

Upprättad 2021-05-26

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Illern 1
Organisationsnr. 769638-4986

Kommun: Lidingö

NYCKELTAL

Köpeskilling	37562 kr/m ² Area
Förvärvskostnad	44074 kr/m ² Area
Insatser (genomsnitt)	35138 kr/m ² Boarea
Föreningslån enl. ekonomisk plan	10284 kr/m ² Area
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1 %)	739 kr/m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	632 kr/m ² Boarea
Hysesintäkter per kvadratmeter uthyrd area	1370 kr/m ² Area
Kassaflöde	54 kr/m ² Area
Amortering	103 kr/m ² Area
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	266 kr/m ² Area
Driftskostnader	355 kr/m ² Area
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	2,00 %

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Nyckeltal	1
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
TAXERINGSVÄRDE	6
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	6
FINANSIERINGSPLAN	7
Medlemmars insats	7
Lån i föreningen	7
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	8
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	9
Avskrivningar	9
Avsättning Fond yttre underhåll	9
Årsavgifter	9
Föreningens lån	9
Ränteöverskott	9
Fastighetsförsäkring	9
LÄGENHETSFÖRTECKNING	10
LOKALFÖRTECKNING	11
EKONOMISK PROGNOSE	12
KÄNSLIGHETSANALYS	12
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	13
INTYG EKONOMISK PLAN	14
BILAGOR	
Teknisk besiktning	
Fastighetsutdrag	

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Illern 1, org. nr. 769638-4986, i Lidingö kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-03-10

Fastighetsägaren till fastigheten Illern 1 i Lidingö kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Illerbacken 1-5 i Lidingö nedan kallad fastigheten.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

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.

2021-04-15

Besiktningsprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

Förvärv av fast egendom

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystat 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 säljarens bekostnad.

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens överenskomna värde minus fastighetens bokförda värde (utan avdrag för latent skatteskuld) plus bolagets egna kapital.

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 6 251 625 kr per 31 december 2020.

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 kvartal 3 2021.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

3 byggnader med källare, 5-6 våningar och partiellt vindsplan med i huvudsak bostäder.

Typkod 321 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Fastighetsbeteckning	Illern 1
Adress	Illerbacken 1-5
Ägandeform	Äganderätt
Markareal	6 762 m ²
Byggnadsår	1959
Värdeår	1959
Antal bostadslägenheter	78 st
Lägenhetsarea	4 813 m ²
Antal lokaler	6 st
Lokalarea	192 m ²
Total area	5 005 m²
Antal p-platser	27 st

Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Gällande planer, servitut och fastighetsinfo

För ytterligare info se Fastighetsutdrag och Besiktningsprotokoll. Bilagor till ekonomisk plan

TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 321 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Taxeringsvärde

Bostäder	49 000 000 kr
Bostäder mark	39 000 000 kr
Lokaler	1 235 000 kr
Lokaler mark	364 000 kr
Totalt	89 599 000 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2018

Antal lägenheter	78 st	1 429 kr per lägenhet		111 462 kr
Taxeringsvärde, lokaler		1 599 000 kr	1%	15 990 kr
Summa				127 452 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	188 000 000 kr
Lagfart och juristkostnad 1)	1 500 000 kr
Pantbrevskostnad 2)	1 700 000 kr
Intygsgivning, ekonomisk plan, besiktning m.m.	250 000 kr
Summa total och slutligt känd kostnad	191 450 000 kr

Kända underhålls- och investeringsbehov 3)	28 140 000 kr
Kassa/reserv	1 000 000 kr
Att finansiera	220 590 000 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 taxeringsvärdet.

2) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 16 929 378 kr.

3) Underhålls- och investeringsbehov täcker de av besiktningsmannen bedömt 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 genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Medlemmars insats

Medlemmars insats	169 117 000 kr
Summa insatser	169 117 000 kr

Lån i föreningen

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, föreningslån	2,00%	1 029 460 kr	51 473 000 kr
Summa lån		1 029 460 kr	51 473 000 kr

Summa finansiering	220 590 000 kr
---------------------------	-----------------------

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader		
Räntekostnad		1 029 460 kr
Kostnad för lån per 3 år	3 088 380 kr	
Summa kapitalkostnader		1 029 460 kr
Driftkostnader		
Administration		190 190 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark		275 275 kr
Löpande underhåll och reparationer		150 150 kr
Fastighetsförsäkring		125 125 kr
Energianvändning, fjärrvärme		560 560 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel		125 125 kr
Vattenförbrukning		195 195 kr
Sophantering, exkl grovsopor		75 075 kr
Städning, gemensamma utrymmen		80 080 kr
Summa driftkostnader		1 776 775 kr
Skatter/avgifter		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		127 452 kr
Summa skatter/avgifter		127 452 kr
Avskrivningar		
Avskrivning täckt av avgift		245 933 kr
Avskrivning ej täckt av avgift	816 527 kr	
Fond yttre underhåll		268 797 kr
Summa avskrivning		514 730 kr
Summa kostnader		3 448 417 kr
Intäkter		
Hysesintäkter, lokaler		217 404 kr
Hysesintäkter, p-platser		186 900 kr
Summa hyresintäkter		404 304 kr
Årsavgift från medlemmar		3 044 113 kr
Summa intäkter		3 448 417 kr

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig 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 1 062 460 kr per år. 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 0,3 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering, 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 årsavgiften behöver höjas med ca 7 kr/m²/år.

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

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera med 1 % per år på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Ränteöverskott

Föreningen har erbjudits bankräntor under vad som antagits i planen. Föreningen lånar till en genomsnittlig ränta om ca 1 % istället för budgeterade 2 %

Föreningens sk. ränteöverskott år 1 beräknas därmed bli ca 514 730 kr som föreningen kan amortera föreningens lån med eller använda som avsättning till framtida underhåll.

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

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal avgift	Arsavgift, år 1
1	58 m ²	Illerbacken 1	1 773 000 kr	1,2145%	36 972 kr
2	60 m ²	Illerbacken 1	1 910 000 kr	1,2510%	38 081 kr
3	60 m ²	Illerbacken 1	1 910 000 kr	1,2510%	38 081 kr
4	65 m ²	Illerbacken 1	1 990 000 kr	1,3421%	40 855 kr
5	97 m ²	Illerbacken 1	3 299 500 kr	1,9252%	58 605 kr
6	39 m ²	Illerbacken 1	1 306 500 kr	0,8683%	26 433 kr
7	60 m ²	Illerbacken 1	2 060 000 kr	1,2510%	38 081 kr
8	60 m ²	Illerbacken 1	2 060 000 kr	1,2510%	38 081 kr
9	32 m ²	Illerbacken 1	1 072 000 kr	0,7408%	22 550 kr
10	97 m ²	Illerbacken 1	3 396 500 kr	1,9252%	58 605 kr
11	39 m ²	Illerbacken 1	1 345 500 kr	0,8683%	26 433 kr
12	60 m ²	Illerbacken 1	2 120 000 kr	1,2510%	38 081 kr
13	60 m ²	Illerbacken 1	2 120 000 kr	1,2510%	38 081 kr
14	32 m ²	Illerbacken 1	1 104 000 kr	0,7408%	22 550 kr
15	97 m ²	Illerbacken 1	3 445 000 kr	1,9252%	58 605 kr
16	39 m ²	Illerbacken 1	1 384 500 kr	0,8683%	26 433 kr
17	60 m ²	Illerbacken 1	2 150 000 kr	1,2510%	38 081 kr
18	60 m ²	Illerbacken 1	2 150 000 kr	1,2510%	38 081 kr
19	32 m ²	Illerbacken 1	1 136 000 kr	0,7408%	22 550 kr
20	97 m ²	Illerbacken 1	3 639 000 kr	1,9252%	58 605 kr
21	39 m ²	Illerbacken 1	1 443 000 kr	0,8683%	26 433 kr
22	60 m ²	Illerbacken 1	2 252 000 kr	1,2510%	38 081 kr
23	60 m ²	Illerbacken 1	2 252 000 kr	1,2510%	38 081 kr
24	32 m ²	Illerbacken 1	1 184 000 kr	0,7408%	22 550 kr
25	129 m ²	Illerbacken 1	4 802 000 kr	2,5083%	76 355 kr
26	99 m ²	Illerbacken 1	3 812 000 kr	1,9616%	59 714 kr
27	60 m ²	Illerbacken 1	2 312 000 kr	1,2510%	38 081 kr
28	95 m ²	Illerbacken 3	2 995 000 kr	1,8887%	57 495 kr
29	25 m ²	Illerbacken 3	750 000 kr	0,6132%	18 667 kr
30	60 m ²	Illerbacken 3	1 868 000 kr	1,2510%	38 081 kr
31	60 m ²	Illerbacken 3	1 868 000 kr	1,2510%	38 081 kr
32	32 m ²	Illerbacken 3	992 000 kr	0,7408%	22 550 kr
33	95 m ²	Illerbacken 3	3 232 500 kr	1,8887%	57 495 kr
34	39 m ²	Illerbacken 3	1 279 200 kr	0,8683%	26 433 kr
35	60 m ²	Illerbacken 3	2 018 000 kr	1,2510%	38 081 kr
36	60 m ²	Illerbacken 3	2 018 000 kr	1,2510%	38 081 kr
37	32 m ²	Illerbacken 3	1 049 600 kr	0,7408%	22 550 kr
38	95 m ²	Illerbacken 3	3 327 500 kr	1,8887%	57 495 kr
39	39 m ²	Illerbacken 3	1 318 200 kr	0,8683%	26 433 kr
40	60 m ²	Illerbacken 3	2 078 000 kr	1,2510%	38 081 kr
41	60 m ²	Illerbacken 3	2 078 000 kr	1,2510%	38 081 kr
42	32 m ²	Illerbacken 3	1 081 600 kr	0,7408%	22 550 kr
43	95 m ²	Illerbacken 3	3 517 500 kr	1,8887%	57 495 kr
44	39 m ²	Illerbacken 3	1 443 000 kr	0,8683%	26 433 kr
45	60 m ²	Illerbacken 3	2 228 000 kr	1,2510%	38 081 kr
46	60 m ²	Illerbacken 3	2 228 000 kr	1,2510%	38 081 kr
47	32 m ²	Illerbacken 3	1 161 600 kr	0,7408%	22 550 kr

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal avgift	Årsavgift, år 1
48	127 m ²	Illerbacken 3	4 801 000 kr	2,4718%	75 245 kr
49	99 m ²	Illerbacken 3	3 812 000 kr	1,9616%	59 714 kr
50	60 m ²	Illerbacken 3	2 330 000 kr	1,2510%	38 081 kr
51	97 m ²	Illerbacken 5	3 057 000 kr	1,9252%	58 605 kr
52	25 m ²	Illerbacken 5	775 000 kr	0,6132%	18 667 kr
53	60 m ²	Illerbacken 5	1 868 000 kr	1,2510%	38 081 kr
54	60 m ²	Illerbacken 5	1 910 000 kr	1,2510%	38 081 kr
55	32 m ²	Illerbacken 5	967 000 kr	0,7408%	22 550 kr
56	97 m ²	Illerbacken 5	3 299 500 kr	1,9252%	58 605 kr
57	39 m ²	Illerbacken 5	1 279 200 kr	0,8683%	26 433 kr
58	60 m ²	Illerbacken 5	2 018 000 kr	1,2510%	38 081 kr
59	60 m ²	Illerbacken 5	2 060 000 kr	1,2510%	38 081 kr
60	32 m ²	Illerbacken 5	1 072 000 kr	0,7408%	22 550 kr
61	97 m ²	Illerbacken 5	3 396 500 kr	1,9252%	58 605 kr
62	39 m ²	Illerbacken 5	1 318 200 kr	0,8683%	26 433 kr
63	60 m ²	Illerbacken 5	2 078 000 kr	1,2510%	38 081 kr
64	60 m ²	Illerbacken 5	2 120 000 kr	1,2510%	38 081 kr
65	32 m ²	Illerbacken 5	1 104 000 kr	0,7408%	22 550 kr
66	97 m ²	Illerbacken 5	3 445 000 kr	1,9252%	58 605 kr
67	39 m ²	Illerbacken 5	1 337 700 kr	0,8683%	26 433 kr
68	60 m ²	Illerbacken 5	2 108 000 kr	1,2510%	38 081 kr
69	60 m ²	Illerbacken 5	2 150 000 kr	1,2510%	38 081 kr
70	32 m ²	Illerbacken 5	1 120 000 kr	0,7408%	22 550 kr
71	97 m ²	Illerbacken 5	3 639 000 kr	1,9252%	58 605 kr
72	39 m ²	Illerbacken 5	1 415 700 kr	0,8683%	26 433 kr
73	60 m ²	Illerbacken 5	2 228 000 kr	1,2510%	38 081 kr
74	60 m ²	Illerbacken 5	2 270 000 kr	1,2510%	38 081 kr
75	32 m ²	Illerbacken 5	1 184 000 kr	0,7408%	22 550 kr
76	129 m ²	Illerbacken 5	4 952 000 kr	2,5083%	76 355 kr
77	99 m ²	Illerbacken 5	3 712 000 kr	1,9616%	59 714 kr
78	60 m ²	Illerbacken 5	2 330 000 kr	1,2510%	38 081 kr
	4 813 m²		169 117 000 kr	100,00%	3 044 113 kr

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Arshyra
101	Antennmast	4 m ²	62 604 kr
102	Förråd	62 m ²	34 800 kr
103	Förråd	5 m ²	6 000 kr
104	Förråd	30 m ²	30 000 kr
105	Förråd	60 m ²	84 000 kr
106	Förråd	31 m ²	0 kr
6		192 m²	217 404 kr

EKONOMISK PROGNOIS

Fastigheten förvärfas 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 2018	Ar 2 2019	Ar 3 2020	Ar 4 2021	Ar 5 2022	Ar 6 2023	Ar 7 2024	Ar 11 2028
Taxeringsvärde	89 599 000 kr	91 390 980 kr	93 218 800 kr	95 083 176 kr	96 984 839 kr	98 924 536 kr	100 903 027 kr	109 220 681 kr
Föreningslån	51 473 000 kr	50 958 270 kr	50 443 540 kr	49 928 810 kr	49 414 080 kr	48 899 350 kr	48 384 620 kr	46 325 700 kr
Kassaflödesanalys								
Räntekostnad	- 1 029 460 kr	- 1 019 165 kr	- 1 008 871 kr	- 998 576 kr	- 988 282 kr	- 977 987 kr	- 967 692 kr	- 926 514 kr
Avskrivning täckt av avgift	- 245 933 kr	- 245 933 kr	- 245 933 kr	- 245 933 kr	- 245 933 kr	- 245 933 kr	- 245 933 kr	- 245 933 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 127 452 kr	- 130 001 kr	- 132 601 kr	- 135 253 kr	- 137 958 kr	- 140 717 kr	- 143 532 kr	- 155 363 kr
Fond yttre underhåll, 0,3% av tax värde	- 268 797 kr	- 274 173 kr	- 279 656 kr	- 285 250 kr	- 290 955 kr	- 296 774 kr	- 302 709 kr	- 327 662 kr
Driftskostnad	- 1 776 775 kr	- 1 812 311 kr	- 1 848 557 kr	- 1 885 528 kr	- 1 923 238 kr	- 1 961 703 kr	- 2 000 937 kr	- 2 165 879 kr
Hyror	404 304 kr	412 390 kr	420 638 kr	429 051 kr	437 632 kr	446 384 kr	455 312 kr	492 844 kr
Erforderlig årsavgift	3 044 113 kr	3 069 193 kr	3 094 980 kr	3 121 489 kr	3 148 734 kr	3 176 730 kr	3 205 491 kr	3 328 507 kr
Föreningens årliga intäkter								
Hyresintäkter, lokaler	217 404 kr	221 752 kr	226 187 kr	230 711 kr	235 325 kr	240 032 kr	244 832 kr	265 014 kr
Hyresintäkter, p-platser	186 900 kr	190 638 kr	194 451 kr	198 340 kr	202 307 kr	206 353 kr	210 480 kr	227 830 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	3 044 113 kr	3 069 193 kr	3 094 980 kr	3 121 489 kr	3 148 734 kr	3 176 730 kr	3 205 491 kr	3 328 507 kr
Summa intäkter	3 448 417 kr	3 481 583 kr	3 515 618 kr	3 550 540 kr	3 586 366 kr	3 623 114 kr	3 660 803 kr	3 821 351 kr
Föreningens årliga kostnader								
Räntekostnad	- 1 029 460 kr	- 1 019 165 kr	- 1 008 871 kr	- 998 576 kr	- 988 282 kr	- 977 987 kr	- 967 692 kr	- 926 514 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 127 452 kr	- 130 001 kr	- 132 601 kr	- 135 253 kr	- 137 958 kr	- 140 717 kr	- 143 532 kr	- 155 363 kr
Avskrivning	- 1 062 460 kr	- 1 062 460 kr	- 1 062 460 kr	- 1 062 460 kr	- 1 062 460 kr	- 1 062 460 kr	- 1 062 460 kr	- 1 062 460 kr
Driftskostnad	- 1 776 775 kr	- 1 812 311 kr	- 1 848 557 kr	- 1 885 528 kr	- 1 923 238 kr	- 1 961 703 kr	- 2 000 937 kr	- 2 165 879 kr
Summa kostnader	- 3 996 147 kr	- 4 023 937 kr	- 4 052 488 kr	- 4 081 817 kr	- 4 111 938 kr	- 4 142 867 kr	- 4 174 621 kr	- 4 310 216 kr
Resultat	- 547 730 kr	- 542 354 kr	- 536 870 kr	- 531 277 kr	- 525 572 kr	- 519 753 kr	- 513 818 kr	- 488 865 kr
Balanserat överskott/underskott	- 547 730 kr	- 1 090 083 kr	- 1 626 954 kr	- 2 158 231 kr	- 2 683 803 kr	- 3 203 556 kr	- 3 717 374 kr	- 5 710 879 kr
Kassaflöde	- kr	5 376 kr	10 859 kr	16 453 kr	22 158 kr	27 977 kr	33 912 kr	58 865 kr
Akkumulerat kassaflöde	- kr	5 376 kr	16 235 kr	32 688 kr	54 845 kr	82 822 kr	116 734 kr	314 147 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	632 kr/m²	638 kr/m²	643 kr/m²	649 kr/m²	654 kr/m²	660 kr/m²	666 kr/m²	692 kr/m²
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	746 kr/m²	790 kr/m²	795 kr/m²	800 kr/m²	805 kr/m²	811 kr/m²	816 kr/m²	840 kr/m²
Bostadsrättsyta	4 813,0 m²	4 813,0 m²	4 813,0 m²	4 813,0 m²	4 813,0 m²	4 813,0 m²	4 813,0 m²	4 813,0 m²

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	2,00%
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 7	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå årsavgift enligt ovanstående prognos	632 kr/m²	638 kr/m²	643 kr/m²	649 kr/m²	654 kr/m²	660 kr/m²	666 kr/m²	692 kr/m²
Årsavgifter om:								
Dagens inflationsnivå* och dagens genomsnittsräntanivå +1%	739 kr/m²	744 kr/m²	748 kr/m²	752 kr/m²	757 kr/m²	762 kr/m²	767 kr/m²	788 kr/m²
dagens genomsnittsräntanivå +2%	846 kr/m²	849 kr/m²	853 kr/m²	856 kr/m²	860 kr/m²	863 kr/m²	867 kr/m²	884 kr/m²
dagens genomsnittsräntanivå - 1%	526 kr/m²	532 kr/m²	538 kr/m²	545 kr/m²	552 kr/m²	558 kr/m²	565 kr/m²	595 kr/m²
Dagens räntanivå och dagens inflationsnivå* +1%	632 kr/m²	642 kr/m²	653 kr/m²	663 kr/m²	675 kr/m²	686 kr/m²	698 kr/m²	749 kr/m²
dagens inflationsnivå* -1%	632 kr/m²	635 kr/m²	638 kr/m²	641 kr/m²	643 kr/m²	646 kr/m²	649 kr/m²	661 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 %	Ej likviditetspåv.kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och dagens anslutningsgrad -10%	68 384 700 kr	31%	-3 282 566 kr	-102 946 kr
dagens anslutningsgrad -20%	85 296 400 kr	39%	-3 385 512 kr	-205 892 kr
dagens anslutningsgrad -30%	102 208 100 kr	46%	-3 488 458 kr	-308 838 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 Illern 1

Ort och datum enligt digitalt intyg

Georg Zetterberg

Curt Larsson

Susanne Zetterberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Illern 1 med organisationsnummer 769638-4986. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 78 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 kostnad. 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, amorterar på sina lån och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar. Vårt intyg bygger på en köpeskilling för fastigheten (via paketering) på 188 000 000 kr.

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 Illern 1, daterad 2021-05-26.
- Stadgar för Brf Illern 1, registrerade hos Bolagsverket 2020-03-10.
- Registreringsbevis för Brf Illern 1, daterat 2021-05-18.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Lidingö Illern 1, daterat 2021-04-19.
- Utkast aktieöverlåtelseavtal, odaterat.
- Protokoll från teknisk statusbesiktning, daterad 2021-04-15.
- Offert finansiering, daterad 2021-05-21.
- Hyresgästlista, odaterad.
- Situationsplan och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Lidingö, daterad 2021-05-07.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

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

Lidingö Illern 1

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till Bostadsrättsföreningens Ekonomiska Plan



Hillar Truuberg
2021-05-04 (rev)

Lidingö Illern 1 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas 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 Illern 1 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 15 april 2021 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 11 lägenheter samt i huvuddelen av byggnadens gemensamma och allmänna utrymmen samt driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 10 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information erhållen från nuvarande fastighetsägare samt tillhandahållen skriftlig information.

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

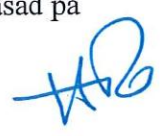
Vid besiktningen närvarade:

- Georg Zetterberg, fastighetsägare
- Carl Dutina, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Lidingö Illern 1
Adress:	Illerbacken 1-5
Kommun:	Lidingö
Byggnader:	3 byggnader med källare, 5-6 våningar och partiellt vindsplan med i huvudsak bostäder.
Byggnadsår:	1959
Areor:	Bostäder 4 813 m ² Lokaler (exkl garage) 162 m ² Totalt 4 975 m ²
Lägenheter:	78 st; 1-6 rok (de flesta är 1 och 2 rok)
Parkering:	2 platser i garage. 45 utvändiga markplatser.
Byggnadsbeskrivning:	
Suterräng / källare:	Driftsutrymmen, någon lokal, garage, tvättstuga, förråd
Våningsplan:	Bostäder, men i entréplanet finns t ex cykel-förråd.
Vindsplan:	Hissmaskinrum, fläktrum, inbyggd piskaltan
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt till berg
Stomme:	Betong i bjälklag, bärande väggar och pelare.
Ytterväggar:	Sannolikt murad lättbetong som putsbärare.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak:	Inåtlutande tak beklätt med asfaltpapp (2 huskroppar) samt med enkelfalsad plåt (1 huskropp).
	Invändig takavvattning.
Fasader:	Betongsocklar. Puts i våningsplanen. Plåtfasad på vindsöverbyggnad.



Balkonger:	Betongplatta, smidesräcke, plåtskärm.
Fönster / fönsterdörrar:	3-glas fönster med kopplade bågar av trä.
Trapphus:	Naturstensgolv i entré, trapplopp och vilplan. Målade väggar och tak. Handledare och räcke.
Entrépartier:	Entrépartier av lackat trä med glas.
Övriga dörrar:	Ståldörrar till källare och vindar etc. Lgh-dörrar av säkerhetstyp (till de flesta). Lgh-dörrar av trä till övriga.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i hallar Varierande golvmaterial i övriga rum Variationer förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys. Kolfilterfläktar i vissa. Egeninstallerad DM i några. Snickerier och vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinker på golv. Kaklade väggar. Målade tak eller undertak. Badkar eller duschväggar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator eller elgolvvärme som värmekälla. Elansluten handdukstork i vissa. Egeninstallerad TM i några. Förberedelse för TM i de flesta. 52 badrum är renoverade eller under pågående renovering samt stambytta.
WC:	Klinkergolv, målade väggar och tak. WC-stol, tvättställ. 6 wc:ar är renoverade och stambytta.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstuga:	3 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Maskinpark av blandad ålder mellan ca 2005 och 2014. Klinker på golv, kaklade och målade väggar och målat tak. WC i anslutning till tvättstugan.

Förråd:	Nät- och träväggar. Målade ytskikt.
Installationsutrymmen:	Målade ytskikt.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärme-undercentral från 1978. Vissa pumpar etc utbytta vid senare tidpunkt.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar i stor omfattning från byggnadsåret. Radiatorventiler av äldre typ. Stamregleringsventiler för värme i huvudsak från byggnadsåret (enstaka enheter bytta).
Ventilation:	Mekanisk frånluft med en fläktenhet för varje huskropp på vind / tak. Tilluft via spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönster.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast. I ombyggda badrum förekommer plastavlopp i horisontella delar, varmvatten av koppar, kallvatten av koppar och galvaniserat stål. Installationerna är av blandad ålder.
Elinstallationer:	Elinstallationer i fastighet samt till lägenheterna i stor omfattning från byggnadsåret, men vissa utbytta huvudledningar till lägenheter förekommer. 1- eller 3-fas el till lägenheterna. Elinstallationer inne i knappt 30 lägenheter utbytta enligt erhållen uppgift. I allmänna utrymmen finns smärre bytta installationer såsom viss belysning samt delar av installationerna till tvättstuga mm. I övrigt är kabelaget i stor omfattning från byggnadsåret. Elinstallationer i lägenheterna är utbytta i knappt 30 lägenheter. Både jordade och ojordade installationer förekommer. I vissa lägenheter med renoverade badrum har partiella utbyten av el utförts (badrumsgrupp lagd över jordfelsbrytare).

Hiss:	3 linhissar för 4 personer, 320 kg. Hissmaskiner och styr- och reglerutrustningar utbyta 2016-18. Hissarna är godkända och besiktigade till maj 2021.
Övrigt:	
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong / plattor mm till entréer och på parkeringsplatser. Lite gräsmatta, smärre planteringar, murar, viss naturmark mm.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1959. Under byggnadernas livslängd har VA-stambyten utförts i en av byggnaderna och partiellt i de två övriga, balkonger renoverats, två av yttertaken bytts ut, maskinpark i tvättstuga bytts ut, hissarna renoverats, enligt uppgift 52 badrum renoverats (arbeten pågår delvis), ett antal lägenheter helrenoverats samt i övrigt löpande underhåll utförts. Underhållsbehov inom nära framtid finns avseende kvarvarande äldre VA-stammar, orenoverade badrum, flertalet värmeventiler, flertalet av fastighetsinstallationerna, ett av yttertaken, fönstren samt i övrigt löpande underhåll. Byggnaderna är för sin ålder i normalt skick. De åtgärder som behöver utföras är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.
OVK-status:	OVK är inte godkänd. Löptiden för senast utförda OVK-besiktning har gått ut. Ny besiktning behöver utföras snarast.
Energideklaration:	Energideklaration är inte upprättad. Ny måste genomföras snarast.
Radon:	Radonmätningar med mätresultat som understiger godkända gränsvärden utfördes 2002. Då mer än 10 år har gått måste nya mätningar genomföras.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet och i vissa fall i kakelstänkskydd i köken, men enligt uppgift inte i klinker och kakelfogar i ursprungsbadrum och wc:ar. Asbest kan möjligen också finnas i lim till några äldre plastmattor.

Mätningar / provtagningar utfördes inte i samband med besiktningen.

PCB:

En miljöinventering utfördes 2009. I samband med inventeringen detekterades ingen PCB.

Skyddsrum:

I byggnaden finns aktiva skyddsrum. Senaste skyddsrumsbesiktningar utfördes 2000. Nya skyddsrumsbesiktningar av särskild sakkunnig rekommenderas utföras i samband med ett förvärv.



5. Utlåtande

5.0 Allmänt

De 3 byggnaderna är i lite varierande skick. I byggnaden Illerbacken 1 har enligt uppgift alla VA-installationer i våningsplanen bytts ut, alla badrum renoverats eller är under renovering och elinstallationerna i alla lägenheter bytts ut eller är under utbyte. I byggnaden Illerbacken 5 har VA-stambyten utförts till alla 4-rums-lägenheter och är under genomförande till ytterligare 12 lägenheter. I byggnaden Illerbacken 3 har VA-stambyten utförts till 7 badrum. I övrigt har alla hissar renoverats, 2 av yttertaken bytts ut samt i övrigt löpande underhåll genomförts.

Innehållet i den här Statusrapporten förutsätter att nu pågående entreprenader slutförs och att branschsedvanliga entreprenadgarantier för nyligen genomförda eller pågående entreprenader kan övertas av Bostadsrättsföreningen.

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av betong direkt mot berg. Inga sättningar noterades utvändigt i anslutning till byggnaderna eller under källarplattorna. Inget åtgärdsbehov.

Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon fukt- eller källardoft. Inget åtgärdsbehov.

Omgivande mark lutar delvis mot byggnaderna / källarytterväggarna. Detta innebär utökad fuktbelastning. Vid besiktningstidpunkten kunde dock ingen antydan till fuktgenomslag noteras i besökta ytterväggar. Det är inte heller möjligt att bedöma när eller ens om fuktisoleringen och dräneringen kommer att behöva bytas ut.

Utvändiga hårdgjorda ytor på parkeringar och till entréer mm i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Några utvändiga betongtrappor i behov av visst underhåll / renovering inom några år.

Finplanering i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

I det närmaste obefintlig sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, övriga bärande väggar, bärande betongpelare mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar inom lägenheter och i allmänna utrymmen finns normal och överlag mycket begränsad sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Socklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen från byggnadsåret. Endast marginell sprickbildning noterades på fasaderna. På en plats (Illerbacken 5) har en punktreparation genomförts.

På flera fasaddelar (mer påtagligt i nordlägen) förekommer utfällningar (missfärgningar) i putsen. Detta är dock i huvudsak en estetisk brist.

Med tanke på att putsen ändå idag är drygt 60 år gammal är det rimligt att anta att en putsrenovering kommer behöva utföras senast om knappt 10 år.

I indragna väggdelar vid balkongerna finns skivbeklädda fasader som är i normalt skick.

Vindspåbyggnaderna är beklädda med plåt. Plåten är i behov av ommålning inom några år.

5.1d Tak / takavvattning

Illerbacken 1 och 5:

Yttertak belagda med asfaltpapp. Yttertaken har renoverats för några år sedan och är i gott skick. Enligt uppgift har den invändiga takavvattningen på Illerbacken 1 bytts ut parallellt med att VA-stambyten utfördes. Takavvattningen på Illerbacken 5 rekommenderas re-linas inom nära framtid.

Illerbacken 3:

Yttertak belagt med enkelfalsad plåt. Plåten är från byggnadsåret och i behov av utbyte inom nära framtid. I stället för ny plåt rekommenderas istället ny papp appliceras och parallellt rekommenderas också de invändiga takavvattningarna re-lin-as.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta, smidesräcke och plåtskärm. Renovering / reparation av balkongplattor mm utfördes 2011-2013 enligt erhållen uppgift. Genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

I samband med den ovan rekommenderade fasadrenoveringen görs en översyn av balkongerna och eventuellt då bedömda åtgärder utförs när det ändå har rests ställningar. De eventuella åtgärder som sker då bedöms vara mycket begränsade.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glas träfönster och fönsterdörrar på kopplade bågar. Fönstren och fönsterdörrarna är i genomgående slitet skick och i nära förestående behov av renovering.

Vissa enheter har målats om utvändigt (2020 enligt uppgift), men rekommenderas oaktat detta återigen målas om (även om åtgärdsomfattningen blir väsentligt mer begränsad). I samband med ommålningar / renoveringar utförs också byten av tätningsslistor samt genomförs erforderliga justeringar av fönstren öppnings- / stängningsfunktioner.

Innerbågarna (och mellansidorna) är också i många fall slitna. Underhållsansvaret för detta åligger enligt Bostadsföreningens stadgar respektive Bostadsrättsinnehavare och är inte inräknade i kostnadssammanställningarna.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Entrépartier av lackat trä med glas i behov av ytskiktsbehandling inom nära framtid. I samband med renoveringarna rekommenderas också installation av kodlås eller annan variant av skalsäkerhet genomföras.

Trapphus med golv, väggar och tak i tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov. Eventuellt önskemål om estetisk renovering har inte beaktats.

Övriga utvändiga dörrar:

Normalt skick. Inget bedömt tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Ytskikt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Maskinpark av blandad ålder. Normal teknisk livslängd för maskinpark i fastighetstvättstugor (TM och TT) är ungefär 15 år, vilket innebär att två tvättmaskiner bedöms behöva bytas ut de närmaste åren. Övriga maskiner har ungefär 10 år till kommande utbytesbehov.

Källare i övrigt:

Allmänna utrymmen i normalt till lite slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Förråd:

Förrådsutrymmen i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I tekniskt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

11 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning (de flesta belägna på Illerbacken 1). Lägenheterna på Illerbacken 1 är generellt i bättre skick än genomsnittet i lägenheter belägna på Illerbacken 3 och 5.

Enligt erhållna skriftliga uppgifter har 52 lägenheter badrum som renoverats eller är under pågående renovering (och parallellt stambytt). Övriga har yt- och tät-skikt som i all huvudsak är från byggnadsåret och i nära förestående behov av renovering. I samband med renoveringarna kommer också avlopps- och vatten-installationer behöva bytas ut. Parallellt rekommenderas också de värmestammar som selektivt betjänar badrummen bytas ut (det är inte säkert att detta är tekniskt genomförbart på ett enkelt sätt) eller annan uppvärmningsanordning installeras.

Underhållsansvaret för renovering av badrum kommer enligt föreningens stadgar att åligga respektive bostadsrättshavare, men inräknas här ändå i Bostadsrättsföreningens reparationsfond.

Kostnad för yt- och tätskiktsrenovering av ett badrum i ett standardutförande beräknas till ca 150 000:- / enhet (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporslin och nya sanitetsarmaturer, utbyte av värmekälla, utbyte av elinstallationer i badrummet samt utbyte av golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar fram till stam etc.

I ovanstående belopp ingår inte utbytet av de stående avlopps- och vattenstammarna som är Bostadsrättsföreningens underhållsansvar.

Kostnad för ytskiktsrenovering (inklusive utbyte av installationer, exklusive stående VA-stammar) av ett separat wc är ungefär 50 000:- per enhet.

Elinstallationer inom lägenheterna är i stor omfattning likaledes från byggnadsåret (dock enligt uppgift utbyta i knappt 30 lägenheter) och rekommenderas också bytas inom några år. I föreningens underhållsansvar ingår byte av installationer fram till och med lägenhetscentralen. För utbyte av installationer inom lägenheten ansvarar respektive bostadsrättshavare.

Kostnad för utbyte av elinstallationer inom en lägenhet ligger i storleksordningen 15 000:- till 35 000:- beroende på lägenhetsstorlek och förutsätter att befintliga elrör i väggar och tak kan utnyttjas för kabeldragningen. Kostnader för utbyten av elinstallationer i badrum och separata wc:ar ligger då i de belopp som ovan angivits för renoveringar av desamma.

Underhållsbehov av ytskikt, inredningar och utrustningar i de delar av lägenheterna som inte berörs av VA-stambytet varierar mellan lägenheterna och har inte beräknats. Underhållsansvar för detta åligger respektive Bostadsrättshavare.

5.1i Lokaler

I fastigheten finns ett antal smärre lokaler med varierande användningsområden. Ingen av dessa besöktes vid besiktningen. Eventuella följdåtgärder i samband med att återstående VA-stambyten utförs endast grovt bedömts och ingår i angivet belopp under 6.2c nedan.



5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentralen (värmeväxlare etc) är huvudsakligen från ca 1978 och i nära förestående behov av utbyte. Några övriga installationer har bytts ut under senare tid.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar från byggnadsåret. Normal teknisk livslängd för värmeinstallationer (radiatorer och stammar) är normalt väsentligt längre än för andra installationer. 100 år är inte ovanligt. Det bedöms därför finnas väsentlig återstående teknisk livslängd.

Radiatorventilerna är av äldre typ med rekommendation till utbyte inom nära framtid. Arbetet utförs lämpligen parallellt med att utbytet av utrustningen i värmeundercentralen genomförs.

Stamregleringsventiler i källare i huvudsak från också byggnadsåret även om enstaka utbytta enheter finns. Utbyte rekommenderas parallellt med utbytet av radiatorventiler mm. I samband med utbytet genomförs också en injustering av hela värmesystemet, vilket möjliggörs efter utbyte av ventilerna.

De värmestammar (och radiatorer) som betjänar badrummen rekommenderas bytas ut i samband med att badrumsrenoveringar genomförs. I första hand beroende på att stammarna riskerar ha korroderats genom utsättning av syresatt vatten "uti-från".

Mellan byggnaderna finns en markförlagd värme- och varmvattenkulvert. Installationer i kulverten är gamla och med rekommendation till utbyte inom några år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp av blandad ålder. I byggnaden Illerbacken 1 är avloppen huvudsakligen utbytta och i gott skick. Även i byggnaderna Illerbacken 3 och 5 förekommer under senare år utbytta avlopp (eller vissa avlopp som är under pågående utbyte).

Övriga avlopp är från byggnadsåret och med nära förestående rekommendation till utbyte.

Botten- / samlingsavloppen har rimligen lite längre kvarvarande teknisk livslängd. Inom bedömningsvis 10 år rekommenderas istället en re-lining av dessa genomförs.

Vatten:

Vatteninstallationerna är utbytta parallellt med och i ungefär samma omfattning som avloppen. Vatteninstallationerna bedöms generellt ha ungefär 10 års återstående teknisk livslängd, men de delar som berörs av de generella återstående bad-



rum- och wc-renoveringar enligt ovan byts ändå ut och erforderliga förberedelser utförs inför ett framtida kompletterande utbyte.

Varm- och kallvattenstråken i alla byggnaderna är obytta (enstaka utbytta enheter kan förekomma).

Inom högst ca 10 år rekommenderas även dessa installationer bytas ut.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med en frånluftsfläktenhet på vind / tak i respektive byggnadskropp.

Fläktmotorerna har bytts ut. Två av fläktmotorerna byttas ut 2019 och en vid en okänd tidpunkt.

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tilluft genom spaltventiler i fönstren eller väggventiler i anslutning till fönstren. Det är möjligt att antalet tilluftsventiler behöver kompletteras. Detta utförs lämpligen parallellt med fönsterrenoveringarna.

OVK är inte godkänd. Nya OVK-besiktningar förutsätts utföras av nuvarande fastighetsägare inklusive eventuella erforderliga åtgärder för att kunna överlämna byggnaderna med godkänd OVK.

5.3 El-installationer

Många elinstallationer i byggnaderna såsom serviser, servis- och fastighetscentraler, många huvudledningar till lägenheter samt installationer i de flesta lägenheterna är från byggnadsåret.

Detsamma gäller installationer inom allmänna utrymmen.

Inne i ca 30 lägenheter (erhållen uppgift) har elinstallationer trådots om under senare år.

Normal teknisk livslängd för fastighetselinstallationer är knappt 70 år, dvs om ca 6-7 år rekommenderas installationerna bytas ut.

Ur synergieffekt kan det dock vara lönsamt att byta ut (åtminstone lämpliga delar av) installationerna samtidigt med att återstående VA-stambyten utförs.

Underhållsansvar för elinstallationer inom lägenheterna åligger respektive Bostadsrättshavare enligt föreningens stadgar. Uppskattade belopp för utbyten inom lägenheterna finns angivna under 5.1h ovan.

Elinstallationer inom kvarvarande orenoverade badrum och wc:ar byts ut i samband med renovering av dessa.

5.4 Hissinstallationer

3 linhissar för 4 personer, 320 kg. Hissarna är besiktigade och godkända till maj 2021.

Hissmaskiner, styr- och reglerutrustningar och linor mm har bytts ut 2016 (en byggnad) och 2018 (de övriga).

Hissarna är i gott skick och har lång återstående teknisk livslängd.



6. Kostnader för tekniska åtgärder (kostnadsläge mars 2021)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, projektering / byggledning / besiktning och mervärdeskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Renovering utvändiga källartrappor, ca 2024 bedömt 100 kkr

6.1c Fasad

Omputsning av fasaderna, ca 2030 ca 9 000 kkr
(ca 4 500 m²)

6.1d Tak / takavvattning

Utbyte av yttertak (Iller 3), ca 2022 ca 400 kkr
(byts till asfaltpapp, ca 350 m²)
Re-lining invändiga takavvattningar, ca 2022 ca 400 kkr
(avser Iller 3 och 5)

6.1e Balkonger

Möjligt begränsat underhåll balkonger, ca 2030 ingår fasad ovan

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Renovering fönster och fönsterdörrar, ca 2022 ca 2 800 kkr
(ca 670 båg; inkl erforderlig justering av fönster mm)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM, ca 2023 ca 110 kkr
Utbyte 1 TM, 1 TT, 1 TS, ca 2030 ca 120 kkr
Lackning entrépartier, ca 2023 ca 60 kkr
(inkl nyinstallation av kodlås)

6.1h Lägenheter

Badrums- och wc-renoveringar, ca 2022 / -23 ca 4 600 kkr
(inräknat 26 bad och 13 wc:ar)
Omträdning el i lägenheter, ca 2022 / -23 ca 1 000 kkr
(inräknat 45 lägenheter, badrums- och wc-el ingår ovan)

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2022 ca 350 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamreglerings- och radiatorventiler, ca 2022 ca 600 kkr
Injustering värmesystem, ca 2022 ingår ovan
Utbyte värmekulvert mellan byggnaderna, ca 2030 ca 350 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar, ca 2022 / -23
(till 26 bad, 13 wc:ar och 35 kök)

ca 4 200 kkr

Re-lining bottenavlopp, ca 2030

bedömt 600 kkr

Utbyte källarstråk vatten, ca 2030

ca 900 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2022

ca 150 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetsinstallationer, ca 2028

ca 2 400 kkr

(avser serviser, centraler, vissa huvudledningar samt centraler i vissa lgh)



Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1959. Under byggnadernas livstid har bl a partiella VA-stambyten samt badrumsrenoveringar genomförts, 2 av yttertaken bytts ut, ett antal lägenheter helrenoverats, elinstallationer i ungefär 30 lägenheter bytts ut, balkongerna renoverats, utrustning i tvättstugor bytts, hissarna renoverats samt i övrigt löpande underhåll genomförts. Byggnaderna är i nuläget i varierande skick.

Inom några år kommer resterande avlopps- och vattenstammar samt tillhörande ledningar bytas ut, orenoverade badrum åtgärdas, ett av yttertaken renoveras, fönstren renoveras liksom fönsterdörrarna till balkongerna samt även utrustningen i värmeundercentralen och ventilerna på värmesystemet. På några ytterligare års sikt kommer elinstallationer behöva bytas ut liksom källarstråk för tappvatten och installationerna i kulvertarna mellan huskropparna. Baserat på ålder bedöms också att fasadputsen kommer behöva renoveras inom den här statusrapportens kalkylperiod.

Vi tidpunkten för platsbesöket pågick entreprenadarbeten med vissa installationer och med upprustning av ett antal lägenheter. I statusrapporten har förutsatts att de pågående arbetena slutförs. I redovisade kostnadssammanställningar har de pågående arbetena inte inräknats utan förutsatts vara åtgärdade.

Med tanke på att det nyligen genomförts och även fortfarande genomförs entreprenader behöver också klargöras om några och i så fall vilka garantier på nyutförda entreprenader som Bostadsrättsföreningen kan överta.

Åtgärder som tagits upp i sammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 14 670 000:-
År 4-11:	ca 13 470 000:-
Totalt:	ca 28 140 000:-

Underhållsansvaret för renovering av badrum och wc:ar samt utbyten av elinstallationer i lägenheterna åligger enligt Bostadsrättsföreningens stadgar respektive Bostadsrätts-havare, men är ändå inräknade i sammanställningen ovan.

Utöver vad som finns upptaget ovan är det rimligt att avsätta ungefär 150 000:- / år för småreparationer och oförutsett underhållsbehov för sådana åtgärder som inte ingår i normala fastighetsskötselavtal.

Av ovanstående belopp utgör ca 9 Mkr renovering av putsade fasader. Investeringen ligger i slutet av Statusrapportens kalkylperiod. Det är möjligt att åtgärden och kostnaden kan skjutas upp något ytterligare år och i så fall inte belasta Bostadsrättsföreningens Dispositionsfond.



Energideklaration är inte utförd och löptiden för genomförda radonmätningar har gått ut. Förutsätts utföras och bekostas av nuvarande fastighetsägare.

Byggnaderna saknar godkänd OVK. Kommentarer avseende detta finns under 5.2d ovan.



**Fastighet**

Beteckning
Lidingö Illern 1

Nyckel:
010231550

Distrikt
Lidingö

UUID:
909a6a43-b852-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län- och kommunkod
0186

Distriktskod
215031

Senaste ändringen i allmänna delen
2018-02-06

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2019-09-10

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2021-04-15

Adress**Adress**

Illerbacken 1-5
181 45 Lidingö

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6585991.3	678599.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 762 kvm	6 762 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556711-2122	1/1	2010-12-15	10/43804

Fastos Fastighets AB
C/O AB Fastos
Artillerigatan 28
114 51 Stockholm

Köp (även transportköp): 2010-12-07
Köpeskilling: 5.273.600 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att vidta åtgärder beträffande sopförvaringen inom fastigheten	1986-02-04	86/5045

Anmärkningar:
Frist: 6 månader från delgivning 86/61950

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15

Totalt belopp: 16.929.378 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	2.250.000 SEK	1966-12-14	66/8997A
Anmärkning: Sammanföring 81/29485 Utbyte 81/29486			
3	15.000 SEK	1966-12-14	66/8997E
Anmärkning: Sammanföring 81/29485 Utbyte 81/29486 Utbyte 84/56446			
4	335.000 SEK	1966-12-14	66/8997F
Anmärkning: Utbyte 81/29486 Sammanföring 81/29485 Utbyte 84/56446			
5	200.000 SEK	1966-12-14	66/8997G
Anmärkning: Utbyte 81/29486 Sammanföring 81/29485 Utbyte 99/6378			
6	300.000 SEK	1966-12-14	66/8997H
Anmärkning: Sammanföring 81/29485 Utbyte 99/6378 Utbyte 81/29486			
7	200.000 SEK	1966-12-14	66/8997D
Anmärkning: Sammanföring 81/29485 Utbyte 81/29486			
8	365.000 SEK	1983-07-08	83/32841A
Anmärkning: Utbyte 96/22101 Sammanföring 85/24588			
9	552.700 SEK	1983-07-08	83/32841B
Anmärkning: Sammanföring 85/24588 Utbyte 96/22101			
10	56.000 SEK	1983-07-08	83/32842
11	782.300 SEK	1985-06-07	85/24593
12	500.000 SEK	1986-05-12	86/21315
13	500.000 SEK	1986-12-18	86/70120
14	1.184.000 SEK	1999-04-15	99/6376
15	3.742.000 SEK	2018-08-30	D-2018-00425549:1
16	5.947.378 SEK	2018-12-18	D-2018-00724681:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut villa	1919-09-29	19/165

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	01-IM4-19/165.1
	Beskrivning: Villa		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv illern mm	1968-03-01	0186-82/1968B
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Illern	1979-09-07	0186-56/1979C

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

288620-4

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2019	89.599.000 SEK	50.235.000 SEK	39.364.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556711-2122 Fastos Fastighets AB C/O AB Fastos Artillerigatan 28 114 51 Stockholm	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 069841042.

Taxeringsvärde 39.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0186096
Byggrätt ovan mark 5 797 kvm	Riktvärde byggrätt 6.800 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 069842042.

Taxeringsvärde 364.000 SEK	Riktvärdeområde 0186096
Byggrätt ovan mark 192 kvm	Riktvärde byggrätt 1.900 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 069839042.

Taxeringsvärde 49.000.000 SEK	Bostadsyta 4 704 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 5.690.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår	Värdeår 1959

Värderingsenhet lokaler 069840042.

Taxeringsvärde 1.235.000 SEK	Lokalyta 220 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 272.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår	Värdeår 1959

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Tomtmätning	1959-07-03	0186-54/1959C
Införd i tomtboken	1959-07-07	0186-54/1959C
Ledningsåtgärd	1992-08-14	0186-92/9
Ledningsåtgärd	2018-02-06	0186-2017/12

Ursprung

Lidingö Lidingö 5:156

Tidigare Beteckning

Beteckning

A-Lidingö Illern 1

Omregistreringsdatum Akt

1981-07-01 01-LIG-882

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet



3:30 UTC

B...o...i...ss...ä...m...p...l

A...i...v...i...m...i...s...m...i...u...p...p...g...i...f...

2021-05-26 11:36:24 UTC Dokumentet signerades av Susanne Zetterberg (susannezetterberg@gmail.com)
Enhet: Chrome 86.0 on Mac 10.14 (dator)
IP nummer: 78.68.144.80 - IP Plats: Vaxholm, Stockholm County, Sweden

2021-05-26 11:36:17 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Susanne Zetterberg (susannezetterberg@gmail.com)
Enhet: Chrome 86.0.4240.198 on Mac 10.14.2 Unknown (dator)
IP nummer: 78.68.144.80 - IP Plats: Vaxholm, Stockholm County, Sweden

2021-05-26 11:35:20 UTC Dokumentet lästes igenom av Susanne Zetterberg (susannezetterberg@gmail.com)
Enhet: Chrome 86.0 on Mac 10.14 (dator)
IP nummer: 78.68.144.80 - IP Plats: Vaxholm, Stockholm County, Sweden

2021-05-26 11:34:39 UTC Dokumentet öppnades av Susanne Zetterberg (susannezetterberg@gmail.com)
Enhet: Chrome 86.0 on Mac 10.14 (dator)
IP nummer: 78.68.144.80 - IP Plats: Vaxholm, Stockholm County, Sweden

2021-05-26 08:46:15 UTC Dokumentet skickades till Susanne Zetterberg (susannezetterberg@gmail.com)

2021-05-26 08:46:12 UTC Dokumentet signerades av Georg Zetterberg (georg@gezeta.se)
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 83.249.28.147 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-05-26 08:46:05 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Georg Zetterberg (georg@gezeta.se)
Enhet: Microsoft Edge 90.0.818.66 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 83.249.28.147 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-05-26 08:45:23 UTC Dokumentet lästes igenom av Georg Zetterberg (georg@gezeta.se)
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 83.249.28.147 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-05-26 08:28:23 UTC Dokumentet öppnades av Georg Zetterberg (georg@gezeta.se)
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 83.249.28.147 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-05-26 07:19:01 UTC Dokumentet skickades till Georg Zetterberg (georg@gezeta.se)
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.246.64.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-05-26 07:18:59 UTC Dokumentet förseglades av Carl Dutina (carl.dutina@restate.se)
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.246.64.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2021-05-26 07:04:51 UTC Dokumentet skapades av Carl Dutina (carl.dutina@restate.se)
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.246.64.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden



Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Ekonomisk plan Illern 1

Unikt dokument-id:

f266f7c2-d555-46ef-90f4-18781ae192ea

Dokumentets fingeravtryck:

64989638f2a1493b027a1fe0c1bded99f679c7e0cc81bf80f7e21cec9a8a14fbed
d1bd23fccfcfd5adbace17fbc855390f0bcb5633baf7d8973c20d59aded1

Undertecknare



Georg Zetterberg

E-post: georg@gezeta.se
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 83.249.28.147
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Carl
Georg Zetterberg (194911090050)

Betrodd tidsstämpel:
2021-05-26 08:46:12 UTC



Susanne Zetterberg

E-post: susannezetterberg@gmail.com
Enhet: Chrome 86.0 on Mac 10.14 (dator)
IP nummer: 78.68.144.80
IP Plats: Vaxholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Eva
Susanne Zetterberg (195407013944)

Betrodd tidsstämpel:
2021-05-26 11:36:24 UTC



Curt Larsson

E-post: curt.larsson44@gmail.com
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 217.61.227.150
IP Plats: Marbella, Andalusia, Spain

Undertecknad med BankID : CURT
LARSSON (194406062119)

Betrodd tidsstämpel:
2021-05-26 11:44:38 UTC



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 51.124.61.85
IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Undertecknad med BankID : DANIEL
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:
2021-05-26 11:49:09 UTC



GetAccept



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 146.119.129.132
IP Plats: Espoo, Uusimaa, Finland

Undertecknad med BankID :
FREDRIK WIRF (197703231956)

Betrodd tidsstämpel:
2021-05-26 13:50:14 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-05-26 13:50:14 UTC



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

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2021-05-26 13:50:14 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 146.119.129.132 - IP Plats: Espoo, Uusimaa, Finland

2021-05-26 13:50:06 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)
Enhet: Chrome 90.0.4430.212 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 146.119.129.132 - IP Plats: Espoo, Uusimaa, Finland

2021-05-26 13:49:24 UTC

Dokumentet lästes igenom av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 146.119.129.132 - IP Plats: Espoo, Uusimaa, Finland

2021-05-26 13:49:00 UTC

Dokumentet öppnades av Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 146.119.129.132 - IP Plats: Espoo, Uusimaa, Finland

2021-05-26 11:49:12 UTC

Dokumentet skickades till Fredrik Wirf (fredrik.wirf@afry.com)

2021-05-26 11:49:09 UTC

Dokumentet signerades av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

2021-05-26 11:49:02 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Chrome 90.0.4430.93 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

2021-05-26 11:48:22 UTC

Dokumentet lästes igenom av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

2021-05-26 11:47:17 UTC

Dokumentet öppnades av Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 51.124.61.85 - IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

2021-05-26 11:44:40 UTC

Dokumentet skickades till Daniel Karlsson (daniel.karlsson@hsb.se)

2021-05-26 11:44:38 UTC

Dokumentet signerades av Curt Larsson (curt.larsson44@gmail.com)
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 217.61.227.150 - IP Plats: Marbella, Andalusia, Spain

2021-05-26 11:44:31 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Curt Larsson (curt.larsson44@gmail.com)
Enhet: Chrome 90.0.4430.212 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 217.61.227.150 - IP Plats: Marbella, Andalusia, Spain

2021-05-26 11:43:29 UTC

Dokumentet lästes igenom av Curt Larsson (curt.larsson44@gmail.com)
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 217.61.227.150 - IP Plats: Marbella, Andalusia, Spain

2021-05-26 11:42:41 UTC

Dokumentet öppnades av Curt Larsson (curt.larsson44@gmail.com)
Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 217.61.227.150 - IP Plats: Marbella, Andalusia, Spain

2021-05-26 11:36:27 UTC

Dokumentet skickades till Curt Larsson (curt.larsson44@gmail.com)



2021-05-26 11:36:24 UTC	Dokumentet signerades av Susanne Zetterberg (susannezetterberg@gmail.com) Enhet: Chrome 86.0 on Mac 10.14 (dator) IP nummer: 78.68.144.80 - IP Plats: Vaxholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-26 11:36:17 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Susanne Zetterberg (susannezetterberg@gmail.com) Enhet: Chrome 86.0.4240.198 on Mac 10.14.2 Unknown (dator) IP nummer: 78.68.144.80 - IP Plats: Vaxholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-26 11:35:20 UTC	Dokumentet lästes igenom av Susanne Zetterberg (susannezetterberg@gmail.com) Enhet: Chrome 86.0 on Mac 10.14 (dator) IP nummer: 78.68.144.80 - IP Plats: Vaxholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-26 11:34:39 UTC	Dokumentet öppnades av Susanne Zetterberg (susannezetterberg@gmail.com) Enhet: Chrome 86.0 on Mac 10.14 (dator) IP nummer: 78.68.144.80 - IP Plats: Vaxholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-26 08:46:15 UTC	Dokumentet skickades till Susanne Zetterberg (susannezetterberg@gmail.com)
2021-05-26 08:46:12 UTC	Dokumentet signerades av Georg Zetterberg (georg@gezeta.se) Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 83.249.28.147 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-26 08:46:05 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Georg Zetterberg (georg@gezeta.se) Enhet: Microsoft Edge 90.0.818.66 on Windows 10 Unknown (dator) IP nummer: 83.249.28.147 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-26 08:45:23 UTC	Dokumentet lästes igenom av Georg Zetterberg (georg@gezeta.se) Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 83.249.28.147 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-26 08:28:23 UTC	Dokumentet öppnades av Georg Zetterberg (georg@gezeta.se) Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 83.249.28.147 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-26 07:19:01 UTC	Dokumentet skickades till Georg Zetterberg (georg@gezeta.se) Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 94.246.64.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-26 07:18:59 UTC	Dokumentet förseglades av Carl Dutina (carl.dutina@restate.se) Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 94.246.64.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden
2021-05-26 07:04:51 UTC	Dokumentet skapades av Carl Dutina (carl.dutina@restate.se) Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 94.246.64.90 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

