

**EKONOMISK PLAN**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKTORPSVÄGEN  
(ORG NR 769615-4736)**

**AUGUSTI 2007**

*Jan*  
*Wass*

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNT	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3. BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS	4
3.1 Byggnadsbeskrivning	4
3.2 Teknisk status	5
4. TAXERINGSVÄRDE	5
5. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD	6
6. FINANSIERING	6
7. FÖRENINGENS UTGIFTER	7
7.1 Historiska driftkostnader	7
8. FÖRENINGENS INKOMSTER	8
9. EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS	9
9.1 Ekonomisk prognos	9
9.2 Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	10
10. LÅGENHETSREDOVISNING	11
11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER	14
12. INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN	15
BILAGA 1: BESIKTNINGSPROTOKOLL	
BILAGA 2: AFFÄRSMODELLEN	

# EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKTORPSVÄGEN

## 1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Ektorpsvägen med org.nr. 769615-4736 har registrerats hos Bolagsverket 2006-11-17. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

*Beslutet om förvärv innebär att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga andelar i Majblommans Ekonomisk Förening (769611-9614). Därefter kommer fastigheten att överlåtas mellan Majblommans Ekonomisk Förening och Brf Ektorpsvägen. Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga restvärde värde, se bilaga 2.*

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter planens registrering. Inflyttning har skett.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Sicklaön 202:8.
Kommun	Nacka.
Församling	Nacka.
Adress/belägenhet	Ektorpsvägen 9, 11
Tomtarea	5.479 m <sup>2</sup> .
Ägarstatus	Äganderätt.

Planförhållanden Detaljplan (stadsplan) fastställd 2003-12-04.

Servitut /Nyttjanderätt För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.

Försäkring Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde.  
Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadstillägg.

Räntebidrag Räntebidragen kommer enligt förslag (från alliansen) avtrappas t o m 2011. I ekonomiska planen har följande räntebidrag avtagits:

2007	2008	2009	2010
203 836	142 685	101 918	71 342

### 3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status

#### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår 1971.

Byggnadstyp Flerfamiljshus efter ombyggnad i nio våningsplan.

Uthyrningsbar area 6.504 m<sup>2</sup>.

Bostadslägenheter Befintliga 84 lägenheter om 3.194 m<sup>2</sup>.  
Nya 26 lägenheter om 2.312 m<sup>2</sup>.

Lokaler Sju lokaler om 998 m<sup>2</sup>.

Garage/p-platser 52 st garage och 2 st p- platser.

Gemensamma utrymmen Trapphus, tvättstuga.

Uppvärmningssystem Anslutet till fjärrvärme.

Ventilation Mekanisk frånluftsventilation. Tilluft via väggventiler.

Hiss Två personhissar, 4 personer, 320 kg.

Undergrund Berg.

Grundläggning	Grundmurar /-platta på berg.
Stomme	Bärande väggar av betong.
Bjälklag	Armerad betong.
Yttertak	Papp.
Fasader	Fasadtegel, vissa inslag med plåt och träpanel.
Fönster	2-glas inåtgående träfönster, utv. plåtbeklädda.
Trapphus, entré	Natursten på golv i trapplop. Handledare av trä, smidesräcken. Entréportar: metallpartier med glasinslag.
Tvättstuga	<i>Befintliga:</i> 4 tvättmaskiner. 2 torkskåp, en ny och en gammal. 2 centrifuger, gamla. 2 manglar,  I samband med nybygget kommer tvättstugan att kompletteras med fler tvättmaskiner mm.
Sophantering	Två sopsäcksväxlare.
Övrigt	I byggnaden finns ett skyddsrum i bruk.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Projektledarhuset, den 2007-01-18 samt reviderat 2007-05-09. De brister som föreligger på fastigheten på "kort sikt" kommer att åtgärdas av nuvarande fastighetsägare.

### 4. Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för 2007 är 24 800 tkr, fördelat på bostäder 19 800 tkr och lokaler 5 000 tkr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet). Efter färdigställd tillbyggnation kommer fastigheten att åsättas ett nytt taxeringsvärde. Detta har enligt ett PM från Deloitte bedömts till 64 000 tkr, fördelat på bostäder 59 000 tkr och lokaler 5 000 tkr. För den del av taxeringsvärdet som är hänförlig till den nybyggda bostadsdelen erhålls skattefrihet i fem påföljande åren och de därpå följande halv fastighetsskatt.

Enligt förslag från Alliansen kommer fastighetsskatten att slopas för bostäder fr o m 2008 och ersättas med en kommunal avgift om 900 kr/lgh/år. I prognosen kap 9 har den nya kommunala avgiften tillämpats fr o m 2008.

## 5. Föreningens anskaffningskostnad

Köpeskilling	154 520 000
Stämpelskatt	0
Pantbrevsuttag	0
Avsättning, rep fond	0
Ombildningskostnader mm	400 000

Föreningens anskaffningskostnad 154 920 000

## 6. Finansiering

### Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och insatser

	Kapitalskuld Kr	Ränta <sup>1)</sup>	Ränta Kr	Amortering Kr	Bindningstid
Lån i föreningen	50 600 000	4,75%	2 403 500	0	Mixat lån
Revers (ej ink. insatser) <sup>2)</sup>	6 012 570		176 377		
Summa lån	56 612 570		2 579 877	0	
Insatser	98 307 430				
<b>Totalt</b>	<b>154 920 000</b>				

1) Medelräntan avser vid kalkyltillfälle (5/7-07) gällande ränta för ett mixat lån (lika fördelat och beaktat normal "rabatt") på löptiderna rörligt och 5 år med marginal 0,3%. Definitiv ränta fastslås i samband med lånets utfbetalning.

2) Betalas när ej inkomna insatser kan säljas av föreningen. Reversräntan beräknas som skillnaden mellan hyra och avgift.

## 7. Föreningens utgifter

### Kapitalkostnader

Ränta och amortering/avskrivning	2 579 877	2 579 877
----------------------------------	-----------	-----------

### Drift-och underhållskostnader

Kameral + styrelse + revisor	163 400	25 kr/kvm	
Fastighetsskötsel + trädgård + snö	170 000	26	
Vatten och avlopp	341 983	52	
Uppvärmning	720 391	110	
El (gemensam)	436 599	66	
Hushållssopor	50 000	8	
Städning	82 500	13	
Försäkring	50 000	8	
Övrigt/oförutsett <sup>3)</sup>	200 000	30	
Reparationer	<u>100 000</u>	<u>15</u>	2 314 873
		352	

### Avsättningar, skatt

Fond för yttre underhåll <sup>1)</sup>	192 000	
Fastighetsskatt <sup>2)</sup>	129 200	
Inkomstskatt	<u>0</u>	<u>321 200</u>

Summa kostnader

5 215 950

1) Enl föreningens stadgar skall 0,3% av fastighetens taxeringsvärde avsättas per år.

2) Beräknats som att ingen fastighetsskatt utgår för den nybyggda delen.

Detta förutsätter jämkning av den delen av fastighetskatten.

3) Denna post uppgår fr o m år 2 till 100 000 kr.

## 7.1 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för perioden 2005-10 till 2006-11 för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren. Dessutom har ett estimat beräknats avseende 12 månader.

Beskrivning	200510-0611		4 272 (inkl lokaler)	
	Utfall	Budget	Estimat utfall *(12/14)	Per m2
Kabel-TV	64 901	67 509	55 629	13
El för drift	330 952	345 804	283 673	66
Värme	472 626	524 713	405 108	95
Vatten och avlopp	259 231	222 315	222 198	52
Renhålln och städning	93 895	93 500	80 481	19
Reparation och underhåll löpande	409 295	307 075	350 824	82
Försäkringsprem fastighet	40 612	33 201	34 810	8
Fastighetsskötsel och förvaltning	109 331	90 210	93 713	22
	1 780 843	1 684 327	1 526 437	357

## 8. Föreningens inkomster

Hysesintäkter, bostäder <sup>2)</sup>	490 776
Hysesintäkter, lokaler + garage <sup>3)</sup>	714 112
Räntebidrag <sup>1)</sup>	203 836
Årsavgifter	3 807 226
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 215 950</b>

1) Räntebidraget avtrappas och upphör helt 2011.

2) Kvarvarande hyresrätter få en hyreshöjning om 500 kr/lgh/mån.  
Här antagit att 11 st kvarstår med hyresrätt.

3) Garagehyror avser fullt uthyrt och uppgår till 269.700 kr.



## 9. Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

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

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3 % i stället för 2% samt en antagen ränteökning om 0,1 procentenheter per år.

Inom föreningens första verksamhetsår föreligger inget ytterligare renoveringsbehov utöver vad som utförs av nuvarande fastighetsägare (se 3.2 teknisk status). Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

### 9.1 Ekonomisk prognos

*Dagens räntenivå samt dagens inflationsnivå*

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	2 579 877	2 579 877	2 567 859	2 555 842	2 543 824	2 531 807	2 471 719
Amorteringar	0	253 000	253 000	253 000	253 000	253 000	253 000
Drift-och underhållskostnader	2 314 873	2 261 170	2 306 394	2 352 522	2 399 572	2 447 564	2 821 817
Avsättningar, skatt <sup>2)</sup>	321 200	341 000	341 000	355 812	355 812	355 812	388 212
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 215 950</b>	<b>5 435 047</b>	<b>5 468 253</b>	<b>5 517 176</b>	<b>5 552 209</b>	<b>5 588 183</b>	<b>5 934 749</b>
Hysesintäkter <sup>1)</sup>	1 204 888	1 453 986	1 483 065	1 512 727	1 542 981	1 573 841	1 718 752
Räntebidrag	203 836	131 459	93 899	65 730			
Avgifter	3 807 226	3 849 602	3 891 288	3 938 719	4 009 227	4 014 342	4 215 997
- erforderlig förändring / år		1,1%	1,1%	1,2%	1,8%	0,1%	1,0%
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 215 950</b>	<b>5 435 047</b>	<b>5 468 253</b>	<b>5 517 176</b>	<b>5 552 209</b>	<b>5 588 183</b>	<b>5 934 749</b>

*Ränteantagande*

4,75% motsvarar snitträntan enligt kapitel 6.

*Inflationsantagande*

2% 2% 2% 2% 2% 2% 2%

1) Nuvarande hyra för den stora lokalen inrymmande gruppböende (820 kvm) har bedömts kunna höjas vid kommande hyresförhandling.

Nuvarande fastighetsägare lämnar en garanti t o m 2010-10-01 för mellanskillanden mellan hyra och avgift för föreningen. Denna bedöms uppgå till ca 225 tkr.

2) Fr o m 2008 och resten av kalkylperioden har beräknats med 900 kr/lygh enligt Alliansens förslag.

*John*  
*Allians*

## 9.2 Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys

Förändrad ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	2 579 877	2 630 477	2 668 553	2 706 124	2 743 188	2 779 747	2 954 949
Amorteringar	0	253 000	253 000	253 000	253 000	253 000	253 000
Drift-och underhållskostnader	2 314 873	2 284 319	2 352 849	2 423 434	2 496 137	2 571 021	3 110 996
Avsättningar, skatt <sup>2)</sup>	321 200	341 000	341 000	363 440	363 440	363 440	409 219
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 215 950</b>	<b>5 508 796</b>	<b>5 615 402</b>	<b>5 745 998</b>	<b>5 855 765</b>	<b>5 967 208</b>	<b>6 728 164</b>
Hysesintäkter <sup>1)</sup>	1 204 888	1 466 035	1 510 016	1 555 316	1 601 976	1 650 035	1 955 248
Räntebidrag	203 836	131 459	93 899	65 730			
Avgifter	3 807 226	3 911 302	4 011 487	4 124 952	4 253 790	4 317 173	4 772 916
- erforderlig förändring / år		2,7%	2,6%	2,8%	3,1%	1,5%	2,1%
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 215 950</b>	<b>5 508 796</b>	<b>5 615 402</b>	<b>5 745 998</b>	<b>5 855 765</b>	<b>5 967 208</b>	<b>6 728 164</b>
<i>Ränteantagande</i>	<i>Ökning med 0,1%-enheter per år under kalkylperioden.</i>						
<i>Inflationsantagande</i>	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

1) Nuvarande hyra för den stora lokalen inrymmande gruppboende (820 kvm) har bedömts kunna höjas vid kommande hyresförhandling.  
Nuvarande fastighetsägare lämnar en garanti t o m 2010-10-01 för mellanskillanden mellan hyra och avgift för föreningen. Denna bedöms uppgå till ca 225 tkr.

2) Fr o m 2008 och resten av kalkylperioden har beräknats med 900 kr/gh enligt Alliansens förslag.

*Per Aland*

## 10. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Plan	Typ	Yta (kvm)	Andelstal		Insats			Årsavgift (kr)	Hyra 2006 + 500 kr/mån (kr)
				alla	bliv brf	alla (kr)	bliv brf (kr)	(kr/kvm)		
Ektorpsvägen 11										
11001 *	1	1 rok	32	0,58%	0,63%	457 382	457 382	14 293	23 954	
11002 *	1	2 rok	66	1,20%	1,30%	864 738	864 738	13 102	49 406	
11003 *	1	2 rok	66	1,20%	1,30%	864 738	864 738	13 102	49 406	
11004 *	1	1 rok	32	0,58%	0,63%	457 382	457 382	14 293	23 954	
11005 *	1	1 rok	32	0,58%	0,63%	457 382	457 382	14 293	23 954	
11006 *	1	1 rok	32	0,58%	0,63%	457 382	457 382	14 293	23 954	
11007 *	1	1 rok	32	0,58%	0,63%	457 382	457 382	14 293	23 954	
11 008	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 009	2	1 rok	32	0,58%	-	471 528	-	-	-	38 520
11 010	2	3 rok	79	1,43%	1,55%	1 067 077	1 067 077	13 507	59 137	
11 011	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 012	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 013	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 014	2	2 rok	66	1,20%	1,30%	891 482	891 482	13 507	49 406	
11 015	2	2 rok	66	1,20%	1,30%	891 482	891 482	13 507	49 406	
11 016	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 017	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 018	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 019	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 020	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 021	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 022	3	3 rok	79	1,43%	1,55%	1 067 077	1 067 077	13 507	59 137	
11 023	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 024	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 025	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 026	3	2 rok	66	1,20%	1,30%	891 482	891 482	13 507	49 406	
11 027	3	2 rok	66	1,20%	1,30%	891 482	891 482	13 507	49 406	
11 028	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 029	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 030	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 031	3	1 rok	32	0,58%	-	471 528	-	-	-	40 152
11 032	4	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 033	4	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 034	4	3 rok	79	1,43%	1,55%	1 067 077	1 067 077	13 507	59 137	
11 035	4	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 036	4	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 037	4	1 rok	32	0,58%	-	471 528	-	-	-	39 864
11 038	4	2 rok	66	1,20%	-	891 482	-	-	-	64 656
11 039	4	2 rok	66	1,20%	-	891 482	-	-	-	64 572
11 040	4	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 041	4	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 042	4	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 043	4	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
11 601	5	5 rok	104	1,89%	2,04%	2 637 118	2 637 118	25 357	77 851	
11 602	5	2 rok	68	1,24%	1,34%	1 724 270	1 724 270	25 357	50 903	
11 603	5	2 rok	55	1,00%	1,08%	1 394 630	1 394 630	25 357	41 171	
11 604	5	2 rok	68	1,24%	1,34%	1 724 270	1 724 270	25 357	50 903	
11 605	5	3 rok	68	1,24%	1,34%	1 724 270	1 724 270	25 357	50 903	
11 606	5	2 rok	61	1,11%	1,20%	1 546 771	1 546 771	25 357	45 663	
11 607	5	3 rok	75	1,36%	1,47%	1 901 768	1 901 768	25 357	56 143	
11 701	6	5 rok	104	1,89%	2,04%	2 637 118	2 637 118	25 357	77 851	
11 702	6/7	5 rok	117	2,12%	2,30%	2 966 758	2 966 758	25 357	87 583	
11 703	6/7	4 rok	106	1,93%	2,08%	2 687 832	2 687 832	25 357	79 348	
11 704	6/7	5 rok	117	2,12%	2,30%	2 966 758	2 966 758	25 357	87 583	
11 705	6/7	5 rok	117	2,12%	2,30%	2 966 758	2 966 758	25 357	87 583	
11 706	6	4 rok	96	1,74%	1,89%	2 434 263	2 434 263	25 357	71 863	
Ektorpsvägen 9										
9044 *	BV	1 rok	32	0,58%	0,63%	457 382	457 382	14 293	23 954	
9045 *	BV	1 rok	32	0,58%	0,63%	457 382	457 382	14 293	23 954	
9046 *	BV	1 rok	32	0,58%	0,63%	457 382	457 382	14 293	23 954	
9047 *	BV	1 rok	32	0,58%	0,63%	457 382	457 382	14 293	23 954	
9048 *	1	1 rok	32	0,58%	0,63%	457 382	457 382	14 293	23 954	
9049 *	1	1 rok	32	0,58%	0,63%	457 382	457 382	14 293	23 954	
9050 *	1	1 rok	32	0,58%	0,63%	457 382	457 382	14 293	23 954	
9051 *	1	1 rok	32	0,58%	-	457 382	-	-	-	45 816

*Open*  
*Ållands*

Lgh nr	Plan	Typ	Yta (kvm)	Andelstal		Insats			Årsavgift (kr)	Hyra 2006 + 500 kr/mån (kr)
				alla	bliv brf	alla (kr)	bliv brf (kr)	(kr/kvm)		
9 052	1	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 053	1	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 054	1	1 rok	32	0,58%	-	471 528	-	-		38 520
9 055	1	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 056	1	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 057	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 058	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 059	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 060	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 061	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 062	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 063	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 064	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 065	2	1 rok	32	0,58%	-	471 528	-	-		37 404
9 066	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 067	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 068	2	3 rok	78	1,42%	1,53%	1 053 570	1 053 570	13 507	58 388	
9 069	2	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 070	2	1 rok	32	0,58%	-	471 528	-	-		37 404
9 071	3	1 rok	32	0,58%	-	471 528	-	-		44 028
9 072	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 073	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 074	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 075	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 076	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 077	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 078	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 079	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 080	3	1 rok	32	0,58%	-	471 528	-	-		39 840
9 081	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 082	3	3 rok	79	1,43%	1,55%	1 067 077	1 067 077	13 507	59 137	
9 083	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 084	3	1 rok	32	0,58%	0,63%	471 528	471 528	14 735	23 954	
9 501	4	5 rok	104	1,89%	2,04%	2 637 118	2 637 118	25 357	77 851	
9 502	4	2 rok	68	1,24%	1,34%	1 724 270	1 724 270	25 357	50 903	
9 503	4	2 rok	55	1,00%	1,08%	1 394 630	1 394 630	25 357	41 171	
9 504	4	2 rok	68	1,24%	1,34%	1 724 270	1 724 270	25 357	50 903	
9 505	4	2 rok	68	1,24%	1,34%	1 724 270	1 724 270	25 357	50 903	
9 506	4	2 rok	61	1,11%	1,20%	1 546 771	1 546 771	25 357	45 663	
9 507	4	3 rok	75	1,36%	1,47%	1 901 768	1 901 768	25 357	56 143	
9 601	5	5 rok	104	1,89%	2,04%	2 637 118	2 637 118	25 357	77 851	
9 602	5/6	5 rok	117	2,12%	2,30%	2 966 758	2 966 758	25 357	87 583	
9 603	5/6	4 rok	106	1,93%	2,08%	2 687 832	2 687 832	25 357	79 348	
9 604	5/6	5 rok	117	2,12%	2,30%	2 966 758	2 966 758	25 357	87 583	
9 605	5/6	5 rok	117	2,12%	2,30%	2 966 758	2 966 758	25 357	87 583	
9 606	5	4 rok	96	1,74%	1,89%	2 434 263	2 434 263	25 357	71 863	
854	Kontorlokal annan		13							5 280
856	Kontorlokal annan		33							14 840
851	Kontorslokal		820							379 120
852	Kontorslokal		80							32 500
860	Källare		8							1 440
853	Lagerlokal		12							0
858	Lagerlokal		32							11 232
<b>Totalt</b>			<b>6 504</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>		<b>98 307 430</b>	<b>3 807 226</b>	<b>935 188</b>	

### Fördelningsgrund insatser

Följande insatser har tillämpats:

Storlek 32 kvm	14 735	kr/kvm
Storlek 66-79 kvm	13 507	kr/kvm
Nyproduktion	25 357	kr/kvm

Därutöver har lägenheter i markplan (markade med \*) erhållit en justering om -3%.

### Fördelningsgrund andelstal

Årsavgifterna fördelas i relation till lägenhetens andelstal. Andelstalet är satt utifrån lägenhetens yta.

---

*Jon Alund*  
*JA*

## 12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Ektorpsvägen*, organisationsnummer 769615-4736, 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.

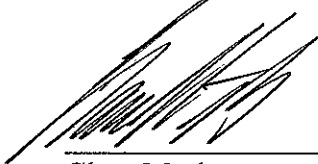
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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:

Stadgar  
Ekonomisk plan  
Besiktningssprotokoll  
Utkast andelsöverlåtelseavtal  
PM Deloitte ang skattebefrielse och nytt taxeringsvärde  
CFD-utdrag  
Registreringsbevis  
Affärsmodell

Stockholm 2007-08- 20



Claes Mörk  
Jur.kand.



Björn Rydén  
Jur.kand.

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

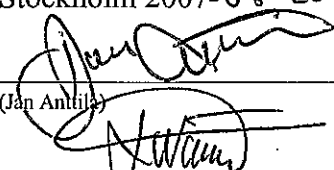
## 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser


- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.

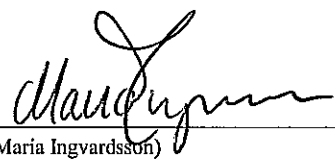
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.

- C. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- D. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
  - Dispositionsfond
- E. *Beslutet om förvärv innebär att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga andelar i Majblommans Ekonomisk Förening (769611-9614). Därefter kommer fastigheten att överlätas mellan Majblommans Ekonomisk Förening och Brf Ektorpsvägen. Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga restvärde värde, se bilaga 2.*
- F. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- G. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2007-08-20

  
\_\_\_\_\_  
(Jan Anttila)

  
\_\_\_\_\_  
(Jan Wallén)

  
\_\_\_\_\_  
(Maria Ingvarsson)

## Kv. SicklaÖn 202:8, Nacka

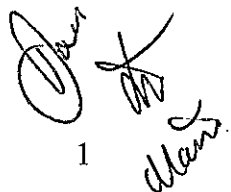
Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 9 maj 2007 (rev)

ProjektledarHuset AB



Hillar Truuberg

  
1  
Allans



# SicklaÖn 202:8, Nacka - 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

Forum Fastighetsekonomi AB

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 17 november 2006 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 hyreslokal, i garaget samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet / regnigt samt ca + 8 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från fastighets-skötaren. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Bygg- och installationsdelar som byts ut i samband den omfattande tillbyggnad som påbörjats har ej kommenterats nedan. För dessa förutsätts att gängse entreprenadsäkerheter och garantitider utställs.

Vid besiktningen närvarade:

- Joakim Schöldström, Skandinavisk Fastighetsfond
- Mohammed, Tekab, fastighetsskötare
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningssman

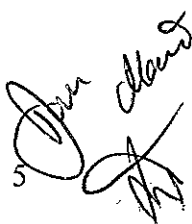
Del av tid närvarande dessutom Feyrus Melkemichel och Fredrik Andréén.

#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	SicklaÖn 202:8 (Kv Lasarettet)
Adress:	Ektorpsvägen 9-11
Kommun:	Nacka
Nuvarande ägare:	Majblomman Nacka Ek. förening
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare och 3 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321
Byggnadsår:	1971
Ombyggnadsår:	----
Värdeår:	1971
Areor:	Bostäder 3 195 kvm Lokaler 2 456 kvm Totalt 5 651 kvm
Lgh-fördelning	68 st 1 rum och kök / kokvrå 16 st 3 rum och kök
Standard:	Modern
Källare / suterräng:	Tvättstugor, förråd, inst.utrymmen, garage
Entréplan:	Bostadsentréer
Övr våningsplan:	Bostäder
"Separat" byggnad	Lokaler
Undergrund:	Berg / friktionsmaterial
Grundläggning:	Grundmurar / -platta på berg
Mark, tomt:	Gräsmatta och naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer och garage. Planteringsytor. Gårdsbjälklag över garage.
Stomme:	Bärande väggar av betong.

Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Papp
Fasad:	Fasadtegel, vissa inslag med plåt och träpanel
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken.
Fönster:	2-glas inåtgående träfönster, utv plåtbeklädda.
Trapphus:	Natursten på golv i trapplop, linoleum i korridorer. Målad betong på vägg. Målade tak eller undertak. Handledare av trä, smidesräcken.
Entréportar:	Metallpartier med glasinslag.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar i trä.
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum Linoleum i de flesta hallar Plastmatta i kök Målad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, Inredning / utrustning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinker / plastmatta på golv, kakel / våttapet på vägg, målade tak, duschhörna, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer i stor utsträckning från byggnadsåret.
Tvättstugor mm:	4 st TM, från 1991 2 st TS, en ny och en gammal 2 st Centrifuger, gamla 2 st manglar, ca 15 år Plastmatta på golv, målade väggar
Sophantering:	2 st sopsäcksväxlare 1 ca 20 år gammal, 1 nyare. Ytbehandlad btg i golv, väggar och tak.

Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Värmeväxlarenheter från 2002. Expansionskärl och pumpa i från samma tid. Vissa ventiler utbytta under senare år övriga gamla.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnadsåret. Radiatorventiler bedömningsvis från byggnadsåret. Stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret.
VA-installationer:	I princip alla installationer från byggnadsåret. Begränsat utbyte har utförts under uthyrningslokalen.
Ventilation:	Mekanisk frånluft. Tilluft via väggventiler.
Elinstallationer:	I all huvudsak från byggnadsåret. Begränsade delar i källarplan utbytta.
Hiss:	2 st personhissar, 4 personer 320 kg.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1971. Inga mer omfattande ombyggnader har utförts.
OVK-status:	Okänd. Ventilationssystemen berörs av pågående ombyggnad.
Skyddsrum:	I byggnaden finns 1 skyddsrum i bruk. Genomgång av funktion och inventarier / utrustning bör utföras av särskild sakkunnig före ett eventuellt förvärv såvida inte skyddsrumsbesiktning nyligen utförts.

*5*  


## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Ingen fuktinträngning noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar.

Terrassbjälklag över garage med 35 år gammalt tätskikt. Inga läckage förekommer idag. Bedömd återstående teknisk livslängd 6-7 år.

2 st utvändiga betongtrappor med renoveringsbehov inom nära framtid.

Fristående träbyggnad med utvändigt ommålningsbehov inom 3-4 år.

Markanläggning i övrigt i genomgående gott skick. Inget akut åtgärdsbehov utöver normalt markunderhåll vad avser gräsmatta, planteringar samt diverse hårdgjorda ytor.

Stödmurar i tillfredsställande skick.

#### 5.1b Stomme

Viss sprickbildning i källargolv. Normal och begränsad sprickbildning i övriga bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Fasadtegel i normalt skick. Viss kompletteringsfogning rekommenderas inom några år. Plåtdelar av fasad i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Smärre fasadpartier beklädda med träpanel. Ommålning som ett led i normalt underhåll bedöms behöva utföras om 5-6 år.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Bostadshusen:

I samband med påbyggnaden kommer yttertaget läggas om.

Lokaldelen:

Papptak i genomgående gott skick. Några lågpunkter med stående vatten noterades. Bedömd återstående teknisk livslängd 8-10 år.

#### 5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor i tillfredsställande skick. Begränsad sprickbildning noterades i framkant av någon platta. Räckena i gott skick. Bedömd tidshorisont till nästa balkongreparation ca 10 år.

#### 5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glasfönster på träbågar. Fönstren är utvändigt aluminiumbeklädda och i genomgående gott skick. Utbyte tätningslister rekommenderas inom några år. Inget övrigt åtgärdsbehov på ca 10 år.

6  
*Jan Almqvist*

Fönsterdörrar till balkonger i skick lika fönstren.

### 5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

I tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrepertier av stål med glas i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga mm:

Maskinpark i huvudsak åldersstigen. Utbyte rekommenderas inom nära framtid.

Maskinparken bedöms underdimensionerad för lägenhetsantalet. Eventuellt kommer ombyggnad av tvättstugorna ske i samband med husets tillbyggnad.

Källare övrigt:

Normalt skick med målade ytskikt. Genomgående god belysning. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd:

Normalt skick. Tillfredsställande belysning. Ombyggnad av förrådsplanlösningen kommer utföras i samband med tillbyggnaden.

Sophantering:

I sopsäcksväxlare av äldre modell bedöms behöva bytas ut inom ca 6-7 år.

### 5.1h Lägenheter

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

Lägenheterna kan genomgående anses ha samma övergripande standard, dock med vissa ålderskillnader på ytskikt, inredning och utrustning.

Knappt hälften av badrummen har ytskiktsreoverats resten har standard från husets nybyggnadsår. Samtliga badrum av äldre typ bör förses med nya yt- och tätskikt inkl utbyte av sanitetsporslin och sanitetsarmaturer inom nära framtid.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000:- per lägenhet.

### 5.1i Lokaler

*Socialtjänsten*

Linoleummatta på golv, målade väggar och tak. WC:ar, duschar, kök och storkök av modern typ. Utbyta avlopps- och vatteninstallationer till våtenheter.

Elinstallationer i huvudsak av modern typ. Bedömt god ventilation. Eget inre underhållsansvar.

### *Garage*

Ytskikt, belysning och ventilation med bedömt god funktion. Ventilationsfläktar från byggnadsåret med utbytesbehov inom något år.

## **5.2 VVS-anläggning**

### **5.2a Värmeproduktion**

Värmeväxlarenheter från 2002. Expansionskärl och pumpar från samma tidsperiod. Ventiler av blandad ålder. Utrustning i undercentral är enligt utförda beräkningar tillräckligt dimensionerad för att klara även påbyggnaden.

### **5.2b Värmedistribution**

Vattenburen värme med radiatorer och stammar från byggnadsåret. Stamregleringsventiler från byggnadsåret. Radiatorventiler från byggnadsåret med rekommenderat utbytesbehov.

### **5.2c Avlopp / vatten / sanitet**

Avlopp: Avlopp i gjutjärn / plast från byggnadsåret. Befintliga avloppsinstallationer bedöms ha åtminstone 10 års återstående teknisk livslängd.

Kallvattensystem av koppar i gott skick.

Tappvarmvatten med status lika kallvatten. Tappvarmvattnet saknar cirkulationsslinga.

### **5.2d Ventilation**

Mekanisk frånluft med frånluftsfläktar i anslutning till frånluftskanaler. Generellt tillfredsställande funktion. Som en följd av påbyggnaden måste defläktar som betjänar bostäderna ändå bytas ut.

Från- och tilluftsfläktar till garage. Genomgående från byggnadsåret och med bedömt kort återstående teknisk livslängd. Utbyte rekommenderas inom nära framtid.

Fläktsystem till Socialtjänstens lokaler av modern typ och bedömt god funktion. Enligt uppgift har lokalen eget underhållsansvar för ventilationen.

OVK-status okänd. I och med att fläktar byts ut måste ändå OVK utföras i anslutning till påbyggnadens genomförande.

## **5.3 El-anläggning**

Elservis, servicentral samt fastighetscentraler från byggnadsåret. Övriga elinstallationer i all huvudsak från samma tid och i normalt skick. Begränsade delar i källarplan utbytt under senare tid.

Bedömd återstående teknisk livslängd ca 15 år.

Hissar:

I samband med att påbyggnaden genomförs måste hissmaskiner etc ändå bytas ut.

## 6. Kostnader för att åtgärda brister ( kostnadsläge 06-11)

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

Nuvarande fastighetsägare har utlovat omedelbar åtgärd av vissa av nedanstående punkter. Dessa punkter har kostnadsmissigt "nollats" i sammanställningen.

### 6.1 Byggnad

#### 6.1a Mark / tomt

Utbyte tätskikt gårdsbjälklag, ca 2013	4 000 kkr
Ommålning träbyggnad, ca 2010	20 kkr
Renovering betongtrappor, ca 2007	0 kkr

#### 6.1c Fasad

Partiell omfogning av fasadtegel, ca 2012	bedömt 200 kkr
Ommålning träfasaddelar, ca 2012	50 kkr

#### 6.1d Yttertak

Omläggning papp på lågdel, ca 2015	220 kkr
------------------------------------	---------

#### 6.1e Balkonger

Balkongrenovering, ca 2016	440 kkr
----------------------------	---------

#### 6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2007	0 kkr
Utbyte en sopsäcksväxlare, ca 2013	0 kkr

#### 6.1h Lägenheter

Renovering av ca 50 badrum, ca 2008	0 kkr
-------------------------------------	-------

### 6.2 VVS-anläggning

#### 6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2007	0 kkr
----------------------------------	-------

#### 6.2c Avlopp / vatten

Utbyte vissa badrumsstammar, ingår badrumsrenov ovan	
Spolning av köksstammar, ca 2008	0 kkr

*Jan Almqvist*



## 6.2d Ventilation

Utbyte fläktar till garage, ca 2007

0 kkr

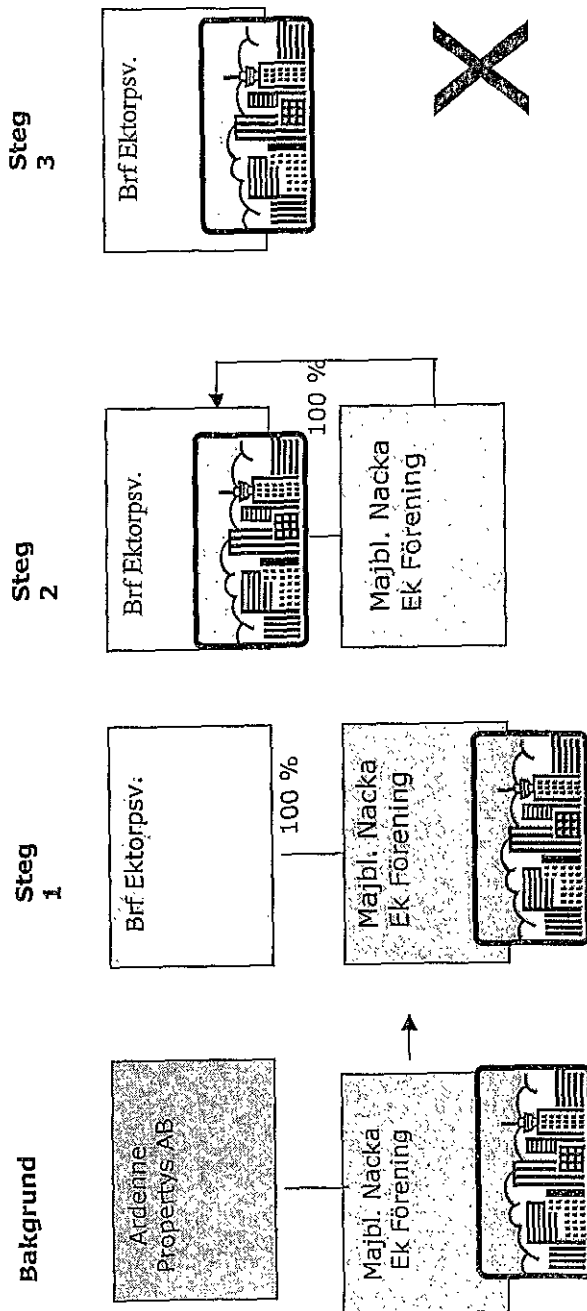
### **Sammanfattning:**

Byggnad uppförd 1971 i normalt skick för ålderskategorin. Ovan uppräknade åtgärder är att betrakta som normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Vissa åtgärder har inte beaktats i denna statusrapport då dessas förnyelse enligt erhållen uppgift kommer att ingå som en naturlig del av pågående tillbyggnad.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

# Affärsmodell



**Bakgrund**

Andelarna till Majbl. Nacka Ek Förening ägs av Ardenne Propertys AB. Fastigheten Nacka Sicklaön 202:8 ägs i sin helhet av Majbl. Nacka Ek Förening.

**Steg 1**

Ardenne Propertys AB säljer andelarna i Majbl. Nacka Ek Förening till Brf Ektorpsv.

**Steg 2**

Brf Ektorpsv. flyttar (*internsäljer*) Fastigheten Nacka Sicklaön 202:8 för skattemässigt restvärde.

**Steg 3**

Brf Ektorpsv. sammanför Majbl. Nacka Ek Förening och Brf Ektorpsv. genom *fusion*.



*Jon Åberg*