,3903%	2,1784%	16 883 kr
28	31 m <sup>2</sup>	Dalag. 70	1 384 780 kr	1,5962%	2,3864%	18 495 kr
	<b>1 506 m<sup>2</sup></b>		<b>86 753 000 kr</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>775 003 kr</b>

## LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Arshyra
101	Kontor med övernattningsmöjlighet	10 m <sup>2</sup>	5 230 kr
<b>1</b>		<b>10 m<sup>2</sup></b>	<b>5 230 kr</b>

## EKONOMISK PROGNOIS

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 ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

	Ar 1 2018	Ar 2 2019	Ar 3 2020	Ar 4 2021	Ar 5 2022	Ar 6 2023	Ar 11 2028
Taxeringsvärde	31 800 000 kr	32 436 000 kr	33 084 720 kr	33 746 414 kr	34 421 343 kr	35 109 770 kr	38 764 023 kr
Föreningslån	20 404 000 kr	20 311 210 kr	20 218 420 kr	20 125 630 kr	20 032 840 kr	19 940 050 kr	19 476 100 kr
<b>Kassaflödesanalys</b>							
Räntekostnad	- 408 080 kr	- 406 224 kr	- 404 368 kr	- 402 513 kr	- 400 657 kr	- 398 801 kr	- 389 522 kr
Amortering	- 92 790 kr	- 92 790 kr	- 92 790 kr	- 92 790 kr	- 92 790 kr	- 92 790 kr	- 92 790 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 38 556 kr	- 39 327 kr	- 40 114 kr	- 40 916 kr	- 41 734 kr	- 42 569 kr	- 47 000 kr
Fond yttre underhåll, 0,3% av tax.värde	- 31 800 kr	- 32 436 kr	- 33 085 kr	- 33 746 kr	- 34 421 kr	- 35 110 kr	- 38 764 kr
Driftskostnad	- 405 846 kr	- 413 963 kr	- 422 242 kr	- 430 687 kr	- 439 301 kr	- 448 087 kr	- 494 724 kr
Hyrer	375 154 kr	382 657 kr	390 310 kr	398 116 kr	406 079 kr	414 200 kr	457 311 kr
<b>Erforderlig årsavgift</b>	<b>601 918 kr</b>	<b>602 083 kr</b>	<b>602 289 kr</b>	<b>602 536 kr</b>	<b>602 824 kr</b>	<b>603 156 kr</b>	<b>605 489 kr</b>
<b>Föreningens årliga intäkter</b>							
Hysesintäkter, lokaler	5 230 kr	5 335 kr	5 441 kr	5 550 kr	5 661 kr	5 774 kr	6 375 kr
Hysesintäkter, bostäder	369 924 kr	377 322 kr	384 869 kr	392 566 kr	400 418 kr	408 426 kr	450 935 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	601 918 kr	602 083 kr	602 289 kr	602 536 kr	602 824 kr	603 156 kr	605 489 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>977 072 kr</b>	<b>984 740 kr</b>	<b>992 599 kr</b>	<b>1 000 652 kr</b>	<b>1 008 903 kr</b>	<b>1 017 356 kr</b>	<b>1 062 800 kr</b>
<b>Föreningens årliga kostnader</b>							
Räntekostnad	- 408 080 kr	- 406 224 kr	- 404 368 kr	- 402 513 kr	- 400 657 kr	- 398 801 kr	- 389 522 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 38 556 kr	- 39 327 kr	- 40 114 kr	- 40 916 kr	- 41 734 kr	- 42 569 kr	- 47 000 kr
Avskrivning	- 267 456 kr	- 267 456 kr	- 267 456 kr	- 267 456 kr	- 267 456 kr	- 267 456 kr	- 267 456 kr
Driftskostnad	- 405 846 kr	- 413 963 kr	- 422 242 kr	- 430 687 kr	- 439 301 kr	- 448 087 kr	- 494 724 kr
<b>Summa kostnader</b>	<b>- 1 119 938 kr</b>	<b>- 1 126 970 kr</b>	<b>- 1 134 180 kr</b>	<b>- 1 141 572 kr</b>	<b>- 1 149 148 kr</b>	<b>- 1 156 913 kr</b>	<b>- 1 198 702 kr</b>
Resultat	- 142 866 kr	- 142 230 kr	- 141 582 kr	- 140 920 kr	- 140 245 kr	- 139 556 kr	- 135 902 kr
Balanserat underskott	- 142 866 kr	- 285 096 kr	- 426 678 kr	- 567 598 kr	- 707 843 kr	- 847 399 kr	- 1 534 363 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	523 kr/m <sup>2</sup>	523 kr/m <sup>2</sup>	523 kr/m <sup>2</sup>	523 kr/m <sup>2</sup>	524 kr/m <sup>2</sup>	524 kr/m <sup>2</sup>	526 kr/m <sup>2</sup>
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	647 kr/m <sup>2</sup>	647 kr/m <sup>2</sup>	646 kr/m <sup>2</sup>	646 kr/m <sup>2</sup>	646 kr/m <sup>2</sup>	645 kr/m <sup>2</sup>	644 kr/m <sup>2</sup>
Bostadsrättsyta	1 151,0 m <sup>2</sup>	1 151,0 m <sup>2</sup>	1 151,0 m <sup>2</sup>	1 151,0 m <sup>2</sup>	1 151,0 m <sup>2</sup>	1 151,0 m <sup>2</sup>	1 151,0 m <sup>2</sup>

### Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	2,00%
Inflationsantagande	2,0% gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader
Hysesutveckling	2,0%

### KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt 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 räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	523 kr/m <sup>2</sup>	523 kr/m <sup>2</sup>	523 kr/m <sup>2</sup>	523 kr/m <sup>2</sup>	524 kr/m <sup>2</sup>	524 kr/m <sup>2</sup>	526 kr/m <sup>2</sup>
<b>Årsavgifter om:</b>							
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå +1%	700 kr/m <sup>2</sup>	700 kr/m <sup>2</sup>	699 kr/m <sup>2</sup>	698 kr/m <sup>2</sup>	698 kr/m <sup>2</sup>	697 kr/m <sup>2</sup>	695 kr/m <sup>2</sup>
dagens genomsnittsräntenivå +2%	877 kr/m <sup>2</sup>	876 kr/m <sup>2</sup>	875 kr/m <sup>2</sup>	873 kr/m <sup>2</sup>	872 kr/m <sup>2</sup>	871 kr/m <sup>2</sup>	864 kr/m <sup>2</sup>
dagens genomsnittsräntenivå - 1%	346 kr/m <sup>2</sup>	347 kr/m <sup>2</sup>	348 kr/m <sup>2</sup>	349 kr/m <sup>2</sup>	350 kr/m <sup>2</sup>	351 kr/m <sup>2</sup>	357 kr/m <sup>2</sup>
Dagens räntenivå och dagens inflationsnivå +1%	523 kr/m <sup>2</sup>	524 kr/m <sup>2</sup>	525 kr/m <sup>2</sup>	526 kr/m <sup>2</sup>	528 kr/m <sup>2</sup>	529 kr/m <sup>2</sup>	537 kr/m <sup>2</sup>
dagens inflationsnivå -1%	523 kr/m <sup>2</sup>	522 kr/m <sup>2</sup>	521 kr/m <sup>2</sup>	521 kr/m <sup>2</sup>	520 kr/m <sup>2</sup>	519 kr/m <sup>2</sup>	516 kr/m <sup>2</sup>

### KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen.

Denna ekonomiska plan utgår från 76 % anslutningsgrad.

Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	EJ likviditetspåv.kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och dagens anslutningsgrad +5%	17 114 650 kr	20%	-924 868 kr	20 404 kr
dagens anslutningsgrad -5%	23 693 350 kr	27%	-965 676 kr	-20 404 kr

## 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.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel m.m.

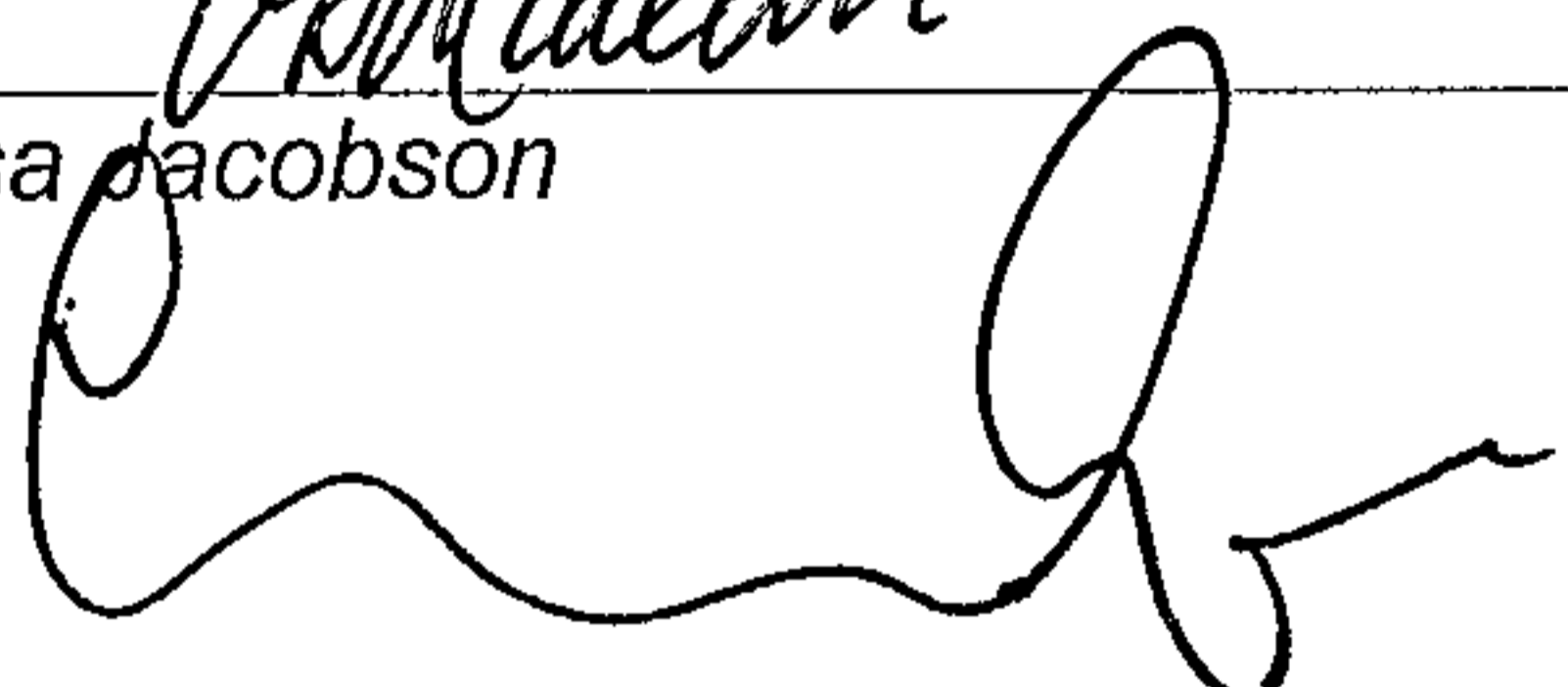
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

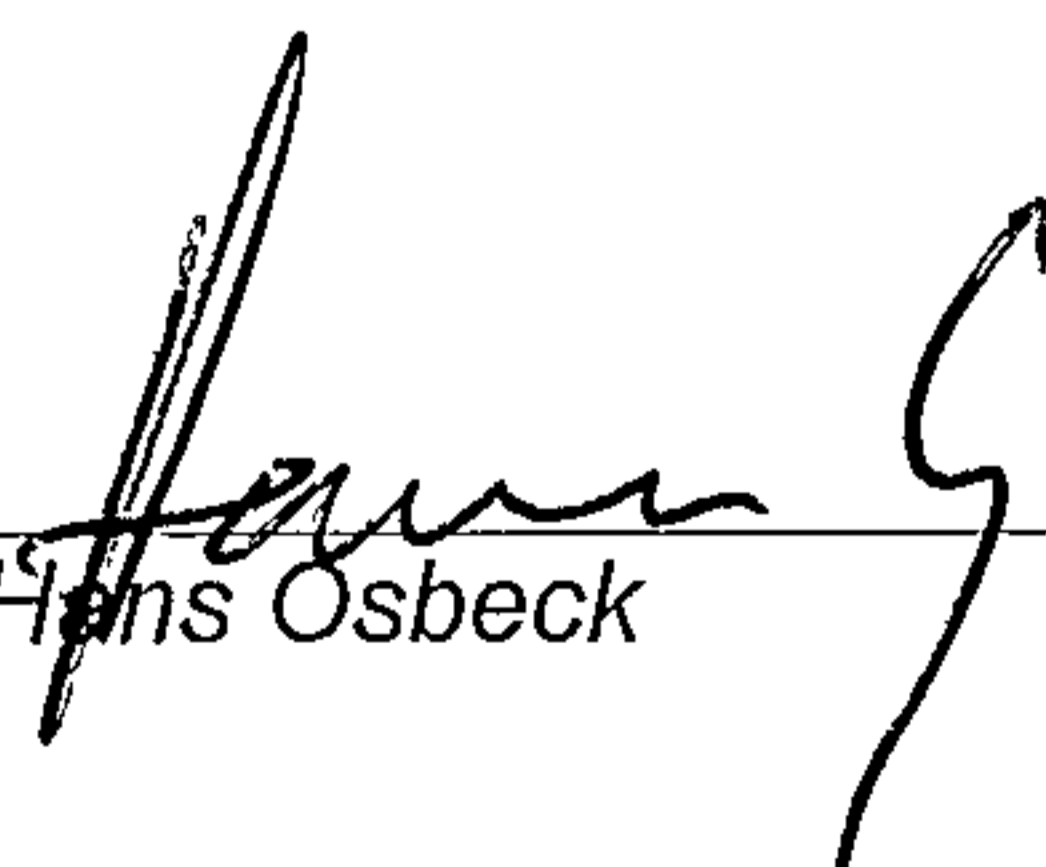
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

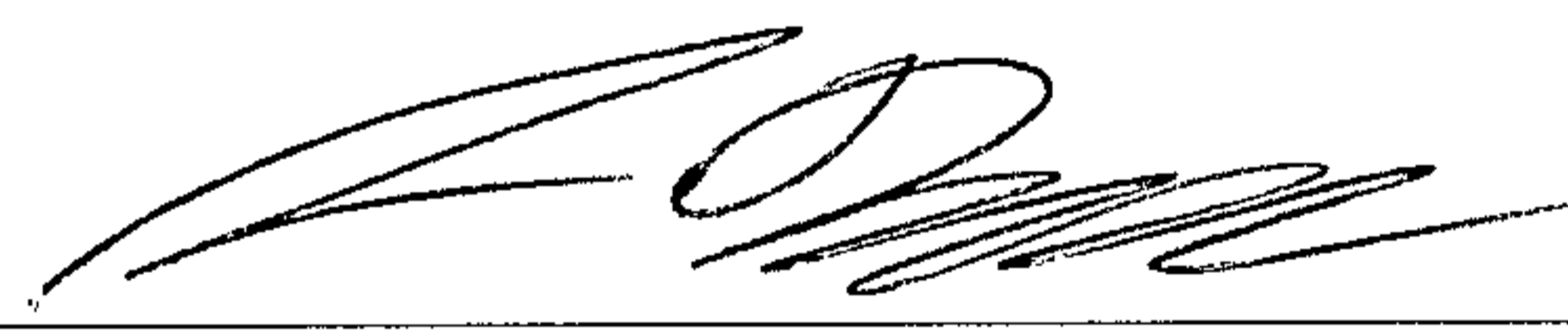
Bostadsrättsföreningen Midgård 22

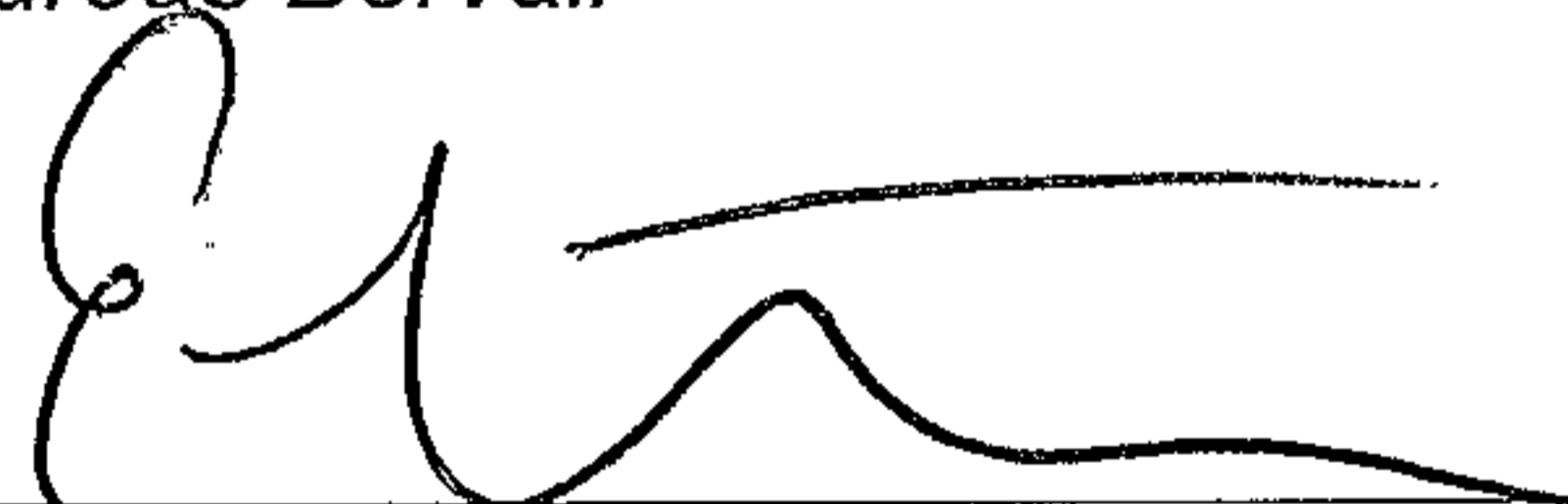
Stockholm 25 januari 2019


  
Åsa Jacobson

  
Gustaf Elfström

  
Hans Osbeck

  
Andreas Borvall

  
Elisabeth Lövgren

  
Jenny Sjöstedt

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Midgård 22*, organisationsnummer 716460-2703, daterad 2019-01-25 och lämnar följande intyg

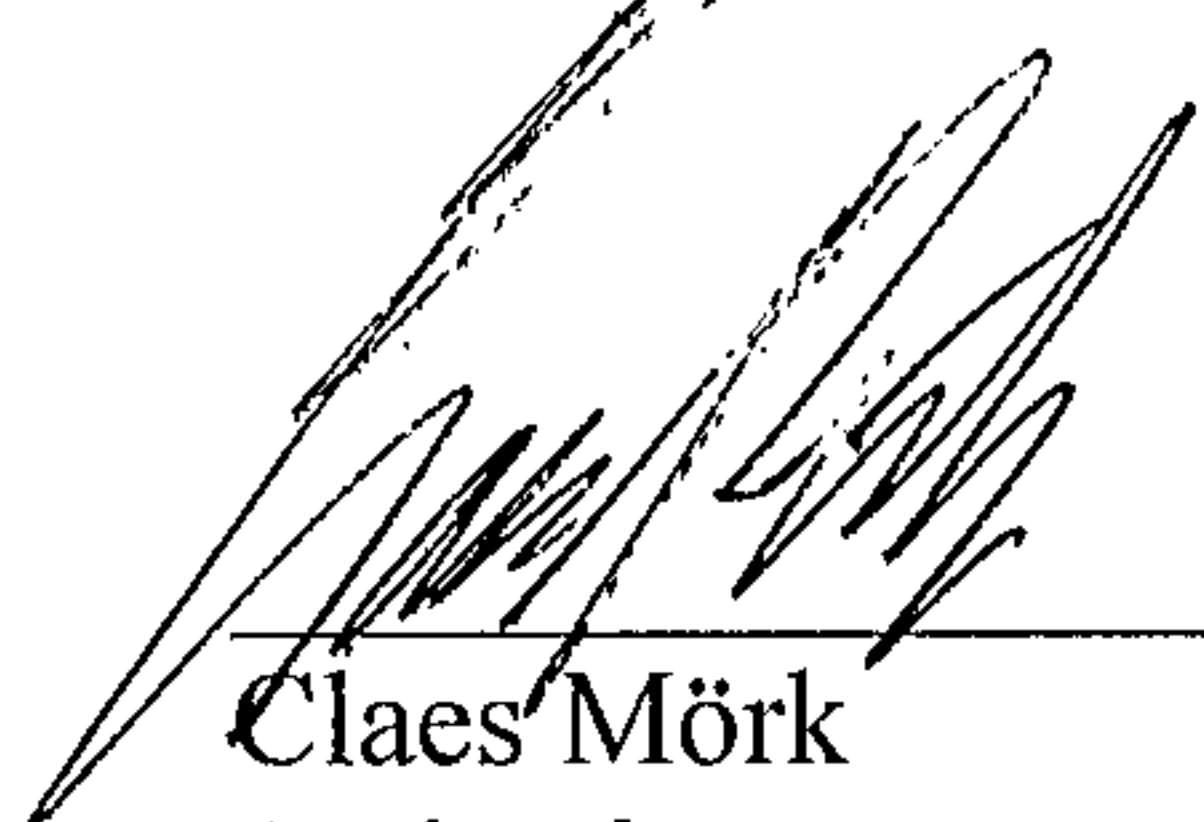
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

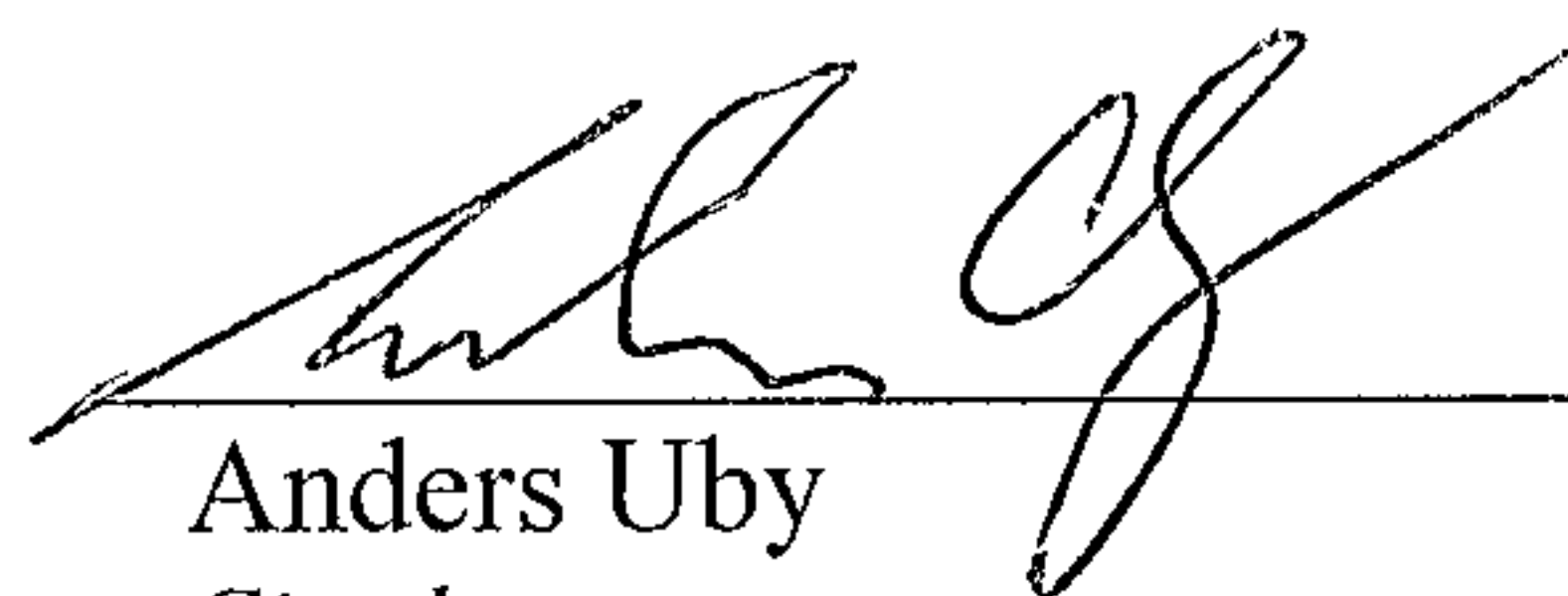
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2019-01-29



---

Claes Mörk  
*Jur.kand.*



---

Anders Uby  
*Civ.ek.*

*Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring.*

### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

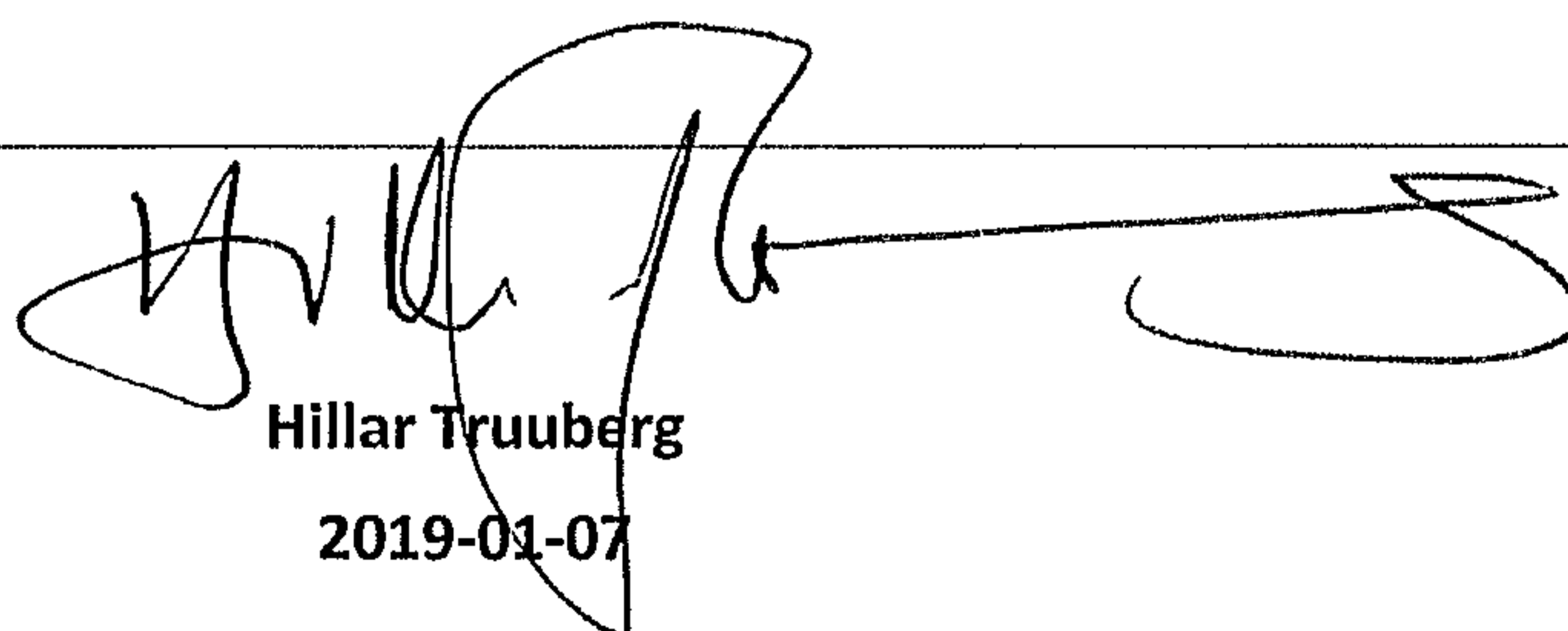
Ekonomisk plan registrerad 2018-02-27  
Registreringsbevis  
Stadgar  
Fastighetsinformation  
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset, 2019-01-07  
Aktieöverlåtelseavtal, koncept  
Fastighetsöverlåtelseavtal, koncept  
Bankoffert, SEB. 2018-01-16 gällande även 2019-01-24  
Profomabalansräkning



# Stockholm Midgård 22

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till Bostadsrättsföreningens  
Ekonomiska plan

---



Hillar Truuberg  
2019-01-07

## Stockholm Midgård 22 - Besiktningens utlåtande

### 1. Uppdrag

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

### 2. Uppdragsgivare

Brf Midgård 22 genom Restate

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 14 november 2017 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

I samband med besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller utfördes någon förstörande provtagning.

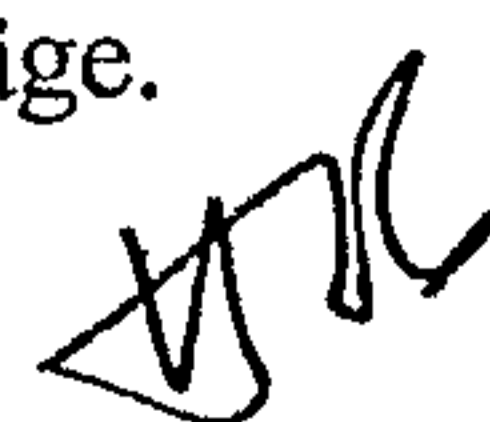
Platsbesök utfördes i 5 lägenheter samt alla tillgängliga gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet / duggregn samt ca + 2 grader C.

Kännedom om byggnaden har också erhållits genom samtal med boende, information från förvaltaren samt från ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Eva Malmström, boende
- Cinzia Edman, boende
- Lars Sivertsson, Pålsundet Fastighets AB, förvaltare
- Carl Dutina, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Inget nytt platsbesök har utförts inför upprättandet av detta reviderade protokoll, men enligt uppgift har utöver marginellt löpande underhåll inga entreprenader utförts sedan föregående besiktning genomfördes. Kostnaderna för de åtgärder som är tekniskt erforderliga har omräknats till ett nytt dagsaktuellt kostnadsläge.



#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Midgård 22
Adresser:	Dalagatan 70, 70 A
Kommun:	Stockholm
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	728 m <sup>2</sup>
Byggnad:	Byggnader med källare, bottenvåning och 4 resp 5 våningar samt vind med i huvudsak bostäder, typkod 320
Byggnadsår:	1895
Areor:	Bostäder 1 304 m <sup>2</sup> Totalt 1 304 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	22 st; 1 Rok till 3 Rok
Byggnadsbeskrivning:	
Källare:	Driftsutrymmen, förråd
Bottenvåning:	Bostadsentréer, bostäder, tvättstuga
Övr våningsplan:	Bostäder
Vind:	Förråd
Undergrund:	Berg och friktionsmark
Grundläggning:	Grundmurar av natursten mot fast underlag.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, träbalkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Stål- och träbalkar, fyllning, övergolv
Terrassbjälklag:	Tegelvalv upplagd på bärande stålbalkar, fuktisolering, ytskikt.
Yttertak:	Galvaniserad falsad plåt.



Fasad:	Naturstenssockel, puts i våningsplanen.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade eller separerade bågar.
Trapphus:	Naturstengolv, målade puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entréer:	Naturstengolv, i huvudsak målade väggar, målade tak.
Entrépartier:	Aluminiumpartier och glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av trä.
Bostäder:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak eller undertak.
Golv:	Parkett eller trägolv i vardagsrum Trägolv i de flesta övriga rum Laminat eller plastmattegolv i kök Avvikelser förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i de flesta, kyl- och frys, skåpinredning av varierande ålder. Egeninstallerad DM i vissa.
Badrum / duschrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak. Duschväggar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Elradiator. Egeninstallerad TM i vissa. Variationer i utförande och ålder.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstuga:	1 TM (liten), 1 TT (liten), 1 TS, Maskinpark utbytt 2015. Plastmatta på golv, delvis kaklad vägg, målat tak.
Källare:	I huvudsak stampat jordgolv, betonggolv i delar av utrymmena, målade väggar och tak.
Förråd:	Förråd med träväggar.



Installationsutrymmen.	Ytbehandlad betong eller stampat jordgolv, målade väggar och målat tak.
Sophantering.	Behållare på gården.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Direktverkande elradiatorer.
Värmedistribution:	Elradiatorer som i huvudsak bytts ut under senare år.
Ventilation:	Självdragsfrånluft med utsugspunkter i kök och badrum. Tilluft via väggventiler i vissa utrymmen eller i vissa fall inte alls.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn, s k ma-rör eller plast, varmvatten av koppar. Kallvatten av koppar och galvaniserat stål.  Installationerna är av mycket blandad ålder.
Elinstallationer:	Servis och serviscentral gamla, fastighetscentral och de flesta huvudledningar utbytta vid varierande tidpunkter. Installationer i lägenheterna av blandad ålder.
Hiss:	Finns inte.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor på gården mellan huskropparna och hårdgjorda ytor samt gräsmatta på inre gården. Putsade murar mot grannfastigheter.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1896, sannolikt moderniserad någon gång på 1930-tal och senare löpande renoverad utan att något samlat underhåll genomförts.  Yttertaken är utbytta, fasaderna bedöms senast ha renoverats ca 1980, maskinparken i tvättstugan är förhållandevis ny, 2 lägenheter har nyligen ombytts, entrépartierna har bytts ut och ca 1980 har åtgärder utförts vad avser delar av elinstallationerna.  Därutöver har löpande underhåll utförts.

Tekniska brister finns framförallt avseende tekniskt uttjänta VA-installationer, likväl som de flesta badrum, delar av elinstallationerna, ventilationsfunktionen, murarna mot grannfastigheterna och flertalet fönster samt på något års sikt fasaderna.

- OVK-status: Godkänd OVK saknas. Nuvarande fastighetsägare kommer snarast genomföra ny besiktning.
- Energideklaration: Är inte utförd.
- Radon: Radonmätningar med mätresultat som ligger under godkända gränsvärden har redovisats.
- Asbest: Asbest kan finnas i någon kallvatteninstallationsisolering.



## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av natursten till berg. Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar i vare sig gatuhus- eller gårdshuskällare. Inget åtgärdsbehov.

Inga sättningar noterades på bärande konstruktioner och inte heller noterades någon tendens till sättningar i mark under källaren.

Utvändig mark i normalt skick utan annat åtgärdsbehov än normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

Murar mot grannfastigheter med puts i nära förestående åtgärdsbehov. Åtgärden samordnas lämpligen med övriga fasadarbeten enligt nedan. Murarna har dock en tillfredsställande krömförsegling av omlagd plåt.

#### 5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapp-husväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Gatufasad:

Naturstenssockel i normalt skick, inget åtgärdsbehov. Putsad fasad i normalt skick med viss sprickbildning. Kommande åtgärdsbehov (partiell nedknackning, omputsning samt avfärgning) rekommenderas utföras inom ca 4-5 år.

Gårdsfasader:

Putsade fasader som senast renoverats bedömningsvis för ca 40 år sedan. Fasaderna är förhållandevis slitna och i behov av renovering / omputsning inom nära framtid.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med falsad plåt. Plåten är enligt uppgift utbytt 2002, vilket överensstämmer med okulära iakttagelser.

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Det förekommer planer på att genomföra vindsinredningar. Skulle detta bli verklighet kommer per automatik åtgärder behöva utföras med takplåten. Detta förutsätts hanteras inom vindsprojektet.

Takstegar och övrig taksäkerhet i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### 5.1e Fönster

Bostäder gatusida:

2-glasfönster på separerade träbågar. Fönstren är genomgående i slitet skick och i nära förestående behov av ommålning / renovering / erforderlig trälagning samt utbyte tätningslister och justering av öppnings- / stängningsfunktioner.

Bostäder gårdssidor:

2-glasfönster på kopplade träbågar. Fönstren är i behov av ommålning / viss renovering inom 1-2 år.

### 5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Entrépartier av aluminium med glasinslag. Tekniskt tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Övriga utvändiga dörrar: Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

1 TM, 1 TT, 1 TS från 2015 med mer än 10 års återstående teknisk livslängd. Ytskikt i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare:

Om vinden inreds kommer källargolven behöva byggas om till nya betonggolv. Kostnader för detta förutsätts ingå i den planerade vindsinredningen.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion.

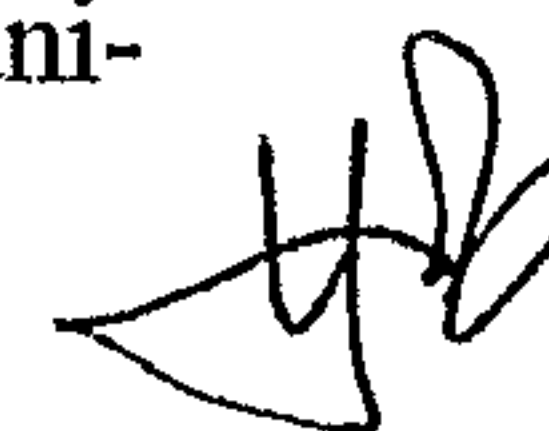
Vind:

Lgh-förråd i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Skapande av nya lägenhetsförråd om vinden inreds förutsätts bekostas inom vindsprojektet.

### 5.1g Lägenheter

5 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna (utöver 2 nyligen helrenoverade) kan ytskiktsmässigt anses vara i likartat skick även om det av naturliga skäl finns smärre skillnader.

De flesta badrummens yt- och tätskikt är gamla och har uppnått sin tekniska livslängd. Enligt föreningens stadgar ligger yt- och tätskiktsansvaret inom badrummen på respektive bostadsrättshavare. Total kostnad för renovering i standardutförande bedöms till ca 130 000:- (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel, målning), nytt sani-



tetsporslin och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte avlopps- och vatteninstallationer till anslutningspunkt mot stående stam.

Elinstallationerna i lägenheterna är av påtagligt varierande ålder och till ganska stor del också utvändigt förlagda. Även för elinstallationerna gäller att utbyte av dessa är bostadsrättshavarens underhållsansvar. Lägenhetscentralens underhåll åligger Bostadsrättsföreningen. En omtrådning av elinstallationer inom lägenheter kostar mellan ca 12 000:- och upp till ca 20 000:- beroende på lägenhetsstorlek. Utbyte av elinstallationer i badrummen ligger då i badrumsbeloppet ovan och återställning av ytskikt efter rivning av befintliga utvändigt förlagda installationer ingår inte i beloppet. Önskas nya rörinfällda installationer ökar kostnaden för utbyte.

I de flesta besökta lägenheterna bedömdes luftomsättningen vara bristfällig. Detta kan bero på kraftig nedsmutsning i frånluftskanalerna i kombination med dåligt fungerande tilluft. Byggnaden saknar godkänd OVK. I samband med fönsterrenoveringarna rekommenderas spaltventiler för tilluft monteras i fönsterbågar eller fönsterkarmar.

Lägenhetsdörrarna är förhållandevis gamla och har bl a bristande ljud-, brand-, och inbrottsmotstånd. Det finns inget normkrav som kräver att dörrarna behöver bytas ut, men om en vindsinredning genomförs kommer sannolikt en brandförstärkning av åtminstone vissa dörrar behöva genomföras.

Efter ett förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

## 5.2 VVS-installationer

### 5.2ab Värmeproduktion / värmedistribution

Direktverkande elradiatorer. Flertalet enheter bedöms ha bytts ut för några år sedan och är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avloppsstammar och -ledningar av mycket blandade åldrar. Partiella utbyten har utförts utan att något samlat grepp har tagits, i huvudsak i samband med att vattenskadorna uppstått. Ett förhållandevis omfattande utbyte rekommenderas inom nära framtid.

Tappvattensystem:

Av likaledes mycket blandade åldrar. Installationerna rekommenderas bytas ut i omfattning lika avlopp ovan.

Vissa senare utbytta delar av VA-systemet kan sannolikt sparas. T ex till de två helrenoverade lägenheterna. Vad som i övrigt skulle kunna sparas kan först avgöras efter en väsentligt mer omfattande inventering.

#### **5.2d Ventilation**

Självdagsfrånluft med genomgående en bedömt bristfällig funktion. I något besökt kök saknades frånluftskanal.

Löptiden för senaste OVK har utgått. Ny OVK ska genomföras. Det har i denna statusrapport förutsatts att detta utförs av nuvarande fastighetsägare som då också utför och bekostar erforderliga åtgärder som krävs för godkänd OVK.

Det är högst sannolikt att frånluftskanalerna är kraftigt nedsmutsade och att det i vissa murade kanaler kan finnas tegelstenar som lossnat och täpper till kanalerna.

Om vinden inreds kan detta innebära att förändringar utförs på frånluftskanalerna. Kostnader för anordnande av tillfredsställande frånluftsfunktion på befintliga lägenheter förutsätts hanteras inom vindsprojektet.

I samband med fönsterrenoveringarna rekommenderas nya spaltventiler monteras för tilluft.

#### **5.3 El-installationer**

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentral är gamla och med rekommendation till utbyte inom några år. Huvudledningar till flertalet lägenheter (kanske alla) är utbytta. Bytet bedöms ha utförts i slutet 1970 / början av 1980-tal.

Installationer inom lägenheterna är också av mycket blandad ålder. Äldre delar rekommenderas bytas ut inom några år. Underhållsansvaret för detta åligger respektive lägenhetsinnehavare.



**6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge december 2018)**  
( angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdes-  
skatt. )

**6.1 Byggnad**

**6.1a Mark / Grundläggning**

Renovering av murar mot grannfastigheter, ca 2019 ca 80 kkr

**6.1c Fasad**

Putsrenovering gårdsfasader, ca 2019 ca 1 250 kkr  
(ca 850 m<sup>2</sup>)

Putsrenovering gatufasad, ca 2022 ca 500 kkr  
(ca 330 m<sup>2</sup>)

**6.1e Fönster**

Renovering fönster gatusida, ca 2019 ca 250 kkr  
(ca 70 bågar)

Ommåln / renov fönster gårdssidor, ca 2020 / -21 ca 650 kkr  
(ca 200 bågar)

**6.1g Lägenheter**

Badrumsrenoveringar, ca 2019 ca 2 600 kkr  
(20 badrum ingår)

Utbyte el i lägenheter, ca 2019 ca 350 kkr

**6.2 VVS-installationer**

**6.2c Avlopp / vatten**

Utbyte VA-stammar, ca 2019 ca 1 700 kkr

**6.2d Ventilation**

Åtgärder för godkänd OVK samt vent.funktion, snarast bedömt 100 kkr  
(kostnad mycket svårbedömd, men förutsätts hanteras av nuvarande fastighetsägare)

**6.3 Elinstallationer**

Utbyte delar av fastighetsinstallationer, ca 2019 ca 320 kkr

## Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1895, sannolikt moderniserad 1930-tal och därefter underhållen utan att något samlat renoveringsgrepp tagits i totalt sett förhållandevis slitet skick.

Nära förestående underhållsarbeten finns avseende VA-stambyte, badrumsrenoveringar, utbyte elinstallationer, fönstren och fasadarbeten samt anordnande av fungerande ventilation.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 4 350 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 500 000:-
Totalt:	ca 4 850 000:-

Kostnaden för renovering av badrum likväl som utbyte av elinstallationer inom lägenheterna är inte inräknad ovan då underhållsansvaret enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare. Beräknade belopp för detta finns dock angivet under 5.1g och 6.1g ovan.

Om vindarna inreds kommer per automatik ett antal följdåtgärder behöva utföras. Kostnaden för dessa förutsätts hanteras inom vindsinredningen.





**Fastighet****Beteckning**

Stockholm Midgård 22

**Senaste ändringen i allmänna delen**

2012-12-13

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2016-11-09

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2019-01-31

**Nyckel:**

010101473

**UUID:**

909a6a41-db40-90ec-e040-ed8f66444c3f

**3D-information**

Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

**Distrikt**

Stockholms Sankt Matteus

**Distriktskod**

215021

**Adress****Adress**Dalagatan 70, 70A  
113 24 Stockholm**Läge, karta****Område**

1

**N (SWEREF 99 TM)**

6582358.1

**E (SWEREF 99 TM)**

673080.6

**Registerkarta**

STOCKHOLM

**Urholkas av**

Stockholm Vasastaden 3:1 område 2

**Areal****Område****Totalareal****Totalt**

729 kvm

**Därav landareal**

729 kvm

**Därav vattenareal****Lagfart****Ägare**

559072-2434

**Andel**

1/1

**Inskrivningsdag**

2016-10-17

**Akt**

2016-00474069:1

Stockholm Midgård 22 Fastighets AB

Össjö Byaväg 3  
266 91 Össjö

Inskrivet ägarnamn: Avstampet Dec 2451 AB

Tillskott: 2016-10-12

Anmärkning: Beviljad d-2016-00499590:1

**Anteckningar****Innehåll**

Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (716460-2703 brf midgård 22)

**Inskrivningsdag Akt**

2007-05-25

13567

**Anmärkningar:**

Beviljad 07/16060 16060

Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt

1989-08-14

38885

**Inteckningar**

Totalt antal teckningar: 2

Totalt belopp: 1.910.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	510.000 SEK	1989-04-19	20007
2	1.400.000 SEK	1997-02-18	7382

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Midgård	1940-02-09	0180-2167B 0180 E33/1940
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 0180k-p2002-11171 och akt 0180k-p2007-36070		
Ändring av detaljplan: Norra vasastaden m m-tilläggsbestämmelser	1980-10-28 Genomf. start: 1980-10-29 Genomf. slut: 1992-06-30	0180-7601A
Ändring av detaljplan: Norra vasastaden m m	2003-06-12 Laga kraft: 2003-07-16 Genomf. start: 2003-07-17 Genomf. slut: 2008-07-16	0180K-P2002-11171
Ändring av detaljplan: Citybanan i stockholm	2008-12-04 Laga kraft: 2008-12-04 Genomf. start: 2008-12-05 Genomf. slut: 2023-12-04	0180K-P2007-36070Ä

2019020703218

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

407781-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

**Taxeringsvärde****Taxeringsår**

2016

**Taxeringsvärde**

31.800.000 SEK

**därav byggnadsvärde**

10.800.000 SEK

**därav markvärde**

21.000.000 SEK

**Taxerad Ägare**

559072-2434

Stockholm Midgård 22 Fastighets AB

Box 55

266 21 Munka-Ljungby

**Andel**

1/1

**Juridisk form**

Aktiebolag

**Ägandetyyp**

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark  
003090044.****Taxeringsvärde**

21.000.000 SEK

**Riktvärdeområde**

0180150

**Byggrätt ovan mark**

1 423 kvm

**Riktvärde byggrätt**

14.800 SEK/kvm

**Värderingsenhet bostäder 003088044.****Taxeringsvärde**

10.800.000 SEK

**Bostadsyta**

1 304 kvm

**Artal för hyresnivå****Hyra**

1.280.000 SEK/år

**Under byggnad**

Nej

**Nybyggnadsår**

1929

**Tillbyggnadsår**

2002

**Värdeår**

1929

**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Övriga åtgärder Tomtkarta

1903-04-08

0180-103:3P1535

Fastighetsreglering

2011-02-25

0180K-2007-17720

**Tidigare Beteckning****Beteckning****Omregistreringsdatum****Akt**

A-Stockholm Midgård 22

1980-04-01

0180-15/1980

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63