

# Ekonomisk plan för Brf Geten 31

Döbelnsgatan 58, 60 samt Tulegatan 49, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Geten 31, 113 52 Stockholm, org. nr: 769615-3290

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter och lokaler
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare
- Protokoll från teknisk besiktning.

Bolagsverket har denna dag enligt  
3 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614)  
registrerat förestående nya ekonomiska  
plan för Bostadsrättsföreningen  
*Geten 31*  
i *Stockholm* kommun, betygas  
Sundsvall *26.9.2007*

*Rose-Marie Nyström*

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Geten 31 med org. nr: 769615-3290 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 31 oktober 2006 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsningar i tiden.

Bostadsrättsföreningen har erhållit ett erbjudande om förvärv av fastigheten Geten 31 från fastighetsägaren Anders Bodin Förvaltning AB. Styrelsen har upprättat följande ekonomiska plan att ersätta den tidigare upprättade ekonomiska planen som registrerats hos Bolagsverket den 2007-05-28. Anledningen till denna nya ekonomiska plan är att en lägre uppslutning bland medlemmarna medfört ett ökat lånebehov i föreningen samtidigt som det allmänna ränteläget stigit. Vidare har även föreningens skattepost justerats upp. Dessa ökade kostnader har sammantaget medfört att årsavgifterna stigit med 22 kr per kvadratmeter och år. Insatserna är oförändrade i relation till den tidigare registrerade ekonomiska planen. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärvet på i köpeavtalet specificerad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom en s.k. bolagsaffär, d.v.s. bostadsrättsföreningen Geten 31 kommer att förvärva aktierna i aktiebolaget Neteg AB som i sin tur äger fastigheten Geten 31. Fastigheten Geten 31 kommer efter bostadsrättsföreningens förvärv av det ägande aktiebolaget att föras över i bostadsrättsföreningen Geten 31. Därefter kommer aktiebolaget att likvideras.

Avtalet om köp av aktierna i aktiebolaget Neteg tillika ägaren av fastigheten Geten 31 garanterar bostadsrättsföreningens skadeslöshet för det fall bostadsrättsföreningen i efterhand skulle påföras skatt, avgift eller annan pålaga av vad slag det vara må som inte hade påförts bostadsrättsföreningen i det fall bostadsrättsföreningen förvärvat fastigheten direkt av Säljaren.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Anders Bodin Förvaltning AB. För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktierna i aktiebolaget en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på fastigheten Geten 31:s taxeringsvärde för år 2007 som beräknas uppgå till 143 400 tkr. Köpet av aktierna innebär även att föreningens avskrivningsunderlag baseras på fastighetens skattemässiga restvärde istället för att baseras på föreningens anskaffningskostnad.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen har genom offertförfarande handlat upp lån i Swedebank. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde.

I enlighet med regeringens vårbudget 2007 föreslås dagens statliga fastighetsskatt avskaffas och ersättas med en låg kommunal fastighetsrelaterad avgift. Ambitionen är ett detta ska ske 2008. Detta skulle innebära kraftiga besparingar för bostadsrättsföreningen. Hänsyn till detta har dock ej tagits i denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast den 30 oktober år 2007 och senast per detta datum även upplåta bostäderna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde. Alla bostadslägenheter utom sex st (lgh nr.4973, lgh nr 5827 lgh nr 5803, lgh nr 6042, lgh nr 6045, lgh nr 5812) är för närvarande uthyrda. Efter föreningens förvärv förutsätts de vakanta lägenheterna 4973 och 5812 att upplåtas med bostadsrätt och säljas varvid försäljningsvinsterna om totalt ca 1,5 mkr tillskjuts renoveringsfonden. De övriga fyra vakanta lägenheterna kommer inför tillträdet att hyras ut till av fastighetsägaren anvisade hyresgäster som i sin tur deltar i ombildningen.

Finansieringen av de två lägenheterna 4973 och 5812 kommer att ske med hjälp av medel från föreningens reparationsfond. Pengarna återföres så snart lägenheterna är sålda.

Lägenheterna 5806 och 4984 hyrs idag av två dödsbon. Föreningen räknar med att dessa lägenheter kommer att kunna friställas och upplåtas med bostadsrätt efter föreningens tillträde. Försäljningsvinsten som uppskattas till ca 2,5 mkr kommer tillskjutas renoveringsfonden. Efter det att lägenheterna sålts kommer föreningen att kunna amortera på sitt rörliga lån varvid årsavgifterna sänks.

Föreningen innefattar fastigheten Geten 31.

Fastigheten är bebyggd med två, med överbyggd gård, sammanbyggda kontors- och flerbostadshus. Totalt inrymmer byggnaderna 8 våningsplan jämte 3 våningsplan under mark samt vindsplan.

Byggnaderna inrymmer idag totalt 83 befintliga bostadslägenheter, 6 kontorslokaler, 1 Kiropraktorpraktik, ett garage i två plan samt 4 lagerlokaler. En av kontorslokalerna samt två lagerlokaler kommer i samband med föreningens tillträde att upplåtas som bostadsrättslokaler till Juridisk person. Bostadsrättlokalerna kommer att betala årsavgift till föreningen enligt samma förutsättningar som övriga medlemmar i föreningen. Köparen av bostadsrättslokalerna kommer i upplåtelseavtalet erhålla rätt att hyra ut lokalerna i andra hand med vissa begränsningar som kommer att specificeras i upplåtelseavtalet.

Garaget är idag uthyrt till Stockholms stads parkering, se avsnitt F.

Denna ekonomiska plan är upprättad med utgångspunkt att bostadsrättsföreningen är att betrakta som ett sk. oäkta bostadsföretag. Föreningen beskattas utifrån vinst med skattesatsen 28 %. Samtliga intäkter skall tas upp och samtliga kostnader som hör till verksamheten blir avdragsgilla. Som intäkt skall föreningen till beskattning, förutom faktiska intäkter som exempelvis årsavgifter, även ta upp en schablonintäkt i form av mellanskillnaden mellan brukshyran och årsavgiften för samtliga bostadsrättslägenheter (uttagsbeskattning).

Denna ekonomiska plan är upprättad med utgångspunkt att föreningen ej skall gå med vinst. Föreningen drabbas dock av inkomstskatt med anledning av uttagsbeskattningen. Inkomstskattens storlek beror av föreningens uttagsbeskattning samt framtida avskrivningar vilka är svåra att uppskatta.

Vi har i planen räknat med att föreningen uttagsbeskattas för  $(0,95 * 867 \text{ kr/m}^2 - 424 \text{ kr/m}^2)$  multiplicerat med  $6\,570 \text{ m}^2$  vilket medför en fiktiv inkomst om 2 627 tkr. Planen upptar vidare en avskrivning (2 %) om 567 tkr vilket resulterar i en inkomstskatt uppgående till ca. 800 tkr.

I samband med överlåtelse av bostadsrätt i oäkta bostadsföretag beskattas säljaren för hela reavinsten. Idag är skattesatsen 30 %. Uppskov för reavinst medges ej. Köpare av bostadsrätt i oäkta bostadsföretag beviljas ej uppskov för eventuell tidigare reavinst varför marknadsvärdet för bostadsrätter i oäkta bostadsföretag måste anses vara lägre än bostadsrätter i privatbostadsföretag ("äkta bostadsrättsförening").

En medlem i oäkta bostadsföretag blir uttagsbeskattad för skillnaden mellan årsavgift och den marknadsmässiga hyran för lägenheten minskad med 5% (som marknadsmässig hyra kan tillämpas den tidigare hyran för lägenheten). Avdrag får göras för lättnadsbeloppet som baseras på insatsen \* 70 % \* statslåneräntan. Beskattningen sker i samband med deklaration genom intäkt av kapital (grundskattesats 30 %). Enligt beräkningar som ligger till grund för denna ekonomiska plan drabbas inte medlemmarna av uttagsbeskattningen tack vara lättnadsreglerna.

Fastigheten är registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Nuvarande förvaltning nyttjar en momsgrad om ca 36,4 procent. För föreningen innebär detta att avdrag avseende driftmoms kan göras motsvarande 36,4 procent av erlagd driftmoms. I planen är avdraget upptaget till 187 000 kr.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

## B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastighetsbeteckning: Geten 31  
Adress: Döbelnsgatan 58, 60 samt Tulegatan 49, 113 52 Stockholm

Tomtens areal: 3 518 m<sup>2</sup>

|              |                            |               |
|--------------|----------------------------|---------------|
| Bostadsarea: | 5 434 m <sup>2</sup>       | (83 lgh)      |
| Lokalarea:   | 4 039 m <sup>2</sup>       | (11 enheter)  |
| Garage:      | <u>3 906 m<sup>2</sup></u> | (146 platser) |
|              | 13 379 m <sup>2</sup>      |               |

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Bostäderna är ej uppmätta.

### Byggnader

Byggnadstyp Fastigheten Geten 31 är bebyggd med två, med överbyggd gård, sammanhängande kontors och - flerbostadshus Byggnaderna innefattar totalt 3 trapphus samt garageinfart. Byggnaderna är uppförda omkring 1962.

Byggnaderna inrymmer 8 våningsplan jämte 3 våningsplan under marknivå och vindsplan med lägenhetsförråd samt tvättstugor.

### Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme från undercentral i byggnaden med adress Döbelnsgatan 60.

Ventilation: Mekanisk frånluft i bostäderna i båda byggnaderna.  
Mekanisk till- och frånluftsventilation eller enbart frånluft i lokaler och garage.

Sophantering: Sopnedkast i respektive trapphus. 3 st grovsoprum i gatuplan.

Elanläggning: Två elcentraler, varav en är belägen i vindsplan i byggnaden med adress Döbelnsgatan 58 samt en är belägen i källarplan i byggnaden med adress Tulegatan 49 .

Installationer: Fastigheterna är anslutna till det allmänna ledningsnätet för fjärrvärme, el och VA samt UPC.

## **Gemensamma utrymmen**

Tvättavdelning: En respektive två tvättstugor är belägna i vindsplan i respektive byggnad, totalt 3 st tvättstugor. Varje tvättstuga inrymmer 2 st tvättmaskiner, 1 alt. 2 st torktumlare, 1 st torkskåp, tvättbänk samt mangel.

## **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Gård: Underbyggd gård med lanterniner och gräsytor.

## **Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning. Fastigheten belastas av en ledningsrätt:

- Bräddloppsmagasin, ledningsrätt, akt 0180-A83/1990.1

## **Planbestämmelser**

För fastigheten gäller stadsplan:

- Kv Geten, 1958-07-07, akt 0180-5293, arkivplats A3.

## **Tomt**

Fastigheten innehas med äganderätt. Tomtens areal uppgår till 3 518 m<sup>2</sup>.

## **Byggnadsbeskrivning**

### **Byggnadsdisposition – Döbelnsgatan 58-60**

|                        |                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vån -2 / Källarplan :  | Källarplanet inrymmer garage, undercentral för fjärrvärme, förrådsutrymmen samt installationsutrymmen. |
| Vån – 1/Källarplan:    | Inrymmer garage, outhyrda kontor samt kontorslager, driftsutrymmen, el-central och cykelrum.           |
| Bottenvåning/Gatuplan: | Entréplan för bostäder, inrymmer grovsoprum.                                                           |
| Vån 1:                 | Kontorslokaler.                                                                                        |
| Vån 2-8:               | Bostäder.                                                                                              |
| Vind:                  | Gemensamma tvättstugor, lägenhetsförråd, hiss-maskinrum, ventilationsutrymme samt piskbalkong.         |

## Byggnadsdisposition – Tulegatan 49

|                        |                                                                                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Vån -2 / Källarplan :  | Källarplanet inrymmer garage, lägenhetsförråd samt lagerlokal.                       |
| Vån – 1:               | Driftsutrymmen, elcentral, lägenhetsförråd samt garage.                              |
| Bottenvåning/Gatuplan: | Entréplan för bostäder samt infart för garage. Inrymmer även kontorslokal.           |
| Vån 1-2:               | Kontorslokaler samt Kiropraktorpraktik.                                              |
| Vån 2-8:               | Bostäder.                                                                            |
| Vind:                  | Gemensamma tvättstugor, lägenhetsförråd, hissmaskinrum samt ventilationsutrymme m.m. |

## Teknisk beskrivning

|                  |                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundläggning:   | Berg eller friktionsmark.                                                                                                                                                                         |
| Stomme:          | Armerad betong, pelare.                                                                                                                                                                           |
| Ytterväggar:     | Lättbetong beklätt med olika ytmaterial.                                                                                                                                                          |
| Bjälklag:        | Armerad betong.                                                                                                                                                                                   |
| Trapphus:        | Naturstensgolv i entré, cementmosaik eller linoleum i trappa och vilplan, målad puts på väggar och målad puts eller undertak i taket. Handledare och räcken.                                      |
| Yttertak:        | Kopparplåt.                                                                                                                                                                                       |
| Fasadbehandling: | Putsade betongelement, kopparplåt samt puts.                                                                                                                                                      |
| Fönster:         | Bostadsplanen har inåtgående 2- eller 3-glas träfönster där yttre bågen är plåtbeklädd.                                                                                                           |
| Hiss:            | Fastigheten innefattar 6 st personhissar.                                                                                                                                                         |
| Uppvärmning:     | Vattenburen fjärrvärme.                                                                                                                                                                           |
| Ventilation:     | Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna. Mekanisk från – och tilluftsventilation alt. frånluft i lokalerna. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är utförd och godkänd enligt nedan: |

Lokaler i Geten 31 skall besiktigas med tre respektive sex års intervall vilket innebär att de skall ombesiktigas senast 2009-03-15. Bostäderna i Geten 31 skall ombesiktigas senast 2008-01-21.

## **Bostädernas biutrymmen**

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i vindsplan i respektive byggnad samt i källarplan i byggnaden med adress Tulegatan 49.

## **Kortfattad rumsbeskrivning**

- Allmänt: Skicket på lägenheterna är normalgott.  
Lägenheterna har parkett alt. linoleum eller plastmatta i rummen.  
Väggarna är målade eller tapetserade.
- Köksinredningar: Köksgolv av plastmatta. Målade eller tapetserade väggar.  
Köksutrustningen består generellt av elspis, diskbänk samt kyl/frys.  
Skåpinredning av varierande ålder huvudsakligen ifrån nybyggnadsåret.
- Badrum: Klinker eller plastmatta på golv samt väggplastmatta eller kakel på väggar, målade tak.  
Utrustningen består av fristående eller inkaklade badkar eller dusch, tvättställ, samt wc.

## **Försäkringar**

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

## **Nödvändigt underhållsbehov / avsättning till reparationsfond mm**

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 16 november år 2006 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till totalt 22 855 kr.

En avsättning till reparationsfonden på 14 500 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten. Finansieringen av de två lägenheterna 4973 och 5812 kommer att ske med hjälp av medel från föreningens reparationsfond.

Efter föreningens tillträde kommer de vakanta lägenheterna att säljas vartefter försäljningsintäkten kommer att återföras till renoveringsfonden.  
Föreningen räknar med att försäljningsvinsterna totalt kommer att uppgå till ca 1,5 Mkr.

Utöver ovanstående försäljningsintäkter kommer även försäljningsvinsterna avseende den två ”dödsbolägenheterna (5806 och 4984) att tillskjutas renoveringsfonden så snart de friställts och försålts. Föreningen räknar med att försäljningsvinsterna för dessa två lägenheter totalt kommer att uppgå till ca 2,5 Mkr.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

#### Anskaffningskostnader för fastigheten

|                                       |                       |                           |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Köpeskilling för fastigheten          | 192 000 000 kr        |                           |
| Lagfart 1,5%                          | 2 151 000 kr *        |                           |
| Pantbrev 2%                           | - kr **               |                           |
| Ombildningskostnad                    | 937 500 kr            |                           |
| Reservavsättning till reparationsfond | 14 500 000 kr ***     |                           |
| <b>Totala anskaffningskostnader:</b>  | <b>209 588 500 kr</b> | <b>209 588 500 kr****</b> |

\*Lagfarten är baserad på fastighetens uppskattade taxeringsvärde för 2007 (143 400 tkr).

\*\*Pantbrev finns upp till 86 771 Mkr.

\*\*\*Tillkommer vinst i samband med försäljning av 2 vakanta lägenheter (lgh 5812 och lgh 4973) om totalt 122 m².

Vinsten uppskattas till 1,5 mkr. Tillkommer även vinst i samband med framtida försäljning av 2 dödsbolägenheter (lgh 5806 och lgh 4984) om totalt 169 m². Vinsten uppskattas till ca 2,5 mkr.

\*\*\*\* Utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

#### Taxeringsvärden och fastighetsskatt år 2006 (bostäder) och 2007 (lokaler)

|               | Taxeringsvärde        |      |      | Fastighetsskatt   |
|---------------|-----------------------|------|------|-------------------|
| Bostäder      | 69 000 000 kr         | 2006 | 0,4% | 276 000 kr        |
| Lokaler       | 52 400 000 kr         | 2007 | 1,0% | 524 000 kr        |
| <b>Totalt</b> | <b>121 400 000 kr</b> |      |      | <b>800 000 kr</b> |

### D. Finansieringsplan

#### Nya lån\*

|                                            |          |                      |
|--------------------------------------------|----------|----------------------|
| Grundlån (100% uppslutning)                | xxbanken | 62 851 875 kr        |
| Tillkommer finansiering uteblivna insatser | xxbanken | 19 601 145 kr        |
|                                            |          | <b>82 453 020 kr</b> |

| <u>Lån</u>       | <u>Belopp</u>        | <u>Säkerhet</u> | <u>Förfallodag</u> | <u>Ränteomsättn</u> | <u>Ränta</u> | <u>Amortering</u>    |
|------------------|----------------------|-----------------|--------------------|---------------------|--------------|----------------------|
| Swedebank        | 27 484 340 kr        | Pantbrev        | Rörligt            | Rörligt             | 3,82%        | 0 kr                 |
| Swedebank        | 27 484 340 kr        | Pantbrev        | 3 år               | 3 år                | 4,70%        | 0 kr                 |
| Swedebank        | 27 484 340 kr        | Pantbrev        | 6 år               | 6 år                | 4,85%        | 0 kr                 |
|                  | <b>82 453 020 kr</b> |                 |                    |                     |              |                      |
| <b>Summa lån</b> |                      |                 |                    |                     |              | <b>82 453 020 kr</b> |

Privata insatser för lgh (100% uppslutning)\*

146 736 625 kr

Avgår kvarblivande hyresrätter

- 19 601 145 kr

**127 135 480 kr**

#### Summa insatser

**127 135 480 kr**

**Totala skulder och eget kapital**

**209 588 500 kr**

\* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

|                         |   |              |
|-------------------------|---|--------------|
| <b>Kapitalkostnader</b> |   |              |
| Räntor                  |   | 3 674 656 kr |
| Amortering              | - | kr           |
| Avgår i räntebidrag     | - | kr           |
| Finansieringsnetto      |   | 3 674 656 kr |

|                                                       |  |              |
|-------------------------------------------------------|--|--------------|
| <b>Driftkostnader inkl moms i förekommande fall</b>   |  |              |
| Ekonomisk förvaltning                                 |  | 130 000 kr   |
| Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal |  | 170 000 kr   |
| Elförbrukning                                         |  | 350 000 kr   |
| Vattenförbrukning                                     |  | 200 000 kr   |
| Uppvärmning                                           |  | 1 300 000 kr |
| Sophämtning                                           |  | 100 000 kr   |
| Städning                                              |  | 85 000 kr    |
| Kabel tv                                              |  | 25 000 kr    |
| Oförutsett                                            |  | 150 000 kr   |
| Försäkring                                            |  | 70 000 kr    |
|                                                       |  | 2 580 000 kr |

|                                                                 |   |              |
|-----------------------------------------------------------------|---|--------------|
| <b>Avsättning för underhåll</b>                                 |   |              |
| Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar                 |   |              |
| Fond för yttre underhåll (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde) |   | 436 000 kr   |
| <b>Övriga avsättningar</b>                                      |   |              |
| Avsättning till utjämningsfond                                  |   | 0 kr         |
| <b>Övriga kostnader</b>                                         |   |              |
| Fastighetsskatt                                                 |   | 800 000 kr   |
| Statlig inkomstskatt                                            |   | 800 000 kr   |
| Avskrivningar, ej planenliga                                    | - | kr           |
|                                                                 |   | 2 036 000 kr |

**Summa kostnader** 8 290 656 kr

|                                     |        |                |
|-------------------------------------|--------|----------------|
| <b>Årsavgifter</b>                  |        |                |
| 6570 kvm brf lgh med årsavg/kvm på  | 424 kr | 2 784 552 kr * |
| <b>Övriga intäkter</b>              |        |                |
| Intäkter från brf's hyresrätter     |        | 747 156 kr     |
| Hyresintäkter kommersiella lokaler  |        | 4 571 948 kr   |
| Avdragsrätt ingående mervärdesskatt |        | 187 000 kr     |
|                                     |        | 8 290 656 kr   |

**Summa intäkter** 8 290 656 kr

**F. Redovisning av lagenheter och lokaler**

| Nr   | Vän | Namn                    | Kvm | Andel (alla) | Andel (Ek.plan) | Total Insats | Tot Ins/kvm | Avgift/mån | Avgift/år |
|------|-----|-------------------------|-----|--------------|-----------------|--------------|-------------|------------|-----------|
| 5801 | 2   | Brita Lehman            | 130 | 1,7653%      | 1,9787%         | 3 075 507 kr | 23 658 kr   | 4 591 kr   | 55 098 kr |
| 5802 | 2   | Ingela Af Forselles     | 56  | 0,7605%      | 0,8524%         | 1 324 834 kr | 23 658 kr   | 1 978 kr   | 23 734 kr |
| 5803 | 2   |                         | 56  | 0,7605%      | 0,8524%         | 1 324 834 kr | 23 658 kr   | 1 978 kr   | 23 734 kr |
| 5804 | 2   | Anders Engström och     | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 152 855 kr | 23 658 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 6034 | 2   | Vladimir Galatsky och   | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 152 855 kr | 23 658 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 6035 | 2   | Fredric Grecke          | 56  | 0,7605%      | 0,8524%         | 1 324 834 kr | 23 658 kr   | 1 978 kr   | 23 734 kr |
| 6036 | 2   | Katarina Elan           | 56  | 0,7605%      | 0,8524%         | 1 324 834 kr | 23 658 kr   | 1 978 kr   | 23 734 kr |
| 6037 | 2   | Katarina Markiewicz     | 111 | 1,5073%      | 1,6895%         | 2 626 010 kr | 23 658 kr   | 3 920 kr   | 47 045 kr |
| 6038 | 2   | Marie Laubert           | 22  | 0,2988%      | 0,3349%         | 571 702 kr   | 25 986 kr   | 777 kr     | 9 324 kr  |
| 4967 | 3   | Erik Bergren            | 91  | 1,2357%      | 0,0000%         | 2 168 384 kr | 23 828 kr   | 0 kr       | 0 kr      |
| 4968 | 3   | Gösta Stockman          | 57  | 0,7740%      | 0,8676%         | 1 358 219 kr | 23 828 kr   | 2 013 kr   | 24 158 kr |
| 4969 | 3   | Zackarias Koskinen      | 68  | 0,9234%      | 1,0350%         | 1 620 331 kr | 23 828 kr   | 2 402 kr   | 28 820 kr |
| 5805 | 3   | Thomas Bergren          | 22  | 0,2988%      | 0,0000%         | 575 456 kr   | 26 157 kr   | 0 kr       | 0 kr      |
| 5806 | 3   | DÖDSBO/Nyström          | 115 | 1,5617%      | 0,0000%         | 2 740 266 kr | 23 828 kr   | 0 kr       | 0 kr      |
| 5807 | 3   | Magnus Skelander        | 31  | 0,4210%      | 0,4718%         | 810 870 kr   | 26 157 kr   | 1 095 kr   | 13 139 kr |
| 5808 | 3   | Vera Pihlcrantz         | 31  | 0,4210%      | 0,0000%         | 810 870 kr   | 26 157 kr   | 0 kr       | 0 kr      |
| 5809 | 3   | Hans Rundberg           | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 168 384 kr | 23 828 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 6039 | 3   | Karin Lax               | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 168 384 kr | 23 828 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 6040 | 3   | Maria Lindgren          | 31  | 0,4210%      | 0,4718%         | 810 870 kr   | 26 157 kr   | 1 095 kr   | 13 139 kr |
| 5041 | 3   | Helené Ecd-Jonsson      | 31  | 0,4210%      | 0,4718%         | 810 870 kr   | 26 157 kr   | 1 095 kr   | 13 139 kr |
| 6042 | 3   |                         | 112 | 1,5209%      | 1,7047%         | 2 668 780 kr | 23 828 kr   | 3 956 kr   | 47 469 kr |
| 6043 | 3   | Torbjörn Holm           | 22  | 0,2988%      | 0,3349%         | 575 456 kr   | 26 157 kr   | 777 kr     | 9 324 kr  |
| 4970 | 4   | Gunnel Wallhag          | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 183 914 kr | 23 999 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 4971 | 4   | Sofie Hast              | 57  | 0,7740%      | 0,0000%         | 1 367 946 kr | 23 999 kr   | 0 kr       | 0 kr      |
| 4972 | 4   | Karl-Gustav Westerberg  | 68  | 0,9234%      | 0,0000%         | 1 631 935 kr | 23 999 kr   | 0 kr       | 0 kr      |
| 5810 | 4   | Josefin Gustavsson      | 22  | 0,2988%      | 0,3349%         | 579 210 kr   | 26 328 kr   | 777 kr     | 9 324 kr  |
| 5811 | 4   | Bella Kjellgren         | 115 | 1,5617%      | 1,7504%         | 2 759 891 kr | 23 999 kr   | 4 062 kr   | 48 740 kr |
| 5812 | 4   | VAKANT                  | 31  | 0,4210%      | 0,4718%         | 816 160 kr   | 26 328 kr   | 1 095 kr   | 13 139 kr |
| 5813 | 4   | Xing Chen               | 31  | 0,4210%      | 0,4718%         | 816 160 kr   | 26 328 kr   | 1 095 kr   | 13 139 kr |
| 5814 | 4   | Monalisa Rosenqvist     | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 183 914 kr | 23 999 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 6044 | 4   | Greger Nilsson          | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 183 914 kr | 23 999 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 6045 | 4   |                         | 31  | 0,4210%      | 0,4718%         | 816 160 kr   | 26 328 kr   | 1 095 kr   | 13 139 kr |
| 6046 | 4   | Anita Löfberg           | 31  | 0,4210%      | 0,4718%         | 816 160 kr   | 26 328 kr   | 1 095 kr   | 13 139 kr |
| 6047 | 4   | Hans Carlsson           | 111 | 1,5073%      | 1,6895%         | 2 663 895 kr | 23 999 kr   | 3 920 kr   | 47 045 kr |
| 6048 | 4   | Anita Löfberg           | 22  | 0,2988%      | 0,3349%         | 579 210 kr   | 26 328 kr   | 777 kr     | 9 324 kr  |
| 4973 | 5   | VAKANT                  | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 199 443 kr | 24 170 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 4974 | 5   | Curli Wallberg          | 57  | 0,7740%      | 0,0000%         | 1 377 673 kr | 24 170 kr   | 0 kr       | 0 kr      |
| 4975 | 5   | Nathalie Brard          | 68  | 0,9234%      | 1,0350%         | 1 643 540 kr | 24 170 kr   | 2 402 kr   | 28 820 kr |
| 5815 | 5   | John Virke              | 22  | 0,2988%      | 0,3349%         | 582 965 kr   | 26 498 kr   | 777 kr     | 9 324 kr  |
| 5816 | 5   | Eva Blidéus             | 115 | 1,5617%      | 1,7504%         | 2 779 516 kr | 24 170 kr   | 4 062 kr   | 48 740 kr |
| 5817 | 5   | Birgitta Nygren         | 56  | 0,7605%      | 0,0000%         | 1 353 503 kr | 24 170 kr   | 0 kr       | 0 kr      |
| 5818 | 5   | Linda Sellman           | 56  | 0,7605%      | 0,8524%         | 1 353 503 kr | 24 170 kr   | 1 978 kr   | 23 734 kr |
| 5819 | 5   | Jenny Strömberg         | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 199 443 kr | 24 170 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 6049 | 5   | Lena Hildeberg          | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 199 443 kr | 24 170 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 6050 | 5   | Anita Morin             | 56  | 0,7605%      | 0,0000%         | 1 353 503 kr | 24 170 kr   | 0 kr       | 0 kr      |
| 6051 | 5   | Susanne Fakhry          | 56  | 0,7605%      | 0,8524%         | 1 353 503 kr | 24 170 kr   | 1 978 kr   | 23 734 kr |
| 6052 | 5   | Tage Nordlund           | 110 | 1,4938%      | 1,6743%         | 2 658 667 kr | 24 170 kr   | 3 885 kr   | 46 621 kr |
| 6053 | 5   | Sandra Merimo           | 22  | 0,2988%      | 0,3349%         | 582 965 kr   | 26 498 kr   | 777 kr     | 9 324 kr  |
| 4976 | 6   | Eugenia Rios            | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 214 972 kr | 24 340 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 4977 | 6   | Gunhild Ericsson        | 57  | 0,7740%      | 0,0000%         | 1 387 400 kr | 24 340 kr   | 0 kr       | 0 kr      |
| 4978 | 6   | Peter Johansson         | 68  | 0,9234%      | 1,0350%         | 1 655 144 kr | 24 340 kr   | 2 402 kr   | 28 820 kr |
| 5820 | 6   | Peter Yngen             | 22  | 0,2988%      | 0,3349%         | 586 719 kr   | 26 669 kr   | 777 kr     | 9 324 kr  |
| 5821 | 6   | Kenneth Johansson       | 115 | 1,5617%      | 1,7504%         | 2 799 141 kr | 24 340 kr   | 4 062 kr   | 48 740 kr |
| 5822 | 6   | Agneta Lundin           | 31  | 0,4210%      | 0,4718%         | 826 740 kr   | 26 669 kr   | 1 095 kr   | 13 139 kr |
| 5823 | 6   | Malin Stenborg          | 31  | 0,4210%      | 0,4718%         | 826 740 kr   | 26 669 kr   | 1 095 kr   | 13 139 kr |
| 5824 | 6   | Ulla Fakhry             | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 214 972 kr | 24 340 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 6054 | 6   | Puck Stocklassa         | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 214 972 kr | 24 340 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 6055 | 6   | Christian Eliasson      | 31  | 0,4210%      | 0,4718%         | 826 740 kr   | 26 669 kr   | 1 095 kr   | 13 139 kr |
| 6056 | 6   | Louise Asp              | 31  | 0,4210%      | 0,4718%         | 826 740 kr   | 26 669 kr   | 1 095 kr   | 13 139 kr |
| 6057 | 6   | Johanna Kronlid         | 111 | 1,5073%      | 1,6895%         | 2 701 780 kr | 24 340 kr   | 3 920 kr   | 47 045 kr |
| 6058 | 6   | Sten Winscore           | 22  | 0,2988%      | 0,3349%         | 586 719 kr   | 26 669 kr   | 777 kr     | 9 324 kr  |
| 4979 | 7   | Stefan Norlund          | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 230 502 kr | 24 511 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 4980 | 7   | Jessique Falk           | 57  | 0,7740%      | 0,8676%         | 1 397 128 kr | 24 511 kr   | 2 013 kr   | 24 158 kr |
| 4981 | 7   | Johanna Brard           | 68  | 0,9234%      | 1,0350%         | 1 666 749 kr | 24 511 kr   | 2 402 kr   | 28 820 kr |
| 5825 | 7   | Lars Winning            | 22  | 0,2988%      | 0,3349%         | 590 473 kr   | 26 840 kr   | 777 kr     | 9 324 kr  |
| 5826 | 7   | Bertil Österberg        | 115 | 1,5617%      | 1,7504%         | 2 818 766 kr | 24 511 kr   | 4 062 kr   | 48 740 kr |
| 5827 | 7   |                         | 31  | 0,4210%      | 0,4718%         | 832 031 kr   | 26 840 kr   | 1 095 kr   | 13 139 kr |
| 5828 | 7   | Maria Hall              | 31  | 0,4210%      | 0,4718%         | 832 031 kr   | 26 840 kr   | 1 095 kr   | 13 139 kr |
| 5829 | 7   | Britt-Marie Wahlström   | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 230 502 kr | 24 511 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 6059 | 7   | Hans-Peter Tillqvist oc | 91  | 1,2357%      | 1,3851%         | 2 230 502 kr | 24 511 kr   | 3 214 kr   | 38 568 kr |
| 6060 | 7   | Yonna Olsson            | 31  | 0,4210%      | 0,4718%         | 832 031 kr   | 26 840 kr   | 1 095 kr   | 13 139 kr |
| 6061 | 7   | Kjell Nilsson           | 31  | 0,4210%      | 0,0000%         | 832 031 kr   | 26 840 kr   | 0 kr       | 0 kr      |

|      |    |                        |      |          |          |                |           |            |              |
|------|----|------------------------|------|----------|----------|----------------|-----------|------------|--------------|
| 6062 | 7  | Håkan Lundström        | 111  | 1,5073%  | 1,6895%  | 2 720 722 kr   | 24 511 kr | 3 920 kr   | 47 045 kr    |
| 6063 | 7  | Kennet Cardell         | 22   | 0,2988%  | 0,3349%  | 590 473 kr     | 26 840 kr | 777 kr     | 9 324 kr     |
| 4982 | 8  | Carl Bodin             | 117  | 1,5888%  | 1,7808%  | 3 057 547 kr   | 26 133 kr | 4 132 kr   | 49 588 kr    |
| 4984 | 8  | DÖDSBO/Roland Nylén    | 54   | 0,7333%  | 0,0000%  | 1 441 945 kr   | 26 703 kr | 0 kr       | 0 kr         |
| 5830 | 8  | Erik Bergstrand        | 29   | 0,3938%  | 0,4414%  | 838 206 kr     | 28 904 kr | 1 024 kr   | 12 291 kr    |
| 5831 | 8  | Catharina Lundberg     | 99   | 1,3444%  | 0,0000%  | 2 560 232 kr   | 25 861 kr | 0 kr       | 0 kr         |
| 5832 | 8  | Lars och Violet Norres | 48   | 0,6518%  | 0,7306%  | 1 242 840 kr   | 25 892 kr | 1 695 kr   | 20 344 kr    |
| 5833 | 8  | Ingrid Olsson          | 92   | 1,2493%  | 1,4003%  | 2 386 276 kr   | 25 938 kr | 3 249 kr   | 38 992 kr    |
| 6064 | 8  | Christer Vårdstedt     | 92   | 1,2493%  | 1,4003%  | 2 386 276 kr   | 25 938 kr | 3 249 kr   | 38 992 kr    |
| 6065 | 8  | Margareta Toss         | 48   | 0,6518%  | 0,7306%  | 1 242 840 kr   | 25 892 kr | 1 695 kr   | 20 344 kr    |
| 6066 | 8  | Kia Broomé             | 126  | 1,7110%  | 1,9178%  | 3 231 205 kr   | 25 644 kr | 4 450 kr   | 53 402 kr    |
| 17   | -1 | Oenoforos AB           | 859  | 11,6630% | 13,0725% | 5 640 474 kr   | 6 567 kr  | 30 334 kr  | 364 011 kr   |
| 1    | BV | Tribeca Gruppen Inves  | 979  | 13,2962% | 14,9031% | 6 430 330 kr   | 6 567 kr  | 34 582 kr  | 414 985 kr   |
| 11   | -1 | Tribeca Gruppen Inves  | 92   | 1,2493%  | 1,4003%  | 604 197 kr     | 6 567 kr  | 3 249 kr   | 38 992 kr    |
|      |    | <b>Total Sum</b>       | 7364 | 100,00%  | 100,00%  | 146 736 625 kr | 23 323 kr | 232 046 kr | 2 784 552 kr |

\*kommer att upplåtas till juridisk person i samband med föreningens tillträde.

| Bostadshyresgäster |         |                        |        |          |             |              |            |                                    |  |
|--------------------|---------|------------------------|--------|----------|-------------|--------------|------------|------------------------------------|--|
| Nr                 | Vån     | Namn                   | Kvm    | Hyra/kvm | Tot årshyra |              |            |                                    |  |
| 4967               | 3       | Berggren Erik          | 91     | 934 kr   | 84 996 kr   |              |            |                                    |  |
| 4971               | 4       | Sofie Hast             | 57     | 990 kr   | 56 436 kr   |              |            |                                    |  |
| 4972               | 4       | Karl-Gustav Westerberg | 68     | 972 kr   | 66 096 kr   |              |            |                                    |  |
| 4974               | 5       | Gurli Wallberg         | 57     | 990 kr   | 56 436 kr   |              |            |                                    |  |
| 5805               | 3       | Thomas Berggren        | 22     | 1 093 kr | 24 036 kr   |              |            |                                    |  |
| 5806               | 3       | Dödsbo Vera Andersson  | 115    | 885 kr   | 101 748 kr  |              |            |                                    |  |
| 5808               | 3       | Vera Pihlcrantz        | 31     | 1 086 kr | 33 672 kr   |              |            |                                    |  |
| 5817               | 5       | Birgitta Nygren        | 56     | 993 kr   | 55 596 kr   |              |            |                                    |  |
| 4977               | 6       | Gunhild Ericsson       | 57     | 990 kr   | 56 436 kr   |              |            |                                    |  |
| 5831               | 8       | Catharina Lundberg     | 99     | 918 kr   | 90 924 kr   |              |            |                                    |  |
| 6050               | 5       | Anita Morin            | 56     | 993 kr   | 55 596 kr   |              |            |                                    |  |
| 6061               | 7       | Kjell Nilsson          | 31     | 1 086 kr | 33 672 kr   |              |            |                                    |  |
| 4984               | 8       | Dödsbo Roland Nylén    | 54     | 584 kr   | 31 512 kr   |              |            |                                    |  |
|                    |         | <b>Total Sum</b>       | 794    | 941 kr   | 747 156 kr  |              |            |                                    |  |
| Lokalhyresgäster   |         |                        |        |          |             |              |            |                                    |  |
| Nr                 | Vån     | Namn                   | Lokal  | Kvm      | Hyra/kvm    | Tot årshyra* | Löptid     |                                    |  |
| 8                  | 1       | Kiropraktorerna- Vasas | Kontor | 213      | 1 733 kr    | 369 084 kr   | 2010-09-30 |                                    |  |
| 9                  | 2       | Elfwendahl och Co      | Kontor | 82       | 1 624 kr    | 133 168 kr   | 2009-06-30 |                                    |  |
| 12                 | 2       | Riksförbundet Hem oc   | Kontor | 133      | 1 337 kr    | 177 884 kr   | 2008-09-30 |                                    |  |
| 4                  | 1       | Arbetsgivarealliansen  | Kontor | 752      | 1 917 kr    | 1 441 648 kr | 2008-09-30 | *Rabatt t.o.m 2008-09-30 43.000 kr |  |
| 10                 | Bv      | Golf World Travel AB   | Kontor | 80       | 1 838 kr    | 147 000 kr   | 2008-02-28 |                                    |  |
| 3                  | Bv      | Citymail Sweden AB     | Kontor | 650      | 1 281 kr    | 832 936 kr   | 2009-09-30 |                                    |  |
| 16                 | -1      | Arbetsgivarealliansen  | Lager  | 184      | 326 kr      | 60 000 kr    | 2008-09-30 |                                    |  |
| 15                 | -2      | Dödsbo Roland Nylén    | Lager  | 15       | 52 kr       | 784 kr       | 2008-09-30 |                                    |  |
| 2001               | -1 / -2 | Stockholms Stad Parke  | Garage | 2906     | 366 kr      | 1 065 044 kr | 2008-06-30 |                                    |  |
| 2002               | -1      | Stockholms Stad Parke  | Garage | 1000     | 344 kr      | 344 400 kr   | 2009-05-30 |                                    |  |
|                    |         | <b>Total Sum</b>       |        | 6015     | 760 kr      | 4 571 948 kr |            |                                    |  |

\*Årsryan för de kommersiella lokalerna är angivna inklusive debiterad fastighetsskatt, samt övriga tillägg vid tiden för planens upprättande.

Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.

Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas yta.

G. Ekonomisk prognos år 1-11

| År                                  | 2007          | 2008          | 2009          | 2010          | 2011          | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Föreningens årliga kostnader</b> |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <u>Kapitalkostnader</u>             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Lånebelopp                          | 82 453 020 kr | 82 453 020 kr | 82 453 020 kr | 82 453 020 kr | 82 453 020 kr | 82 453 020 kr | 82 453 020 kr | 82 453 020 kr | 82 453 020 kr | 82 453 020 kr | 82 453 020 kr |
| Räntor                              | 3 674 656 kr  | 3 677 405 kr  | 3 677 405 kr  | 3 677 405 kr  | 3 677 405 kr  | 3 677 405 kr  | 3 677 405 kr  | 3 677 405 kr  | 3 677 405 kr  | 3 677 405 kr  | 3 677 405 kr  |
| Amorteringar                        | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          |
| Avgår räntebidrag                   | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          | 0 kr          |
| Driftkostnader                      | 2 580 000 kr  | 2 631 600 kr  | 2 684 232 kr  | 2 737 917 kr  | 2 792 675 kr  | 2 848 528 kr  | 2 905 499 kr  | 2 963 609 kr  | 3 022 881 kr  | 3 083 339 kr  | 3 145 006 kr  |
| <u>Underhållskostnader</u>          |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Avsättning underhåll                | 436 000 kr    | 444 720 kr    | 453 614 kr    | 462 687 kr    | 471 940 kr    | 481 379 kr    | 491 007 kr    | 500 827 kr    | 510 843 kr    | 521 060 kr    | 531 482 kr    |
| <u>Övriga kostnader</u>             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Fastighetsskatt                     | 800 000 kr    | 816 000 kr    | 832 320 kr    | 848 966 kr    | 865 946 kr    | 883 265 kr    | 900 930 kr    | 918 949 kr    | 937 328 kr    | 956 074 kr    | 975 196 kr    |
| Statlig inkomstskatt                | 800 000 kr    | 800 000 kr    | 800 000 kr    | 800 000 kr    | 800 000 kr    | 800 000 kr    | 800 000 kr    | 800 000 kr    | 800 000 kr    | 800 000 kr    | 800 000 kr    |
| Summa årliga kostnader              | 8 290 656 kr  | 8 369 725 kr  | 8 447 571 kr  | 8 526 974 kr  | 8 607 966 kr  | 8 690 577 kr  | 8 774 840 kr  | 8 860 789 kr  | 8 948 457 kr  | 9 037 878 kr  | 9 129 087 kr  |
| <b>Föreningens årliga intäkter</b>  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Hyror hyreslägenheter               | 747 156 kr    | 762 099 kr    | 777 341 kr    | 792 888 kr    | 808 746 kr    | 824 921 kr    | 841 419 kr    | 858 247 kr    | 875 412 kr    | 892 921 kr    | 910 779 kr    |
| Hyror lokaler                       | 4 571 948 kr  | 4 571 948 kr  | 4 571 948 kr  | 4 709 106 kr  | 4 709 106 kr  | 4 709 106 kr  | 4 850 380 kr  | 4 850 380 kr  | 4 850 380 kr  | 4 995 891 kr  | 4 995 891 kr  |
| Avdragsrätt moms                    | 187 000 kr    | 191 696 kr    | 195 530 kr    | 199 441 kr    | 203 430 kr    | 207 498 kr    | 211 648 kr    | 215 881 kr    | 220 199 kr    | 224 603 kr    | 229 095 kr    |
| Årsavgifter medlemmar               | 2 784 552 kr  | 2 843 981 kr  | 2 902 752 kr  | 2 825 539 kr  | 2 886 684 kr  | 2 949 052 kr  | 2 871 394 kr  | 2 936 281 kr  | 3 002 466 kr  | 2 924 464 kr  | 2 993 323 kr  |
| Summa årliga intäkter               | 8 290 656 kr  | 8 369 725 kr  | 8 447 571 kr  | 8 526 974 kr  | 8 607 966 kr  | 8 690 577 kr  | 8 774 840 kr  | 8 860 789 kr  | 8 948 457 kr  | 9 037 878 kr  | 9 129 087 kr  |

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 4,46%

Inflationsantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

Hyrerförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Årligen

Hyrerförhandlingar kommersiella lokaler, garage och parker 3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 7 kr/kvm/år i ökad årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån till motsvarande belopp.

Beträffande föreningens inkomstskatt, minskar den i takt med att årsavgifterna stiger. Hänsyn till detta har ej tagits i denna prognos.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

# H. K nslighetsanalys

|  r                                                        | 2007         | 2008         | 2009         | 2010         | 2011         | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  rsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1)             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| med dagens inflationsniv  och dagens genomsnittsr nteniv  | 2 784 552 kr | 2 843 981 kr | 2 902 752 kr | 2 825 539 kr | 2 886 684 kr | 2 949 052 kr | 2 871 394 kr | 2 936 281 kr | 3 002 466 kr | 2 924 484 kr | 2 993 323 kr |
|  rsavgifter om:                                           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Dagens inflationsniv  och                                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 1. Dagens genomsnittsr nteniv  + 1 %                      | 3 609 082 kr | 3 668 512 kr | 3 727 282 kr | 3 650 069 kr | 3 711 214 kr | 3 773 582 kr | 3 695 924 kr | 3 760 811 kr | 3 826 996 kr | 3 748 994 kr | 3 817 853 kr |
| 2. Dagens genomsnittsr nteniv  - 1 %                      | 1 960 022 kr | 2 019 451 kr | 2 078 222 kr | 2 001 009 kr | 2 062 154 kr | 2 124 522 kr | 2 046 863 kr | 2 111 751 kr | 2 177 936 kr | 2 099 933 kr | 2 168 792 kr |
| Dagens r nteniv  och                                      |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 1. Dagens inflationsniv  + 1 %                            | 2 784 552 kr | 2 877 513 kr | 2 974 379 kr | 2 939 892 kr | 3 042 969 kr | 3 149 296 kr | 3 117 702 kr | 3 230 837 kr | 3 347 534 kr | 3 322 392 kr | 3 446 547 kr |
| 2. Dagens inflationsniv  - 1 %                            | 2 784 552 kr | 2 804 952 kr | 2 826 354 kr | 2 713 407 kr | 2 734 929 kr | 2 756 508 kr | 2 636 867 kr | 2 658 552 kr | 2 680 285 kr | 2 556 552 kr | 2 578 373 kr |

Dagens genomsnittsr nteniv  4,46%

Dagens inflationsniv  2,00%

## I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Geten 31:s förvärv av fastigheten Geten 31 via förvärv av aktierna i aktiebolaget Neteg. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är i de flesta fall boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Ytorna har erhållits från hyresvärden och det är inte säkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått ifrån att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden.

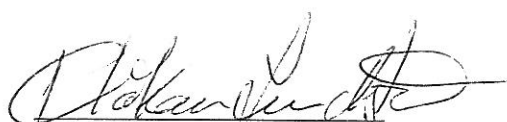
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

**Stockholm den 20 september 2007.**

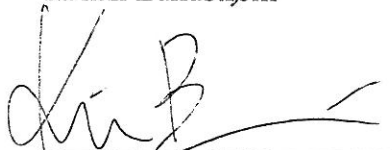
**Bostadsrättsföreningen Geten 31**



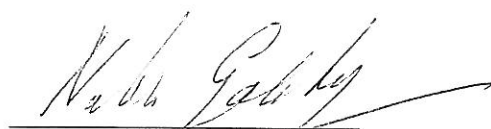
Kenneth Johansson



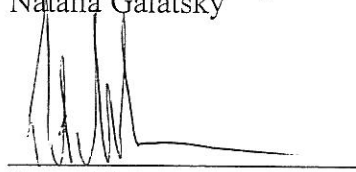
Håkan Lundström



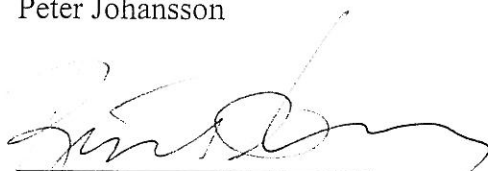
Kia Broomé



Natalia Galatsky



Peter Johansson



Bertil Östberg

## INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 §, granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Geten 31 (org nr 769615-3290) får härmed avge följande intyg.

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

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, föreningsstadgar, utdrag från fastighetsdataregistret samt teknisk besiktningsrapport) och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har inte vidtagit en jämförelse av uppgivna hyresnivåer, med de avtal säljaren träffat och som föreningen övertar. Vi vill påpeka att lokalyrorna kan komma att förändras i framtiden och att det alltid finns en viss risk för hyresbortfall när hyresgäster flyttar och när hyresmarknaden förändras. Vi noterar emellertid att den största risken är undanröjd då den mest svåruthyrda lokalen upplåts med bostadsrätt.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen uppgår till 4,46 % vilket motsvarar en bindningstid av ca 2 år. Lån med korta löptider får anses innebära en stor mån av osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten, byggnaden eller lägenheterna, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll avseende föreliggande underhållsbehov. Vi noterar att föreningen reserverat medel i en fond för underhållskostnader. Tillsammans med intäkter från lägenhetsförsäljningar och årliga avsättningar bör detta täcka merparten av uppskattat renoveringsbehov.

Vi noterar att huvudparten av de till vilka bostadsrätter skall upplåtas, enligt styrelsen, redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Vi noterar vidare att de i planen uppgivna lägenhetsytorna härrör från uppgifter från fastighetsägaren och inte baserats på uppmätningar enligt dagens norm.

Föreningen kommer att skattemässigt bedömas som ett sk oäkta bostadsföretag, vilket uppges i planen. Intygsgivarna vill i detta sammanhang påpeka att föreningens skattenatur har både inverkan på föreningens och den enskilde medlemmens beskattning genom uttagsbeskattning i föreningen och förmånsbeskattning av medlemmen. Det uträkningar rörande skatteuttag som redovisas i planen synes vara riktiga med gjorda antaganden.

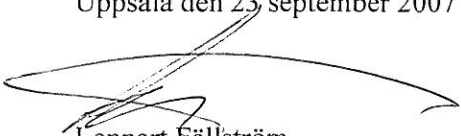
Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Säljaren garanterar att föreningen skall gå skadeslös i förhållande till ett vanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till oönskade konsekvenser och kostnader. Som intygsgivare har vi inte fått ta del av denna garanti och ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

I föreningen finns 83 bostadslägenheter och 11 lokaler samt garage. Av dessa kommer 70 bostadslägenheter och 3 lokaler att upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet. Övriga bostäder, lokaler och garageplatserna kommer att fortsätta att upplåtas med hyresrätt. Föreningens hus består av 2 byggnader sammanbundna i källare och bottenvåning varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

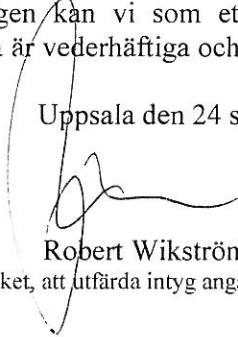
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 23 september 2007

Uppsala den 24 september 2007



Lennart Fällström



Robert Wikström

Av Boverket förklarade behörliga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

**Kv. Geten 31, Stockholm**

**Teknisk statusbesiktning enligt 2§ Bostadsrättsförordningen  
som utgör bilaga till föreningens Ekonomiska plan.**

Stockholm 26 november 2006

**ProjektledarHuset AB**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hillar Truuberg', with a long horizontal flourish extending to the right.

Hillar Truuberg

# **Geten 31, Stockholm - Besiktningsutlåtande**

## **1. Uppdrag**

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av brister samt periodisera åtgärder och kostnader i tiden. Besiktningen är ej av den omfattningen att talan kan föras enligt jordabalken.

## **2. Uppdragsgivare**

Öhlin & Fellingner Fastigheter AB

## **3. Besiktningen**

Besiktningen utfördes 16 november 2006 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Information har också inhämtats från boende, fastighetsskötare samt genom studier av ritningar och handlingar. Angivna kostnadsuppgifter har kalkylerats utifrån mängder uppmätta från ritningar samt baserat på kostnadsnivåer från nyligen utförda upphandlingar av likartade entreprenader.

Vid besiktningstillfället var det regnigt och ca + 7 grader C. I samband med besiktningen utfördes inga mätningar med instrument likväl som det ej heller utfördes någon förstörande provtagning.

En studie har utförts avseende möjligheten att dela upp fastigheten genom s k 3D-förfarande. Då delning visat sig möjligt i studien och enligt uppgift dessutom är sannolik koncentrerades besiktningen till den i så fall blivande "bostadsfastigheten". Ett antal funktioner kommer fortfarande kvarbli i "stamfastigheten". Dessa har synats i innevarande besiktning.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, i ett par av fastighetens lokaler samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen.

Vid besiktningen närvarade:

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| - Håkan Lundström   | Bostadshyresgäst                   |
| - Greger Nilsson    | Bostadshyresgäst                   |
| - Rickard Bäckman   | Catella, säljarrepresentant        |
| - Robert            | Anders Bodin AB, Fastighetsskötare |
| - Daniel Albrektson | Öhlin & Fellingner                 |
| - Carl Johansson    | Öhlin & Fellingner                 |
| - Hillar Truuberg,  | ProjektledarHuset, Besiktningsman  |



En kompletterande besiktning utfördes 20 november 2006 för genomgång av fastighetens våderskydd och mark

Vid denna besiktning närvarade enbart besiktningsmannen.

#### 4. Objektet

|                                   |                                                                                                                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning:             | Geten 31                                                                                                                         |
| Adress:                           | Döbelnsgatan 58-60, Tulegatan 49                                                                                                 |
| Kommun:                           | Stockholm                                                                                                                        |
| Nuvarande ägare:                  | Fastighetsaktiebolaget Neteg                                                                                                     |
| Ägandeform:                       | Äganderätt                                                                                                                       |
| Areal:                            | 3 518 kvm                                                                                                                        |
| Vatten / avlopp:                  | Anslutet till kommunens nät                                                                                                      |
| Byggnad:                          | Flerfamiljshus med 2 källarplan, bottenvåning och 8 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321                                |
| Byggnadsår:                       | 1961                                                                                                                             |
| Uthyrbara areor:<br>(exkl garage) | Bostäder 5 434 kvm<br>Lokaler 4 039 kvm<br>Totalt 9 473 kvm                                                                      |
| Lägenhetsfördelning:              | 1 rum o kokskåp 11 st<br>1 rum o kokvrå 17 st<br>2 rum o kök 21 st<br>3 rum o kök 18 st<br>4 rum o kök 14 st<br>5 rum o kök 2 st |
| Standard:                         | Modern                                                                                                                           |
| Källare:                          | Garage, installationsutrymmen, förråd, lokaler                                                                                   |
| Bottenvåning:                     | Bostadsentré, lokaler                                                                                                            |



|                             |                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Våning 1-2 tr:              | Lokaler, bostäder                                                                                                                                                                      |
| Våning 3-8 tr:              | Bostäder                                                                                                                                                                               |
| Vindsplan:                  | Tvättstugor, fläktrum, förråd                                                                                                                                                          |
| Undergrund:                 | Berg eller friktionsmark                                                                                                                                                               |
| Grundläggning:              | Grundmurar till berg eller friktionsmark                                                                                                                                               |
| Stomme:                     | Armerad betong, pelare                                                                                                                                                                 |
| Ytterväggar:                | Lättbetong beklätt med olika ytmaterial                                                                                                                                                |
| Bjälklag:                   | Armerad betong                                                                                                                                                                         |
| Yttertak:                   | Kopparplåt                                                                                                                                                                             |
| Fasad:                      | Putsade betongelement, kopparplåt, puts                                                                                                                                                |
| Kungsaltaner / piskaltaner: | Terrassbjälklag av betong, smidesräcken                                                                                                                                                |
| Fönster:                    | 2-glas inåtgående träfönster mot gårdar, utvändigt plåtbeklädda<br>3-glas inåtgående träfönster med utvändigt isolerglas mot gatan, utvändigt beklädnad av plåt                        |
| Trapphus:                   | Naturstengolv i entré, cementmosaik eller linoleum i trappa och vilplan, målad puts på vägg och målad puts eller undertak i taket. Handledare och räcken.                              |
| Entréer:                    | Aluminiumpartier.                                                                                                                                                                      |
| Inv. väggar:                | Målade                                                                                                                                                                                 |
| Inv. tak:                   | Målade.                                                                                                                                                                                |
| Golv:                       | Trä / parkett i vardagsrum<br>Nålfilt / linoleum mm i övriga rum<br>Linoleum / klinker i hallar.<br>Plastmatta i kök.<br>Klinker / plastmatta i badrum<br>Ytbehandlad betong i källare |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Köksinredning:     | Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kolfilterfläktar i vissa, skåpsinredning, diskmaskiner i vissa. Skåpsinredning i huvudsak från 1961.                                                                                                                       |
| Badrum:            | Plastmatta eller klinker på golv, väggplastmatta eller kakel på vägg, fristående eller inkaklat badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator som värmekälla. Porslin av blandad ålder. God frånluftsventilation i besökta lägenheter.            |
| Tvättstugor 3 st:  | 6 st TM, ca 2000<br>4 st TT, blandad ålder<br>3 st TS, förhållandevis nya<br>3 manglar, ca 2000<br>3 tvättbänkar<br>Klinkergolv eller målat golv, kakel på vägg<br>Bedömt god ventilation                                                                   |
| Värmeproduktion:   | Värmeväxlare från 1973. Expansionskärl från 2000, styr- och regler samt pumpar utbytta. Ventiler av blandad ålder.                                                                                                                                          |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer från byggnadsåret. Smärre delar utbytta. Radiatorventiler från ca 1980-85 i huvudsak. Stamregleringsventiler från byggnadsåret.                                                                                                            |
| Ventilation:       | Bostäder: Mekanisk frånluftsfläkt. Utsugspunkter i badrum och kök. Tilluft i form av springventiler i fönster. Generellt bedömt god funktion.<br>Lokaler: Mekanisk till- och frånluft eller enbart frånluft. Bedömt god funktion. Egen komfortkyla i vissa. |
| Elinstallationer:  | Ny huvudservis. Blandad ålder på fastighetscentraler. Elstigare från byggnadsåret till lgh. Lägenhetscentraler och lägenhetstrådning i all huvudsak från byggnadsåret. Elinstallationer av blandad ålder i lokaler.                                         |
| Hissar:            | 6 linhissar från byggnadsåret. Hisskorgar, hissmaskiner, linor, styr- och regler mm utbytta 1999 och i gott skick. Godkända och besiktigade till 2007-07.<br><br>Internhissar inom lokaler.                                                                 |



|                |                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sopphantering: | Sopnedkast i "trapphus". 3 st sopsäcksväxlare. 3 st grovsoprum.                                                                                                                                                                          |
| Tomt / mark:   | Förgårdsmark på respektive gatusida. Gräsmattor, planteringar samt plattsatta ytor på gård som ligger uppe på ett terrassbjälklag.                                                                                                       |
| Allmänt:       | Byggnader ursprungligen uppförda 1961. Ombyggnad av delar utförd ca 1990, dels pga verksamhetsförändring och dels pga en vindsbrand. Byggnaderna är att betrakta som att vara i normalt skick för byggnadsåret.                          |
| OVK-status:    | Inom fastigheten finns 13 olika ventilations-system. Bostäderna inkl vissa bostadskomplement (7 olika system) är besiktigade och godkända till jan 2008. De system som betjänar lokaler och garage (6 olika) är godkända till mars 2009. |

## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med murar av betong på plintar eller direkt mot berg eller friktionsmark samt på betongpelare mot berg eller friktionsmark.

Tomt och mark mot respektive gata utgörs av i huvudsak hårdgjorda plattsatta eller asfalterade ytor fram till kommunens trottoarer. I övriga delar mot gatan finns planteringsytor på kvartersmarken. Bedömt god lutning från byggnaderna. Inga fuktskador noterades i tillgängliga källarytterräddor mot omgivande mark.

Tomt och mark på gården. Planteringar samt plattbelagd yta och andra hårdgjorda ytor uppe på terrassbjälklag med underliggande lokaler. Membranisolering på terrassbjälklaget komplett utbytt ca 1990. Parallellt har tätningsåtgärder utförts runt lanterniner. I samband med tätskiktsbytet utfördes nyplanteringar. Dagvattenläckage förekommer i en "fasadskarv" mot gården (invid garagedfarten). Utreds och åtgärdas snarast. Smidesräcken på gården med ommålningsbehov inom några år.

Löpande trädgårdsunderhåll, såsom omplanteringar och övrig förnyelse bör planeras på planteringsytor med 5-6 års mellanrum. Spolning av gårdsbrunnar bör utföras med 10-12 års intervall.

I övrigt inget tekniskt åtgärdsbehov.

HS

### 5.1b Stomme

Betongstomme med bärande väggar och bärande pelare. Sprickbildning i begränsad och normal omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsbjälklag och vindsbjälklag. Inget åtgärdsbehov.

### 5.1c Fasad

Döbelnsgatan: Naturstenssockel. Kopparplåt i våning 1 och 2 tr, därutöver putsade betongelement och kopparplåt "varvat". Fasaden är i normalt skick. Viss nedsmutsning. Markiser, skyltar mm på fasaden ligger inom respektive lokalinnehavares underhållsansvar. Det bedöms att omputsning av betongelementen samt fogkomplettering mellan elementen behöver utföras inom ca 7-8 år.

Gårdsfasader: Klinkersocklar samt putsade socklar. Putsad fasad i övriga våningsplan av äldre typ. Omputsning rekommenderas inom nära framtid. Parallellt åtgärdas socklarna.

Tulegatan: Principiellt samma utförande och samma återstående livslängd som mot Döbelnsgatan. Mot Tulegatan finns ett fasadparti med putsad vägg, denna är i behov av omputsning inom nära framtid, parallellt med gårdsfasaderna.

### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertak beklätt med kopparplåt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattning med stuprör och hängrännor i koppar i gott skick.

Tillgänglighet och skyddsanordningar med flera takdetaljer i tillfredsställande skick.

### 5.1e Altaner

Kungsaltaner och piskaltaner. Yt- och tätskikt omlagda för ca 10 år sedan och i gott skick. Bristfällig lutning på en av kungsaltanerna med åtföljande vattenansamlingar vid regn. Bevakas, men lämnas utan åtgärd. Smidesräcken i tillfredsställande skick.

### 5.1f Fönster

Inåtgående tre- eller tvåglasfönster av trä där yttre båge är plåtbeklädd. Fönster mot gatan har fått yttre båge utbytt mot isolerglas 2004. Fönsterdörrar i skick lika fönster.

I ett bedömningsvis stort antal fönster har fuktläckage förekommit med åtföljande invändiga rötskador på nedre vågrät del av fönsternischen. Detta har uppstått pga av avsaknad av erforderligt taksprång, dels genom att boende lämnat fönstren öppna vid regn och dels genom att vindförhållanden vid regn gjort att vatten pressas in genom stängda fönster. Genomgång av omfattning och lämplig åtgärd bör utföras inom nära framtid.

### 5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus / entréer:

Linoleumgolv i trappplan, cementmosaikbeläggning i trapplöp, naturstensgolv i entréer. Allt i genomgående gott skick. Målade tak och väggar i normalt skick. Trapphusen är enligt uppgift ommålade 2005. Handedare i gott skick. Entrépartier av aluminium med kodlås i gott skick både till lokaler och bostadstrapphus. Gårdsdörrar i tillfredsställande skick. Inget tekniskt erforderligt åtgärdsbehov.

Tvättstugor, 3 st:

Golv av klinker eller målad betong, kakel på väggar och målade tak. Allt i normalt skick. Huvuddelen av maskinparken är ca 5-6 år gammal, ett par torktumlare är äldre. En normal livslängd för maskinpark är ca 15 år. Utbyte av 2 TT rekommenderas inom något år.

Lägenhetsförråd:

Huvudsakligen belägna i källare och på vind. Troax-gallerväggar eller hönsnätsväggar samt i övrigt målad betong. Tillfredsställande belysning samt i övrigt i normalt skick. Ingen noterad fukt eller dålig doft. Normal sprickbildning i väggar och tak.

Installationsutrymmen:

(Fläktrum, hissmaskinrum, undercentraler, elrum etc) ytskiktsmässigt i förväntat och normalt skick. Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Källare övriga bostadskomplement:

Soprum, grovsoprum, cykelrum, barnvagnsrum samt vissa övriga installationsutrymmen i normalt skick. Tillfredsställande belysning och bedömt tillfredsställande ventilation.

Sophantering:

3 st soprum med sopsäcksväxlare. Sopnedkast belägna på trapphusbalkonger på varje våningsplan. Sopsäcksäckväxlarna är ca 12-15 år gamla och bedöms ha ca 10 års återstående livslängd.

### 5.1h Lägenheter

5 st lägenheter besöktes. I besökta lägenheter kan grundstandarden anses var likvärdig även om det finns viss variation i ålder på utrustning och skick på ytskikt.

Generella kommentarer:

Kök: Elspis, kyl/frys, köksfläkt av kolfiltertyp i en del, diskbänk. Många har installerat diskmaskin. Inredning i övrigt i huvudsak från nybyggnadsåret med släta skåpsdörrar och skåp med trästommar. Plastmatta på golv. Målade tak och målade alt tapetserade väggar. Sanitetsarmaturer i huvudsak av tvågreppstyp. Köken bedöms genomgående ha tillfredsställande ventilation.



### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Hela avloppssystemet av gjutjärn är från nybyggnadsåret. Synliga delar av avloppsinstallationerna är i normalt skick. Rostskador noterades på några avloppsrör i källarplanet. Normalt torde det finnas några års återstående livslängd på avloppsstammarna, men då det bedöms att tätskikt i badrum är uttjänta / obefintliga rekommenderas ett utbyte av avlopp utföras parallellt med badrumsrenovering.

Kallvattenstammar och - ledningar av koppar från ursprungsåret i normalt skick. Utbyte rekommenderas parallellt med avlopp ovan.

Tappvarmvatten i koppar från ursprungsåret i normalt skick. Tappvarmvattnet har cirkulationsslinga endast i källarplan. Utbyte utförs parallellt med avlopp ovan.

De delar av vvs-installationerna som bytts ut ca 1990 kan naturligtvis sparas i samband med övriga arbeten ovan.

### 5.2d Ventilation

Bostäder mm:

Frånluft: Mekanisk frånluftsventilation fördelad på 4 system för lägenheterna, 3 för trapphus och 2 som betjänar tvätstugor. Samtliga fläktaggregat har bytts ut under den senaste 10-årsperioden. Genomgående bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Tilluft: Springventiler i fönstren i lägenheterna, mekanisk tilluft i trapphus. Bedömt god funktion inom lägenheterna. Synpunkter framfördes avseende bristande funktion i trapphusen.

Lokaler / garage:

Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning på vissa system. Till vissa system finns komfortkyla anslutet. Endast en fläkt av äldre typ noterades, övriga utbytta under senaste 10 års-perioden.

Drift och skötselinstruktioner samt relationsritningar mm fanns ej tillgängliga vid besiktningstillfället vad avser flertalet av installationerna.

Samtliga system har genomgått godkänd OVK-besiktning.

## 5.3 El-anläggning

Elanläggning i huvudsak från nybyggnadsåret i normalt skick. Modernisering har kontinuerligt utförts inom lokalerna samt i vissa gemensamma och allmänna delar.

Utbyte av elstigare etc till lägenheter rekommenderas inom 7-8 år.

Lägenheternas elinstallationer är från byggnadsåret och bör bytas parallellt med elstigarna.

## 5.4 Hiss

6 st linhissar som betjänar bostäderna. Hissmaskineri, linor samt styr- och reglersystem genomgående utbytta 1999. Hisskorgar renoverade frö något år sedan. Hissarna godkända och besiktigade till 2007-07.

Inget åtgärdsbehov.

## 6. Kostnader för att åtgärda brister ( kostnadsläge 2006-11)

( I angivna kostnader ingår entreprenad, projektering, övr byggherrekostnader samt moms )

### 6.1 Byggnad

#### 6.1a Mark

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Åtgärd av lokalt läckage, snarast              | bedömt 50 kkr |
| Målning av smidesräcken, ca 2010               | 50 kkr        |
| Spolning av gårdsbrunnar, med 10-års intervall | ca 75 kkr     |

#### 6.1c Fasad

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Omputsning avfärgning, ca 2007                 | 2 600 kkr      |
| Fogning samt putsning av fasadelement, ca 2013 | bedömt 800 kkr |

#### 6.1f Fönster

|                                             |                        |
|---------------------------------------------|------------------------|
| Rötskadelagningar i fönsternischer, snarast | mkt svårbedömd kostnad |
|---------------------------------------------|------------------------|

#### 6.1g Gemensamma utrymmen

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Utbyte 2 st TT, ca 2008         | 60 kkr  |
| Utbyte sopsäcksväxlare, ca 2016 | 225 kkr |

### 6.2 VVS-anläggning

#### 6.2ab Värmeproduktion / värmedistribution

|                                                  |         |
|--------------------------------------------------|---------|
| Utbyte värmeväxlare med kringutrustning, ca 2007 | 550 kkr |
| Injustering av värmesystem ca 2007               | 180 kkr |
| Utbyte stamregleringsventiler, ca 2007           | 220 kkr |

#### 6.2c Avlopp / vatten / sanitet

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Stambyte inklusive badrumsrenovering, ca 2008 | 13 800 kkr |
|-----------------------------------------------|------------|

#### **6.2.d Ventilation**

Utbyte 1 frånluftsfläkt ca 2008

bedömt 120 kkr

### **6.3 Elinstallationer**

Utbyte elinstallationer till lägenheter, ca 2013

4 200 kkr

Utöver ovanstående bör underhållsavsättning göras med ca 5 000:- / år för varje lägenhet som efter förvärvet inte upplåts med bostadsrätt samt med ca 100 000:- årligen för akuta reparationer.

### **Sammanfattning:**

Fastighet uppförd 1961 i för byggnadsåret normalt skick. Tekniska brister finns framförallt i fasadputs, badrummens tätskikt samt uttjänt värmeväxlare.