



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2010-12-14

Linda Melin

Ekonomisk plan

för

200906024631



Bostadsrättsföreningen

Roslagsgatan 29

(769617-8263)

Stockholm

Upprättad i maj 2009

av

SBR – Svensk Bostadsrättsbildning

part of

Bjerkborn
INNEGÅVÄRDEKONSTABE

Registrerades av Bolagsverket 2009-06-08

Innehåll

- 1 Allmänna förutsättningar
- 2 Beskrivning av fastigheten
- 3 Fastighetens skick
- 4 Beräknade förvärvskostnader och finansiering
- 5 Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader
- 6 Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter
- 7 Insatser och boendekostnader
- 8 Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och anslutningsgrad
- 9 Särskilda förhållanden
- 10 Intyg
- 11 Bilagor

Kontaktuppgifter

För föreningen:

Fredrik Nyström
Roslagsgatan 29
113 55 Stockholm
Tel. 070-7747136

För SBR – Svensk Bostadsrättsbildning:

D. Ingemar Bjerkborn
Kent Sylsjö
Henrik Smithsgatan 14
211 56 Malmö
Tel. 040-611 99 60
info@bjerkborn.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 29 (769617-8263) som har registrerats hos Bolagsverket (se *Registreringsbevis* under rubriken Bilagor) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen kommer att utgöras av tomträtten Stockholm Vilan 9, Roslagsgatan 29, 29A. Fastigheten innehåller i dag 63 bostäder, 1 lokal och 5 lagerlokaler. Byggnaden uppfördes ursprungligen år 1936. Genomgripande renovering (rotad) år 1997.

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

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på förvärvskostnaden samt föreningens årliga kapital och driftskostnader, gällande vid tillfället för upprättandet av planen.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter tre besiktningar; byggnads-, el- och VVS-teknisk. Den totala

anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet. Planen redovisar därför den slutliga kostnaden för förvärvet.

Kapitalkostnaderna grundas på en räntenivå som väl motsvarar gällande marknadsnivå.

Driftskostnaderna är baserade på en analys av den nuvarande fastighetsägarens faktiska kostnader och intagna offerter.

I framläggandet av denna ekonomiska plan har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan insats och årsavgift i syfte att ge medlemmarna ett långsiktigt tryggt boende.

Fastighetens centrala läge, insatsen och avgiftens storlek samt avsättningar till reparationer och underhåll borgar för en god framtida utveckling både för föreningen men i synnerhet för dess medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker under juni 2009 då fastigheten tillträts.

Inflyttning har skett.

Planens offentlighet

BRL 3 kap. 5§ Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

Nyckeltal:

Snittpris per kvm: 29 120:-

Avgift per kvm och år: 518:-

Genomsnittlig förändring av bostadskostnaden år 1 med full betalning och ränteaavdrag: -0,2%



2. Beskrivning av fastigheten

200906024634

Fastighetsbeteckning	Stockholm Vilan 9
Upplåtelseform	Tomträtt
Adress	Roslagsgatan 29, 29A 113 55 Stockholm
Tomtareal	1 100 kvm
Area	2 616 kvm bostadsyta och 177 kvm lokaler, totalt 2793 kvm enligt taxeringsinformationen. Enligt fakturering 2 616 kvm bostadsyta, 35 kvm lokal och 138 kvm förråd, totalt 2789 kvm.
Byggnadsutformning	På tomten finns 2 byggnadskroppar: 1 gathus om 6 våningar och 1 gårdshus om 5 våningar.
Byggnadsår	1936
Servitut/nyttjanderätt	Se utdrag ur Fastighetsdata under rubriken Bilagor
Försäkringar	S:t Erik fullvärde
Taxeringsvärde	56 706 tkr varav markvärde 23 922 tkr
Typkod	321
Gemensamma utrymmen och anordningar	Källare, endast gathuset. El-central Fjärrvärmecentral Förråd Soppantering Tvättstuga Vindsutrymme, förråd Trapphus Kabel-TV
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grundläggning: Troligen grundlagda på utbredd förstärkt bottenplatta. Stomme: Gjutna, med gjutna bjälklag. Fasad: Putsad fasad, målad. Tak: Plåtsol med inbyggd hängränna. Avvattning genom stuprör. Fönster: Mot gatan 1+2 glas, mot gården och gårdshuset 2-glas. Trapphus: Målade väggar och tak Uppvärmning: Fjärrvärme Ventilation: Mekanisk frånluft.
Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard	Kök: Gasspis, kyl, frys, målade köksluckor, målade väggar och målade tak Badrum: Delkaklade 1,4 m, med badkar/dusch, målade väggar. Tvättställ och WC-stol Golv: Plastmatta Invändigt golv: Stavparkett, plastmatta och/eller linoleummatta Invändiga tak: Målade Invändiga väggar: Tapeter, målade tapeter

3. Fastighetens skick

Byggnaden har under åren genomgått löpande underhåll. Det nuvarande skicket får anses vara bra/mycket bra.

Fastigheten har besiktigats bygg-, el- och VVS-tekniskt 2009-04-15 avseende det övergripande skicket. Ansvarig och projektledare för besiktningen har varit Ingenjör Magnus Westerberg, FB Engineering AB (Flygfältsbyrån). Se bilagda protokoll under rubriken *Besiktningensprotokoll*.

Vidstående sammanställning har upprättats på så sätt att det som avser åtgärder belöpande på de 10 första åren har upptagit i

reparationsfonden. Dessutom finns det en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden.

Övriga åtgärder avseende det inre underhållet ankommer den enskilde bostadsrättsinnehavaren och har därför ej medtagits. Viss särskild avvikelse kan föreligga i det enskilda fallet.

I de avseende där det vid besiktningen framkommit flera alternativa åtgärder har det alternativ valts som besiktningsmannen förordat.

Efter genomförda åtgärder kommer byggnaden att få ett skick som bör rubriceras som mycket gott.



Sammanställning av reparationsbehovet i föreningen

200906024636

Ar	1	2-5	6-10
Bygg	481 000	13 000	0
El	70 000	880 000	0
VVS	194 000	90 000	30 000
+moms	186 370	245 750	7 500
Totalt	931 250	1 228 750	37 500

I denna ekonomiska plan finns upptaget för omedelbara åtgärder på Bygg, år 1; renovering av fasader och balkonger samt målningensarbeten, fönster mot gården, trösklar terassdörrar.

El, år 1; är upptaget kostnader för uppmärkning av drift- och underhållsinstruktioner samt diverse mindre kostnader för belysningsstyrning och takvärmeanläggning.

VVS, år 1; är upptaget kostnader för uppmärkning av drift- och underhållsinstruktioner, OVK-besiktning samt Energideklaration. Dessutom är upptaget kostnader för rengöring av fläktar, byte av fläns vid tappvattenpump i undercentralen samt ventilationsarbeten av ute-luftventiler, rengöring och justering i lägenheter.

Bygg, år 2-5; är upptaget lite kostnader för arbete i trapphusen.

El, år 2-5; finns upptaget kostnader för utbyte av hissar samt installation av trapphiss.

VVS, år 2-5; är upptaget kostnader för OVK-besiktning samt byte av expansionssystem i undercentralen.

Bygg och El, år 6-10; finns inte upptaget något ytterligare renoveringsbehov.

VVS år 6-10; finns upptaget kostnad för OVK-besiktning.

I övrigt se respektive besiktningensprotokoll; Bygg, El och VVS.



4. Beräknade förvärvskostnader och finansiering

200906024637

Sammanställning kostnader och finansiering

Se sammanställning nästa sida.

Lånebindningstid

Styrelsen har för avsikt att binda lånen:

- 1/3 kort
- 1/3 medellångt
- 1/3 långsiktigt

Denna placeringsstrategi anser styrelsen ansvarsfull och syftar till att ge föreningen ekonomisk stabilitet de närmaste kommande åren.

Verklig räntekostnad, likviditet och kassaflöde

Den verkliga räntekostnaden blir avsevärt mindre än kalkylerat då hela lånedelen för renoveringen inte kommer att lyftas omedelbart. Om fastigheten renoveras kontinuerligt enligt underhållsplanen lättar räntebelastningen med 50 650:- under första året. Denna lättnad avtar varefter renoveringar genomförs för att år 10 vara helt borta.

Bostadsrätt kontra hyresrätt

En viss initial kostnadsökning kan ske om ett större antal medlemmar väljer att inte omvandla sin hyresrätt till bostadsrätt. Detta borde mer än väl kompenseras av kommande hyreshöjningar.

Därtill kommer även ett dolt övervärde föreningen tillgodo vilket kan realiseras genom försäljning när respektive hyresavtal upphör.

Årsavgiften

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året.

En initialt lägre anslutningsgrad än 100 % kan första året öka behovet av likviditet. Detta kompenseras dock av andra faktorer som t ex avsättningar till yttre fond och lägre faktiska räntekostnader etc.

De kommande årens förväntade hyreshöjningar, på de lägenheter som ej övergår till bostadsrätter, minskar vidare behovet av någon ökning av årsavgiften. Med anledningen härav har styrelsen beslutat att debitera månadsavgiften enligt grundkalkylen.

Övriga kostnader

Initiala kostnader är för föreningsbildning, som uppgår till 312 500:- (varav moms 62 500:-) och kostnader för lagfart, 1 201 000:- (1,5 % på köpeskillingen + avgift). Dessutom tillkommer en pantbrevsersättning på 161 000:-.

Nyckeltal:

Snittpris per kvm: 29 120:-

Avgift per kvm och år: 518:-

Genomsnittlig förändring av bostadskostnaden år 1 med full belåning och ränteavdrag: -0,2%

Verklig ränta:

I den ekonomiska planen redovisas hela lånekostnaden som föreningen beräknas behöva ta upp de närmaste 10 åren. Vad gäller renoveringsbehovet är det emellertid så att lånen tas upp efterhand de behövs. I början är därmed lånesumman inte fullt så stor som kalkylen redovisar. Den delen av lånet, motsvarande renoveringsbehovet för år 2-10, som ännu inte har tagits upp motsvarar en ränta på 50 650 kr under första året. Detta kallar vi *räntelättnad* och dras i kalkylen av från kostnaderna i kapitel 5. År två tar föreningen upp nya medel för renoveringar. Den delen av lånet som ännu inte tagits upp motsvarar nu en *räntelättnad* på 38 363 kr under andra året. Varefter mer lån tas upp minskar *räntelättnaden* fram till år 10 då hela lånet är upptaget och *räntelättnaden* är följaktligen noll. Se kap 8:1

Kostnader för förvärv av tomträtten Vilan 9 samt dess finansiering

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	80 000 000
Föreningsbildning	312 500
Lagfart 1,5 %, Köpeskilling	1 201 000
Dispositionsfond	250 000
Styrelsearvode	56 205 ¹
Reparationsbehov	2 197 500 ²
Pantbrev	0
Pantbrevsersättning	<u>161 000</u>
Totalt	84 178 205

Finansieringsplan

Lån		Ränta	Ränta kr	Avskrivning (1 % av tax. byggvärde)
För bostäder	7 000 000	4,0%	280 000	320 000
För lokaler	<u>1 000 000</u>	4,0%	<u>40 000</u>	<u>78 400</u>
	8 000 000		320 000	327 840

Insatser 76 178 205

Totalt 84 178 205

Taxeringsvärde

		%	Mark	Byggnad		<u>Avgift/Skatt</u>
Bostäder	55 400 000	97,7	23 400 000	32 000 000		80 136
Lokaler	<u>1 306 000</u>	<u>2,3</u>	<u>522 000</u>	<u>784 000</u>	1,0%	<u>13 060</u>
Summa taxeringsvärde	56 706 000	100,0	23 922 000	32 784 000		93 196

¹ Beloppet motsvarar ett basbelopp (42 800 kr) + sociala avgifter (31,42%).

² Beloppet avser totala renoveringsbehovet över 10 år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs. År 1 behövs 931 250:- för renoveringar/reparationer.

5. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Intäkter	2009		
	Bostäder	Lokaler	Hela Huset
Hyra lokal		180 292	180 292
P-Plats och garage	0		0
Årsavgift lägenheter restpost	1 354 856		1 354 856
Återföring av avskrivning (skattemässig)	320 000	7 840	327 840
Räntelättnad	50 650		50 650
<i>Intäkter totalt</i>	<i>1 725 506</i>	<i>188 132</i>	<i>1 913 638</i>
Driftkostnader inkl moms			
Uppvärmning	280 988	19 012	300 000
Elförbrukning	80 000	0	80 000
Vattenförbrukning	74 930	5 070	80 000
Renhållning (sophämtning, trappstäd)	37 465	2 535	40 000
Försäkringar	37 465	2 535	40 000
Förvaltning	131 128	8 872	140 000
Tomträttsavgäld	218 234	14 766	233 000
Kabel-TV (39 kr/mån)	29 484	0	29 484
Övriga driftskostnader	28 099	1 901	30 000
<i>Underhållskostnader</i>			
Löpande underhåll	28 099	1 901	30 000
Till underhållsfond (0,3 % av tax. värde)	159 337	10 781	170 118
<i>Summa driftkostnader</i>	<i>1 105 229</i>	<i>67 373</i>	<i>1 172 602</i>
			420
			kr/kvm
Kvar till kapitalet och skatter	620 277	120 759	741 036
<i>Kapitalkostnader</i>			
Räntekostnader fastighetslån	280 000	40 000	320 000
Avskrivning (1 % av byggnadsvärde enl. taxering)	320 000	7 840	327 840
Amortering (1% av lån)			
<i>Summa kapitalkostnader</i>	<i>600 000</i>	<i>47 840</i>	<i>647 840</i>
Vinst före skatter	20 277	72 919	93 196
<i>Fastighetsskatt</i>			
Kommunal fastighetsavgift (63 x 1272:-)	80 136		80 136
Fastighetsskatt lokaler	0	13 060	13 060
<i>Summa fastighetsskatt</i>	<i>80 136</i>	<i>13 060</i>	<i>93 196</i>
<i>Kostnader totalt</i>	<i>1 785 365</i>	<i>128 273</i>	<i>1 913 638</i>
Intäkter ./. Kostnader = vinst	-59 859	59 859	0

6. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

6:1 Insatser

Frågan om differentiering av insatser har varit föremål för diskussion. Efter flera förslag har styrelsen beslutat om följande differentiering:

- 1 Höjningar och sänkningar av insatsen ska ta ut varandra eftersom den totala insatsen ej ska ändras.
- 2 De lägenheter som ligger nedanför våningsplan tre erhåller en sänkning av insatsen medan lägenheter ovanför våning fyra får en höjning. Våning tre och fyra förblir oförändrade.
- 3 Nivån ligger på -1 % för andra våningen och -2 % för första våningen.
- 4 Lägenheterna på femte våningen erhåller en höjning av insatsen med 1,07 % och sjätte våningen får en höjning med 2,13 %.
- 5 Lägenheter med balkong får ett tillägg på insatsen med 30 000:-/lgh. För att den totala insatsen inte skall ändras får de lägenheter som saknar balkong ett avdrag med 18 000:-/lgh.

6:2 Årsavgifter

Även frågan om andelstal har diskuterats. Enligt stadgarna skall årsavgiften fördelas i förhållande till lägenhetens kvm. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.



6:1 Differentiering

BRF Roslagsgatan 29

Lgh #	Namn	Vån	Kvm	Insats före diff.	Diff. våning %	Diff. våning kr	Tillägg/avdr. Balkong	Insats kronor c. diff
57180001	Norrmalms SDF	1	29	844 483	-2,00%	-16 890	-18 000	809 593
57180002	Olov Fransson	1	55	1 601 606	-2,00%	-32 032	-18 000	1 551 574
57180003	Ilan Rosen	1	42	1 223 045	-2,00%	-24 461	-18 000	1 180 584
57180004	Mariann Zsigmond	1	38	1 106 564	-2,00%	-22 131	-18 000	1 066 433
57180005	Evak	1	32	931 843	-2,00%	-18 637	-18 000	895 207
57180006	Slobodan Stankovic	1	28	815 363	-2,00%	-16 307	-18 000	781 056
57180007	Eva Gradén	1	58	1 688 966	-2,00%	-33 779	-18 000	1 637 187
57180008	Pouria Khosravi	1	46	1 339 525	-2,00%	-26 791	-18 000	1 294 735
57180009	Ylva Jonson	2	46	1 339 525	-1,00%	-13 395	30 000	1 356 130
57180010	Gunilla Rolén	2	55	1 601 606	-1,00%	-16 016	30 000	1 615 590
57180011	Renée Anne Marie Olu Thörnblad	2	42	1 223 045	-1,00%	-12 230	-18 000	1 192 814
57180012	Rosanna Eklund	2	38	1 106 564	-1,00%	-11 066	-18 000	1 077 498
57180013	Bo Ulf Dovhage	2	32	931 843	-1,00%	-9 318	-18 000	904 525
57180014	Marcus Wejderot	2	28	815 363	-1,00%	-8 154	-18 000	789 209
57180015	Maja Adler	2	58	1 688 966	-1,00%	-16 890	30 000	1 702 077
57180016	Kita Collin	2	47	1 368 645	-1,00%	-13 686	30 000	1 384 959
57180017	Gunnar Sven Arne Jonasson	3	46	1 339 525	0%	0	30 000	1 369 525
57180018	Elin Robertsson	3	55	1 601 606	0%	0	30 000	1 631 606
57180019	Sig-Britt Borén	3	42	1 223 045	0%	0	-18 000	1 205 045
57180020	Fredrik Nyström	3	38	1 106 564	0%	0	-18 000	1 088 564
57180021	Bengt Johansson	3	32	931 843	0%	0	-18 000	913 843
57180022	Wallin Lotta	3	28	815 363	0%	0	-18 000	797 363
57180023	Marie-Louise Gustafsson Bäckstrand	3	58	1 688 966	0%	0	30 000	1 718 966
57180024	Barbara Malec	3	47	1 368 645	0%	0	30 000	1 398 645
57180025	Gunilla Knutsdotter Anglemo	4	46	1 339 525	0%	0	30 000	1 369 525
57180026	Anna Ossoinak	4	55	1 601 606	0%	0	30 000	1 631 606
57180027	Gunnar Leif Ragnar Bridell	4	42	1 223 045	0%	0	-18 000	1 205 045
57180028	Susanne Vallberg	4	38	1 106 564	0%	0	-18 000	1 088 564
57180029	Michael Kasthed	4	32	931 843	0%	0	-18 000	913 843
57180030	Mohammed Saissi-Hassani	4	28	815 363	0%	0	-18 000	797 363
57180031	Susanna Sjöholm	4	58	1 688 966	0%	0	30 000	1 718 966
57180032	Freddy Granath	4	47	1 368 645	0%	0	30 000	1 398 645
57180033	Fatanch Nik-Khikian	5	46	1 339 525	1,07%	14 286	30 000	1 383 811
57180034	Gerd Monica Malmgren	5	55	1 601 606	1,07%	17 081	30 000	1 648 687
57180035	Hans Peter Bengtsson	5	42	1 223 045	1,07%	13 044	-18 000	1 218 088
57180036	Magnus Fischer	5	38	1 106 564	1,07%	11 801	-18 000	1 100 365
57180037	Kerstin Margareta Enocson	5	32	931 843	1,07%	9 938	-18 000	923 781
57180038	Peter Rahm	5	28	815 363	1,07%	8 696	-18 000	806 059
57180039	Aki Nakamura	5	58	1 688 966	1,07%	18 013	30 000	1 736 979
57180040	Elsa Maria Eriksson	5	47	1 368 645	1,07%	14 596	30 000	1 413 241
57180041	Elsa Linnea Alwert	6	40	1 164 804	2,13%	24 845	30 000	1 219 649
57180042	Kristian Wlodkowski	6	49	1 426 885	2,13%	30 435	30 000	1 487 320
57180043	Hans Ove Svensson	6	38	1 106 564	2,13%	23 603	30 000	1 160 167
57180044	Cecilia Nielsen	6	27	786 243	2,13%	16 770	30 000	833 013
57180045	Eva Lizzie Kristina Rudling	6	26	757 123	2,13%	16 149	30 000	803 272
57180046	Anna-Maija Pantti	6	70	2 038 408	2,13%	43 479	60 000	2 141 886
57180047	Sven Petter Martinelle	6	42	1 223 045	2,13%	26 087	30 000	1 279 132
57180048	Lovisa Skeppholm	2	53	1 543 366	-1,00%	-15 434	-18 000	1 509 932
57180049	Ove Eriksson	2	24	698 883	-1,00%	-6 989	-18 000	673 894
57180050	Jenny-Heidi Lindström	2	52	1 514 246	-1,00%	-15 142	-18 000	1 481 103
57180051	Christian Moberg	2	24	698 883	-1,00%	-6 989	-18 000	673 894

6:1 Differentiering

Lgh #	Namn	Vån	Kvm	Insats före diff.	Diff. våning %	Diff. våning kr	Tillägg/avdr. Balkong	Insats kronor c. diff
57180052	Elisabet Marie Eriksson	3	53	1 543 366	0%	0	-18 000	1 525 366
57180053	Lisa Hämäläinen	3	24	698 883	0%	0	-18 000	680 883
57180054	Anastasia Georgiades	3	52	1 514 246	0%	0	-18 000	1 496 246
57180055	Wictoria Axell	3	24	698 883	0%	0	-18 000	680 883
57180056	Harald Bernhard	4	53	1 543 366	0%	0	-18 000	1 525 366
57180057	Andreas Jungner	4	24	698 883	0%	0	-18 000	680 883
57180058	Sofia Krigsman	4	52	1 514 246	0%	0	-18 000	1 496 246
57180059	Niklas Söderman	4	24	698 883	0%	0	-18 000	680 883
57180060	Anders Olsson	5	53	1 543 366	1,07%	16 460	-18 000	1 541 825
57180061	Annika Ternström	5	24	698 883	1,07%	7 453	-18 000	688 336
57180062	Lina Boström Einarsson	5	52	1 514 246	1,07%	16 149	-18 000	1 512 395
57180063	Siri Öhman	5	24	698 883	1,07%	7 453	-18 000	688 336
Summa:			2 616	76 178 205	-0	-0	0	76 178 205

Förutsättningar för differentiering:
 Alla tillägg/avdrag skall gå jämt upp. Summan av avdragen fördelas därför procentuellt jämt över vån 5 och 6.
 Boende på vån 1 (bottenplan) får ett avdrag på 2 % på insatsen, vån 1 får ett avdrag på 1 %, vån 3 och 4 är oförändrade,
 vån 5 får ett tillägg på ca 1,07 % och vån 6 får ett tillägg på ca 2,13 %.

7. Insatser och boendekostnader

7:1 Insatser och boendekostnader

Tabellerna på omstående sidor visar en detaljerad redovisning av insatser, andelstal, månadsavgifter och boendekostnader i förhållande till nuvarande hyresnivå.

Obs! Jämförelsen med hyror för 2009 sker mot i planen fastställd månadsavgift och ränteinbetalning vid 100 % belåning och 30 % ränteavdrag. Genomsnittlig räntenivå är 4 %.

Slutligen visas avgiftens storlek efter att bostadsrättshavarens egen låneränta ("Ränta 70 %") dragits ifrån.

7:2 Diagram över hyresrättsinnehav kontra bostadsrättsinnehav

Diagrammet visar utvecklingen över tiden mellan hyres- och bostadsrättsformen under angivna förutsättningar.

Diagrammet visar en initial nettokostnadssänkning om -0,2 %. Därefter kommer skillnaden mellan boendekostnaden i bostadsrätt att öka i jämförelse med motsvarande kostnad i upplåtelseformen hyresrätt.



BRF Roslagsgatan 29

Lgh #	Namn	Kvm	Andel Lgh %	Slutgiltig insats kr	Beräknad års- avgift	Beräknad månads- avgift	Rta/år 4,0%	Rta/år 70%	Boende- kostnad netto	Kr /kvm	Beräknad månads- kostnad	Årshyra 2009	Hyra /kvm	Månads- hyra 2009	Förändrad månadskostnad kr %
57180001	Normalmns SDF	29	1,11	809 593	15 019	1 252	32 384	22 669	37 688	1 300	3 141	44 796	1545	3733	-592 -16
57180002	Olov Fransson	55	2,10	1 551 574	28 485	2 374	62 063	43 444	71 929	1 308	5 994	66 648	1212	5554	440 8
57180003	Ilan Rosen	42	1,61	1 180 584	21 752	1 813	47 223	33 056	54 809	1 305	4 567	56 376	1342	4698	-131 -3
57180004	Mariann Zsigmond	38	1,45	1 066 433	19 681	1 640	42 657	29 860	49 541	1 304	4 128	53 640	1412	4470	-342 -8
57180005	Evak	32	1,22	895 207	16 573	1 381	35 808	25 066	41 639	1 301	3 470	39 324	1229	3277	193 6
57180006	Slobodan Stankovic	28	1,07	781 056	14 502	1 208	31 242	21 870	36 371	1 299	3 031	44 088	1575	3674	-643 -18
57180007	Eva Gradén	58	2,22	1 637 187	30 039	2 503	65 487	45 841	75 880	1 308	6 323	68 676	1184	5723	600 10
57180008	Pouria Khosravi	46	1,76	1 294 735	23 824	1 985	51 789	36 253	60 076	1 306	5 006	59 136	1286	4928	78 2
57180009	Ylva Jonson	46	1,76	1 356 130	23 824	1 985	54 245	37 972	61 796	1 343	5 150	59 136	1286	4928	222 4
57180010	Gunilla Rolén	55	2,10	1 615 590	28 485	2 374	64 624	45 237	73 722	1 340	6 143	66 648	1212	5554	589 11
57180011	Renée Anne Marie Olu Thörnblad	42	1,61	1 192 814	21 752	1 813	47 713	33 399	55 151	1 313	4 596	56 376	1342	4698	-102 -2
57180012	Rosanna Eklund	38	1,45	1 077 498	19 681	1 640	43 100	30 170	49 851	1 312	4 154	53 640	1412	4470	-316 -7
57180013	Bo Ulf Dohage	32	1,22	904 525	16 573	1 381	36 181	25 327	41 900	1 309	3 492	46 812	1463	3901	-409 -10
57180014	Marcus Weiderot	28	1,07	789 209	14 502	1 208	31 568	22 098	36 599	1 307	3 050	44 088	1575	3674	-624 -17
57180015	Maja Adler	58	2,22	1 702 077	30 039	2 503	68 083	47 658	77 697	1 340	6 475	68 676	1184	5723	752 13
57180016	Kita Collin	47	1,80	1 384 959	24 342	2 028	55 398	38 779	63 121	1 343	5 260	59 784	1272	4982	278 6
57180017	Gunnar Sven Arne Jonasson	46	1,76	1 369 525	23 824	1 985	54 781	38 347	62 171	1 352	5 181	59 136	1286	4928	253 5
57180018	Elin Robertsson	55	2,10	1 631 606	28 485	2 374	65 264	45 685	74 170	1 349	6 181	66 648	1212	5554	627 11
57180019	Sig-Britt Borén	42	1,61	1 205 045	21 752	1 813	48 202	33 741	55 494	1 321	4 624	56 376	1342	4698	-74 -2
57180020	Fredrik Nyström	38	1,45	1 088 564	19 681	1 640	43 543	30 480	50 160	1 320	4 180	53 640	1412	4470	-290 -6
57180021	Bengt Johansson	32	1,22	913 843	16 573	1 381	36 554	25 588	42 161	1 318	3 513	46 812	1463	3901	-388 -10
57180022	Wallin Lotta	28	1,07	797 363	14 502	1 208	31 895	22 326	36 828	1 315	3 069	44 088	1575	3674	-605 -16
57180023	Marie-Louise Gustafsson Bäckstrand	58	2,22	1 718 966	30 039	2 503	68 759	48 131	78 170	1 348	6 514	68 676	1184	5723	791 14
57180024	Barbara Malec	47	1,80	1 398 645	24 342	2 028	55 946	39 162	63 504	1 351	5 292	59 784	1272	4982	310 6
57180025	Gunilla Knutsdatter Anglemo	46	1,76	1 369 525	23 824	1 985	54 781	38 347	62 171	1 352	5 181	59 136	1286	4928	253 5
57180026	Anna Ossoinak	55	2,10	1 631 606	28 485	2 374	65 264	45 685	74 170	1 349	6 181	66 648	1212	5554	627 11
57180027	Gunnar Leif Ragnar Bridell	42	1,61	1 205 045	21 752	1 813	48 202	33 741	55 494	1 321	4 624	56 376	1342	4698	-74 -2
57180028	Susanne Vallberg	38	1,45	1 088 564	19 681	1 640	43 543	30 480	50 160	1 320	4 180	53 640	1412	4470	-290 -6
57180029	Michael Kashed	32	1,22	913 843	16 573	1 381	36 554	25 588	42 161	1 318	3 513	46 812	1463	3901	-388 -10
57180030	Mohammed Saissi-Hassani	28	1,07	797 363	14 502	1 208	31 895	22 326	36 828	1 315	3 069	44 088	1575	3674	-605 -16
57180031	Susanna Sjöholm	58	2,22	1 718 966	30 039	2 503	68 759	48 131	78 170	1 348	6 514	68 676	1184	5723	791 14
57180032	Freddy Granath	47	1,80	1 398 645	24 342	2 028	55 946	39 162	63 504	1 351	5 292	59 784	1272	4982	310 6
57180033	Faraneh Nik-Khakan	46	1,76	1 383 811	23 824	1 985	55 352	38 747	62 571	1 360	5 214	59 136	1286	4928	286 6

7:1 Detaljredovisning

200906024645

Lgh #	Namn	Kvm	Andel Lgh %	Slugrligt insats kr	Beräknad års- avgift	Beräknad månads- avgift	Rta/år 4,0%	Rta/år 70%	Boende- kostnad netto	Kr /kvm	Beräknad månads- kostnad	Årshyra 2009	Hyra /kvm 2009	Månads- hyra 2009	Förändrad månadskostnad kr %
57180034	Gerd Monica Malmgren	55	2,10	1 648 687	28 485	2 374	65 947	46 163	74 648	1 357	6 221	66 648	1212	5554	667 12
57180035	Hans Peter Bengtsson	42	1,61	1 218 088	21 752	1 813	48 724	34 106	55 859	1 330	4 655	56 376	1342	4698	-43 -1
57180036	Magnus Fischer	38	1,45	1 100 365	19 681	1 640	44 015	30 810	50 491	1 329	4 208	53 640	1412	4470	-262 -6
57180037	Kerstin Margareta Enocson	32	1,22	923 781	16 573	1 381	36 951	25 866	42 439	1 326	3 537	46 812	1463	3901	-364 -9
57180038	Peter Rahm	28	1,07	806 059	14 502	1 208	32 242	22 570	37 071	1 324	3 089	44 088	1575	3674	-585 -16
57180039	Aki Nakamura	58	2,22	1 736 979	30 039	2 503	69 479	48 635	78 674	1 356	6 556	68 676	1184	5723	833 15
57180040	Elsa Maria Eriksson	47	1,80	1 413 241	24 342	2 028	56 530	39 571	63 913	1 360	5 326	59 784	1272	4982	344 7
57180041	Elsa Linnea Alwert	40	1,53	1 219 649	20 716	1 726	48 786	34 150	54 867	1 372	4 572	55 008	1375	4584	-12 0
57180042	Kristian Włodkowski	49	1,87	1 487 320	25 378	2 115	59 493	41 645	67 023	1 368	5 585	61 164	1248	5097	488 10
57180043	Hans Ove Svensson	38	1,45	1 160 167	19 681	1 640	46 407	32 485	52 165	1 372	4 347	53 640	1412	4470	-123 -3
57180044	Cecilia Nielsen	27	1,03	833 013	13 984	1 165	33 321	23 324	37 308	1 382	3 109	43 404	1608	3617	-508 -14
57180045	Eva Lizzie Kristina Rudling	26	0,99	803 272	13 466	1 122	32 131	22 492	35 957	1 383	2 996	42 696	1642	3558	-562 -16
57180046	Anna-Majja Pantri	70	2,68	2 141 886	36 254	3 021	85 675	59 973	96 227	1 375	8 019	83 316	1190	6943	1076 15
57180047	Sven Petter Martindelle	42	1,61	1 279 132	21 752	1 813	51 165	35 816	57 568	1 371	4 797	56 376	1342	4698	99 2
57180048	Lovisa Skeppholm	53	2,03	1 509 932	27 449	2 287	60 397	42 278	69 727	1 316	5 811	65 148	1229	5429	382 7
57180049	Ove Eriksson	24	0,92	673 894	12 430	1 036	26 956	18 869	31 299	1 304	2 608	41 352	1723	3446	-838 -24
57180050	Jenny-Heidi Lindström	52	1,99	1 481 103	26 931	2 244	59 244	41 471	68 402	1 315	5 700	64 728	1245	5394	306 6
57180051	Christian Moberg	24	0,92	673 894	12 430	1 036	26 956	18 869	31 299	1 304	2 608	41 352	1723	3446	-838 -24
57180052	Elisabet Marie Eriksson	53	2,03	1 525 366	27 449	2 287	61 015	42 710	70 160	1 324	5 847	63 912	1206	5326	521 10
57180053	Lisa Hämäläinen	24	0,92	680 883	12 430	1 036	27 235	19 065	31 495	1 312	2 625	41 352	1723	3446	-821 -24
57180054	Anastasia Georgiades	52	1,99	1 496 246	26 931	2 244	59 850	41 895	68 826	1 324	5 736	64 320	1237	5360	376 7
57180055	Wictoria Axell	24	0,92	680 883	12 430	1 036	27 235	19 065	31 495	1 312	2 625	41 352	1723	3446	-821 -24
57180056	Harald Bernhard	53	2,03	1 525 366	27 449	2 287	61 015	42 710	70 160	1 324	5 847	65 124	1229	5427	420 8
57180057	Andreas Jungner	24	0,92	680 883	12 430	1 036	27 235	19 065	31 495	1 312	2 625	41 352	1723	3446	-821 -24
57180058	Sofia Kringsman	52	1,99	1 496 246	26 931	2 244	59 850	41 895	68 826	1 324	5 736	64 512	1241	5376	360 7
57180059	Niklas Söderman	24	0,92	680 883	12 430	1 036	27 235	19 065	31 495	1 312	2 625	41 352	1723	3446	-821 -24
57180060	Anders Olsson	53	2,03	1 541 825	27 449	2 287	61 673	43 171	70 620	1 332	5 885	63 912	1206	5326	559 10
57180061	Annika Ternström	24	0,92	688 336	12 430	1 036	27 533	19 273	31 703	1 321	2 642	41 352	1723	3446	-804 -23
57180062	Lina Bosström Einarsson	52	1,99	1 512 395	26 931	2 244	60 496	42 347	69 278	1 332	5 773	64 992	1250	5416	357 7
57180063	Siri Öhman	24	0,92	688 336	12 430	1 036	27 533	19 273	31 703	1 321	2 642	41 352	1723	3446	-804 -23

Summa:

2 616 100 76 178 205 1 354 856 112 905 3 047 128 2 132 990 3 487 846 1 333 290 654 3 496 392 1 337 291 366 -712 -0,2%

Lokaler

57189001	Samir Martin Richard Soudah	91
57189002	Pär Backstrand	3
		72 088 792
		1380 460

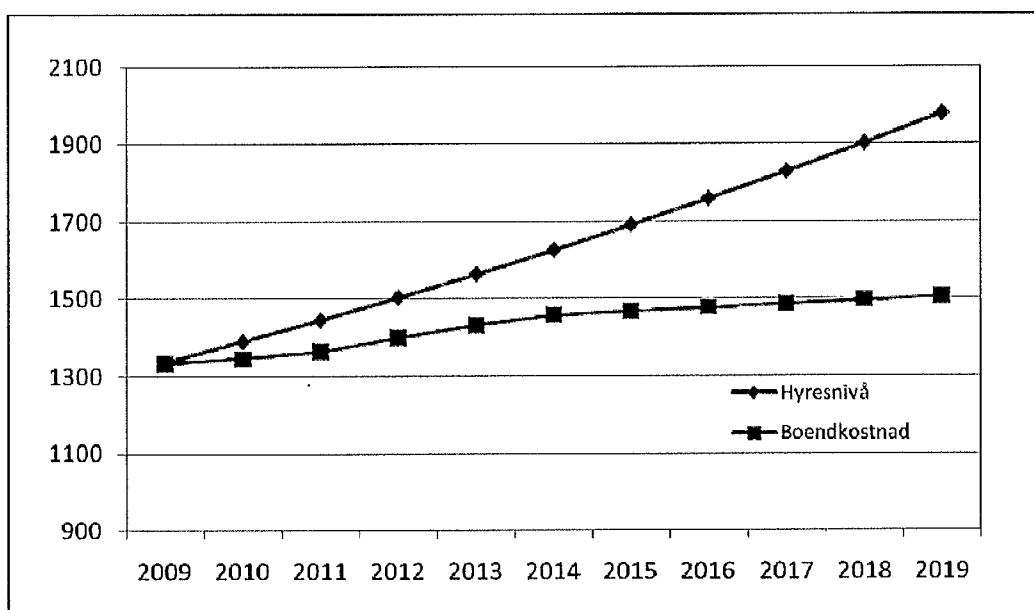
7:1 Detaljredovisning

200906024646

Lgh #	Namn	Kvm	Andel Lgh %	Slutgiltig insats kr	Beräknad års-avgift	Beräknad månads-avgift	Rta/år 4,0%	Rta/år 70%	Boende-kostnad netto	Kr /kvm	Beräknad månads-kostnad	Årshyra 2009	Hyra /kvm	Månads-hyra 2009	Förändrad månadskostnad kr %
57189003	Ove Kristensen	16										11 760	735		
57189004	Frederik Lieberath AB	25									19804	792			
57189005	Samir Martin Richard Soudah	7									3 612	516			
57189006	Pär Bäckstrand / Kjell Tomas Petersson	35									71648	2 047			
Summa:		177									180 292				
P-plats och garage											0				
Totalt:		2 793	100	76 178 205	1 354 856	112 905	3 047 128	2 132 990	3 487 846		290 654	3 676 684		291 366	-712
Nyckeltal:				29 120 kr/kvm	518 kr/kvm*år										-0,2%

200906024647 7:2 Diagram över hyresrättsinnehav kontra bostadsrättsinnehav

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Hyresnivå	1337	1390	1446	1503	1564	1626	1691	1759	1829	1902	1978
Boendekostnad	1333	1346	1363	1399	1432	1457	1467	1476	1486	1496	1505



Genomsnittlig hyresnivå 2009:
1 337 kr/kvm.

Genomsnittlig boendekostnad
vid köp: 1 333 kr/kvm = en initial
genomsnittlig sänkning med
ca. 0,2 % jämfört med dagens hy-
resnivå.

Ovanstående graf symboliserar
prognostiserade kostnader för
hyresrätt kontra bostadsrätt.

Under den närmaste tioårsperio-
den spås kraftiga höjningar av hy-
rorna. Vi har här kalkylerat med
en höjning med 4 % per år.

8. Ekonomisk prognos, känslighetsanalys och anslutningsgrad

8:1 Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
<i>Kapitalkostnader</i>											
Räntekostnader	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000	320 000
Avskrivning (skattemässig)	327 840	327 840	327 840	327 840	327 840	327 840	327 840	327 840	327 840	327 840	327 840
Amorteringar (1 % av lån)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	972 484	991 934	1 011 772	1 032 008	1 052 648	1 073 701	1 095 175	1 117 078	1 139 420	1 162 208	1 185 453
<i>Underhållskostnader</i>											
Löpande underhåll	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570
Yttre underhållsfond enligt underhållspla	170 118	173 520	176 991	180 531	184 141	187 824	191 580	195 412	199 320	203 307	207 373
<i>Övriga kostnader</i>											
Fastighetsavgifter	80 136	81 739	83 373	85 041	86 742	88 477	90 246	92 051	93 892	95 770	97 685
Fastighetsskatt lokaler	13 060	13 321	13 588	13 859	14 137	14 419	14 708	15 002	15 302	15 608	15 920
Tomträttsavgäld (förändring) *	0	0	10 000	68 000	119 000	162 000	162 000	162 000	162 000	162 000	162 000
Summa Kostnader (löpande)	1 913 638	1 938 954	1 974 776	2 059 115	2 136 980	2 207 383	2 235 334	2 263 844	2 292 924	2 322 586	2 352 841
<i>Intäkter exklusive årsavgifter</i>											
Lokalhyresintäkter	180 292	183 898	187 576	191 327	195 154	199 057	203 038	207 099	211 241	215 466	219 775
Återföring av skattemässig avskrivning	327 840	327 840	327 840	327 840	327 840	327 840	327 840	327 840	327 840	327 840	327 840
Räntelättnad	50 650	38 363	26 075	13 788	1 500	1 200	900	600	300	0	0
<i>Årsavgifter</i>											
Löpande penningvärde totalt	1 354 856	1 388 854	1 433 285	1 526 160	1 612 487	1 679 286	1 703 556	1 728 305	1 753 543	1 779 280	1 805 226
Löpande penningvärde/kvm	518	531	548	583	616	642	651	661	670	680	690
Fast penningvärde totalt	1 328 290	1 334 923	1 350 617	1 409 936	1 460 479	1 491 158	1 483 048	1 475 092	1 467 287	1 459 629	1 451 876
Fast penningvärde/kvm	508	510	516	539	558	570	567	564	561	558	555
Summa Intäkter (löpande)	1 913 638	1 938 954	1 974 776	2 059 115	2 136 980	2 207 383	2 235 334	2 263 844	2 292 924	2 322 586	2 352 841

Ränteantagande: 4 %

Inflationsantagande: 2 %

Prognosen beräknas på belär, 1/1-31/12

Avgiftsgrund till tomträttsavgäld:

Tomträttsavgäldsrabatt

* Tomträttsavgälden beräknas enligt uppgifter ur Värderingsutlåtande, NEWSEC ADVICE AB.

233 000 233 000 260 000 395 000 395 000 395 000 395 000 395 000 395 000 395 000 395 000

-17 000 -94 000 -43 000

8:2 Känslighetsanalys

Fast penningvärde

Årsavgift	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Enligt ekonomisk prognos	1 328 290	1 334 923	1 350 617	1 409 936	1 460 479	1 491 158	1 483 048	1 475 092	1 467 287	1 459 629	1 451 876

Enligt ekonomisk prognos

men med

Räntenivå +1%	1 406 722	1 411 816	1 426 003	1 483 844	1 532 937	1 562 196	1 552 693	1 543 371	1 534 227	1 525 257	1 516 217
Räntenivå +2%	1 485 153	1 488 710	1 501 388	1 557 751	1 605 396	1 633 234	1 622 338	1 611 650	1 601 167	1 590 885	1 580 558
Räntenivå -1%	1 249 859	1 258 029	1 275 231	1 336 028	1 388 020	1 420 120	1 413 403	1 406 813	1 400 346	1 394 002	1 387 535
Räntenivå -2%	1 171 427	1 181 136	1 199 845	1 262 121	1 315 562	1 349 083	1 343 758	1 338 533	1 333 406	1 328 374	1 323 194

Enligt ekonomisk prognos

men med

Inflationsnivå +1%	1 315 394	1 319 360	1 332 024	1 386 372	1 431 281	1 456 552	1 445 068	1 433 911	1 423 072	1 412 543	1 402 096
Inflationsnivå -1%	1 341 442	1 350 847	1 369 745	1 434 369	1 491 025	1 527 694	1 523 489	1 519 323	1 515 196	1 511 107	1 506 786
Inflationsnivå +2%	1 302 746	1 304 145	1 313 944	1 363 634	1 403 349	1 423 739	1 409 352	1 395 510	1 382 192	1 369 378	1 356 854
Inflationsnivå -2%	1 354 856	1 367 144	1 389 431	1 459 719	1 523 006	1 566 306	1 566 606	1 566 906	1 567 206	1 567 506	1 567 506

Analysen avser belär, 1/1-31/12

8:3 Anslutningsgrad

Andel hyresgäster som köper

100% 90% 80% 70%

Ökat lån för föreningen (kr)	0	7 617 820	15 235 641	22 853 461
Ökade räntekostnader (kr)	0	304 713	609 426	914 138
Ökade hyresintäkter (kr)	0	349 639	699 278	1 048 918
Kostnadsförändring netto (kr)	0	-44 926	-89 853	-134 779
Kostnad netto (=summa årsavgifter)	1 354 856	1 309 930	1 265 003	1 220 077
Antal kvm köpare	2 616	2 354	2 093	1 831
Kostnad/kvm	518	556	604	666
Årsavgift (kr/kvm och år)	518	556	604	666

200906024651

9. Särskilda förhållanden

200906024652

- Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i planen utvisande andelstabel eller som styrelsen annorledes beslutar.
- Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- Bostadsrättsinnehavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha ett eget abonnemang för hushållsel.
- Inom föreningen skall följande fonder bildas:
 - Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- I enlighet med vad som framgår av rubriken Reparationsbehov under "Anskaffningskostnad" i kalkylen avser beloppet det totala renoveringsbehovet över 10 år. I verkligheten kommer lånen att tas upp efterhand de behövs.
- År 1 är upptaget 931 250:- för renoveringar, år 2-5; 307 188:- /år och år 6-10; 7 500:-/år . Detta successiva uttag innebär att man får en räntelättnad under dessa år som kommer att avta och först år 10 nås den maximala räntebelastningen. Därutöver görs avsättning om 200 118:- årligen för oförutsedda reparationer och underhåll. Detta torde väl svara mot behovet. Dessutom finns en dispositionsfond om 250 000:-.
- Likviditeten och kassaflödet kommer att vara gott bl. a. beroende på ovanstående två punkter.

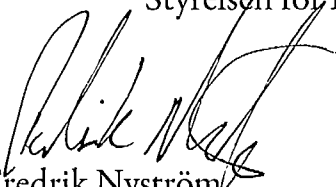
Medlemmarna i bostadsrättsföreningen skall gemensamt se till och arbeta för att föreningens bostadsbestånd bibehålls i gott skick.

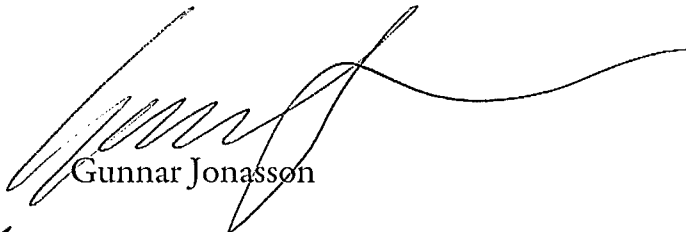
200906024653

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor och av vilka det framgår bland annat vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.

Stockholm 19/5 2009

Styrelsen för Brf Roslagsgatan 29

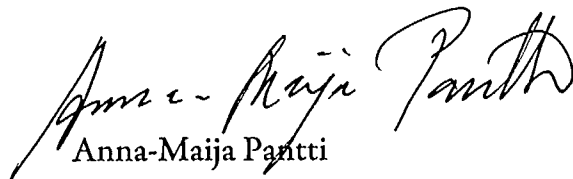

Fredrik Nyström


Gunnar Jonasson


Marcus Wejderot

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor och av vilka det framgår bland annat vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.

_____ 2015 2009
Styrelsen för Brf Roslagsgatan 29


Anna-Maija Pantti

INTYG

200906024656

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 29**, org nr. 769617-8263, Stockholms kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns två byggnader innehållande sammanlagt 63 stycken lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt 6 stycken lokaler. Det är vår bedömning att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

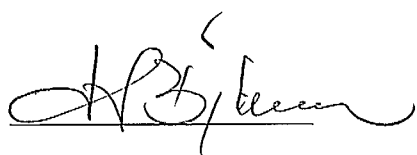
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, finansieringskalkyl, underhållsplan, besiktningsprotokoll, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation och information från Fastighetsdatasystemet (FDS).

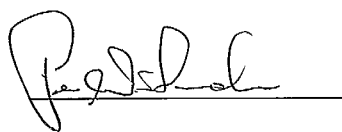
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Malmö 2009-05-26



Lennart Björnsson
NAI Svefa
Box 17122
200 10 Malmö

Malmö 2009-05-26



Per Wieslander
NAI Svefa
Box 17122
200 10 Malmö

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

Svefa AB
Södra Långgatan 25
Box 17122, 200 10 Malmö
Tel 040-660 81 40
Fax 040-660 59 40
www.naisvefa.se

Org nr: 556514-3434
Styrelsens säte: Stockholm

11. Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Besiktningsprotokoll

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
2007-11-26	2007-11-26
Utskriftsdatum/tid	Side
2007-11-26, 19.17	1

200906024658

Org.nummer: 769617-8263

Firma: Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 29

Adress: Roslagsgatan 29
113 55 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

750709-0178 Jonasson, Gunnar Sven Arne, Roslagsgatan 29,
113 55 STOCKHOLM

780321-0033 Nyström, Tom Fredrik, Roslagsgatan 29, 113 55 STOCKHOLM

440530-9347 Pantti, Anna-Maija, Roslagsgatan 29, 113 55 STOCKHOLM

800330-4071 Wejderot, Marcus Christoffer, Roslagsgatan 29,
113 55 STOCKHOLM

REVISOR(ER)

640503-0146 Axell, Wictoria, Roslagsgatan 29, 113 55 STOCKHOLM

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med högst 2 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2007-11-26, 2007-11-28

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt
medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems
rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas
bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas
bostadsrättshavare.

FORTS

ORG.NUMMER: 769617-8263

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
2007-11-26	2007-11-26
Utskiftsdatum/tid	Side
2007-11-26, 19.17	2

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

***** Ovanstående registreringsbevis är utfärdat av *****
Bolagsverket

200906024659

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 29

Antagna den 2007-10-05

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 29.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm, Stockholms län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelse ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastigheter eller skickas ut som brev.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

på ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisorberättelse
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. beslut om ansvarfrihet åt styrelseledamöterna och revisorerna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorsuppleanter

13. val av valberedning

14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 8 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med lägst inga och högst två styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelseledamöter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 9 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 10 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorsuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 11 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergången av en bostadsrätt för föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 12 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 13 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 12. De överskott som kan uppstå på föreningen ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 14 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, med inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans underhåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagt nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iaktagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på förningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 15 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 16 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation
26 Mars 2009

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Stockholm Vilan 9			
Nyckel: 010131939	1989-05-31	2001-04-11	2009-03-17
Fastigheten är upplåten med tomträtt			
Församling			
S:T Johannes			
Anmärkning: Motsvarar tomt			

Adresser

Adress
Roslagsgatan 29
113 55 Stockholm
Roslagsgatan 29A
113 55 Stockholm

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6582779.9	673849.9	6581421.8	153275.6	STOCKHOLM

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 100 kvm	1 100 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556043-6429	1/1	1982-12-10	70030
AB Svenska Bostäder			
Box 95			
162 12 Vällingby			
Upplåtelse (tomträtt): 1981-10-30			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1982-12-10	70029	1981-11-01
Ändamål	Avgäld	
Bostäder m m	233.000 SEK	
Avgäldsperiod	Perioddatum från	
10 år	1981-11-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2041-11-01	40 år	Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Anmärkning: Ändring, ny avgäld 90/49091, ny avgäld 00/73815

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1981-01-27	5973
Stockholms Kommun			
Box 8189			
104 20 Stockholm			
Köp: 1980-12-02			
Köpeskilling: 11.100.000 SEK, avser även annan fastighet.			
Anmärkning: Idnr kompl 83/66515			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Intresseanmälan enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt (769606-6096 brf vilan 9)	2001-04-11	34450

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 8.050.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	8.050.000 SEK	1996-11-13	54689

Inskrivningar

Fastigheten besvärar ej av sökt eller beviljad inskrivning.

200906024664

Närvarande:

Fredrik Nyström
Kent Sylsjö

Hyresgäst
Hyresgästföreträdare

Vid besiktningen tillgängligt material:

Utdrag ur Lantmäteriets / allmän fastighetsinformation

Översikt:

Fastigheten är uppförd 1936. Genomgående renoverad och stam bytt 1997.

Fastigheten består av byggnad mot gata 6 våningar och gårdshus 5 våningar.

Fasad material består av puts, tak bandtäckt plåt.

Fastigheten innehåller 63 st lägenheter och 6 st lokaler / lager.

Sammanlagd uthyrbar yta är 2.616 m² lägenhetsyta, 173 m² lokal / lageryta.

04. UTLÅTANDE**4.1 Byggnad****4.1a Utvändig mark/Grundläggning/Sockel****Mark / sockel**

Anslutande mark mot gata gångbana, mot gård marksten inga noteringar

Trädgård ansluter mot norr och söder mot grannfastigheternas gårdsanläggningar, plantering och platsättning gård berörd fastighet i bra skick.

Mot gata låg sten sockel hårt nedsmutsad, mot gård putsockel, endast småskador noterades.

Grundläggning

Troligen är husen grundlagda på utbredd förstärkt bottenplatta.

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Vilan t 9	1888-09-28	0180-UTL31P185 0180 88:3P1413
Stadsplan: Kv vilan mm (Se anm)	1981-07-14	0180-7880
	Genomf. slut: 1992-06-30	Arkivplats: A2

Anmärkning: Regeringen avslag besvaren 1982-09-16

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321) 409235-8 Omfattar hel registerfastighet	2008	2007
Taxeringsvärde 56.706.000 SEK	därav byggnadsvärde 32.784.000 SEK	därav markvärde 23.922.000 SEK
Taxerad ägare 556043-6429 AB Svenska Bostäder Box 95 162 12 Vällingby	Andel 1/1	Juridisk form Övriga aktiebolag
		Ägandetyp Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 010175044.

Taxeringsvärde 23.400.000 SEK	Riktvärdeområde 0180150
Byggrätt ovan mark 3 270 kvm	Klassificering av byggnadsrätt Uppgift saknas
	Riktvärde byggrätt 7.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 010176044.

Taxeringsvärde 522.000 SEK	Riktvärdeområde 0180150
Byggrätt ovan mark 174 kvm	Klassificering av byggnadsrätt Uppgift saknas
	Riktvärde byggrätt 3.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 010173044.

Taxeringsvärde 32.000.000 SEK	Bostadsyta 2 616 kvm
Artal för hyresnivå	Hyra 3.355.000 SEK/år
	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1936	Tillbyggnadsår 1998
	Värdeår 1998

Värderingsenhet lokaler 010174044.

Taxeringsvärde 784.000 SEK	Lokalyta 177 kvm
Artal för hyresnivå	Hyra 116.000 SEK/år
	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1936	Tillbyggnadsår 1998
	Värdeår 1998

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Övriga åtgärder: Tomtkarta	1901-09-30	0180-101:4P2262
Fastighetsbestämning *A4	1989-05-31	0180-A90/1989

Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Vilan 9	1980-04-01	0180-15/1980

© Lantmäteriet 2009

200906024666

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

STATUSBESIKTNING AV FASTIGHETEN VILAN 9, STOCKHOLM



Malmö 2009-04-15

FB ENGINEERING AB

Postadress: Södra Förstadsgatan 26
211 43 MALMÖ

Telefon: 010-850 25 00
Telefax: 010-850 25 10

Dokumentnr: 250884-20-06-Vilan 9

FB FLYGFÄLTSBYRÅN	Dokumenttyp / Type of document UTLÅTANDE	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 2(8)
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Statusbesiktning Vilan 9 Roslagsgatan 29 Stockholm	Dokumentnr / Document No. 250188-20/06-Vilan 9	Rev.
Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGADMINISTRATION		Utfärdare / Issuer Magnus Westerberg	
		Datum / Date 2009-04-15	Rev.dat. / Date of rev.

01. UPPDRAG

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastigheten Vilan 9 med adress Roslagsgatan 29 i Stockholm.

02. UPPDRAGSGIVARE

Bjerkborn innovation AB
D. Ingemar Bjerkborn

03. BESIKTNINGEN**Besiktningsman:**

Magnus Westerberg
FB Engineering AB

Tfn: 010-850 25 20
Fax: 010-850 25 10
Mobil: 070-696 73 66

Besiktningens omfattning:

En teknisk statusbesiktning är utförd med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Denna statusrapport ingår i underlaget för beslut om förvärv vid en extra föreningsstämma.

Avsikten med denna besiktning är att bedöma det kommande underhålls- och reparationsbehovet för fastigheten. De beräknade kostnaderna ligger därefter till grund för att bestämma storleken på de avsättningar till fastighetsunderhåll som finns med i den ekonomiska planen. Besiktningen har utförts som okulär översyn av nedan beskrivna byggnadsdelar, utvalda tillsammans med en representant från beställaren. Ytor och detaljer utöver protokoll är inte granskade i denna besiktning.

I besiktningen angivna kostnadsuppgifter har kalkylerats utifrån uppmätta mängder från ritningar över fastigheten.

Besiktningen utfördes:

2009-04-15

200906024668

 Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGADMINISTRATION	Dokumenttyp / Type of document UTLÅTANDE	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 3(8)
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Statusbesiktning Vilan 9 Roslagsgatan 29 Stockholm	Dokumentnr / Document No. 250188-20/06-Vilan 9	Rev.
		Utfärdare / Issuer Magnus Westerberg	
		Datum / Date 2009-04-15	Rev.dat. / Date of rev.

Närvarande:

Fredrik Nyström
Pål Stenberg
Kent Sylsjö

Hyresgäst
Hyresgäst
Hyresgästföreträdare

Vid besiktningen tillgängligt material:

Utdrag ur Lantmäteriets / allmän fastighetsinformation

Översikt:

Fastigheten är uppförd 1936. Genomgående renoverad och stam bytt 1997.

Fastigheten består av byggnad mot gata 6 våningar och gårdshus 5 våningar.

Fasad material består av puts, tak bandtäckt plåt.

Fastigheten innehåller 63 st lägenheter och 6 st lokaler / lager.

Sammanlagd uthyrbar yta är 2.616 m² lägenhetsyta, 173 m² lokal / lageryta.

04. UTLÅTANDE

4.1 Byggnad

4.1a Utvändig mark/Grundläggning/Sockel

Mark / sockel

Anslutande mark mot gata gångbana, mot gård marksten inga noteringar

Trädgård ansluter mot norr och söder mot grannfastigheternas gårdsanläggningar, plantering och platsättning gård berörd fastighet i bra skick.

Mot gata låg sten sockel hårt nedsmutsad, mot gård putsockel, endast småskador noterades.

Grundläggning

Troligen är husen grundlagda på utbredd förstärkt bottenplatta.

Närvarande:

Fredrik Nyström

Kent Sylsjö

Hyresgäst

Hyresgästföreträdare

Vid besiktningen tillgängligt material:

Utdrag ur Lantmäteriets / allmän fastighetsinformation

Översikt:

Fastigheten är uppförd 1936. Genomgående renoverad och stam bytt 1997.

Fastigheten består av byggnad mot gata 6 våningar och gårdshus 5 våningar.

Fasad material består av puts, tak bandtäckt plåt.

Fastigheten innehåller 63 st lägenheter och 6 st lokaler / lager.

Sammanlagd uthyrbar yta är 2.616 m² lägenhetsyta, 173 m² lokal / lageryta.

04. UTLÅTANDE**4.1 Byggnad****4.1a Utvändig mark/Grundläggning/Sockel****Mark / sockel**

Anslutande mark mot gata gångbana, mot gård marksten inga noteringar

Trädgård ansluter mot norr och söder mot grannfastigheternas gårdsanläggningar, plantering och platsättning gård berörd fastighet i bra skick.

Mot gata låg sten sockel hårt nedsmutsad, mot gård putsockel, endast småskador noterades.

Grundläggning

Troligen är husen grundlagda på utbredd förstärkt bottenplatta.

 Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGADMINISTRATION	Dokumenttyp / Type of document UTLÅTANDE	Kapitel / Chapter Sida nr / Page No. 4(8)
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Statusbesiktning Vilan 9 Roslagsgatan 29 Stockholm	Dokumentnr / Document No. 250188-20/06-Vilan 9
		Datum / Date 2009-04-15

4.1b Stomme

Byggnad mot gata.
Källarväggar samt bjälklag över gjutet, övrigt bärande väggar murade, gjutna bjälklag, inga onormala sprickor noterades.

Gårdshus.
Nedersta plan i marknivå, (ingen källare i denna del)
bärande väggar murade, bjälklag gjutna, inga onormala
sättningar noterades.

4.1c Fasad

Fasad

Fasadmaterial puts bra skick.

Byggnad mot gata.
Mot gata klotter övermålat, dålig täckning och med fel färg.
Mot gård / norr, horisontell spricka i puts precis under
terrass.
Mot gård / söder del in på gård, horisontell spricka i puts
precis under terrass.
Båda skador bör åtgärdas samtidigt med beläggningsarbete
terrasser, uppkomst skada påverkas troligen av
vattengenomträngning beläggning, terrass mot söder har
även förorsakat vattenskada tak underliggande lägenhet och
skada i trapphus vid terassdörr.

Gårdshus
Inga noteringar

Balkonger / terrasser

Balkonger nyttillverkade (troligen i gammal stomme), räcke
och avskärmning i bra skick.
Terrasser övre plan mot gård, byggnad mot gata, beläggning
av massa lossnar från underlag, släpper igenom vatten
måste åtgärdas, räcke rostskadat behov av ommålning,
ommålning gäller även plattformar för brandutrymning som
finns under terrasser.
Brand balkonger gårdshus ej besiktigade, bedöms lika
övriga.

4.1d Tak/Takavvattning

Plåtsol belagt tak i bra skick.

Utvändiga stuprör och inbyggd hängrännor i plåtsol, bra
skick.

 Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGADMINISTRATION	Dokumenttyp / Type of document UTLÅTANDE	Kapitel / Chapter Sida nr / Page No. 5(8)
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Statusbesiktning Vilan 9 Roslagsgatan 29 Stockholm	Dokumentnr / Document No. 250188-20/06-Vilan 9
		Datum / Date 2009-04-15

Bra taksäkerhet.

4.1e Fönster / dörrar

Fönster 1 + 1 i trä, mot väster behov av ommålning, mot gata extra ljud- ruta monterad.

Lägenhetsdörrar gamla massiva trädörrar.

Trösklar terrass dörrar i dåligt skick, behov av behandling.

Ytterdörrar och portar i trä, bra skick.

4.1f Gemensamma utrymmen

Byggnad mot gata.

Källare består av förrådsutrymme, teknikutrymme.
Fuktmätning utfördes på ett flertal ställe, inget utslag.

Källarförråd: med gamla väggar av bräder.

Sophantering: genom sopnedkast för hushållssopor, ned i källare, sedan transporteras dessa genom källaren till en sophiss till gatan, transport genom källare förorsakar stor nedsmutsning, bättre rutiner efterlyses.

Trapphus: bred imponerande stentrappa med stora utrymme på planen, trappräcke 1m högt, 0,25m mellan trappspjälor (större än dagens krav).

Vindsvåning spricka vägg mot vindsförråd, märke efter vatteninträngning från piskterrass.

Hiss går ej upp till vind.

Vind: i mycket bra skick tilläggsisolerat bjälklag, nya nätvägg.

Byggnad på gård

Trapphus med terasso belagd trappa i bra skick.

Hiss går ej upp till vind.

Vind: i mycket bra skick tilläggsisolerat bjälklag, nya nätvägg, utrymning genom grannfastighet.

Utrymme för tvätthantering

Tvättstugan är belägen i bottenvåning gårds hus, klinker på golv kakel på väggar till 1.0m.

2 Tvätmaskin Electrolux WS 66 MP11

 Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGADMINISTRATION	Dokumenttyp / Type of document UTLÅTANDE	Kapitel / Chapter	Sida nr / Page No. 6(8)
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject	Dokumentnr / Document No.	Rev.
	Statusbesiktning	250188-20/06-Vilan 9	
	Vilan 9	Utfärdare / Issuer	
	Roslagsgatan 29 Stockholm	Magnus Westerberg	
		Datum / Date	Rev.dat. / Date of rev.
		2009-04-15	

	Tvättmaskin	Electrolux	WE 120 MP
2	Tumlare	Electrolux	T160
	Torkskåp	Electrolux	TS120

Torkutrymme klinker på golv, målade väggar och tak, mekaniskt avfuktning.

All utrustning fungerar tillfredställande enligt hyresgäster.

4.1g Lägenheter

Antalet lägenheter i fastigheten 63 st.
Okulärbesiktning utfördes i 2 lägenheter som ansågs representativa för fastighetens lgh-standard.

Generella anmärkningar och synpunkter

Lägenheter i mycket bra skick.
Rum med stav parkett / linoleum, tapetserade väggar målade tak, badrum med klinker på golv kakel på väggar målade tak, renoverade 1997.
Kök, gasspis, inredning i varierande ålder, bra skick.
Hyresgäster anmärker på missfärgningar på parkettgolv som uppkommit vid fönsterrenovering.

4.1h Lokal

Lokal gårdshus har höga fuktvärde i sidovägg mot grannfastighet, högre belägen innergård grannfastighet trolig orsak, berörs ej i ekonomisk sammanställning.

4.2 VVS-anläggning

Enligt vvs protokoll.

4.3 EI / Tele-anläggning

Enligt elprotokoll.

4.4a Synpunkter från hyresgäster

Inga övriga synpunkter från hyresgäster noterade.

4.4b Övrigt

Senast 2008-06-30 skall PCB inventering ha gjorts i fastigheten och kostnad för detta är inte medtagit i kostnadsredovisningen, men kan beräknas till ca 10.000 Skr.

Åtgärder gällande brister påtalade i PCB inventering och energibesiktning kommer inte enligt nuvarande lagstiftning att kunna krävas av fastighetsägaren.

4.4c Underlag

För slutligt utlåtande krävs aktuella intyg på:

- Godkänd hantering av systematiskt brandskyddsarbete

Sammanfattning

Fastighet i mycket bra skick med behov av smärre utvändiga arbete.

 Fackområde, Avd / Discipline, Dept BYGGADMINISTRATION	Dokumenttyp / Type of document UTLÅTANDE	Kapitel / Chapter 	Sida nr / Page No. 8(8)
	Projekt, Uppdrag, Ärende / Project, Assignment, Subject Statusbesiktning Vilan 9 Roslagsgatan 29 Stockholm	Dokumentnr / Document No. 250188-20/06-Vilan 9	Rev.
		Utfärdare / Issuer Magnus Westerberg	
		Datum / Date 2009-04-15	Rev.dat / Date of rev.

5. Kostnadsredovisning för att åtgärda brister

Samtliga redovisade priser 1.000 Skr exkl. moms.
 Samtliga priser redovisade 1 år / 5 år / 10 år
 Byggadministrativa kostnader ej medräknad, uppskattas till
 30% påslag.
 Fasadarbete är kalkylerade att ske samtidigt.

Byggnad

5.1c Fasad / balkonger / tersser

Åtgärder enligt protokoll 250 / x / x

5.1e Fönster / Dörrar

Målning fönster mot gård,
 trösklar terrassdörrar 120 / x / x

5.1f Gemensamma utrymme

Arbete tapphus x / 10 / x

SUMMA FÖRESLAGET PLANERAT UNDERHÅLL

Inom 1 år 370 KKR
 Inom 5 år 10 KKR
 Inom 10 år 0 KKR

Malmö 2009-04-15



Magnus Westerberg
 Besiktningsman

FB ENGINEERING AB

200906024674

KV. VILAN 9, STOCKHOLM STATUSBESIKTNING EL- OCH TELESYSTEM

BESIKNINGSUTLÅTANDE EL- OCH TELESYSTEM

Upprättad 2009-04-27
Rev.

SWECO Systems AB
Installation Stockholm

Uppdragsnummer **4013689**
Uppdragsansvarig **Göran Eidenberg** 08-695 59 67

SWECO
Gjörwellsgatan 22
Box 34044, 100 26 Stockholm
Telefon 08-695 60 00
Telefax 08-695 60 10

\\fssth085\projekt\4115\4015291_vilan9_isprinsessan3\000\17
el\090415_statusbesiktning_el_vilan9.doc



200906024675

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

01	UPPDRAG	3
02	UPPDRAGSGIVARE.....	3
03	BESIKTNINGEN	3
04	UTLÅTANDE	4
04.1	ALLMÄNT.....	4
04.2	DOKUMENTATION, MÄRKNING	4
04.3	CENTRALER OCH HUVUDLEDNINGAR	4
04.4	LEDNINGSNÄT.....	4
04.5	BELYSNING OCH UTTAG.....	5
04.6	TELESYSTEM	5
04.7	HISSAR.....	6
05	KOSTNADSREDOVISNING FÖR ATT ÅTGÄRDA BRISTER.	6
05.2	DOKUMENTATION, MÄRKNING	6
05.3	CENTRALER OCH HUVUDLEDNINGAR	6
05.4	LEDNINGSNÄT.....	6
05.5	BELYSNING OCH UTTAG.....	6
05.6	TELESYSTEM	6
05.7	HISSAR.....	6

Uppdragsnummer
4013689

Upprättat datum
2009-04-27

Revideringsdatum

Rev.bet.

Sida
3 (6)

200906024676

01

UPPDRAG

Statusbesiktning av El- och Telesystem samt Hissar inom fastigheten Vilan 9 med adress Roslagsgatan 29.

02

UPPDRAGSGIVARE

FB Engineering AB

Magnus Westerberg

03

BESIKTNINGEN

Besiktningsman

Göran Eidenberg

Tfn. 08-695 59 67

Sweco Systems AB

Mobil 0734-12 59 67

Fax 08-695 58 50

Besiktningens omfattning:

Besiktningen är utförd som statusbesiktning av befintliga El- och Telesystem inom fastigheten i anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Avsikten med besiktningen är att bedöma det kommande underhålls- och reparationsbehovet för El- och Telesystem inom fastigheten.

Statusbesiktningen är utförd som okulär översyn inom nedan beskrivna ytor / delar, utvalda i samråd med representant för uppdragsgivaren.

Ytor och/eller delar utöver protokoll är ej granskade i denna besiktning.

I protokollet angivna kostnadsuppgifter har kalkylerats utifrån tillgängliga ritningar över fastigheten.

Besiktningen utfördes:

Besiktningen utfördes 2009-04-15.

Närvarande:

Vid besiktningen närvarade:

Kent Sylsjö

SBR

Magnus Westerberg

FB Engineering AB

Fredrik Nyström

Bostadsrättsföreningen

Tomas Axelsson

SWECO (VVS)

200906024677

Vid besiktningen tillgängliga ritningar

Inga tillgängliga ritningar.

Vid besiktning tillgängligt övrigt material:

Utdrag ur Lantmäteriets / allmän fastighetsinformation.

Översikt:

Fastigheten är uppförd 1939.

Fastigheten innehåller 63 st lägenheter och 2 st lokaler.

Total bostadsyta: XXXX m²

Total lokalyta: XXX m²

04 UTLÅTANDE

04.1 ALLMÄNT

Installationer utbytta vid större renovering 1997.

04.2 DOKUMENTATION, MÄRKNING

Inga relationsritningar eller drift/underhållsinstruktioner har förevisats.

04.3 CENTRALER OCH HUVUDLEDNINGAR

Serviscentral och fastighetscentral är placerad i elrum i källare, från dessa utgår huvudledningar till lägenheter samt div centraler och apparatskåp för fastigheten. Varje lägenhet/lokal har separat huvudledning. Samtliga huvudledningar är TN-S, 5-ledarsystem. Samtliga elenergimätare till lägenheter är placerade i låsbart skåp i källare för gatuhuset och i cykelförråd för gårdshuset. Elenergimätare för fastighetscentraler är placerade inom elrum i källare.

04.4 LEDNINGSNÄT

Installationen är i huvudsak infälld förutom på vind. Viss komplettering vid renovering utförd utanpåliggande i lägenheter.

Takvärmeanläggning, vissa ledningar ligger ihop, med risk för varmgång och kortslutning.

200906024678

04.5 BELYSNING OCH UTTAG

Innergård/fasad/ port

Belysning utgörs av lysrörsarmaturer.

Styrning via skymningsrelä och ur.

Källare, Vind

Belysningen består av lysrörsarmaturer.

Styrning via tryckknappar och trappautomat.

Trappor

Belysningen består av armaturer med lysrörslampor.

Styrning via tryckknappar och trappautomat, fungerar ej i gatuhuset.

Lägenheter

Installationen motsvarar modern standard.

Uttag inom bostadsrum är jordade och jordfelsbrytare är installerat.

04.6 TELESYSTEM

Kabel-TV

Leverantör, Comhem, uttag för kabel-TV och data (internetanslutning) i lägenheter.

Systemet är driftsatt 2008-03-14.

Portelefon/Ellås

Kod och ellås i port.

Uppdragsnummer
4013689

Upprättat datum
2009-04-27

Revideringsdatum

Rev.bet.

Sida
6 (6)

200906024679

04.7 HISSAR

Hissarna är av typ linhiss, maskinrum är beläget ovan hisschakt.
Hissarna är besiktningspliktiga och skall besiktigas i Juni 2009.

Livslängden för hissarna är uppnådd, byte av hissmaskin medför
att nya myndighetskrav måste uppfyllas.

Trapphiss saknas för entré från gatuplan.

05 KOSTNADSREDOVISNING FÖR ATT ÅTGÄRDA BRISTER.

Samtliga angivna priser avser KKR exkl. moms.

Samtliga priser redovisade avseende 1 år / 5 år / 10 år

05.2 DOKUMENTATION, MÄRKNING

Upprätta nödvändiga

Drift- och underhållsinstruktioner

60/X/X

05.3 CENTRALER OCH HUVUDLEDNINGAR

Inga åtgärder.

05.4 LEDNINGSNÄT

Takvärmeanläggning ses över
och värmekablar justeras.

5/X/X.

05.5 BELYSNING OCH UTTAG

Belysningsstyrning i trapphus i gatuhus
lagas.

5/X/X

05.6 TELESYSTEM

Inga åtgärder.

05.7 HISSAR

Utbyte av hissar.

X/800/X

Installation av trapphiss.

X/80/X

200906024680

KV. VILAN 9 STATUSBESIKTNING VVS-SYSTEM

BESIKNINGSUTLÅTANDE VVS-SYSTEM

Upprättad 2009-04-27
Rev.

SWECO Systems AB

Uppdragsnummer
Uppdragsansvarig

4015291

Tomas Axelsson

08-6955862

SWECO SYSTEMS AB
Box 34044
Gjörwellsgatan 22
Telefon 08-6956000



200906024681

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

01	UPPDRAG	3
02	UPPDRAGSGIVARE	3
03	BESIKTNINGEN	3
04	UTLÅTANDE	5
04.1	ALLMÄNT	5
04.2	UNDERCENTRAL - VVS	5
04.3	GARAGE/LOKAL	6
04.4	TVÄTTSTUGA/TORKRUM	6
04.5	LÄGENHET	6
05	KOSTNADSREDOVISNING FÖR ÅTGÄRDANDE AV BRISTER	7
05.1	ALLMÄNT	7
05.2	UNDERCENTRAL - VVS	7
05.3	GARAGE/LOKAL	7
05.4	TVÄTTSTUGA/TORKRUM	7
05.5	LÄGENHET	7

01

UPPDRAG

Statusbesiktning av VVS-system inom fastigheten Vilan 9 med adress Roslagsgatan 29, Stockholm.
Gathus och gårdshus.

02

UPPDRAGSGIVARE

FB Engineering AB
Magnus Westerberg

03

BESIKTNINGEN**Besiktningsman:**

Tomas Axelsson
SWECO Systems AB
Telefon: 08-6955862
Mobil: 0708-227600

Besiktningens omfattning:

Besiktningen är utförd som statusbesiktning av befintliga VVS-system inom fastigheten med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Avsikten med besiktningen är att bedöma det kommande underhålls- och reparationsbehovet för dessa system.

Statusbesiktningen är utförd som okulär översyn inom nedan beskrivna ytor / delar, utvalda i samråd med representant för uppdragsgivaren.

Ytor och/eller delar utöver vad som redovisats i protokoll är ej granskade i denna besiktning.

I protokollet angivna kostnadsuppgifter har kalkylerats utifrån vad som besiktats i fastigheten.

Besiktningen utfördes:

Besiktningen utfördes 2009-04-15.

Närvarande:

Vid besiktningen närvarade:

Fredrik Nyström

Bostadsrättsföreningen

Kent Sylsjö

Hysesgästföreträdare

Vid besiktningen tillgängliga ritningar

Vid besiktningen saknades ritningar.

Vid besiktning tillgängligt övrigt material:

Utdrag ur Lantmäteriets / allmän fastighetsinformation.

Översikt:

Fastigheten är uppförd 1936.

Fastigheten innehåller 63 st lägenheter. 2 lokaler.

Total bostadsyta: XXXX m²

Total lokalyta XXX m²

04 UTLÅTANDE

04.1 ALLMÄNT

VVS-ritningar ej tillgängliga vid besiktningen.

Drift- och underhållsinstruktioner för VVS saknas.

Protokoll från utförd OVK-besiktning ej tillgängligt vid besiktningen.
OVK-besiktning skall enligt uppgift vara utförd.

Energideklaration ej utförd enligt samstämmiga uppgifter vid besiktningen.

Märkning och skyltning av VVS-installationer finns. Protokoll över ventilers placering och injusteringsvärden saknas.

Ventilationssystemen är moderna med mekanisk frånluft, två fläktar i gathuset och en i gårdshus.

Ventiler i bad är utförda som tallriksventil vilket ger hög ljudnivå vid instrykning. Luftflödet synes vara högt i spiskåpa i kök med höga ljudnivåer. Kontroll och åtgärd av injusterade värden krävs.

Fläkt för tvättstuga måste rengöras.

Frånluftfläkt i gathus ljudar och har vibrationer. Måste åtgärdas omgående.

Fastigheten är stambytt relativt nyligen, årtalet är dock okänt.

04.2 UNDERCENTRAL - VVS

Fastighetens värmesystem / tappvarmvattenberedning är anslutet via fjärrvärmeväxlare, installerad 1997

Expansionssystem installerat 1987.

Utrustning för tappvatten-, och värmestyrning är modernt.

Rost på ventilflänsar vid installation för tryckökningspump för tappvatten.

04.3 GARAGE/LOKAL

Installerad utrustning i gott skick.

04.4 TVÄTTSTUGA/TORKRUM

Utrustningen är i gott skick.

04.5 LÄGENHET

Vid besiktningen förevisades två lägenheter.

Lägenheterna uppgavs vara representativa för fastigheten.

VVS-installationerna i lägenheten är av god standard.

Uteluftventiler i sov och vardagsrum igensatta i många fall.

Radiatorer har termostatventiler.

Installationer inom våtrum utförda som vattenskadesäker installation med högt placerade rör och fastsättningar.

200906024686

05 KOSTNADSREDOVISNING FÖR ÅTGÄRDANDE AV BRISTER

Samtliga angivna priser avser KKR exkl. moms.

Samtliga priser redovisade avseende 1 år / 5 år / 10 år

05.1 ALLMÄNT

Drift- och underhållsinstruktioner för VVS	60 / 0 / 0
OVK-besiktning (om ej utförd)	30 / 30 / 30
Energideklaration	15 / 0 / 0
Rengöring av fläkt till tvättstuga	2 / 0 / 0
Reparation av fläkt till lägenheter/vibrationer	2 / 0 / 0

05.2 UNDERCENTRAL - VVS

Byte alternativt rostskydd av flänsar vid tappvattenpump	10 / 0 / 0
Byte av expansionssystem	0 / 60 / 0

05.3 GARAGE/LOKAL

Inga VVS relaterade åtgärder behöver utföras.

05.4 TVÄTTSTUGA/TORKRUM

Inga VVS relaterade åtgärder behöver utföras.

05.5 LÄGENHET

Ventilationsarbeten, uteluftventiler, rengöring, injustering	75 / 0 / 0
--	------------