

# **Ekonomisk plan för Brf Svärds Liljan 6**

**Torsgatan 38, Stockholm**

Bostadsrättsföreningen Svärds Liljan 6, 113 62 Stockholm, org. nr: 769606-8696

## **Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

### **Bilagor:**

- Intyg från behöriga intygsgivare
- Protokoll från teknisk besiktning

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Svärds Liljan 6 med org. nr: 769606-8696 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos PRV den 16 mars år 2001 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen har fått ett erbjudande av Svenska Bostäder att förvärva fastigheten Liljan 6. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle sjunka, tillåter detta en större lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

I enlighet med regeringens vårbudget 2007 föreslås dagens statliga fastighetsskatt avskaffas och ersättas med en låg kommunal fastighetsrelaterad avgift. Ambitionen är ett detta ska ske år 2008. Detta skulle innebära kraftiga besparingar för bostadsrättsföreningen. Hänsyn till detta har dock ej tagits i denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under kvartal 1 år 2008 och per detta datum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde. Samtliga lägenheter är för närvarande uthyrda.

På vinden i gat – respektive gårdshus finns råvindsytor vilka kommer att upplåtas med bostadsrätt till BLT Projektering AB för exploatering och inredning till bostadslägenheter. Dessa ytor kommer att upplåtas med bostadsrätt och säljas i samband med föreningens tillträde av fastigheten. BLT kommer att betala årsavgift fr.o.m. tillträdesdagen till bostadsrättsföreningen.

Föreningen innefattar fastigheten Liljan 6.

På fastigheten finns 2 byggnader. Byggnaderna inrymmer tillsammans 22 bostadslägenheter, 2 råvindsytor för bostadsinredning, tre kontorslokaler, ett garage och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

## B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastighetsbeteckning:	Liljan 6
Adress:	Torsgatan 38 113 62 Stockholm
Tomtens areal:	810 kvm
Bostadsarea:	2 113 kvm (22 lgh + 2 st råvindsytor)
Lokalarea:	105 kvm (3 enheter)
Garage:	<u>415</u> kvm (uthyrt som fotolab) 2 633 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

### Byggnad

**Byggnadstyp** Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshyreshus bestående av ett gathus och ett gårdshus, uppförda 1927. Husen är totalrenoverade 1999. Gathuset inrymmer 6 våningsplan jämte bottenvåning, källare och vind och gårdshuset inrymmer 4 våningsplan jämte bottenvåning, källare och vind.

Byggnaden har en huvudentré mot Torsgatan 38. En inbyggd passage leder mot gårdshuset. Från passagen finns utgång till innergårdar på båda sidor. Både gathus och gårdshus har hiss. Vädringsbalkonger finns på varje halvplan i gathuset.

### Gemensamma anordningar

Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme. Värmecentralen är belägen i gathuskällaren.
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft i lokaler. Mekanisk frånluft i bostäder via separata fläktar i köken.
El:	Huvudcentralen är belägen i gathuskällaren. Lägenhetsmätarna är belägna i källarna.
Vattenmätare:	Vattenmätaren är belägen i gathuskällaren.
Sophantering:	Sophantering sker via sopnedkast i huvudentrén i gathuset. Uppsamling sker via sopsuganläggning i gathuskällaren med utsug från garaget.
Hiss:	En hiss för tre personer i såväl gathus som gårdshus.
Installationer:	Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för fjärrvärme, el och VA.

## **Gemensamma utrymmen**

- Tvättavdelning:** Tvättstugan är belägen i gårdshuskällaren. Väggarna är kaklade och målade. Klinker på golvet. Utrustningen består av 3 tvättmaskiner, varav en inryms i separat rum. En torktumlare, en elmangel, en arbetsbänk och en tvättho. I tvättstugan finns två toaletter. Intilliggande torkrum med fläktaggregat.
- Cykelrum:** Två förvaringsutrymmen för cyklar. Ett cykelrum i gathusets bottenvåning och ett cykelrum i gathusets källare. Cykelrummet i källaren kommer sannolikt att göras om till lägenhetsförråd i samband med vindsinredningen.
- Barnvagnsrum:** Förvaringsrum för barnvagnar i gathusets bottenvåning.
- Vindsutrymme:** Vinden inrymmer lägenhetsförråd såväl i gathuset som i gårdshuset. Ytorna kommer att upplåtas med bostadsrätt till BLT Projektering AB som kommer att inreda vindarna till bostäder.

## **Gemensamma anordningar på tomtmark**

- Gård:** Fastigheten inrymmer tre gårdar. En större gård på ena sidan passagen mellan gathus och gårdshus, och en mindre gård på motsatt sida passagen med bl. a. kärl för avfallssortering och grovsopor. Utgång till den tredje gården finns i gårdshusets källare. Gårdarna är asfalterade och är utrustade med sittgrupper och blomlådor.

## **Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Fastigheten belastas inte av några servitut eller gemensamhetsanläggningar.

## **Byggnadsbeskrivning**

### **Planbestämmelser**

Gällande stadsplan 0180-2105B är fastställd 1939-10-06 och därefter kompletterad med tilläggsbestämmelser i stadsplan 0180-7601A fastställd 1980-10-28.

### **Tomt**

Äganderätt om 810 kvm.

## Byggnadsdisposition

Entréplan/bottenvåning:	Gathusets bottenvåning inrymmer kommersiella lokaler, cykelrum, barnvagnsrum samt utgång till två gårdar.  Gårdshusets bottenvåning inrymmer två bostadslägenheter.
Källare:	Gathusets källare inrymmer el- och fjärrvärmecentral, elmätare för gathuslägenheterna, förrådsutrymme, fläktrum, soprum, cykelrum samt vattenmätare.  Gårdshusets källare inrymmer tvättstuga, förrådsutrymme, elmätare för gårdshuslägenheterna samt utgång till innergård.
Våningsplan:	Våningsplan 1-6 i gathuset och våning 1-4 i gårdshuset inrymmer bostäder.
Vind:	Vindarna inrymmer lägenhetsförråd. Förråden kommer att flyttas till källarplan i samband med vindsinredningen.
Garage:	Garage med nedfart från Torsgatan. Plats för ca. 8 bilar. Garaget är uthyrt till Stockholm Postproduktion AB.

## Teknisk beskrivning

Undergrund:	Lera som underlagras av berg.
Grundläggning:	Grundlagt på murar och/eller plintar på berg.
Grundmur/Källarmur:	Platsgjuten betong.
Stomme/yttervägg:	Murad tegel.
Bjälklag:	Bottenbjälklag samt bjälklag för våningsplan 1 av armerad betong samt övriga bjälklag av trä.
Yttertak:	Målad falsad plåt.
Fasadbehandling:	Murat tegel och puts.
Vädringsbalkonger:	Räcken av smide, golvbeläggning av takpapp.
Fönster:	Tvåglas med kopplade målade bågar och karmar av trä.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft i lokaler. Separat fläktrum för lokaler. Mekanisk frånluft i bostäderna via separata fläktar i lägenheternas spisfläktar.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har genomförts 2000-03-31. Ventilationen godkändes. Nästa kontroll skall äga rum senast 2006-03-31. Ny OVK-besiktning har utförts, protokoll är dock ännu ej framtaget.

### **Bostädernas biutrymmen**

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna på vinden i såväl gathus som gårdshus. Förråden kommer att förläggas till källarplan i syfte att frigöra vindsytorna i samband med bostadsinredning.

Posthantering sker via separata brevlådor i gathusets entré.

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

- Allmänt: Skicket på lägenheterna är mycket gott. Lägenheterna har standard från ombyggnadsåret 1999.  
Lägenheterna har linoleummatta i hall och sovrum samt parkett i vardagsrum. Väggarna är målade eller tapetserade.
- Köksinredningar: Trägolvet eller linoleummatta på golvet. Köksutrustningen består generellt av elspis, spisfläkt, kakel ovan diskbänk, rostfri diskbänk, kyl och frys. Köksinredningarna härstammar från ombyggnadsåret och är av modern karaktär.
- Badrum/duschrum: Klinker på golv samt kaklade väggar.  
Utrustningen består av dusch/badkar, tvättställ samt wc.  
Badrummen är förberedda för tvättmaskin.
- Gästtoalett: De större lägenheterna har gästtoalett. Klinker på golv och halvkaklade väggar.

### **Försäkringar**

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

### **Nödvändigt underhållsbehov**

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes 2007-09-13 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 5 645 000 kr. En avsättning till reparationsfonden på 3 725 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

<u>Anskaffningskostnader för fastigheten</u>				
Köpeskilling för fastigheten				67 000 000 kr
Lagfart	1,5%			1 005 000 kr
Pantbrev	2%			255 000 kr *
Ombildningskostnad				343 750 kr
Reservavsättning till reparationsfond				<u>3 725 000 kr</u>
<b>Totala anskaffningskostnader:</b>				<b>72 328 750 kr</b>
				<b>72 328 750 kr**</b>
*Bostadsrättsföreningen betalar för pantbreven.				
**Utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.				
<u>taxeringsvärden och fastighetsskatt år 2007</u>				
	Taxeringsvärde			Fastighetsskatt
Bostäder	32 000 000 kr	2007	0,4%	93 600 kr ***
Lokaler	<u>3 437 000 kr</u>	2007	1,0%	<u>34 370 kr</u>
<b>Totalt</b>	<b>35 437 000 kr</b>			<b>127 970 kr</b>
***Fastighetsskatten avseende bostadsdelen baseras på 0,4% av 2006 års tax.värde.				

### D. Finansieringsplan

<u>Nya lån*</u>						
Grundlån (100% uppslutning)		xxbanken		12 729 860 kr		
Tillkommer finansiering uteblivna insatser		xxbanken		<u>- kr</u>		
				12 729 860 kr		
<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u>
xxbanken	4 243 287 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	4,30%	0 kr
xxbanken	4 243 287 kr	Pantbrev	2 år	2 år	5,15%	0 kr
xxbanken	<u>4 243 287 kr</u>	Pantbrev	5 år	5 år	5,50%	0 kr
	12 729 860 kr					
<u>Summa lån</u>						12 729 860 kr
Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*				59 598 890 kr		
Avgår kvarblivande hyresrätter				<u>- kr</u>		
				59 598 890 kr		
<u>Summa insatser</u>						<u>59 598 890 kr</u>
<b>Totala skulder och eget kapital</b>						<b>72 328 750 kr</b>
* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.						

**E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter**

<b>Kapitalkostnader</b>	
Räntor	634 371 kr
Amortering	- kr
Avgår i räntebidrag	<u>- kr</u>
Finansieringsnetto	634 371 kr

<b>Driftkostnader inkl moms i förekommande fall</b>	
Ekonomisk förvaltning	60 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetskötsel, service avtal	60 000 kr
Elförbrukning	55 000 kr
Vattenförbrukning	60 000 kr
Uppvärmning	400 000 kr
Sophämtning	30 000 kr
Städning	40 000 kr
Försäkring	<u>40 000 kr</u>
	745 000 kr

<b>Avsättning för underhåll</b>	
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (minst 0,3% av taxeringsvärdet)	106 000 kr
<b>Övriga avsättningar</b>	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
<b>Övriga kostnader</b>	
Fastighetskatt	127 970 kr
Tomträttsavgäld	- kr
Statlig inkomstskatt	- kr
Avskrivningar, ej planenliga	<u>- kr</u>
	233 970 kr

**Summa kostnader** **1 613 341 kr**

<b>Årsavgifter</b>	
2113 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	516 kr
	1 089 445 kr *
<b>Övriga intäkter</b>	
Intäkter från brf's hyresrätter	- kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler	<u>523 896 kr</u>
	523 896 kr

\* Utöver dessa avgifter betalar lägenheterna hushållsel samt ev. tv-avgifter.

**Summa intäkter** **1 613 341 kr**



F. Redovisning av lägenheter och lokaler									
Nr	Vån	Namn	Kvm	Andel (alla)	Andel (Ek.plan)	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år
1217	Bv	Widell Son-Wa Pernilla / Folkes	56	2,6503%	2,6503%	1 663 274 kr	29 701 kr	2 406 kr	28 873 kr
1219	Bv	Wirk Kerstin	92	4,3540%	4,3540%	2 542 188 kr	27 632 kr	3 953 kr	47 434 kr
1201	1	Barthel Vera	80	3,7861%	3,7861%	2 390 522 kr	29 882 kr	3 437 kr	41 247 kr
1202	1	Larsson Lena	62	2,9342%	2,9342%	1 852 655 kr	29 882 kr	2 664 kr	31 967 kr
1220	1	Jerring Cecilia	95	4,4960%	4,4960%	2 642 204 kr	27 813 kr	4 082 kr	48 981 kr
1221	1	Dahlström Jens / Torelli Emma	75	3,5495%	3,5495%	2 241 115 kr	29 882 kr	3 222 kr	38 669 kr
1203	2	Wargh Tony	102	4,8273%	4,8273%	2 855 274 kr	27 993 kr	4 383 kr	52 590 kr
1204	2	Waller Olle	83	3,9281%	3,9281%	2 495 124 kr	30 062 kr	3 566 kr	42 794 kr
1223	2	Carlström Bo	76	3,5968%	3,5968%	2 284 692 kr	30 062 kr	3 265 kr	39 185 kr
1224	2	Lundin Per-Ove / Lundin Yvonne	93	4,4013%	4,4013%	2 603 338 kr	27 993 kr	3 996 kr	47 950 kr
1206	3	Berghult Josefin	83	3,9281%	3,9281%	2 510 081 kr	30 242 kr	3 566 kr	42 794 kr
1207	3	Mattias Hägglund byter med Kl	102	4,8273%	4,8273%	2 873 655 kr	28 173 kr	4 383 kr	52 590 kr
1225	3	Norrmalms Stadsdelsförvaltning	75	3,5495%	3,5495%	2 268 146 kr	30 242 kr	3 222 kr	38 669 kr
1226	3	Lyman Hilding	95	4,4960%	4,4960%	2 676 444 kr	28 173 kr	4 082 kr	48 981 kr
1209	4	Kanon Jenny	83	3,9281%	3,9281%	2 525 038 kr	30 422 kr	3 566 kr	42 794 kr
1210	4	Molnar Susanne	102	4,8273%	4,8273%	2 892 036 kr	28 353 kr	4 383 kr	52 590 kr
1228	4	Nilsson Gunnel	76	3,5968%	3,5968%	2 312 083 kr	30 422 kr	3 265 kr	39 185 kr
1229	4	Andersson Erika / Johansson An	93	4,4013%	4,4013%	2 636 856 kr	28 353 kr	3 996 kr	47 950 kr
1212	5	Åkerman Daniel	102	4,8273%	4,8273%	2 910 417 kr	28 534 kr	4 383 kr	52 590 kr
1213	5	Dubrehed Marika	83	3,9281%	3,9281%	2 539 995 kr	30 602 kr	3 566 kr	42 794 kr
1215	6	Moszkowicz Mischa	102	4,8273%	4,8273%	2 928 798 kr	28 714 kr	4 383 kr	52 590 kr
1216	6	Skalin Martha	83	3,9281%	3,9281%	2 554 952 kr	30 783 kr	3 566 kr	42 794 kr
1301	7	BLT Projektering AB	110	5,2059%	5,2059%	2 200 000 kr	20 000 kr	4 726 kr	56 715 kr
1302	7	BLT Projektering AB	110	5,2059%	5,2059%	2 200 000 kr	20 000 kr	4 726 kr	56 715 kr
		<b>Total Sum</b>	2113	100,00%	100,00%	59 598 890 kr	29 159 kr	90 787 kr	1 089 445 kr
		Bostadshyresgäster							
<b>Nr</b>	<b>Vån</b>	<b>Namn</b>	<b>Kvm</b>	<b>Hyra/kvm</b>	<b>Tot årshyra</b>				
		<b>Total Sum</b>							
		Lokalhyresgäster							
<b>Nr</b>	<b>Vån</b>	<b>Namn</b>	<b>Lokal</b>	<b>Kvm</b>	<b>Hyra/kvm</b>	<b>Tot årshyra*</b>	<b>Löptid</b>		
4000	Bv	Sober Kemtvätt Gorgis Suhel	Tvätt	43	2 039 kr	87 668 kr	2008-09-30		
4002	Bv	Simin D.H Tehrani Zad	Frisör	27	2 126 kr	57 400 kr	2008-09-30		
4003	Bv	Thi Thuy My Luu	Butik	35	2 240 kr	78 388 kr	2010-09-30		
4004	Kv	Stockholm Postproduktion AB	Fotolab	415	724 kr	300 440 kr	2009-09-30		
		<b>Total Sum</b>		520	1 007 kr	523 896 kr			
		*Årsyrnan för de kommersiella lokalerna är angivna inklusive debiterad fastighetsskatt vid tiden för planens upprättande.							
		Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.							
		Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas yta.							

**G. Ekonomisk prognos år 1-11**

År	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b><u>Föreningens årliga kostnader</u></b>											
<b><u>Kapitalkostnader</u></b>											
Lånebelopp	12 729 860 kr										
Räntor	634 371 kr	634 371 kr	634 371 kr	634 371 kr	634 371 kr	634 371 kr	634 371 kr	634 371 kr	634 371 kr	634 371 kr	634 371 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avgår räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	745 000 kr	759 900 kr	775 098 kr	790 600 kr	806 412 kr	822 540 kr	838 991 kr	855 771 kr	872 886 kr	890 344 kr	908 151 kr
<b><u>Underhållskostnader</u></b>											
Avsättning underhåll	106 000 kr	106 000 kr	106 000 kr	106 000 kr	106 000 kr	106 000 kr	106 000 kr	106 000 kr	106 000 kr	106 000 kr	106 000 kr
<b><u>Övriga kostnader</u></b>											
Fastighetsskatt	127 970 kr	127 970 kr	127 970 kr	127 970 kr	127 970 kr	127 970 kr	127 970 kr	127 970 kr	127 970 kr	127 970 kr	127 970 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
<b>Summa årliga kostnader</b>	<b>1 613 341 kr</b>	<b>1 628 241 kr</b>	<b>1 643 439 kr</b>	<b>1 658 941 kr</b>	<b>1 674 753 kr</b>	<b>1 690 882 kr</b>	<b>1 707 332 kr</b>	<b>1 724 112 kr</b>	<b>1 741 228 kr</b>	<b>1 758 685 kr</b>	<b>1 776 492 kr</b>
<b><u>Föreningens årliga intäkter</u></b>											
Hyror hyreslägenheter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyror lokaler	523 896 kr	523 896 kr	523 896 kr	539 613 kr	539 613 kr	539 613 kr	555 801 kr	555 801 kr	555 801 kr	572 475 kr	572 475 kr
Årsavgifter medlemmar	1 089 445 kr	1 104 345 kr	1 119 543 kr	1 119 328 kr	1 135 140 kr	1 151 269 kr	1 151 531 kr	1 168 311 kr	1 185 426 kr	1 186 210 kr	1 204 017 kr
<b>Summa årliga intäkter</b>	<b>1 613 341 kr</b>	<b>1 628 241 kr</b>	<b>1 643 439 kr</b>	<b>1 658 941 kr</b>	<b>1 674 753 kr</b>	<b>1 690 882 kr</b>	<b>1 707 332 kr</b>	<b>1 724 112 kr</b>	<b>1 741 228 kr</b>	<b>1 758 685 kr</b>	<b>1 776 492 kr</b>

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan

4,98%

Inflationsantagande

2,00% Gäller driftkostnader.

Hyresförhandlingar bostadslägenheter

3,00%

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas.

I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 23,5 kr/kvm/år i ökad årsavgifter

Samma relation gäller om föreningen löser lån till motsvarande belopp.

Hyresintäkter för kommersiella lokaler, garage samt parkeringsplatser har ej indexuppräknats. Dessa hyror samt bostadshyror uppräknas dock med 3 % vart tredje år.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

## H. Känslighetsanalys

Ar	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	1 089 445 kr	1 104 345 kr	1 119 543 kr	1 119 328 kr	1 135 140 kr	1 151 269 kr	1 151 531 kr	1 168 311 kr	1 185 426 kr	1 186 210 kr	1 204 017 kr
<u>Årsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	1 216 744 kr	1 231 644 kr	1 246 842 kr	1 246 627 kr	1 262 439 kr	1 278 567 kr	1 278 830 kr	1 295 610 kr	1 312 725 kr	1 313 509 kr	1 331 315 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå - 1 %	997 790 kr	1 012 690 kr	1 027 888 kr	1 027 673 kr	1 043 485 kr	1 059 614 kr	1 059 876 kr	1 076 656 kr	1 093 771 kr	1 094 555 kr	1 112 362 kr
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	1 089 445 kr	1 111 795 kr	1 134 816 kr	1 142 810 kr	1 167 233 kr	1 192 388 kr	1 202 109 kr	1 228 796 kr	1 256 284 kr	1 267 922 kr	1 297 084 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	1 089 445 kr	1 096 895 kr	1 104 420 kr	1 096 303 kr	1 103 978 kr	1 111 731 kr	1 103 373 kr	1 111 281 kr	1 119 268 kr	1 110 662 kr	1 118 810 kr

Dagens genomsnittsräntenivå                   4,98%  
Dagens inflationsnivå                           2,00%

## I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Svärds Liljans 6:s förvärv av fastigheten Liljan 6, Stockholm. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Ytorna har erhållits från hyresvärden och det är inte säkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått ifrån att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.

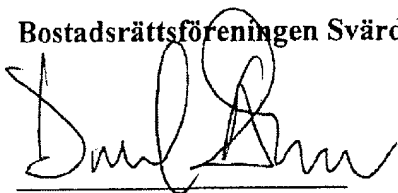
Styrelsen uppger att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

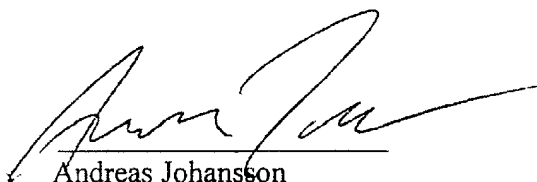
I denna plan har upptagits att två vindsytor skall upplåtas med bostadsrätt till BLT Projektering AB. BLT skall enligt upplåtelseavtal inreda vindsytorna till två bostäder. En bostad i respektive vind. Vindsbostäderna är i denna ekonomiska plan upptagna till 110 kvm vardera. Insatsen och avgiften är upptagen i relation till ytan och kan efter färdigställande och uppmätning komma att justeras.

Stockholm den 29 oktober 2007.

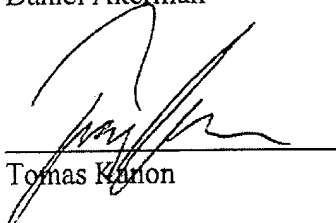
Bostadsrättsföreningen Svärds Liljan 6



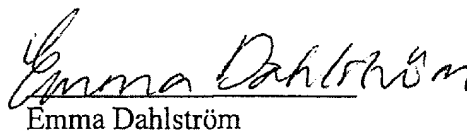
Daniel Åkerman



Andreas Johanson



Tomas Kanon



Emma Dahlström

## INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 §, granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Svärdslijan 6 (org nr 769606-8696) får härmed avge följande intyg.

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 (registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, föreningsstadgar, utdrag från fastighetsdataregistret samt teknisk besiktningsrapport) och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har inte tagit del av hyresavtal eller vidtagit en jämförelse av uppgivna hyresnivåer, med de avtal säljaren träffat och som föreningen övertar.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen uppgår till 4,98 % vilket motsvarar en bindningstid av ca 3 år. Ingen amortering eller ränteförändring har tagits upp i den ekonomiska prognosen. Lån med korta löptider får anses innebära en stor mån av osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten, byggnaderna eller lägenheterna, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll avseende föreliggande underhållsbehov. Vi noterar att föreningen reserverat medel i en fond för huvuddelen av det akuta underhållsbehovet enligt besiktningsprotokollet. Dock har finansiering för ca 1,9 mkr i underhållskostnader i slutet av den första 10-årsperioden inte redovisats. Som intygsgivare vill vi uppmärksamma bostadsrättsköpare på att nya lån kan komma att behövas för framtida renoveringar och att detta då ökar avgifterna.

Vi noterar att huvudparten av de till vilka bostadsrätter skall upplåtas, enligt styrelsen, redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Vi noterar vidare att de i planen uppgivna lägenhetsytorna härrör från uppgifter från fastighetsägaren och inte baserats på uppmätningar enligt dagens norm.

I föreningen finns 22 bostadslägenheter, 2 råvindslägenheter, 3 kontorslokaler och 1 lokal för garaget. Av dessa kommer bostadslägenheterna och vindarna att upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet. Lokalerna kommer att fortsätta att upplåtas med hyresrätt. Föreningens hus består av två byggnader i form av ett gårds- och ett gathus varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättsinnehavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

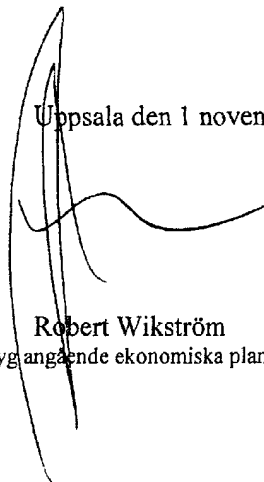
Uppsala den 1 november 2007



Lennart Fällström

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

Uppsala den 1 november 2007



Robert Wikström

## **Kv. Liljan 6, Stockholm**

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

Stockholm 26 september 2007

**ProjektledarHuset AB**

Hillar Truuberg

# Liljan 6, Stockholm - 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

Öhlin & Fellingner

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 13 september 2007 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

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

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses representativa, i flertalet av fastighetens hyreslokaler samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Hissmaskinrummen var inte tillgängliga. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 13 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, genom ritningsstudier samt en dokumentation över renoverings- och underhållsarbeten sammanställda av nuvarande fastighetsägare.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Andreas Johansson, boende
- Cecilia Jerring, boende
- Carl Johansson, Öhlin & Fellingner
- Mattias Åkerblom, Öhlin & Fellingner
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningssman

#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Liljan 6
Adress:	Torsgatan 38
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	AB Svenska Bostäder
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	810 m <sup>2</sup>
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Flerfamiljshus med 2 huskroppar med källare, bottenvåning och 6 respektive 4 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321
Byggnadsår:	1929
Areor: (enl Stihl's fast kalender)	Bostäder 1 811 m <sup>2</sup> Lokaler 250 m <sup>2</sup> Totalt 2 061 m <sup>2</sup>
Standard:	Modern
Källare:	Tvättstuga, driftsutrymmen, hyreslokal
Bottenvåning:	Bostadsentré, lokaler, lägenheter
Övr våningsplan:	Bostäder
Vindsplan:	Lgh-förråd
Gård:	Sophantering
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar till berg
Stomme:	Tegel, järnbalkar, träbalkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på järn- eller träbalkar



Gårdsbjälklag:	Konstruktionsbetong, sand, betong, asfalt
Yttertak:	Falsad plåt
Fasad:	Naturstenssockel samt puts i våningsplanen
Fönster:	2-glas träfönster
Piskaltaner:	Betongplatta, smidesräcke.
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare och räcken av smide.
Entréport:	Lackat trä med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källar- och vindsdörrar av plåt Lokalentréer av aluminium Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett / linoleum i vardagsrum Parkett / linoleum i de flesta övriga rum. Trä / linoleum i hallar. Linoleum i kök. Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, ventilationsaggregat, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från ombyggnadsåret, diskmaskiner i vissa. Vitvaror i huvudsak från 1999.
Badrum / WC:ar:	Klinker på golv, kakel på vägg, undertak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. El-handduktork.
Tvättstuga mm:	2 st TM 1 st TT 1 st mangel 1 tvättbänk Klinker på golv, kakel (8-skift) på vägg däröver målade väv, akustikplattor i tak Torkrum med hygrotork All inredning / utrustning från 1999 Wc i anslutning till tvättstuga

Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. VVX, expansionskärl, pumpar, ventiler mm från 1999.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret, vissa enheter utbytt. Termostatventiler från 1999. Stamregleringsventiler från 1999.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft med egen frånluftsfläkt i varje lägenhet. Badrumsventilation styrs genom köksfläkten. Tilluft i form av springventiler i fönster.  Lokaler: Mekanisk frånluft. Egen komfortkyla i en lokal. Mekanisk till- och frånluft i källarlokal.
Elinstallationer:	I princip alla elinstallationer i fasigheten utbytt 1999. 2 st lokaler med äldre installationer.
Hiss:	2 st linhissar för 3 personer, 250 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till juni 2008.
Sophantering:	Grovsopor i utvändigt sophanteringsutrymme. Hushållssopor till sopsug.
Tomt / mark:	Bakre gård: Hårdgjord yta belagd, med asfalt. 2 putsade stödmurar mot grannfastigheter i slitet skick. Underhållsansvaret för dessa bör åligga respektive grannfastighet. Framre gård: Asfaltbeklätt gårdsbjälklag i sådär skick. Läckage förekommer till underliggande lokal på ett par platser i samband kraftiga regn.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1926 omfattande ombyggd 1999 i genomgående gott skick.
OVK-status:	Godkänd OVK saknas. Enligt Stadsbyggnadskontorets noteringar utgick godkännandetidpunkten i maj 2006.
Energideklaration:	Från och med 1 mars 2007 finns lagkrav på utförd energideklaration av fastigheter i samband med överlåtelse. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.

## **5. Utlåtande**

### **5.1 Byggnad**

#### **5.1a Mark / Gårdsbjälklag / Grundläggning**

Fuktinträngning sker periodiskt på ett par platser källarlokalstaket i samband med kraftigare regn. Omläggning av tätskikt på gårdsbjälklaget rekommenderas inom nära framtid.

Putsade stödmurar mot grannfastigheter med renoveringsbehov inom några år. Underhållsansvar åligger respektive grannfastighet.

#### **5.1b Stomme**

Normal och begränsad sprickbildning i bjälklag, trapphusväggar, ventilationskorstenar mm. Inget åtgärdsbehov.

#### **5.1c Fasad**

Gatufasad: Putsad fasad i normalt skick. Bedömd tidshorisont till nästa åtgärd ca 10 år.

Fasader mot främre gård: Putsade fasader med begynnande sprickbildning i fönsternischer etc. Bedömd återstående teknisk livslängd 6-7 år. Puts mot passage med ytterligare kortare återstående teknisk livslängd.

Fasad mot inre gård: Puts i normalt skick. Omputsning och avfärgning rekommenderas inom ca 6-7 år.

#### **5.1d Tak / takavvattning**

Gatuhus, gårdshus och passage: Yttertak belagt med falsad plåt i mycket slitet skick. Omläggning rekommenderas inom nära framtid. Samtidigt kompletteras takstegar, takrasskydd mm.

#### **5.1e Fönster**

Bostäder:

Inåtgående 2-glasfönster på träbågar. Fönstren är i behov av ommålnings- och vissa renoveringsarbeten inom nära framtid. Åtgärdspaketets omfattning varierar mellan olika fönster. Vindsfönster med omedelbart reparationsbehov.

Lokalfönster:

Ommålning parallellt med bostadsfönstren.

#### **5.1f Gemensamma utrymmen**

Entréparti:

I gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Utbyte maskinpark om ca 6-7 år som ett led i normalt fastighetsunderhåll.

Installationsutrymmen:

Gott skick. Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Läckage i sopsugsanläggning åtgärdas omedelbart.

Vind:

Vindsförråd med träväggar av äldre typ. Råspont i tak med frekventa äldre fuktgenomslag. Åtgärdas i erforderlig mängd i samband med takomläggning.

### **5.1g Lägenheter**

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Enligt uppgift är alla lägenheter helrenoverade 1999. Besökta lägenheter kan anses vara i gott skick. Kök och badrum med ytskikt och inredning från 1999.

I en lägenhet finns påtagliga brister avseende trägolven. Bör åtgärdas inom nära framtid.

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

### **5.1i Lokaler**

”Mys”naglar

Genomgående gott skick på ytskikt. WC:ar och pentry i tillfredsställande skick. Bedömt god ventilation. Egen komfortkyla.

”Skrädderi”

Linoleum på golv, gammalt pentry, WC i OK skick, el av äldre typ, ytskikt av lite äldre typ.

”Simone”

Linoleum, målad väv, äldre el i lokalen, äldre ytskikt.

”Filmateljé”

Målad betong på golv, målade väggar och tak i lagerdel, wc / dusch samt omklädnad i gott skick. Laboratoriedel i gott skick. Fuktgenomslag i tak under gård.

För lokalerna gäller eget inre underhållsansvar. Lokalerna har även underhållsansvar för markiser, skyltar mm på gatufasaden.

## 5.2 VVS-anläggning

### 5.2a Värmeproduktion

Alla installationer från 1999 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

### 5.2b Värmedistribution

Värmestammar, stamventiler och radiatorventiler utbyta 1999 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Avloppen utbyta 1999 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tappkall- och tappvarmvatten av koppar. Utbytt 1999 och i gott skick. Tappvarmvattnet har cirkulationsslinga. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### 5.2d Ventilation

Lägenheter:

Frånluft: Mekanisk frånluft med fläktar i respektive lägenhet. Det bedöms att fläktmotorerna har ca 10 års återstående teknisk livslängd.

Tilluft: Springventiler i fönster.

Lokaler i gatuplan:

Anslutna till självdragssystem. En av lokalerna har egen komfortkyla.

Filmateljé:

Mekanisk till- och frånluft med bedömt god funktion.

Godkänd OVK-besiktning saknas.

## 5.3 El-anläggning

I princip hela elinstallationen är utbytt 1999 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov. 2 st lokaler i gatuplan har äldre elinstallationer. Underhållsansvar för dessa åligger sannolikt respektive lokal innehavare.

Inget åtgärdsbehov på många år.

## 5.4 Övrigt

### 5.4a Hiss

2 st personhissar för 3 personer, 250 kg. Enligt uppgift från OTIS är hissmaskiner mm i behov av utbyte inom nära framtid.

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

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

### 6.1 Byggnad

#### 6.1a Mark, tomt

Renovering gårdsbjälklag, ca 2008 1 500 kkr  
Renovering stödmurar, grannfastighetens ansvar

#### 6.1c Fasad

Omputsning gårdsfasader, ca 2015 1 200 kkr  
Omputsning gatufasad, ca 2018 500 kkr

#### 6.1d Tak

Utbyte / renovering alla plåttak, ca 2008 900 kkr

#### 6.1e Fönster

Renovering / ommålning, ca 2009 620 kkr

#### 6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte huvuddel av maskinpark, ca 2014 120 kkr

#### 6.1g Lägenheter

Reparation av golv i 1 lgh ca 25 kkr

### 6.2 VVS-anläggning

#### 6.2c Avlopp / vatten

Stamspolning, ca 2010 80 kkr

#### 6.2d Ventilation

Utbyte fläktmotorer till köksfläktar, ca 2017 100 kkr

#### 6.4 Hiss

Utbyte hissmaskiner mm, ca 2008 600 kkr

### Sammanfattning:

Fastighet ursprungligen uppförd 1926, omfattande ombyggd 1999 i totalt sett gott skick. Tekniska brister finns framförallt i form av ett läckande gårdsbjälklag, fönster med renoveringsbehov samt snart uttjänta hissmaskiner. Övriga åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt fastighetsunderhåll.