

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNDEN I SOLLENTUNA  
Sollentuna kommun, Stockholms län  
Org.nr: 769613-2591

## EKONOMISK PLAN

Enligt bostadsrättsförordningen (SFS1991:630).

Bolagsverket har denna dag enligt  
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)  
registrerat förestående ekonomiska plan  
för Bostadsrätt-föreningen  
Lunden i Sollentuna  
i Sollentuna kommun, betygss  
Sundsvall 10.12.07

Renata Popovic

## **EKONOMISKA PLANEN INNEHÅLLER FÖLJANDE RUBRIKER:**

- A. Allmänna förutsättningar**  
Fastighetsförvärv och upplåtelse av bostadsrätt
- B. Beskrivning av fastigheten**  
Allmänna fastighetsdata, byggnadsbeskrivning och rumsbeskrivning
- C. Föreningens anskaffningskostnad**  
Kostnader för; föreningens fastighetsförvärv, nödvändiga renoveringsarbeten, avgifter och administrativa kostnader
- D. Finansieringsplan och föreningens årliga kostnader**  
Kapitalkostnader och driftskostnader
- E. Föreningens årliga intäkter**  
Intäkter av; bostadsrättslägenheter (med andelstal och insatser), hyreslägenheter, lokaler och övriga intäkter
- F. Prognos och känslighetsanalys**

## **BILAGOR SOM BIFOGAS SEPARAT TILL DENNA PLAN:**

- **Särskilda förhållanden**  
Undertecknad plan av föreningens styrelse med särskilda villkor för föreningen
- **Intyg**  
Av Boverket behöriga att utfärda intyg av ekonomiska planer, enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen
- **FDS-utdrag med situationsplan**
- **Teknisk utredning av fastighetens skick**
- **Föreningens stadgar**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lunden i Sollentuna, Stockholms län, registrerades 2005-10-20 med organisationsnr 769613-2591. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Sollentuna Hyran 1 i Sollentuna kommun med befintliga bostadsbyggnader som är uppförda 1970. Sollentunahem AB har genom sitt ombud Catella Hyresrättsombildning AB, erbjudit föreningen att förvärva fastigheten till en köpeskilling om 108 000 000 kronor .

Fastighetens skick beskrivs i teknisk utredning av ProjektledarHuset AB, daterad 2007-10-14. Av denna sammanställning framgår att kostnaderna för att åtgärda bristerna uppgår till 29,34 miljoner(inkl moms) tom 2017.

Fram till 2013 bedöms det att åtgärder för 5,7 miljoner ska göras.

Mellan 2014 och 2016 bedöms det att åtgärder för 5,6 miljoner ska göras.

År 2017 bedöms det att badrummen ska renoveras för 18 miljoner.

Finansieringen av dessa totalt 29,34 miljoner görs genom; avsättning i fond om 8,3 miljoner, övervärde av beräknade 14 lägenhet som beräknas att säljas inom en femårsperiod, 7 miljoner, övervärde av beräknade 14 lägenhet som beräknas att säljas nästa femårsperiod, 14 miljoner.

Planen grundar sig på att 65 % av hyreslägenheterna ombildas till bostadsrätter och därmed resterande 35 %, ca 42 stycken lägenheter, kvarstår som hyreslägenheter med föreningen som värd.

Enligt föreningens stadgar ska en reservering av medel göras i en underhållsfond enligt en upprättad underhållsplan, men om sådan saknas, ska tills dess avsättas 0,3 % av fastigheten taxeringsvärde . Eftersom hela underhållet är finansierat för de närmaste tio åren avsätts endast 0,3 % av fastigheten taxeringsvärde, vilket motsvarar 21 kr/ m<sup>2</sup>.

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

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastigheternas förvärv på ovan redovisade förslag till köpekontrakt samt beräkning av tillkommande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i oktober 2007. Anskaffningskostnaden är slutligt fastställd.

Upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheterna beräknas ske den 3 december 2007 eller så snart förevarande ekonomiska plan registrerats och föreningen har tillträtt fastigheten.

## **B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

### **1. ALLMÄNNA FASTIGHETSDATA**

#### **Fastigheten**

Sollentuna Hyran 1 i Sollentuna kommun, Stockholms län.  
Fastigheten innehas med äganderätt av Sollentunahem AB.

#### **Läge och adress**

Pilvägen 72-94, 191 42 Sollentuna

#### **Tomtareal**

9 269 m<sup>2</sup>

#### **Bostadsarea**

8 583 m<sup>2</sup>

#### **Byggnadernas form**

Fastigheten är bebyggd två flerbostadshus, ett med 6 våningar och ett med två våningar med souterräng, samt en fristående tvättstuga.

#### **Lägenheter**

Totalt 120 st bostäder.

#### **Lokaler**

3 st kommersiella lokaler om 654 m<sup>2</sup> och 22 st källarlokaler(förråd) om 171 m<sup>2</sup> (varav 108 m<sup>2</sup> är uthyrda). Totalt alla lokaler 825 m<sup>2</sup>

#### **Parkeringsplatser**

57 st garageplatser, 28 st biluppställningsplatser och 2 st MC-platser

#### **Värme- och varmvattenförsörjning**

Vattenburen värme från fjärrvärmecentral.

#### **Taxeringsvärde år 2007**

Taxeringsvärde bostäder: 64 000 000 kronor

Taxeringsvärde lokal: 3 269 000 kronor

Taxeringsvärde totalt: 67 269 000 kronor

## **2. BYGGNADSBESKRIVNING**

### **Grundläggning**

Betongmurar till berg eller fast mark

### **Stomme**

Betong, ytterväggar är prefabricerade betongelement.

### **Bjälklag**

Armerad betong

### **Fasader**

Betongelement, prefabricerade. Plåt på vind. Träfasad på tvättstuga och lokaler.

### **Fönster**

2-glas träfönster. 3-glas i tvättstuga och lokaler.

### **Tak**

Låglutande motfallstak med takbeläggning av papp.

### **Trapphus och entréer**

Mosaikbetong på golv. Målad betong eller målad lättbetong på vägg. Målade tak. Handledare av trä, smidesräcken.

### **Hiss**

6 st linhissar

### **Ventilation**

Mekanisk frånluftsventilation i bostäder, dagis och allmänna utrymmen.

### **Tvättstuga**

Tvättstuga finns i separat byggnad.

### **Soppantering**

Soprum i anslutning till tvättstugan.

### 3. RUMSBESKRIVNING

#### Hall

G	Plastmatta/linoleum
V	Tapet/målade
T	Målat

#### Vardagsrum

G	Parkett
V	Tapet
T	Målat

#### Sovrum

G	Parkett/linoleum
V	Tapet
T	Målat

#### Kök

G	Parkett/linoleum
V	Tapet/målade
T	Målat
Ö	Enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, kyl/frys. Ventilation med frånluft via don.

#### Badrum

G	Plastmatta
V	Kakel på en del av väggen
T	Målat
Ö	Enkel badrumsinredning med badkar, WC och tvättställ Ventilation med frånluft via don.

#### Balkong

G	Betong
Räcke	Metall

## C. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

1 Köpeskilling					108 000 000
2 Lagfartskostnad				1,5%	1 620 825
3 Pantbrev	Befintliga 41 978 000	Lån 58 971 669	Nya pantbrev 16 993 669	2,0%	340 248
4 Brf-ombildning, besiktning, intygsgivning, mm					1 250 000
5 Fondmedel		972 kr/kvm	8 583 kvm		8 344 266
6 Oförutsett/avrundning					10 077
<b>Summa slutgiltig anskaffningskostnad (AK)</b>					<b>119 565 416</b>

Fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas.

### Föreningens lånebehov vid tillträde

S:a lån efter renovering	58 971 669
Bokförd fond från start	-8 344 266
Insatsmarginal vid tillträde	4 000 000
<b>Lånebehov vid tillträde</b>	<b>54 627 402</b>

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Skulder	Kr	Lånetid	Ränta	Räntek.	Amort.	Kapitalk.
Lån 1	15 780 000	8 år	5,05%	796 890	0	796 890
Lån 2	15 780 000	2 år	4,80%	757 440		757 440
Lån 3	15 780 000	Rörlig	4,15%	654 870		654 870
Lån 4	11 631 669	Blandat	4,67%	542 811		542 811
<b>Summa lån</b>	<b>58 971 669</b>	6 268 kr/kvm	<b>Summa</b>	<b>2 752 011</b>	<b>0</b>	<b>2 752 011</b>

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

Tillgångar (yttre fond)	Kr	Del av renoveringsk.	Ränta	Kapitali.
Kostnader inom 10 år	29 340 000	100%		0
Upplåtelseavg. inom 10 år	-13 997 156	-48%		
Upplåtelseavg. inom 5 år	-6 998 578	-24%		
<b>Summa</b>	<b>8 344 266</b>	<b>28%</b>		<b>0</b>

### Sammanställning av anskaffningskostnaden (AK) och de årliga kapitalkostnaderna

<b>Summa lån</b>	<b>58 971 669</b>	<b>Summa kapitalkostnader brutto</b>	<b>2 752 011</b>
<b>Kontantinsatser</b>	<b>60 593 747</b>	<b>Avgår kapitalintäkt</b>	<b>0</b>
<b>Totalt AK</b>	<b>119 565 416</b>	<b>Summa kapitalkostnad netto år</b>	<b>2 752 011</b>

<b>1 Summa kapitalkostnader</b>	9 408 kvm	293 kr/kvm		<b>2 752 011</b>
<b>2 Planerat underhåll</b>	9 408 kvm	21 kr/kvm	<b>201 807</b>	201 807
(eftersom hela underhållet är finansierat för en tioårsperiod är avsättningen låg)				
<b>3 Fastighetsskatt</b>	9 408 kvm	31 kr/kvm		
Totalt				
Bostäder	64 000 000	0,40%	256 000	
Lokaler	3 269 000	1,00%	32 690	
<b>Summa</b>	<b>67 269 000</b>		<b>288 690</b>	288 690
<b>4 Tomträttsavgäld(ägenderätt)</b>	9 408 kvm	0 kr/kvm	<b>0</b>	0
<b>5 Driftskostnader (schablonberäkning)</b>				
Bostäder	8 583 kvm	250 kr/kvm	2 145 750	
Lokaler	825 kvm	160 kr/kvm	131 984	
			<b>2 277 734</b>	2 277 734
<b>6 Underhållskostnader (schablonberäkning)</b>				
Bost. (Brf)	5 579 kvm	40 kr/kvm	223 158	
Bost. (Hyr)	3 004 kvm	65 kr/kvm	195 263	
Lokaler	825 kvm	40 kr/kvm	32 996	
Bilplats	423 645 kr	10%	42 365	
			<b>493 782</b>	493 782
<b>Summa Dou</b>	9 408 kvm	295 kr/kvm	<b>2 771 516</b>	2 771 516
<b>Total summa kostnader exkl. kapitalkost.</b>	9 408 kvm	347 kr/kvm	<b>3 262 013</b>	<b>3 262 013</b>
<b>Summa kapital och driftskostnad</b>	9 408 kvm	639 kr/kvm	<b>6 014 024</b>	



## D. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Totalt

m <sup>2</sup>	Årstillval tot	Årstillval fast	Årshyror	Årsavgifter	Avgift&Hyra
9 408	65 184	-11 820	3 345 529	2 615 131	6 014 024

Bostadsrätter

A/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	T/m <sup>2</sup>	Årstillval tot	Årstillval fast	Årsavgifter	Andel
469	5 579	6	42 370	-7 683	2 615 131	65%

Hyresrätter

H/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	T/m <sup>2</sup>	Årstillval tot	Årstillval fast	Årshyra	Andel
807	3 004	6	22 814	-4 137	2 423 995	35%

Kontor/Förråd/Parkering

H/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Årshyra	Andel
1 117	825	921 534	0%

Lägenheter (fast och rörligt tillval, enligt tabell, tillkommer på hyror och avgifter)

Lgh nr	Yta m <sup>2</sup>	Rum antal	Tillval tot mån	Hyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats kr	Andelstal
1	65	2		4 343	2 552	30 625	687 314	0,761%
2	65	2		4 365	2 563	30 756	638 100	0,764%
3	78	3		5 210	3 030	36 364	839 337	0,904%
4	73	3		4 890	2 851	34 217	789 756	0,850%
5	78	3	197	5 175	3 030	36 364	847 137	0,904%
6	73	3		4 890	2 851	34 217	797 066	0,850%
7	78	3	194	5 284	3 030	36 364	854 937	0,904%
8	73	3		4 890	2 851	34 217	804 376	0,850%
9	78	3		5 186	3 030	36 364	862 737	0,904%
10	73	3		5 023	2 851	34 217	811 686	0,850%
11	78	3		5 187	3 030	36 364	866 637	0,904%
12	73	3	194	4 992	2 851	34 217	815 341	0,850%
13	78	3		5 175	3 030	36 364	870 537	0,904%
14	73	3		4 890	2 851	34 217	818 996	0,850%
15	65	2		4 370	2 552	30 625	687 314	0,761%
16	65	2		4 354	2 563	30 756	638 100	0,764%
17	78	3	197	5 279	3 030	36 364	839 337	0,904%
18	73	3	197	4 890	2 851	34 217	789 756	0,850%
19	78	3		5 175	3 030	36 364	847 137	0,904%
20	73	3		4 890	2 851	34 217	797 066	0,850%
21	78	3	197	5 290	3 030	36 364	854 937	0,904%
22	73	3	197	4 890	2 851	34 217	804 376	0,850%
23	78	3	197	5 175	3 030	36 364	862 737	0,904%
24	73	3		4 890	2 851	34 217	811 686	0,850%
25	78	3	194	5 175	3 030	36 364	866 637	0,904%
26	73	3		4 890	2 851	34 217	815 341	0,850%
27	78	3		5 175	3 030	36 364	870 537	0,904%
28	73	3		5 095	2 851	34 217	818 996	0,850%
29	65	2	67	4 343	2 552	30 625	687 314	0,761%
30	65	2		4 365	2 563	30 756	638 100	0,764%
31	78	3	197	5 175	3 030	36 364	839 337	0,904%
32	73	3		4 905	2 851	34 217	789 756	0,850%

Fortsättning nästa sida

## D. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Lgh nr	Yta m <sup>2</sup>	Rum antal	Tillval tot mån	Hyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats kr	Andelstal
33	78	3		5 202	3 030	36 364	847 137	0,904%
34	73	3		4 890	2 851	34 217	797 066	0,850%
35	78	3		5 175	3 030	36 364	854 937	0,904%
36	73	3		4 890	2 851	34 217	804 376	0,850%
37	78	3		5 192	3 030	36 364	862 737	0,904%
38	73	3		5 005	2 851	34 217	811 686	0,850%
39	78	3		5 175	3 030	36 364	866 637	0,904%
40	73	3	124	4 890	2 851	34 217	815 341	0,850%
41	78	3		5 309	3 030	36 364	870 537	0,904%
42	73	3		4 890	2 851	34 217	818 996	0,850%
43	65	2	270	4 343	2 552	30 625	687 314	0,761%
44	65	2		4 365	2 563	30 756	638 100	0,764%
45	78	3		5 175	3 030	36 364	839 337	0,904%
46	73	3		5 241	2 851	34 217	789 756	0,850%
47	78	3		5 290	3 030	36 364	847 137	0,904%
48	73	3		4 890	2 851	34 217	797 066	0,850%
49	78	3		5 175	3 030	36 364	854 937	0,904%
50	73	3		4 890	2 851	34 217	804 376	0,850%
51	78	3		5 248	3 030	36 364	862 737	0,904%
52	73	3		4 890	2 851	34 217	811 686	0,850%
53	78	3		5 429	3 030	36 364	866 637	0,904%
54	73	3		5 016	2 851	34 217	815 341	0,850%
55	78	3		5 175	3 030	36 364	870 537	0,904%
56	73	3		4 890	2 851	34 217	818 996	0,850%
57	65	2	101	4 343	2 552	30 625	687 314	0,761%
58	65	2		4 365	2 563	30 756	638 100	0,764%
59	78	3		5 175	3 030	36 364	839 337	0,904%
60	73	3		5 068	2 851	34 217	789 756	0,850%
61	78	3		5 175	3 030	36 364	847 137	0,904%
62	73	3		4 906	2 851	34 217	797 066	0,850%
63	78	3		5 243	3 030	36 364	854 937	0,904%
64	73	3	297	4 949	2 851	34 217	804 376	0,850%
65	78	3	101	5 175	3 030	36 364	862 737	0,904%
66	73	3	357	4 890	2 851	34 217	811 686	0,850%
67	78	3		5 175	3 030	36 364	866 637	0,904%
68	73	3		4 931	2 851	34 217	815 341	0,850%
69	78	3		5 175	3 030	36 364	870 537	0,904%
70	73	3		4 890	2 851	34 217	818 996	0,850%
71	65	2		4 343	2 552	30 625	687 314	0,761%
72	65	2		4 497	2 563	30 756	638 100	0,764%
73	78	3	197	5 173	3 030	36 364	839 337	0,904%
74	73	3	298	4 890	2 851	34 217	789 756	0,850%
75	78	3	197	5 175	3 030	36 364	847 137	0,904%
76	73	3		4 890	2 851	34 217	797 066	0,850%

Fortsättning nästa sida

## D. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Lgh nr	Yta m <sup>2</sup>	Rum antal	Tillval tot mån	Hyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats kr	Andelstal
77	78	3		5 175	3 030	36 364	854 937	0,904%
78	73	3		4 986	2 851	34 217	804 376	0,850%
79	78	3		5 175	3 030	36 364	862 737	0,904%
80	73	3		5 025	2 851	34 217	811 686	0,850%
81	78	3		5 175	3 030	36 364	866 637	0,904%
82	73	3		4 890	2 851	34 217	815 341	0,850%
83	78	3		5 175	3 030	36 364	870 537	0,904%
84	73	3		4 890	2 851	34 217	818 996	0,850%
85	48	1		3 440	1 920	23 045	512 694	0,573%
86	48	1		3 258	1 920	23 045	512 694	0,573%
87	65	2		4 326	2 545	30 537	698 290	0,759%
88	78	3		5 198	3 019	36 233	828 531	0,901%
89	78	3	100	5 185	3 027	36 320	838 325	0,903%
90	78	3		5 195	3 041	36 496	842 372	0,907%
91	48	1		3 258	1 920	23 045	512 694	0,573%
92	48	1		3 258	1 920	23 045	512 694	0,573%
93	65	2		4 490	2 545	30 537	698 290	0,759%
94	78	3		5 160	3 019	36 233	828 531	0,901%
95	78	3	188	5 375	3 027	36 320	838 325	0,903%
96	78	3	50	5 196	3 041	36 496	842 372	0,907%
97	48	1		3 258	1 920	23 045	512 694	0,573%
98	48	1	100	3 258	1 920	23 045	512 694	0,573%
99	65	2		4 326	2 545	30 537	698 290	0,759%
100	78	3		5 160	3 019	36 233	828 531	0,901%
101	78	3	239	5 172	3 027	36 320	838 325	0,903%
102	78	3		5 310	3 041	36 496	842 372	0,907%
103	48	1		3 258	1 920	23 045	512 694	0,573%
104	48	1		3 258	1 920	23 045	512 694	0,573%
105	65	2		4 326	2 545	30 537	698 290	0,759%
106	78	3		5 159	3 019	36 233	828 531	0,901%
107	78	3		5 172	3 027	36 320	838 325	0,903%
108	78	3	100	5 316	3 041	36 496	842 372	0,907%
109	48	1		3 306	1 920	23 045	512 694	0,573%
110	48	1		3 411	1 920	23 045	512 694	0,573%
111	65	2		4 460	2 545	30 537	698 290	0,759%
112	78	3	-15	5 174	3 019	36 233	828 531	0,901%
113	78	3		5 172	3 027	36 320	838 325	0,903%
114	78	3		5 195	3 041	36 496	842 372	0,907%
115	48	1	389	3 258	1 920	23 045	512 694	0,573%
116	48	1	297	3 258	1 920	23 045	512 694	0,573%
117	65	2		4 462	2 545	30 537	698 290	0,759%
118	78	3	14	5 348	3 019	36 233	828 531	0,901%
119	78	3		5 196	3 027	36 320	838 325	0,903%
120	78	3		5 195	3 041	36 496	842 372	0,907%
<b>S:a</b>	<b>8 583</b>		<b>5 432</b>	<b>577 142</b>	<b>335 273</b>	<b>4 023 278</b>	<b>93 221 150</b>	<b>100%</b>

Fortsättning nästa sida, summorna transporteras

## D. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Totala summor utan fördelning

m <sup>2</sup>	Tillval tot år	Tillval fast år	Hyra år	Avgift år	Insats kr	Andelstal
8 583	65 184	-11 820	6 925 700	4 023 278	93 221 150	100%

Fördelning av ytor, hyror, avgifter mm, vid en anslutning om 65%

m <sup>2</sup>	Tillval tot år	Tillval fast år	Hyra år	Avgift år	Insats kr	Andelstal
H.lgh 3 004	22 814	-4 137	2 423 995			35%
Bo.r 5 579	42 370	-7 683		2 615 131	60 593 747	65%

Lokaler/Förråd/Parkering

	m <sup>2</sup>	Kr/m <sup>2</sup> år	Mån	Tot.år	Hyra/år	Index	Värme	Skatt
L1 S H	155	675	8 711	104 535	104 535			
L2 Sn	147	574	7 028	84 337	74 136	7 525		2 676
L3 F S	352	641	18 803	225 636	225 636			
F Uth	108	342	3 082	36 983	36 983			
F Vak	55	315	1 444	17 327	17 327			
Telia	8	3 634	2 423	29 071	29 071			
2 MC-Platser			300	3 600	3 600			
28 P-Platser			6 504	78 045	78 045			
57 Garage			28 500	342 000	342 000			
<b>S:a</b>	<b>825</b>	<b>1 117</b>	<b>76 795</b>	<b>921 534</b>	<b>911 333</b>	<b>7 525</b>	<b>0</b>	<b>2 676</b>

## F 1. PROG NOS, alla belopp i tkr, där inte annat anges

År	1	2	3	4	5	6	11
<b>Kostnader</b>							
Ränta	2 752	2 752	2 752	2 752	2 752	2 752	2 752
<b>Summa</b>	<b>2 752</b>	<b>2 752</b>	<b>2 752</b>	<b>2 752</b>	<b>2 752</b>	<b>2 752</b>	<b>2 752</b>
Drift *	2 278	2 323	2 370	2 417	2 465	2 515	2 777
Avunderhåll *	202	206	210	214	218	223	246
Löp underhåll *	494	504	514	524	534	545	602
Tomtr.avg	0	0	0	0	0	0	0
Fast skatt *	289	294	300	306	312	319	352
<b>Summa</b>	<b>3 262</b>	<b>3 327</b>	<b>3 394</b>	<b>3 462</b>	<b>3 531</b>	<b>3 602</b>	<b>3 976</b>
<b>Intäkter (årsavgifter)</b>							
Erforderliga i.	6 014	6 079	6 146	6 214	6 283	6 354	6 728
Hysesintäkter	-3 346	-3 346	-3 346	-3 346	-3 346	-3 346	-3 346
Tillval tot	-65	-65	-65	-65	-65	-65	-65
Tillval fast ***	12	12	12	12	12	12	12
<b>Erford. avgift.</b>	<b>2 615</b>	<b>2 680</b>	<b>2 747</b>	<b>2 815</b>	<b>2 884</b>	<b>2 955</b>	<b>3 329</b>
<b>Intäkter (årsavgifter per m<sup>2</sup>/år)</b>							
<b>Erforderliga</b>	<b>469</b>	<b>480</b>	<b>492</b>	<b>505</b>	<b>517</b>	<b>530</b>	<b>597</b>
<b>Antaganden</b>							
Lån	58 972	58 972	58 972	58 972	58 972	58 972	58 972
Räntesats	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%	4,67%
Hysesintäkter	3 346	3 346	3 346	3 346	3 346	3 346	3 346
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Tax. lokaler **	3 269	3 334	3 401	3 469	3 538	3 609	3 985
Tax. Bost.**	64 000	65 280	66 586	67 917	69 276	70 661	78 016

\* Kostnadsutvecklingen för \* markerad post förutsätts följa inflationen.

\*\* Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen och därmed underlaget för fastighetsskatt.

\*\*\* Det fasta tillvalet är tidsbegränsat, varför det inte är medtaget som intäkt i planen.

## F 2. KÄNSLIGHETSANALYS, alla belopp i kr/m<sup>2</sup>/år

### Fast inflation om 2 % men olika räntesatser

Ränta + 0%	469	480	492	505	517	530	597
Ränta + 1%	574	586	598	610	623	635	702
Ränta + 2%	680	692	704	716	728	741	808

### Fast snittränta enligt ovan men olika inflation

Inflation +1%	469	486	504	523	542	562	670
Inflation +2%	469	492	516	542	568	595	750

## SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1.

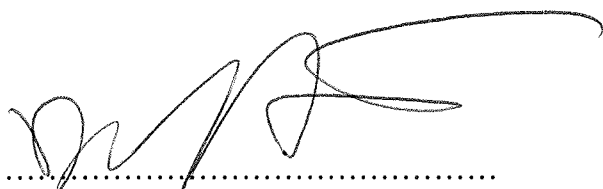
Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits i denna plan eller i enlighet med vad styrelsen annorlunda beslutar.

2.

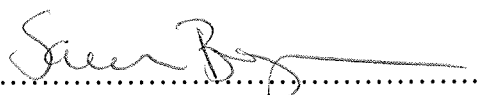
Vid bostadsrättsföreningen upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Sollentuna 2007-10-22

Bostadsrättsföreningen Lunden i Sollentuna



.....  
Daniel Azzarri



.....  
Sandra Bengtsson



.....  
Manijeh Soroushnia  
(Suppleant som ersätter Göran Lindgren)



.....  
Eidi Maparzadeh



.....  
Karin Pettersson



.....  
Shara Sammelin

## INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Lunden i Sollentuna*, org nr 769613-2591, i Sollentuna kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Avskrivning behandlas inte i planen. Då avskrivningar utgör en bokföringsmässig post föreligger inget sådant krav men vi vill göra uppmärksam på att föreningen är skyldig att göra avskrivningar, vilket kan komma att påverka årsavgiftsuttaget. Dock noteras å andra sidan att fondavsättningen är mycket stor.

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

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2007-10-22.

Besiktningens utlåtande från 2007-10-14 (ProjektledarHuset AB).

Överlåtelseavtal från 2007-10-05.

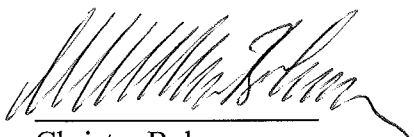
Redovisning över renoveringsår avseende badrumsgolv.

Stadgar.

Registreringsbevis.

FDS-utdrag.

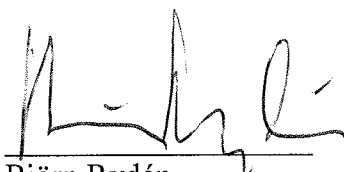
Stockholm 2007-10-29



Christer Bohman

*Civ ing*

*Forum Fastighetsekonomi AB*



Björn Rydén

*Jur kand*

*Juseco HB*

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

## **Kv. Hyran 1, Sollentuna**

**Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.**

Stockholm 14 oktober 2007

**ProjektledarHuset AB**

Hillar Truuberg



# Hyran 1, Sollentuna - Besiktning utlåtande

## 1. Uppdrag

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

## 2. Uppdragsgivare

Brf Lunden, genom SBU AB

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 12 oktober 2007 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses representativa, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i daghemmet och garaget. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet samt ca + 3 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Daniel Azzarri, boende (del av tid)
- Svante Jonsson, Catella
- Torsten Kai-Larsen, SBU AB
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningssman

#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Hyran 1
Adress:	Pilvägen 72-98, Helenelund
Kommun:	Sollentuna
Nuvarande tomträttshavare:	Sollentunahem AB
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnader:	Flerfamiljshus med 2-3 respektive 6 våningar och källare med bostäder och lokaler, typkod 321.
Byggnadsår:	1969 / -70, bostadshusen. 1990, lokalerna. 2000, tvättstugan.
Areor:	Bostäder 8 583 m <sup>2</sup> Lokaler 769 m <sup>2</sup> Totalt 9 352 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	120 st: 12 st 1 rok 18 st 2 rok 90 st 3 rok
Lokaler:	Daghem / förskola, bovårds kontor, kontor
Parkeringsplatser:	ca 48 platser i garage och ca 30 utvändiga
Standard:	Modern
Källare:	Lgh-förråd, driftsutrymmen, garage
Våningsplan:	Lägenheter
Vind:	Fläktrum, hissmaskinrum
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Mark, tomt:	Gräsmattor, naturmark, planteringar, pergola. Hårdgjorda ytor till entréer samt på p-platser.
Stomme:	Bärande väggar av betong.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Papp

Fasad:	Betongelement. Plåt på vind. Träfasad på tvättstuga och lokaler.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken. Vissa balkonger inglasade.
Fönster:	2-glas träfönster. 3-glas i tvättstuga och lokaler.
Trapphus:	Mosaikbetong på golv. Målad betong eller målad lättbetong på vägg. Målade tak. Handledare av trä, smidesräcken.
Entréportar:	Stålparterier med glasinslag.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar i trä.
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Linoleummatta i de flesta övriga rum Linoleummatta i de flesta hallar Plast- eller linoleummatta i kök
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kolfilterfläktar i några, DM i några. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg (8-skift), målad väv i övrigt, målade tak, fristående badkar/ duschhörna, wc-stol, tvättställ, torkskåp, tvättvask, TM i många. Sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer av blandad ålder (mest äldre).
Tvättstuga:	6 TM, 3 TT, 3 TS, 2 manglar. Klinker på golv, kakel på vägg. God ventilation. WC i anslutning till tvättstuga.
Sophantering:	Soprum i anslutning till tvättstugan.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Värmeväxlarenhet från 1994. Expansionskärl och ventiler från 1999. Styr- och regler samt vissa pumpar utbytta 2004.

Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnadsåret. Radiator-ventiler bedömningsvis från 1980-tal. Stamregleringsventiler i huvudsak av äldre typ.
VA-installationer:	I princip alla installationer från byggnadsåret. Avlopp i huvudsak av plast (gjutjärn i källare). Kv- / vv av koppar.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft. Lokaler samt garage: Mekanisk till- och frånluft.
Elinstallationer:	I all huvudsak från byggnadsåren. Begränsade delar i källarplan utbytta.
Hiss:	6 st linhissar med hissmaskiner från byggnadsåret (en hissmaskin utbytt 1996).
Allmänt:	Bostäder: Byggnader uppförda 1969. Inga mer omfattande ombyggnader eller helhetsunderhåll har utförts under byggnadernas livstid.
OVK-status:	Godkänd OVK finns enligt uppgift för alla system.
Asbest / PCB:	Det finns asbest i rörisoleringar. Det kan också finnas asbest i kakelfogar. Detta har dock ej mätts. Enligt uppgift har PCB-sanering utförts på 1980-tal. Smärre mängder PCB kan dock finnas i intilliggande betong.
Energideklaration:	Från och med 1 mars 2007 finns lagkrav på utförd energideklaration av fastigheter i samband med överlåtelser. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum i bruk. Såvida inte genomgång av funktion och inventarier / utrustning utförts nyligen bör detta utföras innan ett förvärv.

## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Ingen fuktinträngning noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar och inte heller någon "källardoft".

Ingen fuktinträngning kunde heller noteras genom terrassbjälklaget över garaget.

Viss sprickbildning i asfaltbetong på parkeringsplatser samt till entréer.

Övrig markanläggning i normalt skick.

#### 5.1b Stomme

Begränsad sprickbildning i golv, bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov. Sprickbildning noterades i mindre omfattning i icke bärande mellanväggar i lägenheter och i källarplan.

#### 5.1c Fasad

Bostadshusen: Betongelement i normalt skick. Omfogning bedöms bli aktuell inom ca 8-10 år.

Lokalerna: Träfasad i behov av ommålning inom nära framtid.

Tvättstuga: Träfasad med bedömningsvis ca 5-6 år till nästa åtgärd.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med papp. Pappen är omlagd för 2 år sedan och i gott skick.

#### 5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor med begränsad sprickbildning i vissa framkanter. Bedömd tidshorisont till nästa åtgärd ca 8-10 år, dvs parallellt med omfogning av fasaderna.

#### 5.1f Fönster / fönsterdörrar

"Utvändiga fönster"

2-glasfönster på träbågar. Ommålning och viss renovering mm bör utföras inom nära framtid.

"Indragna fönster i balkongpartier"

Fönster med utvändig träbåge och -karm i behov av ommålning inom ca 5-6 år.

Fönsterdörrar till balkonger och uteplatser i behov av åtgärd parallellt med de indragna fönstren.

Lokal- och tvättstugefönster med bedömningsvis 5-6 år till nästa underhållsåtgärd.

#### 5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I genomgående gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrepertier av stål med glas i bedömt gott skick.

Källare övrigt: Normalt skick med målade ytskikt. Tillfredsställande belysning. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd:

I källare med nätväggar. God belysning. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark i behov av utbyte om ca 8 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Sophantering:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen.

Byggmässigt i normalt och förväntat skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

### **5.1h Lägenheter**

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning.

Lägenheterna kan genomgående anses ha ungefär samma övergripande ytskikts- och utrustningsstandard.

I ett stort antal badrum har plastmattegolven bytts ut under senaste de senaste 10-12 åren. Det bedöms att ett generellt stambyte inklusive badrumsrenoveringar kan avvaktas ungefär 10 år.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 5 000:- per lägenhet.

### **5.1i Lokaler**

*Sollentunahem:*

Ej tillgänglig.

*Daghem / förskola:*

Linoleumgolv, målade väggar, akustikplattor i tak. Ytskikt i genomgående gott skick. Ventilation i bedömt gott skick. Inredning och utrustning i gott skick.

*Kontor:*

Ej tillgänglig.

*Garage:*

Ytskikt i normalt skick. Ventilationsanläggning från byggnadsåret med bedömt behov av utbyte inom ca 5-6 år.

Utöver ovanstående finns drygt 15 mindre hyreslokaler som sannolikt används som lager / förråd. Dessa var ej tillgängliga vid besiktningstidpunkten.

## 5.2 VVS-anläggning

### 5.2a Värmeproduktion

Värmeväxlarenhet från 1994, övrig utrustning ytterligare nyare. Normal livslängd för värmeväxlarenheter är drygt 25 år vilket innebär lång återstående teknisk livslängd.

### 5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och stammar från byggnadsåret. Normalt skick. Normal livslängd på värmedistributionssystem överstiger väsentligt andra installationers. Inget åtgärdsbehov. Radiatorventiler bedöms i huvudsak ha bytts ut på 1990-talet och är i gott skick. Stamregleringsventiler från byggnadsåret med ca 5-6 års återstående teknisk livslängd.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp i plast och delvis gjutjärn från byggnadsåret. Begränsade delar i källare (gjutjärnsdelar) utbytta under senare år. Avloppssystemet bedöms ha ca 10 års återstående teknisk livslängd. Däremot bör en stamspolning utföras inom nära framtid.

Kallvattensystem av koppar i normalt skick. Åtgärdas parallellt med avlopp ovan.

Tappvarmvatten med status lika kallvatten. Utbyte sker parallellt med kallvatten ovan. Samtidigt kompletteras installationen med cirkulationsslinga till våningsplanen.

### 5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med frånluftsfläktar på vindsvåningen i varje huskropp. Frånluftsfläktarna är genomgående från byggnadsåret och i behov av utbyte inom något år.

## 5.3 El-anläggning

Elservis, serviscentral samt fastighetscentraler i all huvudsak från byggnadsåret. Övriga elinstallationer i all huvudsak från samma tid och i normalt skick. Lägenheterna är uppsäkrade 25A 1-fas. Bedömd återstående teknisk livslängd mer än 10 år.

## 5.4 Hiss

5 st personhissar med maskineri från byggnadsåret i behov av utbyte inom något år.

## 6. Kostnader för att åtgärda brister ( kostnadsläge oktober 2007)

( angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. Merkostnader föranledda av miljöfarliga ämnens förekomst har föredelats på respektive berörd punkt nedan. )

## 6.1 Byggnad

<b>6.1c Fasad</b>	
Ombyggnad av fasadelement, ca 2016	1 500 kkr
Ommålning träfasad till lokalerna, ca 2009	140 kkr
Ommålning träfasad till tvättstuga, ca 2013	50 kkr
<b>6.1e Balkonger</b>	
Underhåll / renovering, ca 2016	3 600 kkr
<b>6.1f Fönster / fönsterdörrar</b>	
Ommålning, viss renovering, ”oskyddade fönster”, ca 2008	1 600 kkr
Ommålning balkongfönster samt fönsterdörrar till balkonger samt lokalfönster, ca 2013	1 100 kkr
<b>6.1g Gemensamma utrymmen</b>	
Utbyte maskinpark, ca 2014	500 kkr
<b>6.1h Lägenheter</b>	
Badrumsrenovering, ca 2016 (kostnad se vatten / sanitet nedan)	
<b>6.2 VVS-anläggning</b>	
<b>6.2b Värmedistribution</b>	
Utbyte stamregleringsventiler, ca 2012	180 kkr
Injustering värmesystem, ca 2012	120 kkr
<b>6.2c Avlopp / vatten</b>	
Stambyte inkl badrumsrenovering, ca 2017	18 000 kkr
Stamspolning, ca 2008	150 kkr
<b>6.2d Ventilation</b>	
Utbyte frånluftsfläktar, ca 2009	900 kkr
<b>6.4 Hiss</b>	
Utbyte 5 hissmaskiner mm, ca 2009	1 500 kkr

### Sammanfattning:

Byggnader uppförda 1970 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder beskrivna ovan är att betrakta som ett led i normalt fastighetsunderhåll.