

# **EKONOMISK PLAN**

**för**

## **Brf Lyckohjulet 6**

**Tombolavägen 5, 7, 9, 11  
Stockholm stad**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten/sammanställning av statusbesiktning
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Sammanställning upplåtelse- och årsavgifter
- H. Särskilda bestämmelser
- I. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11
- J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Planen har upprättats med biträde av  
Camilla Murray, ROSENGREN & Co  
Banérgatan 54 - 115 26 Stockholm  
Telefon 08-54566290

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lyckohjulet 6 i Stockholm som ansökt om registrering och registrerats hos Patent och registreringsverket 2007-07-23 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningens organisationsnummer är 769617-0914.

Föreningen har erbjudits att förvärva tomträtten Lyckohjulet 6 (nedan kallad fastigheten) av Svenska Bostäder AB med organisationsnummer 556043-6429 enligt överlåtelseavtal för en köpeskilling av 18 miljoner kronor.

Som underlag för denna plan har använts befintliga handlingar från bostadsrättsföreningen, säljaren och från myndigheter. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på, vid tiden för planens upprättande, kända förhållande och fakta. Tillträdesdagen samt därmed upplåtelsedag är 2009-11-01 eller den tidigare eller senare dag som parterna överenskommer dock senast den 2010-02-01. Beräkningsgrund i planen avser kalenderåret 2009.

Av samtliga 25 st bostadslägenheter och 2 st lokal, bedöms 19 st bostadslägenheter komma att upplåtas med bostadsrätt vid föreningens förvärv.

Föreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra fastigheten vid tillträde.

Uppgifter om ytor och hyror har erhållits från säljaren. Någon uppmätning av ytor har ej skett. Byggnadens tekniska standard har konstaterats vid statusbesiktning den 6 augusti 2009 utförd av Hillar Truuberg, ProjektledarHuset AB.

## EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Förvärvet avser tomträtten Lyckohjulet 6 på vilken en byggnad finns. Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Brf Lyckohjulet 6 är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Redovisade kostnader för förvärvet, enligt pkt C, avser slutliga kostnader i samband med förvärvet.

Reparationsfonden och den årliga fondavsättningen täcker det renoveringsbehov som konstaterats vid teknisk besiktning av fastigheten.

Taxeringsvärdet (2007) beräknas uppgå till 15 939 000 kr varav byggnadsvärdé 10 018 000 kr och markvärde 5 921 000 kr. Kommunal avgift för bostäder beräknas utgå med 31 800 kr. Fastighetsskatten för lokaler beräknas till 5 390 kr.

Hysesintäkter från bostäder och lokaler avser aktuella hyror (juni-2009). Det bör dock påpekas att intäkter från lägenheter och lokaler kan förändras vid framtida omförhandlingar av kontrakt.

Driftkostnaderna grundas på kända förhållanden och fakta samt erfarenhetstal med hänsyn till vad som är normalt för hustypen.

Eventuella amorteringar kommer att göras med ett belopp som motsvarar alternativt understiger avskrivningarna.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning Lyckohjulet 6, Tombolavägen 5, 7, 9,11, med postnummer 126 31, Hägersten. Hägersten församling, Stockholm.

Taxeringsvärde Typkod 320, hyreshusenhet, bostäder och lokaler.  
Taxeringsvärde (2007) för fastigheten är 15 939 000 kr varav mark 5 921 000, bostäder 15 400 000 kr och lokaler 539 000 kr.

Tomtens areal 3 311 m<sup>2</sup>

Läge Fastighetens läge bedöms som mycket attraktivt. Ett stort utbud av kommersiell service finns på promenadavstånd.  
Omkringliggande bebyggelse består huvudsakligen av bostäder.

Kommunikationer Buss och tunnelbana finns inom gångavstånd.

Rättigheter grunduppgifter

Rättsf	Typ av rättighet	Ändamål	Akt
Last	Avtalsservitut	Ledn för fjärrvärmedistribution	0180im-03/26896.1

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder		
Tomtmätning	1948-07-09	Akt 0180-A414/1948
Sammanläggning	1948-11-17	
Tomtmätning	1963-01-02	Akt 0180-A8/1963
Tekniska Åtgärder	Datum	Akt
Arealutredning	<del>1602-09-23</del>	0180-B145/1962

Planer och bestämmelser

Stadsplan	1946-11-01	Akt 0180-3328
Kv Ormtjusaren		
Tomtindelning	1962-11-29	Akt 0180-B145/1962
Lyckohjulet T 6		

Befintlig bebyggelse bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.

Vatten/avlopp Ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

## Brf Lyckohjulet 6

### BYGGNAD

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 3 våningsplan med övervägande bostäder, typkod 320.

Uthyrningsbar area	Bostäder	1549 m <sup>2</sup>
	Lokaler	<del>76 m<sup>2</sup></del>

Byggnadsår	1946
------------	------

Bostadslägenheter	25 st
-------------------	-------

Lokal	2 st
-------	------


Se vidare bilagd sammanställning av statusbesiktning.

## **Stockholm Lyckohjulet 6**

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

Stockholm 11 augusti 2009

**ProjektledarHuset AB**

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

Hillar Truuberg

# Stockholm Lyckohjulet 6 - Besiktningens 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 över tiden.

## 2. Uppdragsgivare

Brf Lyckohjulet 6 genom Rosengren & Co

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 6 augusti 2009 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende och genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, som kan anses representativa, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i en hyreslokal. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca 25 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Maija Vesterinen, boende
- Eva Viltvinge, boende
- Patricia Asplund, Rosengren & Co
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningssman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Lyckohjulet 6									
Adress:	Tombolavägen 5-11									
Kommun:	Stockholm									
Nuvarande tomträttshavare:	AB Svenska Bostäder									
Ägandeform:	Tomträtt									
Areal:	3 311 m <sup>2</sup>									
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät									
Byggnad:	Hyreshus med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320									
Byggnadsår:	1946									
Areor:	<table><tr><td>Bostäder</td><td>1 549 m<sup>2</sup></td><td></td></tr><tr><td>Lokaler</td><td><del>92 m<sup>2</sup></del></td><td>?</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>1 641 m<sup>2</sup></td><td>,</td></tr></table>	Bostäder	1 549 m <sup>2</sup>		Lokaler	<del>92 m<sup>2</sup></del>	?	Totalt	1 641 m <sup>2</sup>	,
Bostäder	1 549 m <sup>2</sup>									
Lokaler	<del>92 m<sup>2</sup></del>	?								
Totalt	1 641 m <sup>2</sup>	,								
Standard:	Modern									
Källare:	Lägenhetsförråd, driftsutrymmen, hyreslokal									
Bottenvåning:	Bostadsentréer, hyreslokaler									
Övr våningsplan:	Bostäder									
Undergrund:	Övervägande berg									
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt till berg									
Stomme:	Betong och tegel									
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme									
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong									
Yttertak:	Betongtaktegel.									
Fasad:	Putsad sockel, puts i våningsplanen.									



Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas träfönster på kopplade bågar. Utvändig aluminiumbeklädnad.
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare och räcken.
Entréportar:	Aluminium med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av aluminium Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp, ca hälften, samt i övrigt äldre dörrar av trä.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum I huvudsak parkett i övriga rum Linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, kolfilterfläktar i de flesta, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinker eller plastmatta på golv, målad väv på vägg (kakel i några), målade tak, fristående eller inkaklade badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar av blandad ålder.
Tvättstuga:	Fastighetstvättstuga saknas.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i undercentral från 1996 (i huvudsak).
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler bedömningsvis från 1990-tal.  Stamregleringsventiler utbytta ca 1996.
Ventilation	Bostäder: Mekanisk frånluft med ventiler i badrum och kök. Tilluft i form av spaltventiler i fönster. Lokaler: Lika bostäder.

Elinstallationer:	Huvuddelen av alla elinstallationer är från byggnadsåret. 1-fas installationer i lägenheter.
Hiss:	Finns ej.
Soppantering:	Utvändig soppantering.
Tomt / mark:	Gräsmattor, planteringar, naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1946. Utvändigt underhåll genomfört för ca 20 år sedan. Underhållsbehov finns främst avseende VA-stammar, badrum, elinstallationer samt balkonger med fuktgenomslag. Fastigheten saknar egen tvättstuga. Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	OVK-status ej redovisad. Bedömt tillfredsställande frånluftsfunktion.
Energideklaration:	Utförd.

HS

## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar / platta av betong direkt mot berg.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträning genom källarväggar noterades. Inte heller noterades några sättningar under bottenplattan.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick.

Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

#### 5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av lättbetong / tegel / betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i mycket begränsad och fullt normal omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Ikke bärande mellanväggar sannolikt av murade slaggplattor eller murad lättbetong. Normal sprickbildning noterades i de icke bärande väggarna.

Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Putsad sockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen i tillfredsställande skick. Inget bedömt åtgärdsbehov på mer än 10 år.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertaket belagda med betongtaktegel. Yttertaket bedöms vara omlagt för ca 20 år sedan och i generellt tillfredsställande skick. Takstegar, takrasskydd, takavvattning mm i tillfredsställande skick.

Inget åtgärdsbehov på minst 10 år.

#### 5.1e Balkonger

Betongplattor och räcken utbyta / renoverade för ca 20 år sedan. På 7-8 av plattorna finns påtagliga fuktgenomslag samt sprickbildning i betongen. På övriga finns antydning till detsamma. Reparation av balkongerna rekommenderas inom något år.

## 5.1f Fönster

2-glas träfönster med kopplade bågar, med utvändig aluminiumbeklädnad. Några träbågar är slitna under beklädnaden. Tätningslisterna är slitna och i behov av utbyte inom något år.

## 5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Betongmosaikgolv, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i mycket begränsad omfattning. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av aluminium utbytta för några år sedan i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov. Källardörrarna är utbytta samtidigt med entrépartierna.

Tvättstuga:

Fastighetstvättstuga saknas. Ny anordnas inom nära framtid.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Utvändig sophantering i tillfredsställande skick.

Installationsutrymmen:

Normalt till slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd:

Normalt till slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

## 5.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök: Gasspis, kyl- och frys, diskbänk, kolfilterfläkt i de flesta. Gamla snickerier. Vitvaror av blandad ålder.

Badrum: Klinker eller plastmatta på golv, målade väggar eller kakel på vägg, målade tak. Ytskikt samt porslin och sanitetsarmaturer i huvudsak av äldre typ. Begränsade delar av VA-installationerna har bytts ut under senare år. Badrummen renoveras i samband med VA-stambyte som behöver genomföras inom nära framtid.

Övriga rum: Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Snickerier i övrigt i all huvudsak från byggnadsåret.

Lägenhetsdörrar av s k säkerhetstyp eller trädörrar av äldre typ.

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

#### **5.1i Lokaler**

En av fastigheternas hyreslokaler besöktes. För hyreslokalerna gäller eget inre underhållsansvar för ytskikt samt verksamhetsberoende utrustning och installationer. I samband med VA-stambyte och utbyte fastighetselinstallationer sker vissa följdåtgärder inom lokalerna.

### **5.2 VVS-anläggning**

#### **5.2a Värmeproduktion**

Fjärrvärme med utrustning i värmeundercentralen från 1996. Mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

#### **5.2b Värmedistribution**

I all huvudsak installation från byggnadsåret. Radiatorventiler och stamregleringsventiler i huvudsak utbytta 1990-tal med mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

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

Avlopp: Huvuddelen av VA-installationerna är från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom nära framtid. Samtidigt renoveras badrummens yt- och tätskikt.

Vatten: Tappkall- och tappvarmvatteninstallationer byts ut samtidigt med avloppen och i lika omfattning.

#### **5.2d Ventilation**

Mekanisk frånluftsventilation med bedömt tillfredsställande funktion. I någon lägenhet framfördes synpunkter på luktöverföring mellan lägenheter. Inget generellt åtgärdsbehov.

OVK-status ej redovisad.

### **5.3 El-anläggning**

De flesta elinstallationer i fastigheten är från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom nära framtid.

## 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juli 2009)

( angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt )

### 6.1 Byggnad

#### 6.1e Balkonger

Reparation av balkongplattor, ca 2010-11 ca 1 100 kkr

#### 6.1f Fönster

Utbyte tätningslister, ca 2010 ca 400 kkr

#### 6.1g Gemensamma utrymmen

Anordnande ny tvättstuga, ca 2010 ca 450 kkr

#### 6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering, ca 2010 (se 6.2c nedan)  
Utbyte elinstallationer, ca 2010 (se 6.3 nedan)

### 6.2 VVS-anläggning

#### 6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte VA-stammar inkl badrumsrenovering, ca 2010 ca 4 200 kkr

### 6.3 Elanläggning

Utbyte elinstallationer, ca 2010 ca 1 100 kkr

### Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1946, utvändigt underhållna i normalt skick för byggnadsåret. Många installationer är från byggnadsåret och i behov av utbyte. Fastigheten saknar också egen tvättstuga.

Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

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

**C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV**

Förvärv	18 000 000	18 000 000
Övriga kostnader		
Lagfartskostnader	270 000	
Pantbrevskostnader	219 205	
Reparationsfond	7 650 000	
Övrigt	281 250	
		8 420 455
<b>Totala avsättningar för förvärv</b>		<b>26 420 455</b>

**D. FINANSIERINGSPLAN**

Befintliga lån		Inga	
Nya lån			
Hypotekslån	Rörlig 3,00%	1 937 500	
	Hypotekslån 2 år 3,50%	1 937 500	
	Hypotekslån 5 år 4,25%	1 937 500	
		0	
<i>Tillkommer finansiering hyresrätter</i>	3,58%	5 147 744	
			10 960 244
Summa insatser		20 607 955	
<i>Avgår hyresrätter</i>		-5 147 744	
			15 460 211
<b>Totala skulder och eget kapital</b>			<b>26 420 455</b>

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER  
OCH UTBETALNINGAR**

**2010 Helår**

Finansieringsnetto 393 000

Avsättning till yttre underhållsfond  
i enlighet med föreningens stadgar 47 817

**Driftkostnader**

Förvaltningskostnader	35 000
Fastighetsskötsel & reparationer	35 000
El	40 000
Vatten och avlopp	65 000
Värme	240 000
Sotning	10 000
Sophämtning	16 000
Städning	30 000
Försäkring	16 000
Övrigt	30 000

517 000

Fastighetsskatt utgår med 37 190

Tomträttsavgäld 105 100

**Summa kostnader och utbetalningar 1 100 107**

**F. FÖRENINGENS INTÄKTER**

Räntebidrag 0

**Hyror**

lägenheter hyresrätter	334 464
lokaler	84 876

419 340

**Årsavgifter**

	0
lägenheter	680 767

680 767

**Summa intäkter 1 100 107**



## Finansiella intäkter och kostnader samt amorteringar (kkkr)

	2010	2011	2012	2013	2014
Ränteintäkter					
Räntebidrag					
Räntekostnader	-393	-393	-393	-393	-393
Amortering	0	0	0	0	0
Red. lösta lån					
	<b>-393</b>	<b>-393</b>	<b>-393</b>	<b>-393</b>	<b>-393</b>

## Möjliga händelser av större betydelse under kommande år

## Påverkan på soliditet

	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Skulder</b>	<b>10 960</b>	<b>10 960</b>	<b>10 960</b>	<b>10 960</b>	<b>10 960</b>
Insatser och upplåtelseavgifter	20 608	20 608	20 608	20 608	20 608
Värde hyresrätter					
<b>Summa Ek+Hr</b>	<b>20 608</b>	<b>20 608</b>	<b>20 608</b>	<b>20 608</b>	<b>20 608</b>

## Påverkan på likviditet

	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Ingående kassa</b>	<b>7 650</b>	<b>1 548</b>	<b>496</b>	<b>543</b>	<b>591</b>
<b>Försäljning och lån</b>					
Försäljning råvind					
Avsatt för reparationer	48	48	48	48	48
Nya lån					
<b>Reparationer</b>					
VA-stammar	-4 200				
Ventilation					
Fönster & Fasad	-400				
Tak					
Trapphus					
El, hiss mm	-1 100				
Övrigt	-450	-1 100			
<b>Utgående kassa</b>	<b>1 548</b>	<b>496</b>	<b>543</b>	<b>591</b>	<b>639</b>

**G. SAMMANSTÄLLNING UPPLÄTELSE- OCH ÅRSavgIFTER**

Lyckohjulet 6  
 Tombolavägen 5-11  
 Stockholm  
 Insatser 20 607 955  
 Årsavgifter 680 767

Hysesintäkter 419 340

Lgh nr	Plan	Lgh yta (m <sup>2</sup> )	Lägenhetstyp	Andelstal (%)	Insats		Årsavgift		Deltager ej (*)
					(kr)	(kr/kvm)	(kr)	kr/mån	
381	1	69	3 rum kök bad&wc	4,392	905 046	13 117	39 852	3 321	
382	1	63	3 rum kök bad&wc	4,070	838 707	13 313	36 931	3 077	
383	2	69	3 rum kök bad&wc	4,434	913 748	13 243	40 236	3 352	
384	2	63	3 rum kök bad&wc	4,109	846 772	13 441	0	0	*
385	3	51	2 rum kök bad&wc	3,336	687 411	13 479	30 269	2 522	
386	3	80	3 rum kök bad&wc	5,225	1 076 785	13 460	47 415	3 951	
387	1	50	2 rum kök bad&wc	3,219	663 384	13 268	29 211	2 434	
388	1	69	3 rum kök bad&wc	4,392	905 046	13 117	0	0	*
389	2	50	2 rum kök bad&wc	3,250	669 763	13 395	29 492	2 457	
390	2	69	3 rum kök bad&wc	4,434	913 748	13 243	0	0	*
391	3	50	2 rum kök bad&wc	3,281	676 142	13 523	29 773	2 481	
392	3	69	3 rum kök bad&wc	4,476	922 450	13 369	40 619	3 384	
393	1	69	3 rum kök bad&wc	4,392	905 046	13 117	0	0	*
394	1	63	3 rum kök bad&wc	4,070	838 707	13 313	36 931	3 077	
395	2	69	3 rum kök bad&wc	4,434	913 748	13 243	40 236	3 352	
396	2	63	3 rum kök bad&wc	4,109	846 772	13 441	37 286	3 107	
397	3	69	3 rum kök bad&wc	4,476	922 450	13 369	40 619	3 384	
398	3	63	3 rum kök bad&wc	4,148	854 836	13 569	37 641	3 136	
399	-1	44	2 rum kök bad&wc	2,702	556 860	12 656	24 520	2 043	
400	1	50	2 rum kök bad&wc	3,219	663 384	13 268	0	0	*
401	1	69	3 rum kök bad&wc	4,392	905 046	13 117	39 852	3 321	
402	2	50	2 rum kök bad&wc	3,250	669 763	13 395	29 492	2 457	
403	2	69	3 rum kök bad&wc	4,434	913 748	13 243	0	0	*
404	3	50	2 rum kök bad&wc	3,281	676 142	13 523	29 773	2 481	
405	3	69	3 rum kök bad&wc	4,476	922 450	13 369	40 619	3 384	
<b>SUMMA</b>		<b>1 549</b>		<b>100,000</b>	<b>20 607 955</b>		<b>680 767</b>		

**SAMMANSTÄLLNING LOKALER OCH HYROR**

Hysesintäkter 84 876

kontrakts nr	Hysesgäst	Lokaltyp	Area (m <sup>2</sup> )	Löptid	Bashyra (kr)
430 900 172	Arqdesign Byggprodukter / kontor		48	2012-09-30	60 000
430 900 191	Järfä AB Ove Järheden	Förråd	28	2009-11-30	24 876

**SUMMA**

**76**

**84 876**

# Boendekostnad

Bostadsrätt				
Finansieringskostnad	Årsavgift	Boendekostnad		
Lgh nr	3,58% ränta andel lån: 100%	kr/mån	100% lån kr/mån	Nuv. hyra
381	1 892	3321	5 213	4 904
382	1 753	3077	4 830	4 543
383	1 910	3352	5 262	4 883
384	0	0	0	4 526
385	1 437	2522	3 959	3 820
386	2 251	3951	6 202	5 571
387	1 387	2434	3 821	3 751
388	0	0	0	4 883
389	1 400	2457	3 857	3 751
390	0	0	0	4 904
391	1 413	2481	3 894	3 772
392	1 928	3384	5 312	4 904
393	0	0	0	4 883
394	1 753	3077	4 830	4 526
395	1 910	3352	5 262	4 887
396	1 770	3107	4 877	4 526
397	1 928	3384	5 312	4 883
398	1 787	3136	4 923	4 526
399	1 164	2043	3 207	3 422
400	0	0	0	3 772
401	1 892	3321	5 213	4 883
402	1 400	2457	3 857	3 772
403	0	0	0	4 904
404	1 413	2481	3 894	3 772
405	1 928	3384	5 312	4 883

# Hyra

Årliga hyreshöjningar vid hyresrättsalternativ													
	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019			
	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%			
Ny hyra	Ny hyra	Ny hyra	Ny hyra	Ny hyra	Ny hyra	Ny hyra	Ny hyra	Ny hyra	Ny hyra	Ny hyra	Ny hyra	Ny hyra	Ny hyra
5 041	5 182	5 328	5 477	5 630	5 788	5 950	6 116	6 288	6 464				
4 670	4 801	4 935	5 074	5 216	5 362	5 512	5 666	5 825	5 988				
5 020	5 160	5 305	5 453	5 606	5 763	5 924	6 090	6 261	6 436				
4 653	4 783	4 917	5 055	5 196	5 342	5 491	5 645	5 803	5 965				
3 927	4 037	4 150	4 266	4 386	4 508	4 635	4 764	4 898	5 035				
5 727	5 887	6 052	6 222	6 396	6 575	6 759	6 948	7 143	7 343				
3 856	3 964	4 075	4 189	4 306	4 427	4 551	4 678	4 809	4 944				
3 856	3 964	4 075	4 189	4 306	4 427	4 551	4 678	4 809	4 944				
3 856	3 964	4 075	4 189	4 306	4 427	4 551	4 678	4 809	4 944				
5 041	5 182	5 328	5 477	5 630	5 788	5 950	6 116	6 288	6 464				
3 878	3 986	4 098	4 213	4 330	4 452	4 576	4 705	4 836	4 972				
5 041	5 182	5 328	5 477	5 630	5 788	5 950	6 116	6 288	6 464				
5 020	5 160	5 305	5 453	5 606	5 763	5 924	6 090	6 261	6 436				
4 653	4 783	4 917	5 055	5 196	5 342	5 491	5 645	5 803	5 965				
3 927	4 037	4 150	4 266	4 386	4 508	4 635	4 764	4 898	5 035				
5 727	5 887	6 052	6 222	6 396	6 575	6 759	6 948	7 143	7 343				
3 856	3 964	4 075	4 189	4 306	4 427	4 551	4 678	4 809	4 944				
3 856	3 964	4 075	4 189	4 306	4 427	4 551	4 678	4 809	4 944				
3 856	3 964	4 075	4 189	4 306	4 427	4 551	4 678	4 809	4 944				
5 041	5 182	5 328	5 477	5 630	5 788	5 950	6 116	6 288	6 464				
3 878	3 986	4 098	4 213	4 330	4 452	4 576	4 705	4 836	4 972				
5 041	5 182	5 328	5 477	5 630	5 788	5 950	6 116	6 288	6 464				
3 878	3 986	4 098	4 213	4 330	4 452	4 576	4 705	4 836	4 972				
5 020	5 160	5 305	5 453	5 606	5 763	5 924	6 090	6 261	6 436				

Röd markering visar när hyran med årliga hyreshöjningar överstiger boendekostnad vi bostadsrättsombildning och 100% beläning.

**H. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och räntekostnader jämte skatter samt avsättning till fonder.
  
- 2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
  
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
  
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm den 2009

.....

.....

