

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRUNKEBERGSGÅRDEN

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av fastigheten.....	2
3. Taxeringsvärde.....	3
4. Förvärvskostnad.....	4
5. Finansiering.....	5
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter.....	6
7. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys.....	7
8. Lägenhetsförteckning	8
9. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.....	12

Bilagor:

1. Besiktningsprotokoll enligt 9 kap 20 § bostadsrättslagen
2. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av:
Advokatfirma Norden Stockholm
Advokat Jan-Henrik Norden
Box 3476
103 69 STOCKHOLM



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården som har sitt säte i Upplands Väsby har registrerats hos Bolagsverket 2007-08-16 med organisationsnummer 769617-1938. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för 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. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetsförvärvet på köpeskilling enligt försäljningserbjudande och tillkommande kostnader och grundar sig angående fastigheten, byggnadens utförande samt beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader och intäkter på kända eller bedömda förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Sådan bokföringsmässig avskrivning är inte resultatpåverkande i den ekonomiska planen och påverkar inte likviditeten.

Från och med årsskiftet 2008/2009 finns lagkrav på genomförd energideklaration av fastigheter. Omfattningen och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader och föreskrifter till lagen publicerade av Boverket. Enligt Väsbyhem kommer energideklarationen att vara klar och redovisas 2009-08-31.

Försäljningen av fastigheten sker genom förvärv av 100 % av aktierna i ett av AB Väsbyhem helägt dotterdotterbolag som kommer att äga fastigheten som enda tillgång. Därefter kommer föreningen att köpa fastigheten från bolaget för ombildning till bostadsrätt.

Den ekonomiska planen ska ligga till grund för beslut enligt 9 kap 19-20 §§ bostadsrättslagen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter det att föreningen tillträtt fastigheten. Då fastigheten ombildas från hyresrätt till bostadsrätt har inflyttning redan skett.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Del av Upplands Väsby Vilunda 6:23
Kommun	Upplands Väsby
Församling	Hammarby
Adress	Kavallerigatan 1-13, 22-28, 34-45
Tomtareal (hela fastigheten)	69 535
Ägandestatus	Äganderätt
Taxeringsvärde (hela fastigheten)	175 644 000 kr
Försäkring	Fastigheten kommer vid tillträdet att vara fullvärdesförsäkrad.

Försäljningserbjudandet till bostadsrättsföreningen avser en del av fastigheten Vilunda 6:23. Enligt uppgifter från fastighetsägaren består aktuell areal av cirka 24 % av total areal, cirka 16 790 m². De bostads-/lokalytor som ingår i andelen uppgår till cirka 33 % av total bostadsyta och cirka 11 % av total lokalyta.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Areor

Lägenhetstyp	Antal	Area m ²	Andel av area
Bostäder BR	90	6 454	70%
Bostäder HR	37	2 571	28%
Lokaler	1	63	1%
Förråd	9	90	1%
	137	9 178	100%

Lägenhetstyper

Antal m ²	Antal
63	64
79	64
Summa	128

Reparationsbehov

Teknisk besiktning av fastigheten har utförts, se Bilaga 1 Besiktningsprotokoll. Reparationsbehovet för de närmaste 10 åren har bedömts uppgå till ca 2 300 000 kr inkl. moms och tillkommande kostnader som entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader.

Föreningen har avsatt medel för kostnaderna 2009 – 2010 på 1 250 000 kr i en reparationsfond under p. 4 Förvärvskostnad.

Kostnader för reparationer under 2012 respektive 2015 på 800 000 kr respektive 250 000 kr kommer att finansieras genom upptagande av lån vid respektive tidpunkt.

I besiktningsprotokollet anges att byte av VA-stammar bör ske 2019 med en kostnad på 20 000 000 kr. Därför kommer föreningen att avsätta 700 000 kr varje år fram till 2018 för att minska behovet av lån 2019.

Byggnads- och lägenhetsbeskrivning

Byggnadsbeskrivning och lägenhetsbeskrivning, se bilaga 1 Besiktningsprotokoll.

3. Taxeringsvärde

Taxvärde 2007 för hela fastigheten

	Totalt	Bostäder	Lokaler
Byggnad	138 342 000	138 000 000	342 000
Mark	37 302 000	36 000 000	1 302 000
Summa	175 644 000	174 000 000	1 644 000

Taxeringsvärdet för år 2007 är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2007. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighets-taxeringen år 2010.

Taxeringsvärdet för den aktuella delen av Vilunda 6:23 kan inte fastställas förrän fastighetsbildning skett i samband med förvärvet.

Typkod: 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

AB KF

4. Förvärvskostnad

Förvärvskostnad	kr
Köpeskilling*	92 000 000
Lagfartskostnad**	0
Stämpelavgift för pantbrev***	1 060 000
Separationskostnader****	11 000 000
Fastighetsbildning*****	60 000
Reparationsfond	1 250 000
Dispositionsfond	500 000
Ombildningskostnad	906 250
S:a förvärvskostnad	106 776 250

* Köpeskilling för aktier i dotterdotterbolaget och för köp av fastigheten från dotterdotterbolaget.

** Enligt uppgift från Väsbyhem kommer säljaren att stå för lagfartskostnaden vid försäljningen till dotterdotterbolaget. Överlåtelsen till bostadsrättsföreningen skall ske som transportköp och någon lagfartskostnad kommer då inte att påföras bostadsrättsföreningen.

*** Då det inte har framgått om uttagna pantbrev ingår vid förvärvet av fastigheten och/eller om Väsbyhem vill ha ersättning för uttagna pantbrev har av försiktighetsskäl stämpelavgift för pantbrev beräknats på hela lånebeloppet.

**** Väsbyhem kommer att på föreningens bekostnad genomföra en separering så att fastigheten försörjs helt fristående från övriga fastigheter i området. En kostnadsbedömning har genom Väsbyhems försorg utförts. De åtgärder som, enligt uppgift från Väsbyhem, ska genomföras är:

- Byte av lås till samtliga lägenheter, entréer, tillhörande gemensamma utrymmen så som källarutrymmen, sophus etc.
- Tubcylindrar byts i samtliga lägenhetsdörrar.
- Portlåssystemet skiljs av från Väsbyhem och anpassas till föreningen.
- Yttre belysning ingår med komplett anläggning.
- Jordschakt, kringfyllning, ledningsbädd, resterande fyllning, kabelskydd, elkablar för belysning, anslutning.
- Ny serviceledning dras fram till undercentral på Kavallerigatan 9.
- VA ingår med komplett anläggning.
- Kompletta anläggning för sommarvatten.
- Schakt och återställande av mark för ovan ingår.
- Inkoppling och justering.

***** Väsbyhem kommer att på föreningens bekostnad ombesörja fastighetsbildning för att separera fastigheten från övriga delar av Vilunda 6:23. Kostnaden har av Väsbyhem bedöms till cirka 60 000 kr baserat på tidigare försäljningar.

5. Finansiering

	Belopp kr	Bindningstid år	Räntesats	År 1		Summa kr
				Ränta kr	Amortering kr	
Nytt lån	26 000 000	rörligt 3 mån	2,50%	650 000	0	650 000
Nytt lån	13 500 000	2 år	2,70%	364 500	0	364 500
Nytt lån	13 500 000	5 år	4,00%	540 000	0	540 000
Summa lån år 1	53 000 000	Snittränta	2,93%	1 554 500		1 554 500

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

	kr
Föreningens lån	53 000 000
Insatser	53 776 250
Upplåtelseavgifter	0
Summa finansiering år 1	106 776 250

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

ÅRLIGA KOSTNADER

Räntekostnader för föreningens lån	1 554 500
Drift och Underhåll (DoU)	3 194 425

Typ av ytor	m ²	kr/m ²	kr
Medlemsytor, bostäder	6 454	340	2 194 360
Hysesytor, bostäder	2 571	380	976 980
Lokaler	63	295	18 585
Förråd	90	50	4 500
Summa	9 178		3 194 425

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt schablonbaserade erfarenhetsvärden.

Avsättningar för kommande underhåll

Avsättning för kommande byte av VA-stammar (ca 2019)	700 000
--	---------

I besiktningsprotokollet anges att byte av VA-stammar bör ske 2019 med en kostnad på ca 20 000 000 kr. Avsättning sker därför årligen med 700 000 kr t.o.m. 2018 för att minska behovet av lån 2019.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder och fastighetsskatt lokaler	163 352
---	---------

För bostäder tas en kommunal fastighetsavgift på det lägsta beloppet av 0,4% av taxeringsvärdet för bostäder eller 1 200 kr per bostad (uppräknat till 1 272 kr fr.o.m. 2009). För lokaler tas en fastighets-skatt på 1% på taxeringsvärdet på lokaler. Taxeringsvärdet för lokaler beräknas för aktuell del av Vιλunda 6:23 vara 11 % av de totala taxeringsvärdet för lokaler, dvs. 180 840 kr.

SUMMA KOSTNADER ÅR 1	5 612 277
-----------------------------	------------------

ÅRLIGA INTÄKTER

Hysesintäkter	2 369 820
----------------------	------------------

Intäktsslag	kr
Hyor bostäder	2 272 488
Hyor lokaler	52 572
Hyor förråd	44 760
Summa	2 369 820

Hysesintäkterna är beräknade på utgående hyror för 2008.

Övriga intäkter

Ränta på likvida medel efter 28% skatt	25 200
--	--------

Årsavgifter	3 217 257
--------------------	------------------

SUMMA INTÄKTER ÅR 1	5 612 277
----------------------------	------------------

AB KF

7. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Ekonomisk prognos

I följande avsnitt redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1 – 6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år. Tabellen visar utvecklingen av årsavgiften under prognosperioden, både totalt och per m².

De kostnader och intäkter som påverkas av inflationen är drift- och underhåll, fastighetsavgiften för bostäder, fastighetsskatt för lokaler, hyresintäkterna och övriga intäkter.

	1 2009	2 2010	3 2011	4 2012	5 2013	6 2014	11 2019
Ränta lån år 1	1 554 500	1 554 500	1 554 500	1 554 500	1 554 500	1 554 500	1 554 500
Ränta lån år 4	0	0	0	33 959	33 959	33 959	33 959
Ränta lån år 7	0	0	0	0	0	0	11 262
Ränta lån år 11	0	0	0	0	0	0	700 437
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
DoU	3 194 425	3 258 314	3 323 480	3 389 949	3 457 748	3 526 903	3 893 986
Avsättn underh.	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	0
Fast.avg	161 544	164 775	168 070	171 432	174 860	178 358	196 921
Fast.skatt	1 808	1 845	1 881	1 919	1 957	1 997	2 204
Hyresint.	-2 369 820	-2 417 216	-2 465 561	-2 514 872	-2 565 169	-2 616 473	-2 888 797
Övriga int.	-25 200	-25 704	-26 218	-26 742	-27 277	-27 823	-30 719
Årsavgifter	3 217 257	3 236 513	3 256 153	3 310 145	3 330 578	3 351 421	3 473 753
Årsavgift/m ² i snitt	498	501	505	513	516	519	538

År 4 (2012) bedöms kostnader för reparationer uppgå till ca 800 000 kr som kommer att finansieras genom upptagande av lån.

År 7 (2015) bedöms kostnader för reparationer uppgå till ca 250 000 kr som kommer att finansieras genom upptagande av lån.

I besiktningsprotokollet anges att byte av VA-stammar bör ske år 11 (2019) med en bedömd kostnad på ca 20 000 000 kr. Föreningen kommer avsätta därför 700 000 kr per år fram till 2018 för att minska lånebehovet 2019.

Känslighetsanalys

Nedan redovisas en känslighetsanalys utvisande förändringar i den genomsnittliga årsavgiften.

1. Vid antagen inflationsutveckling med där räntenivån varierar med +/- 1 – 2 %

2. Med antagen räntenivå men där inflationstakten varierar med +/- 1 – 2 %.

	1 2009	2 2010	3 2011	4 2012	5 2013	6 2014	11 2019
Avgift/m² i snitt	498	501	505	513	516	519	538
Dagens inflationsnivå fast och dagens räntenivå varierad +/- 1-2%							
+1%	498	584	587	596	599	603	653
+2%	498	666	669	680	683	686	768
-1%	498	419	422	430	433	436	423
-2%	498	337	340	346	349	353	309
Dagens räntenivå och dagens inflationstakt varierad +/- 1-2%							
+1%	498	503	506	514	518	521	540
+2%	498	505	508	516	519	523	542
-1%	498	500	503	511	514	518	536
-2%	498	498	501	510	513	516	535

8. Lägenhetsförteckning

Bostäder

Lgh. nr	Typ	Area, m ²	Andel	Årsavgift	Insats	Årshyra
1501-5480	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1501-5481	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1501-5482	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1501-5483	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1501-5484	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1501-5485	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1501-5486	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1501-5487	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1501-5488	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1501-5489	HR	63	0,000%	0	0	57 360
1501-5490	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1501-5491	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1501-5492	HR	79	0,000%	0	0	71 664
1501-5493	HR	63	0,000%	0	0	59 652
1501-5494	HR	79	0,000%	0	0	70 152
1501-5495	HR	63	0,000%	0	0	58 152
1502-5496	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1502-5497	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1502-5498	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1502-5499	HR	63	0,000%	0	0	55 848

AB kt

Bostäder

Lgh. nr	Typ	Area, m ²	Andel	Årsavgift	Insats	Årshyra
1502-5500	HR	79	0,000%	0	0	68 916
1502-5501	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
X 1502-5502	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1502-5503	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1502-5504	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1502-5505	HR	63	0,000%	0	0	57 360
1502-5506	HR	79	0,000%	0	0	67 404
1502-5507	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1503-5508	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1503-5509	HR	63	0,000%	0	0	57 360
1503-5510	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1503-5511	HR	63	0,000%	0	0	55 848
1503-5512	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1503-5513	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1503-5514	HR	79	0,000%	0	0	67 404
1503-5515	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1503-5516	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1503-5517	HR	63	0,000%	0	0	57 360
1503-5518	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1503-5519	HR	63	0,000%	0	0	55 848
1503-5520	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1503-5521	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1503-5522	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1503-5523	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1503-5524	HR	79	0,000%	0	0	68 916
1503-5525	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1503-5526	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1503-5527	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1504-5528	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1504-5529	HR	63	0,000%	0	0	57 360
1504-5530	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1504-5531	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1504-5532	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1504-5533	HR	63	0,000%	0	0	57 360
1504-5534	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1504-5535	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1505-5536	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1505-5537	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1505-5538	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1505-5540	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1505-5541	HR	63	0,000%	0	0	57 360
1505-5542	HR	79	0,000%	0	0	67 404
1505-5543	HR	63	0,000%	0	0	55 848
1520-5468	HR	79	0,000%	0	0	68 916
1520-5469	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1520-5470	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1520-5471	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1520-5472	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1520-5473	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0

Bostäder

Lgh. nr	Typ	Area, m ²	Andel	Årsavgift	Insats	Årshyra
1520-5474	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1520-5475	HR	63	0,000%	0	0	55 848
1520-5476	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1520-5477	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1520-5478	HR	79	0,000%	0	0	67 404
1520-5479	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1591-5364	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1591-5365	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1591-5366	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1591-5367	HR	63	0,000%	0	0	55 848
1591-5368	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1591-5369	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1591-5370	HR	79	0,000%	0	0	67 404
1591-5371	HR	63	0,000%	0	0	55 848
1591-5372	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1591-5373	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1591-5374	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1591-5375	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1597-5428	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1597-5429	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1597-5430	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1597-5431	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1597-5432	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1597-5433	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1597-5434	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1597-5435	HR	63	0,000%	0	0	55 848
1597-5436	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1597-5437	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1597-5438	HR	79	0,000%	0	0	67 404
1597-5439	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1597-5440	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1597-5441	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1597-5442	HR	79	0,000%	0	0	67 404
1597-5443	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1598-5444	HR	79	0,000%	0	0	68 916
1598-5445	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1598-5446	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1598-5447	HR	63	0,000%	0	0	55 848
1598-5448	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1598-5449	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1598-5450	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1598-5451	HR	63	0,000%	0	0	55 848
1598-5452	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1598-5453	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1598-5454	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1598-5455	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1599-5456	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1599-5457	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1599-5458	HR	79	0,000%	0	0	67 404

AS KF

Bostäder

Lgh. nr	Typ	Area, m ²	Andel	Årsavgift	Insats	Årshyra
1599-5459	BR	63	0,986%	31 708	529 995	0
1599-5460	BR	79	1,216%	39 127	654 009	0
1599-5461	BR	63	1,012%	32 566	544 344	0
1599-5462	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1599-5463	HR	63	0,000%	0	0	55 848
1599-5464	HR	79	0,000%	0	0	68 916
1599-5465	HR	63	0,000%	0	0	57 360
1599-5466	BR	79	1,189%	38 269	639 661	0
1599-5467	HR	63	0,000%	0	0	55 848
Antal lägenheter	127	9 025	100,000%	3 217 257	53 776 250	2 272 488

Typ av lägenhet	63 m ² bv	79 m ² bv	63 m ² plan 1	79 m ² plan 1
Insats	8 640	8 278	8 412	8 096
Årsavgift/m ²	516	495	503	484

Andelstal och insatser har bestämts utgå i relation till respektive lägenhets nu utgående grundhyror i förhållande till totala nu utgående grundhyror. Eventuella olikheter i lägenheternas läge, utrustning och underhåll har inte beaktats.

Följande typer av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavarna och ska betalas direkt till leverantör: eventuell garage- eller parkeringsplats, kabel-TV, hushållsel och hemförsäkring.

Avrundningsfel kan förekomma.

Lokaler

Kontraktssnr	Typ	Area m ²	Grundhyra/månad	Index/månad	F-skatt/månad	Årshyra	
1505-5539	Hemtjänstlokal	63	4 381	0	0	52 572	
1520-5480	Förråd	8	355	0	0	4 260	
1520-5481	Förråd	8	350	0	0	4 200	
1520-5482	Förråd	8	350	0	0	4 200	
1520-5483	Förråd	12	500	0	0	6 000	
1520-5484	Förråd	12	500	0	0	6 000	
1520-5485	Förråd	12	500	0	0	6 000	
1520-5486	Förråd	11	450	0	0	5 400	
1520-5487	Förråd	10	400	0	0	4 800	
1520-5488	Förråd	9	325	0	0	3 900	
		S:a area m²	153			S:a årshyra	97 332

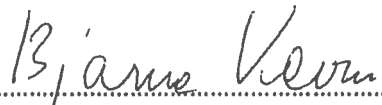
Angivna areor för bostäder och lokaler har inte kontrollmätts utan vilar på uppgifter från fastighetsägaren.

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


- A. Medlem till vilken bostadsrätt upplåts skall erlägga insats som angivits ovan och årsavgift med belopp som likaledes angivits ovan, eller som styrelsen annorledes beslutar. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, 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 månads början.
- B. Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.
- C. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall fördelas mellan medlemmarna, skall detta ske i förhållande till lägenheternas insatser.
- D. Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Upplands Väsby den 30/1/2009

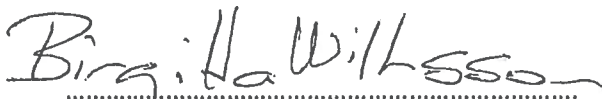
Bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården



 Bjarne Kevin



 Annelie Silversten



 Birgitta Wihlsson

Upplands-Väsby Vilunda 6:23 (del av) - Besiktningstillåtande

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 Brunkebergsgården genom Advokatfirma Norden Stockholm

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 12 februari 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 samt fastighetsägaren.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses representativa samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca - 2 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Bjarne Kevin, boende
- Ulf Larsen, Väsbyhem (del av tid)
- Jan-Henrik Norden, Advokatfirma Norden Stockholm
- Hilmar Truuberg, ProjektleddarHuset, besiktningssman

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

HTS

Stockholm 27 februari 2009

ProjektleddarHuset AB



Hilmar Truuberg

1, HTS

HTS

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Uppplands-Väsby Vilunda 6:23 (del av)
Adress:	Kavallerigatan 1-13, 22-28, 34-45
Kommun:	Stockholm
Ägandeform:	Äganderätt
Nuvarande ägare:	AB Väsbyhem
Areal:	ca 23 400 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutit till kommunens nät
Byggnader:	Flerfamiljshus i huvudsak utan källare med 2 våningar med övervägande bostäder. Typkod 320. Fristående byggnader för förråd etc.
Byggnadsår:	1969
Areor:	Bostäder 9 025 m ² Lokaler 153 m ² Totalt 9 178 m ²
Lägenheter:	128 st; 2 resp 3 rok.
Parkering:	Finns i anslutning till fastigheten
Standard:	Modern
Källare:	Driftsutrymmen, skyddsrum
Övr våningsplan:	Bostäder, lgh-förråd
Vind:	---
Undergrund:	Lera
Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark eller pålad källare
Stomme:	Betong
Yterväggar:	Lättbetong som stomme
Bjälklag:	Armerad betong

2.1 Projektdokumentation 23.10.2023

2.1 Projektdokumentation 23.10.2023

Yttertak:	Plåt
Fasad:	Mexitegel, trä eller plåt på "gårdsida". Utvändiga förråd med träfasad.
Balkonger:	Betongplatta, inglasning, plåtskärm.
Fönster:	2-glas fönster, invändig träbåge och utvändig aluminiumbåge. Fönster vid balkonger har utvändig träbåge.
Trapphus:	Betonggolv, målad puts på vägg och i tak. Räckor av smide.
Entréportar:	Ståldörr med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörr av stål Lgh-dörrar av trä eller av s.k säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade, tapetserade
Inv. tak:	Målade, undertak i vissa utrymmen.
Golv:	Linoleum i de flesta vardagsrum I huvudsak linoleum i övriga rum Linoleum i kök Vissa avvikelser kan förekomma
Köksinredning:	Diskbänk, spisar, kolfilterfläktar, kyl- och frys. Skåpsinredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på del av vägg, målad vägg i övrigt, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ, vattenradiator. Tvättmaskin i de flesta lägenheter.
Tvättstuga:	Fastighetstvättstuga saknas.
Värmeproduktion:	Fjärrvärme. Värmeundercentral med värmväxlare från byggnadsåret. Expansionskärl från 1989. Pumpar och ventiler mm av blandad ålder.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnadsåret s.k. entrossystem. Radiatorventiler av äldre typ. Stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret.

2.1 Projektdokumentation 23.10.2023

2.1 Projektdokumentation 23.10.2023

3

4

Ventilation:	Mekanisk frånluft. Tilluft i form av springventiler i fönster. Bedömt tillfredsställande funktion i besökta badrum och kök. Takflöktar utbyta.
Elinstallationer:	Serviser, servicentrar, fastighetscentral samt tidigare liksom övriga elinstallationer i all huvudsak från byggnadsåret. Enfasinstallationer till lägenheterna.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Sopnedkast i entréerna till behållare.
Tomt / mark:	Gräsmatta, naturmark, planteringar. Hårdgjorda ytor i beläggning av asfaltbetong till entréer och på transportvägar. Lekplatser / uteplatser.
Alltjämt:	Byggnader uppförda 1969 som genomgått förhållandvis stor utvändigt renovering. Utöver detta har badrummen ytskiktrenoverats för bedömningsvis 15 år sedan.
OVK-status:	Godkänd OVK finns för samtliga system. Godkännandena löper till april 2009.
Energideklaration:	Ej utförd.
Skyddsrum:	Inom fastigheten finns ett skyddsrum i bruk. Särskild sakkunnighetsbesiktning av detta bör utföras före ett eventuellt förvärf.
Radon:	Radonmätningar har enligt uppgift utförts. Efter utförda åtgärder med ventilation ska enligt uppgift halterna understiga godkända gränsvärden.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare eller platta på mark. Plattorna är pallade. Fristående förådsbyggnader är piltgrundlagda utan pålning.

Källaryterväggar av betong. Ingen fuktinträngning genom källarväggar noterades.

Inga fuktiproblem noterades eller påtalades i huskroppar med platta på mark.

Fastigheten ligger på gammal sjöbotten. Marksättningar finns frekvent på tomten.

Som En förutsättning för förvärfvet är att separera försörjningssystemen för utvändiga VA, el, sommarvalet mm från intilliggande fastigheter. Detta innebär att omfattande schaktarbeten och nya installationsförtäggningar måste utföras.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar och bjälklag av armerad betong. Sprickbildning i normal och begränsad omfattning noterades i trapphus, bärande lägenhetsväggar och bjälklag.

Ikke bärande mellanväggar av lättbetong med viss sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Mexicel/fasader i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Plåtfasader vid balkonger i gott skick.

Träfasader vid uteplatser i gott skick. Utvändigt ommålning som ett led i normalt fastighetsunderhåll bedöms behöva utföras om ca 6-7 år.

Träfasader på utvändiga förråd i genomgående slitigt skick. Omedelbar ommålning och viss renovering rekommenderas.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak av plåt i gott skick. Omlagt för ca 3-4 år sedan. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Takavvattningsystem i gott skick.

Takstegar mm i gott skick.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong i tillfredsställande skick. Eftersom samtliga balkonger är inglassade blir framtida väderpåverkan marginell och därigenom förskjuts tidpunkten för nästa åtgärdsbehov markant.

5.1f Fönster

2-glas trä- / aluminiumfönster i gott skick. Ytterbågen är monterad i början av 1990-talet. Flera boende påpekade luftläckage genom fönstren. Utbyte tätning-lister samt justering av fönstren för gång rekommenderas om något år.

Fönster och fönsterdörrar vid balkonger har utvändig träbåge. Eftersom fönstren är väderskyddade ligger tidpunkten för nästa ommålning långt i framtiden.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:
Betongmosaikgolv, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i liten omfattning. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Stålparter med glas i tillfredsställande skick.

Tvättstuga:

Fastighetstvättstuga saknas. Enligt uppgift har de flesta lägenheterna egen tvättutrustning.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök: Elspisar, kyl- och frys, diskbänk, kolfilterfläktar i vissa. Snickerier i all huvudsak från byggnadsåret, vitvaror av blandad ålder. Plastmatta eller linoleum på golv, målade väggar och tak. Genomgående bedömt tillfredsställande frånluftsventilation.

Badrum: Plastmattgolv, kakel på vägg på vid badkar / dusch, målade vägg i övrigt målade tak. Ytskikt från ca 1990. Porslin och sanitetsarmaturer från ca 1990. Badrummens yt- och tätskikt har ca 10 års återstående teknisk livslängd. Underhållsansvar för yt- och tätskikt, sanitetsporslin och sanitetsarmaturer mm kommer enligt stadgarna att åligga respektive bostadsrättshavare.

Övriga rum: Linoleum på golv, tapet eller målning på vägg och målade tak. Normalt skick.

Snickerier i all huvudsak från byggnadsåret.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv av åligga bostadsrättsavarna. För efter utbildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avstämning för inre underhåll om ca 3-4 000,- per lägenhet beroende på storlek.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Fjärrvärme med värmeväxlarenhet från byggnadsåret. Övrig utrustning från samma tid. Utbyte växlarenhet rekommenderas inom något år.

5.2b Värmedistribution

I all huvudsak installation från byggnadsåret. Radiatorventiler av äldre typ med rekommenderat utbytesbehov parallellt med värmeväxlaren. Stamregleringsventiler i källare från byggnadsåret.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Installationer från byggnadsåret med i storleksordningen 10 års återstående teknisk livslängd. Stamspolning av avloppen bör utföras inom nära framtid.

I samband med utbytet av VA-stamm

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer av koppar från byggnadsåret i bedömt gott skick. Utbyte rekommenderas parallellt med avloppen.

5.2d Ventilation

Frånluft: Fläktenheter på taken. Fläktarna är genomgående utbytta för ca 5 år sedan och har lång återstående teknisk livslängd.

Tilluft: Springventiler i fönster.

Godkänd OVK finns avseende alla system. Godkännandet gäller till april 2009.

5.3 El-anläggning

I huvudsak alla elinstallationer i fastigheten är från byggnadsåret. Installationerna bedöms ha mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2009)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark, grundläggning
Ny utvändig VA och övriga utvändiga installationsarbeten, 2009

bedömt 9 000 kkr

6.1c Fasad

Ommålning träfasad delar bostadshus, ca 2015
Ommålning / renovering träförädd, ca 2009

ca 250 kkr
ca 200 kkr

6.1f Fönster / fönsterörrar

Utbyte tätningsslistor mm, ca 2012

ca 800 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering, ca 2019
(kostnad se 6.2c nedan)

6.2 VVS-anläggning

6.2ab Värmeproduktion och -distribution

Utbyte värmväxlare och radiatorventiler, ca 2010

ca 900 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stamrensning, ca 2009
Utbyte VA-stammar, ca 2019
(inkl badrumsrenovering)

150 kkr
ca 20 000 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1969, underhållen över tiden igenomgående gott skick. Övan angivna åtgärder, utöver fastighetsdelningsberoende utvändiga VA-arbeten etc är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

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

Utöver ovanstående måste en energideklaration upprättas . Bedömd kostnad för detta är 20 000,-.

Infall det finns lägenheter som saknar egen tvättutrustning är kostnaden att installera tvättmaskin ungefär 6-7 000,- per lägenhet.

AK

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat förestående ekonomiska plan för

BOSTADRÄTTSFÖRENINGEN BRUNKEBERGSGÅRDEN, 769617-1938,

med adress c/o B Kevin, Kavallerigatan 36 i UPPLANDS VÄSBY får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

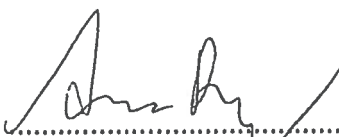
De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.


Enligt vår mening är de förutsättningar för registrering som anges i 1 kap 5 § bostadsrättslagen uppfyllda.

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

Stockholm den 31 mars 2009


.....
Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB
Jakobs torg 3
111 52 Stockholm


.....
Kent Ahrling
Civilekonom

Björkhagsvägen 2
172 75 Sundbyberg

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

Granskningen har baserats på bl a följande handlingar: Registreringsbevis, stadgar, bankoffert, fastighetsdatautdrag, försäljningserbjudande inklusive fastighetsvärderingar, protokoll teknisk utredning, aviseringslistor.