

# EKONOMISK PLAN

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

### Bostadsrättsföreningen Onsö 1

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av tomträtten till fastigheten Onsö 1
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
- 6a. Finansieringsplan
- 6b. Låneförteckning
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Underhållsbehov
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Teknisk utredning och fastighetsfakta för tomträtten Stockholm Onsö 1

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av:

**Civilekonom Ulf Bergdahl**  
Berg Fastighetsjuridik AB  
Jakobs torg 3, 111 52 Stockholm  
Tel. 08-678 44 50  
E-mail: ulf@bergfastighetsjuridik.se

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Onsö 1, organisationsnummer 769626-1002, som registrerades 2013-03-22, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva tomträtten Stockholm Onsö 1 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under andra halvåret 2014 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning beräknas ske under andra halvåret 2014, dock tidigast då planen registrerats av Bolagsverket.

Brf Onsö 1 avser att göra avskrivning med 0,2 % av taxeringsvärdet på byggnaden och öka avskrivningen kommande år. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men resultatet och detta kan medföra underskott i föreningens resultaträkning. Föreningens styrelse avgör om årsavgift ska tas ut för att täcka avskrivningar. Föreningen avser att succesivt amortera på föreningens lån i takt med att upplåtelse av bostadsrätter sker av kvarvarande hyresrätter.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till bilagd teknisk utredning av Hillar Truuberg, Projektledarhuset

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

## 2. Beskrivning av tomträten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Onsö 1
Adress	Forshagagatan 66,68,70
Kommun	Stockholm
Församling	Farsta
Dispositionssätt	Tomträtt
Areal	3 257 kvm
Bostäder	4 247 kvm (57 st.)
Lokaler	42 kvm (2 st.)

En beskrivning av byggnaderna, gemensamma ytor, installationer m.m. framgår av bilagd teknisk utredning.

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

### Rättigheter

Se Fastighetsfakta.

## 3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.

#### 4. Taxeringsvärde 2013

Tomträtten Onsö 1

	Mark	Byggnad	
Bostäder	24 000 000	35 000 000	59 000 000
Lokaler	0	170 000	170 000
			<b>59 170 000</b>

#### 5. Anskaffningskostnad

Köpeskilling	85 000 000
Lagfart	1 275 000
Pantbrevskostnader	840 000
Föreningsbildn. mm	1 200 000
Reparationsfond	490 000
Bredband	630 750
<b>Summa</b>	<b>89 435 750</b>

#### 6a. Finansieringsplan

Insatser	47 935 095
Lån	41 500 655
<b>Summa</b>	<b>89 435 750</b>

#### 6b. Låneförteckning

Långivare	Lånebelopp (k)	Ränta (%)*	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
SHB	10 375 164 kr	2,34%	242 779	25 000	90-dagar
SHB	10 375 164 kr	2,45%	254 192	25 000	2-år
SHB	10 375 164 kr	2,76%	286 355	25 000	3-år
SHB	10 375 164 kr	3,01%	312 292	25 000	4-år
	41 500 655	2,64%	1 095 617	100 000	

## 7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	1 351 941
Bostadshyror	1 516 979
Lager, kontor	2 601
Antennplats	56 160
Garage	219 600
<b>Summa</b>	<b>3 147 281</b>

## 8. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader

Räntor	1 095 617
Amortering	100 000

### Skatter/Avgifter

Fastighetsskatt/avgift	70 670
Tomträttsavgäld	218 484

### Avsättning till fond för yttre underhåll

177 510

(0,3% av tax.värde)

### Drift och underhåll

		Drift kr/kvm/år
Fjärrvärme	500 000	118
El	160 000	38
Vatten	110 000	26
Fastighetsskötsel	110 000	26
Städ	90 000	21
Sophämtning	85 000	20
Löpande underhåll	110 000	26
Försäkring	60 000	14
Ekonomisk förvaltning(inkl. bostadsrättstillägg	90 000	21
Styrelsearvode, revision	75 000	18
Övrigt kostnader*	95 000	22

**Summa** 3 147 281 350

\*varav avtal med ComHem 13 680 kr/år samt Stokab 22 200 kr/år  
Hushållsel, hemförsäkring och ev. kabel-TV tillkommer den enskilde

## 10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och årlig inflation på 2,00 %  
 År 1 = 2014

<i>Årliga intäkter</i>	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 351 941	1 348 058	1 344 150	1 340 217	1 445 499	1 441 514	1 421 171
Bostadshyror	1 516 979	1 547 319	1 578 265	1 609 830	1 642 027	1 674 867	1 849 189
Lager, kontor	2 601	2 653	2 706	2 760	2 815	2 872	3 171
Antennplats	56 160	57 283	58 429	59 597	60 789	62 005	68 459
Garage	219 600	223 992	228 472	233 041	237 702	242 456	267 691
<b>Summa</b>	<b>3 147 281</b>	<b>3 179 305</b>	<b>3 212 022</b>	<b>3 245 446</b>	<b>3 388 833</b>	<b>3 423 714</b>	<b>3 609 680</b>
<i>Årliga kostnader</i>							
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	1 095 617	1 092 977	1 090 337	1 087 697	1 085 057	1 082 417	1 069 217
Amortering	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
<i>Skatter/Avgifter</i>							
Fastighetsskatt/avgift	70 670	72 083	73 525	74 996	76 495	78 025	86 146
Tomrättsavgäld	218 484	218 484	218 484	218 484	327 726	327 726	327 726
<i>Avsättning till fond för yttre underhåll</i>	177 510	181 060	184 681	188 375	192 143	195 985	216 384
<i>Drift och underhåll</i>							
Fjärrvärme	500 000	510 000	520 200	530 604	541 216	552 040	609 497
El	160 000	163 200	166 464	169 793	173 189	176 653	195 039
Vatten	110 000	112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	134 089
Fastighetsskötsel	110 000	112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	134 089
Städ	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709
Sophämtning	85 000	86 700	88 434	90 203	92 007	93 847	103 615
Löpande underhåll	110 000	112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	134 089
Försäkring	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Ekonomisk förvaltning(i	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709
Styrelsearvode, revision	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Övrigt kostnader*	95 000	96 900	98 838	100 815	102 831	104 888	115 804
<b>Summa</b>	<b>3 147 281</b>	<b>3 179 305</b>	<b>3 212 022</b>	<b>3 245 446</b>	<b>3 388 833</b>	<b>3 423 714</b>	<b>3 609 680</b>

\*varav avtal med ComHem 13 680 kr/år samt Stokab 22 200 kr/år

## 11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. I känslighetsanalysen har bortsetts ifrån förändrade ränteintäkter.

År 1 = 2014

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå ( 2%) och:							
Dagens räntenivå (2,64 %)	1 351 941	1 348 058	1 344 150	1 340 217	1 445 499	1 441 514	1 421 171
Dagens räntenivå +1 %	1 766 948	1 760 425	1 756 517	1 752 583	1 857 866	1 853 880	1 833 537
Dagens räntenivå +2 %	2 181 954	2 172 791	2 168 883	2 164 950	2 270 232	2 266 247	2 245 904
Dagens räntenivå -1%	934 295	930 412	926 503	922 570	1 027 853	1 023 867	1 003 524
Dagens räntenivå (2,86 %) och							
Dagens inflationsnivå +1 %	1 351 941	1 365 149	1 361 583	1 357 998	1 463 636	1 460 013	1 441 596
Dagens inflationsnivå +2 %	1 351 941	1 382 240	1 379 015	1 375 779	1 481 773	1 478 513	1 462 021
Dagens inflationsnivå -1 %	1 351 941	1 330 967	1 326 717	1 322 435	1 427 362	1 423 014	1 400 745

			Avgift/kvm/år
Anslutningsgrad enligt ekonomisk plan		69,98%	451 kr
Anslutningsgrad		80%	511 kr
Anslutningsgrad		90%	560 kr

## 12. Underhållsbehov

En teknisk utredning av fastigheten har skett av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB med huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmaste tio åren, vilket framgår i bilagd teknisk utredning, täcks in i det belopp som avsatts till reparationsfond inom den totala anskaffningskostnaden.

Kostnader för senare underhållsbehov planeras att finansieras med fonderade medel samt nyupplåning. Föreningen förutsätts avsätta medel 0,3 % av taxeringsvärdet på tomträtten årligen till fond för yttre underhåll i enlighet stadgarna, 35 §.

Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma bland annat beroende av enskilda hyresgäster eller av hyresvärden vidtagna förändringar. De som förväntas förvärva bostadsrätter i samband med föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster i fastigheterna, varför dessa får antas väl känna till sina respektive lägenheters skick.

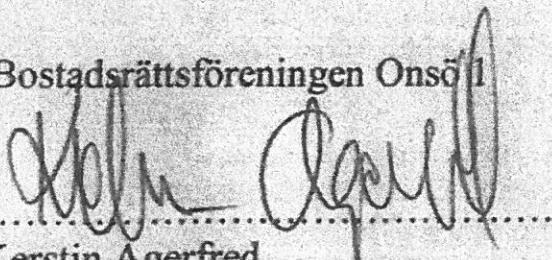


**13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

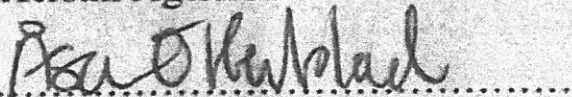
- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift.
- B Föreningen avser att uttaga en årsavgift som baseras på ett andelstal. Årsavgiften så, så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Farsta 4 mars 2014

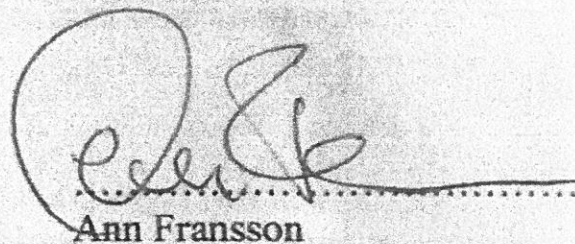
Bostadsrättsföreningen Onso 1



Kerstin Agerfred



Åsa Örtenblad



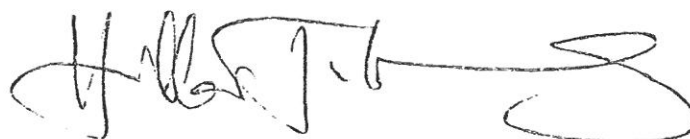
Ann Fransson

PROJEKTLEDAR  
HUSET

# Stockholm Onsö 1

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till föreningens ekonomiska plan

---



Hilar Truuberg

2014-02-12

# Stockholm Onsö 1 - Besiktning utlåtande

## 1. Uppdrag

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

## 2. Uppdragsgivare

Brf Onsö 1 genom Berg Fastighetsjuridik

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 3 februari 2014 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 förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter, som kan anses representativa samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i garaget. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca + 2 grader C. Utvändigt mark var i huvudsak snöbeklädd.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Åsa Örtenblad, boende
- Cleve Nilsson, AB Familjebostäder (del av tid)
- Ulf Bergdahl, Berg Fastighetsjuridik AB
- Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Onsö 1
Adress:	Forshagagatan 66-70
Kommun:	Stockholm
Nuvarande tomträttshavare:	AB Familjebostäder
Ägandeform:	Tomträtt
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnader:	2 st punkthus med källare, bottenvåning och 6 våningar ihopbyggda i källar- / bottenvåning med garage. Byggnaderna innehåller i all huvudsak bostäder, typkod 320.
Byggnadsår:	1996
Lägenheter	57 st
Standard:	Modern
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, garage, tvättstuga.
Övr våningsplan:	I all huvudsak bostäder
Vind:	Fläktrum och hissmaskinrum
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt mot berg
Mark, tomt:	Gårdsbjälklag med uteplatser, lekplats, planteringar i lådor mm. I övrigt hårdgjorda ytor, gräsmatta, träd och buskar.
Stomme:	Bärande väggar av armerad betong. Bärande pelare av armerad betong.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Enkelfalsad galvaniserad plåt. Takvärmekabel.
Skärmtak:	Plåt på trästolpar.

Gårdsbjälklag:	Konstruktionsbetong, isolering, överbetong, tätskikt, ytskikt.
Fasad:	Betongsockel. Fasadputs på väggelement.
Balkonger:	Balkongplattor av armerad betong. Aluminiumräcken. Plåt- och glasskärmar.
Fönster:	3-glasfönster med isolerglas, utvändig båge av aluminium.
Entréer:	Naturstengolv, kaklade och målade putsade väggar, akustikplattor i tak.
Trapphus:	Betongmosaik på golv i trapplop och i vilplan. Målade väggar, akustikplattor i tak. Smideshandledare och smidesräcke.
Entrépartier:	Aluminiumpartier med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av sk säkerhetstyp. Förråds- och källardörrar av stål.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum Parkett i flertalet övriga rum Plastmatta i kök
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, spiskåpa. Snickerier från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i vissa.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar/ duschkörna, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer från byggnadsåret. Vattenradiator samt vvc-handdukstork. Egeninstallerad TM i vissa.
Tvättstugor:	5 TM, 2 TT, 2 TS, 2 manglar. Klinker på golv, kaklade väggar, akustikplattor i tak. WC i anslutning till tvättstugor. Mekanisk frånluftsventilation. Torkrum med värmebläkt.

Sophantering:	Behållare för hushållsavfall och möjlighet till sopsparering.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från byggnadsåret. Värmeåtervinning med växlare på frånluften.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer.
VA-installationer:	Avlopp av ma-rör (plast i ingjutna delar i golv). Tappvattenanläggning av koppar.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktenheter på vindar. Tilluft via ventiler bakom radiatorer.
Elinstallationer:	Samtliga installationer från byggnadsåret. Jordade 3-fasininstallationer i lägenheterna.
Hissar:	2 linhissar för 8 personer, 630 kg. Maskiner, styr- och reglerutrustningar mm från byggnadsåret. Säkerhetsanpassade. Besiktigade och godkända till maj 2014.
OVK-status:	OVK-status ej redovisad.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar ej redovisad. Byggnaderna innehåller inga radonavgivande byggnadsmaterial.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum i funktion. Det är okänt om skyddsrumsbesiktning utförts under senare tid.

## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Grundlagt på berg. Grundmurar av betong direkt mot berg. Inga sättningar kunde noteras vad avser utvändig mark eller under betongplatta i källargolv.

Källarytterväggar av betong. Inga fuktproblem noterades. Ingen fuktluft noterades i tillgängliga delar av källar- / suterrängplan.

Markanläggning uppe på gårdsbjälklag. Det tekniska skicket var inte okulärt besiktningbart pga snöbeklädnad. Sannolikt krävs inga utvändiga åtgärder utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

Gårdsbjälklag över garage med intilliggande utrymmen. Inga fuktgenomslag kunde observeras. Normal teknisk livslängd för konstruktionstypen är ca 40 år. Inget åtgärdsbehov.

Lekplats med enligt uppgift nymonterad utrustning. Inget bedömt åtgärdsbehov.

Uteplatser i bottenplan. Det förutsätts att respektive boende övertar underhållsansvar för sin egen uteplats.

#### 5.1b Stomme

Bärande väggar, bjälklag och pelare av armerad betong. Ingen noterad sprickbildning i golv och väggar, i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

Ingen noterad sprickbildning / saltkorrosion i bärande pelare i garaget. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Socklar i gott skick. Putsade fasadelement i gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

#### 5.1d Tak / takavvattning / takterrass

Yttertak belagt med enkelfalsad galvaniserad plåt. Yttertaget var i huvudsak snöbeklätt, men på synliga delar noterades ingen ytrost. Takavvattning, takstegar mm finns i erforderlig omfattning och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Takterrass på översta våningsplan i rimligen gott skick. Normal teknisk livslängd är minst 30 år.

#### 5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor och gott skick. Räckena och skärmar i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### **5.1f Fönster / fönsterdörrar**

3-glasfönster och fönsterdörrar med utvändig aluminiumbåge i genomgående gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på mer än 10 år.

### **5.1g Gemensamma utrymmen**

Entréer och trapphus:

I genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Tvättstugor med maskinpark från 2006 med statistiskt ca 8 års återstående teknisk livslängd. Ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd / Cykelförråd mm:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Driftsutrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

### **5.1h Lägenheter**

3 lägenheter besöktes för att kunna göra en allmän bedömning. Samtliga lägenheter har i princip samma ytskikts-, inrednings- och utrustningsstandard och är i normalt skick för byggnadsåret.

Några boende påpekade att avloppen (speciellt från köken) ofta behöver rensas. Detta antyder att lutningen på installationerna kan vara liten. Det är inte ekonomiskt rimligt att ändra installationsdragningen, men däremot rekommenderas en frekventare spolning / rensning av hela avloppssystemet än vad som är normalt.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet.

## **5.2 VVS-installationer**

### **5.2a Värmeproduktion**

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från byggnadsåret med drygt 10 år till rekommenderat utbyte. I fastigheten finns också värmeåtervinning ur frånluften via värmeväxlare. Utnyttjas för förvärmning av varmvattnet.



### **5.2b Värmedistribution**

Vattenburen värme med radiatorer. Ventiler och pumpar mm i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov på många år.

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

Avlopp i gott skick. Stamspolning, som ett led i normalt fastighetsunderhåll, rekommenderas utföras inom nära framtid och därefter med 6-7 års intervall. Det förhållandevis korta intervallet motiveras med att problem med effektiv avrinning har förekommit.

Kall- och varmvattensystem i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### **5.2d Ventilation**

Mekanisk frånluft med fläktenheter från byggnadsåret. Anläggningen har värmeåtervinning. Vid besiktningstillfället bedömdes luftomsättningen vara god i besökta lägenheter.

Tilluft via spaltventiler i fönster.

OVK-status ej redovisad.

## **5.3 El-installationer**

Alla elinstallationer är från 1996 och i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

## **5.4 Hiss**

2 personhissar från byggnadsåret i bedömt gott skick. Utbyte hisslinor rekommenderas om 6-7 år. Därutöver inget åtgärdsbehov utöver normal service på minst 10 år.

## 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2014)

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

### 6.1 Byggnad

6.1f **Gemensamma utrymmen** ca 250 kkr  
Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2022

### 6.2 VVS-installationer

6.2c **Avlopp / vatten** ca 80 kkr  
Stamrensning, ca 2014  
Ny stamrensning, ca 2021 ca 80 kkr

### 6.4 Hiss

Utbyte hisslinor, ca 2021 ca 80 kkr



## Sammanfattning:

Byggnader uppförda 1996 i förväntat gott skick.

Åtgärder noterade ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Utöver vad som finns angivet är det rimligt att i den löpande budgeten avsätta ungefär 80 000:- per år för reparationsåtgärder av sådant som inte ingår i normal fastighetsskötsel.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3-4 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt periodiserat underhållsbehov:

Inom 3 år:

Mellan 3 och 10 år:

Totalt:

ca 80 000:-

ca 410 000:-

ca 490 000:-

**All information****Fastighet**

**Fastighetsbeteckning:** STOCKHOLM ONSÖ \*1  
**Senast ajourfört FR:** 1997-01-14  
**Senast ajourfört IR:** 1996-10-01  
**Aktualitetsdatum IR:** 2014-02-11  
**Fastighetsnyckel:** 010104815

**Inskrivningsmyndighet**

**Namn och adress:** LANTMÄTERIET  
FASTIGHETSINSKRIVNING NORRTÄLJE  
BOX 252  
761 23 NORRTÄLJE

**Telefon:** 0771-636363

**Församling**

**Församlingsnamn:** FARSTA

**Tidigare beteckning**

Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
A-STOCKHOLM * ONSÖ:1	1980-04-01	0180-15/1980

**Ursprung**

**Kommun:** STOCKHOLM

**Fastighetsbeteckning:** BROMMÖ \*1

**Fastighetsbeteckning:** BROMMÖ \*2

**Fastighetsbeteckning:** BRÄNNKYRKA 12:287

**Tillägg:** Avskiljd från sämjelott eller sammanläggning där endast del av fastigheten ingått

**Fastighetsbeteckning:** BRÄNNKYRKA S:153

**Tillägg:** Avskiljd från sämjelott eller sammanläggning där endast del av fastigheten ingått

**Fastighetens adress**

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
Forshagagatan	66		
Forshagagatan	68		
Forshagagatan	70		

## Areal

Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	3.257 m <sup>2</sup> (0,33 ha)	3.257 m <sup>2</sup> (0,33 ha)	0 m <sup>2</sup> (0,00 ha)

## Koordinater

R = Rikets koordinatsystem, L = Lokalt koordinatsystem

Område	R/L	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Karta
1	R	SWEREF TM	6571483.9	675958.4	Centralpunkt	-STOCKHOLM
	L	SWEREF 99 18 00	6570042.1	154873.5	inom område	

## Åtgärd

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Tomtmätning	1957-09-21	0180-A550/1957	
Sammanläggning	1957-10-16		
Fastighetsreglering	1992-06-25	0180-A80/1992	*A3
Fastighetsreglering	1997-01-14	0180-A2/1997	*A3*DEL FRÅN FARSTA 2:1

## Rättigheter

Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
LEDNING FÖR DAGVATTENAVLOPP	Avtalsservitut: Last	01-IM2-94/8576.1

## Plan

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer (Avregistrering)	0180-B140/1957	Tomtindelning	1957-09-13
Planer	0180-90085	Detaljplan	1992-05-04
Planer	0180K-P2007-37263	Detaljplan	2010-07-01

### Lagfart

**Inskrivningsdag:** 1912-08-31  
**Aktnummer:** 1200301  
**Identitetsnr:** 802000-8598  
**Lagfaren ägare:** STOCKHOLMS KOMMUN  
**Adress:** BOX 8189  
10420 STOCKHOLM  
**Fång:** Köp 1912-04-19, Ingen köpeskillning  
**Anmärkning:** ANM 84/18570,KOMMUNENS  
LAGFARTSFÖRHÅLLANDEN EJ UTREDDA

### Tomträttsupplåtelse

**Inskrivningsdag:** 1958-03-12  
**Aktnummer:** 5800378  
**Upplåtelsedag:** 1958-03-03  
**Ändamål:** BOSTADSÄNDAMÅL  
**Avgäld SEK:** 214.484  
**Avgäldsperiodernas  
längd:** 20  
**Startdatum för första  
period:** 1958-04-01  
**Tidigaste  
uppsägningdatum:** 2018-04-01  
**Efterföljande  
uppsägningperioders  
längd:** 40  
**Inskränkningar:** Standardinskränkning  
**Anmärkning:** ÄNDRING 60/2030,63/3866,NY AVGÄLD  
77/735,NYTT ÄNDAMÅL NY AVGÄLD 96/14791,NY  
AVGÄLD 96/47046

### Tomträttsinnehavare

**Inskrivningsdag:** 1958-03-12  
**Aktnummer:** 5800378  
**Identitetsnr:** 556035-0067  
**Namn:** FAMILJEBOSTÄDER,AB  
**Adress:** BOX 92100  
12007 STOCKHOLM  
**Fång:** Upplåtelse (tomträtt) 1958-03-03. 0  
**Typ av köpeskillning:** Ingen köpeskillning

**Andel:****Anmärkning:** IDNR KOMPL 83/50823**Inteckningar**

Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
1	403.600 SEK	5801870	1958-07-16		
2	40.400 SEK	5901150	1959-06-03		
3	111.000 SEK	5901151	1959-06-03		
<b>Totalt</b>	<b>555.000 SEK</b>				

**Inskrivningar**

Nr	Rättigheter	Status	Datum	Aktnr	Anm
4	AVTALSSERVITUT LEDNING FÖR DAGVATTENAVLOPP		1994-02-22	9408576	

**Taxeringsenhet**

**Taxeringsår:** 2013

**Taxeringsenhet:** 153189-1

**Typkod:** 320

**Taxeringsvärde:** 59.170.000 därav byggnadsvärde 35.170.000,  
markvärde 24.000.000

**Uppgiftsår:** 2013

**Areal:** 3113

**Taxeringsenhet avser:** Normal enhet (utan samtax)

**Riktvärdeområde:** 180257

**Taxerad ägare**

**Juridisk form:** Övriga aktiebolag

**Andel:** 1/1

**Ägandetyper:** Tomträtt

**Identitetsnummer:** 556035-0067

**Ägare:** AB FAMILJEBOSTÄDER

**Adress:** BOX 92100  
12007 STOCKHOLM

**Värderingsenhet**

<b>Typ av värderingsenhet:</b>	Hyreshusmark för bostäder
<b>Taxvärde efter justering:</b>	24.000.000
<b>Byggrätt ovan mark i kvm:</b>	7555
<b>Klassificering av byggnadsrätt:</b>	Uppgift saknas
<b>Riktvärde i byggrätt i kr/kvm:</b>	3.200
<b>Riktvärdeområde:</b>	180257
<b>Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):</b>	150010043
<b>Koppling till värderingsenhet byggnad:</b>	7119043

**Värderingsenhet**

<b>Typ av värderingsenhet:</b>	Hyreshusbyggn för bostäder
<b>Taxvärde efter justering:</b>	35.000.000
<b>Under byggnad:</b>	Nej
<b>Nybyggnadsår:</b>	1997
<b>Värdeår:</b>	1997
<b>Bostadsyta i kvm:</b>	4247
<b>Hysesintäkt:</b>	4.785.000
<b>Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):</b>	150012043
<b>Koppling till värderingsenhet mark:</b>	7119043

**Värderingsenhet**

<b>Typ av värderingsenhet:</b>	Hyreshusbyggn för lokaler
<b>Taxvärde efter justering:</b>	170.000
<b>Under byggnad:</b>	Nej
<b>Nybyggnadsår:</b>	1997
<b>Värdeår:</b>	1997
<b>Affärslokals yta:</b>	42
<b>Hysesintäkt:</b>	31.000
<b>Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id):</b>	300009379
<b>Koppling till</b>	7119043



**värderingsenhet mark:**

**Byggnad**

<b>Levande</b>	<b>Bygglov</b>	<b>Avregistrerade</b>
2	0	0

---

© InfoTorg | S151, 105 99 Stockholm | Tel 08-555 681 00 | Fax 08-555 681 01 | E-post [info@infotorg.se](mailto:info@infotorg.se)