

**Ekonomisk plan**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69**  
**i Solna**  
Råsundavägen 69 A-C / Södra Långgatan 38, Solna

Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69 i Solna, 169 57 / 169 59 Solna  
org. nr: 769627-9681

**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 Råsundavägen 69 i Solna med org. nr: 769627-9681 som har sitt säte i Solna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 14 april år 2014 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Mikalo Holding AB förhandlat om förvärv av fastigheten Plogen 1 via förvärv av aktierna i Fastighetsbolaget Mikalo 1 AB. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämman 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.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag (Fastighetsbolaget Mikalo 1 AB), d.v.s. bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69 i Solna kommer att förvärva samtliga aktier i det nystartade aktiebolaget som i sin tur äger fastigheten Plogen 1. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69 i Solna från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Fastighetsbolaget Mikalo 1 AB.

För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktier i aktiebolag en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på fastighetens taxeringsvärde för år 2013 om 26 875 000 kr.

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.

Föreningen har i den ekonomiska planen budgeterat för en årlig amortering om 80 000 kr. Föreningens belåningsgrad medför ej krav på amortering. Amorteringen avser utgöra ett sparande för framtida renoveringar. I samband med upprättande av årsredovisning kommer föreningen att göra avskrivningar i paritet med amorteringen. Avskrivningarna kan komma att öka efter den första 10-års perioden.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under det tredje kvartalet år 2014 och per tillträdesdatum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheten Plogen 1 i Solna.

På fastigheten finns ett flerbostadshus vilket inrymmer 24 bostadslägenheter, 3 lokaler och i övrigt förråds-, garage- och driftsutrymmen samt 2 parkeringsplatser.

Samtliga lägenheter förutom en (lgh 16) är uthyrda. Lägenhet 16 kommer att upplåtas med bostadsrätt till en av säljaren hänvisad fysisk person. Samtliga lokaler är uthyrda. Ett garage och ett förråd är vakanta. Planen upptar dock marknadsmässig hyra för dessa enheter.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

## B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning: Plogen 1  
Adress: Råsundavägen 69 A-C / Södra Långgatan 38  
169 57 / 169 59 Solna

Tomtens areal: 1 078 kvm

Bostadsarea: 1 403 kvm (24 lgh)

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

### Byggnad

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört omkring 1931. Byggnaden har källare, bottenvåning, 2-3 våningsplan samt vind med bostäder och lokaler.

Byggnaden inrymmer 24 bostäder. Byggnaden har 3 st bostadsentréer.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna i källaren eller på vinden.

### Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme från undercentral.

Ventilation: Självdragsfrånluft med avluftsluckor i badrum och kök. Tilluft finns i många badrum, som skafferiventilation i vissa kök samt i ventiler vid eller i fönstren. I ett par av lokalerna finns egna ventilationsaggregat.

El: Huvudelcentraler är belägna i källaren.

Sophantering: Separat sophus på gården.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El och VA.

### Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Tvättstugan är belägen i källarplan. Tvättstugan innefattar totalt 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare. Mangelrum samt torkrum med kondensavfuktare.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gatusida: kommunens trottoar.

Gårdssida: Gräsmatta, planteringar, träd, hårdgjorda ytor till entreé och garage / P-platser / lokaler.

**Servitut och gemensamhetsanläggningar**

<u>Ändamål</u>	<u>Rättsförhållande</u>	<u>Rättighetstyp</u>	<u>Rättighetsbeteckning</u>
Villa	Last	Avtalsservitut	01-IM6-30/304.1
Villa	Förmån	Avtalsservitut	01-IM6-31/360.1
Villa	Förmån	Avtalsservitut	01-IM6-34/2760.1
Villa	Förmån	Avtalsservitut	01-IM6-34/2761.1
Villa	Förmån	Avtalsservitut	01-IM6-35/4657.1
Villa	Förmån	Avtalsservitut	01-IM6-36/2488.1
Villa	Förmån	Avtalsservitut	01-IM6-36/4097.1

**Planbestämmelser**

Tomtindelning: Plogen, 1961-07-04, 0184K-0401/1932

Stadsplan: 1932-03-18, akt 0184K-0401/1932

**Tomt**

Äganderätt om 1 078 kvm.

**Byggnadsdisposition**

Källare: Källaren inrymmer driftsutrymmen, tvättstuga, lokaler och förråd

Bottenvåning: Bostadsentréer och lokaler lokaler

**Teknisk beskrivning**

Grundläggning: Grundmurar av betong till berg.

Stomme: Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong

Bjälklag: Stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv

Fasad: Betongsockel, putsade fasader i våningsplanen.  
Träpanel på sopbyggnad.

Trapphus: Naturstensgolv, målade puts på vägg och målade tak.  
Handledare och räcke.

Entréportar: Målat trä med glas.

Yttertak: Dubbelfalsad plåt.  
Korrugerad plåt på sopbyggnad.

Piskbalkonger: Betongplatta, smidesräcke

Fönster:	2- glas träfönster med kopplade bågar. Plåtbeklädd karmbotten (inte på källarfönster).
Uppvärmning:	Anslutet till fjärrvärme.
Ventilation:	Självdagsfrånluft med avluftsluckor i badrum och kök. Tilluft finns i många badrum, som skafferiventilation i vissa kök samt i ventiler i eller vid fönstren. I ett par av lokalerna finns egna ventilationsaggregat.  Godkänd OVK saknas.

### **Bostädernas biutrymmen**

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i källaren och på vinden.

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

Allmänt:	Varierande standard i lägenheterna. Golv i vardagsrum är belagda med parkett eller trägolv, övriga golv i huvudsak belagda med parkett, trägolv eller linoleum. Plastmatta, laminat eller trägolv i kök. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpinredning av blandade åldrar. Variationer i utförande förekommer mellan olika lägenheter.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg (till varierande höjd), målad vägg därutöver, målade tak eller undertak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Tilluftsventil i vissa. Variationer i utförande och ålder förekommer.

### **Försäkringar**

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras från och med föreningens tillträde.

### **Nödvändigt underhållsbehov**

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 20 mars år 2014 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 6 525 000 kr. En avsättning till reparationsfonden på 6 525 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten.

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastigheter

<u>Anskaffningskostnader för fastigheterna</u>			
Köpeskillning för fastigheterna		47 000 000 kr	
Lagfart	1,5%	403 125 kr	*
Pantbrev	2%	148 000 kr	**
Ombildningskostnad		437 500 kr	
Reservavsättning till reparationsfond		6 525 000 kr	
<b>Totala anskaffningskostnader:</b>		<b>54 513 625 kr</b>	<b>54 513 625 kr ***</b>
*Lagfartskostnaden baseras på taxeringsvärdet 2013.			
**Pantbrev finns upptagna upp till 6 290 000 kr.			
*** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.			
<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2014</u>			
	<u>Taxeringsvärde</u>		
Bostäder	25 000 000 kr	1217 kr/lgh	29 208 kr kommunal bostadsavgift
Lokaler	1 875 000 kr	1,0%	18 750 kr fastighetsskatt
<b>Totalt</b>	<b>26 875 000 kr</b>		<b>47 958 kr</b>

### D. Finansieringsplan

<u>Nya lån</u>					
Grundlån vid 100 % uppslutning				9 951 335 kr	
Uteblivna insatser				3 659 863 kr	
				<u>13 611 198 kr</u>	
<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>
Banken XXX	4 537 066 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	3,00%
Banken XXX	4 537 066 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,00%
Banken XXX	4 537 066 kr	Pantbrev	5 år	5 år	3,25%
	<u>13 611 198 kr</u>				
<u>Summa lån</u>					13 611 198 kr
Privata insatser för lgh*				44 562 290 kr	
Avgår uteblivna insatser				<u>- 3 659 863 kr</u>	
				40 902 427 kr	
<u>Summa insatser</u>					<u>40 902 427 kr</u>
<b>Totala skulder och eget kapital</b>					<b>54 513 625 kr</b>
*Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.					

## E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

<b>Kapitalkostnader</b>	
Räntekostnad föreningslån	419 679 kr
Amortering	80 000 kr
Finansieringsnetto	499 679 kr

<b>Driftkostnader inkl moms i förekommande fall</b>	
Ekonomisk förvaltning	55 000 kr
Fastighetsskötsel, service avtal	50 000 kr
Elförbrukning	40 000 kr
Vattenförbrukning	36 000 kr
Uppvärmning	290 000 kr
Sophämtning	45 000 kr
Städning	45 000 kr
Försäkring	30 000 kr
Kabeltv	10 000 kr
Total Driftkostnad	601 000 kr

<b>Avsättning för underhåll</b>	
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (0,1 % av fastighetens taxeringsv.)	27 000 kr
<b>Övriga avsättningar</b>	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
<b>Övriga kostnader</b>	
Fastighetsskatt och bostadsavgift	47 958 kr
Statlig inkomstskatt	- kr
	74 958 kr

**Summa kostnader** 1 175 637 kr

<b>Årsavgifter</b>	
1282 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	628 kr
	804 946 kr *
<b>Övriga intäkter</b>	
Intäkter från brf's hyresrätter	117 215 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler	131 737 kr **
Intäkter P- platser, garage och förråd	121 739 kr **
	1 175 637 kr

\*Utöver årsavgiften har medlemmen att betala för eventuella tv avgifter samt hushållsel.  
 \*\*Avser total hyresintäkt inklusive eventuella tillägg t ex. index och fastighetsskatt.

**Summa intäkter** 1 175 637 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
9	1	Tobias Fransson	25	1,7819%	2,1739%	1 000 007 kr	40 000 kr	1 458 kr	17 499 kr
12	2	Kristin Bjälstam	25	1,7819%	2,1739%	1 000 007 kr	40 000 kr	1 458 kr	17 499 kr
16	3		25	1,7819%	2,1739%	1 000 007 kr	40 000 kr	1 458 kr	17 499 kr
18	1	Sofia Mammou	26	1,8532%	2,2609%	1 040 007 kr	40 000 kr	1 517 kr	18 199 kr
21	2	Urban Tjernlund	26	1,8532%	2,2609%	1 040 007 kr	40 000 kr	1 517 kr	18 199 kr
4	2	Lars Osmark	40	2,8510%	3,2359%	1 345 914 kr	33 648 kr	2 171 kr	26 047 kr
2	1	Stefan Säll	45	3,2074%	3,6404%	1 514 154 kr	33 648 kr	2 442 kr	29 303 kr
5	2	Lars Södergren	45	3,2074%	0,0000%	1 514 154 kr	33 648 kr	0 kr	0 kr
19	1	Ingrid Rosenblad	46	3,2787%	3,7213%	1 547 801 kr	33 648 kr	2 496 kr	29 955 kr
22	2	Rolf Ekvall	46	3,2787%	3,7213%	1 547 801 kr	33 648 kr	2 496 kr	29 955 kr
24	3	Martin Johansson	46	3,2787%	3,7213%	1 547 801 kr	33 648 kr	2 496 kr	29 955 kr
10	1	Nadja Tuovinen	47	3,3500%	3,8022%	1 581 449 kr	33 648 kr	2 550 kr	30 606 kr
13	2	Maud+ L Brimark	47	3,3500%	3,8022%	1 581 449 kr	33 648 kr	2 550 kr	30 606 kr
15	3	N Theodoru	47	3,3500%	3,8022%	1 581 449 kr	33 648 kr	2 550 kr	30 606 kr
8	1	Mats Ramberg	55	3,9202%	4,2024%	1 708 098 kr	31 056 kr	2 819 kr	33 827 kr
11	2	Tomás Nilsson	55	3,9202%	4,2024%	1 708 098 kr	31 056 kr	2 819 kr	33 827 kr
14	3	Roger Johansson	55	3,9202%	4,2024%	1 708 098 kr	31 056 kr	2 819 kr	33 827 kr
3	2	Elisif Lundberg	76	5,4170%	0,0000%	2 145 709 kr	28 233 kr	0 kr	0 kr
7	3	Susanne+S Standfast	76	5,4170%	5,6942%	2 145 709 kr	28 233 kr	3 820 kr	45 835 kr
6	3	M Rommel	85	6,0584%	6,3685%	2 519 797 kr	29 645 kr	4 272 kr	51 263 kr
17	1	Rolf Cedergren	107	7,6265%	8,0169%	3 171 980 kr	29 645 kr	5 378 kr	64 531 kr
20	2	Ilyas+M Badro	107	7,6265%	8,0169%	3 171 980 kr	29 645 kr	5 378 kr	64 531 kr
1	1	Angelica Säll	116	8,2680%	8,6912%	3 438 782 kr	29 645 kr	5 830 kr	69 959 kr
23	3	Jessica+M Hultén	135	9,6222%	10,1147%	4 002 030 kr	29 645 kr	6 785 kr	81 418 kr
		<b>Total Sum</b>	1 403	100,0000%	100,0000%	44 562 290 kr	800 691 kr	67 079 kr	804 946 kr
<b>Bostadshyresgäster</b>									
Nr	Vån	Namn	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra*				
5	2	Lars Södergren	45	1 039 kr	46 758 kr				
3	2	Elisif Lundberg	76	927 kr	70 457 kr				
		<b>Total Sum</b>	121		117 215 kr				
<b>Lokalhyresgäster</b>									
Nr	Vån	Namn	Lokal	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra**	Låptid		
2	Kv	Sigun Arvidsson Karlsson	Butik	44 m <sup>2</sup>	793 kr	34 877 kr	2017-09-30		
5	Kv	Marcus, Jozsef	kontor	36 m <sup>2</sup>	771 kr	27 764 kr	2015-09-30		
34	Kv	Mikael Lundström	Restaur	50 m <sup>2</sup>	1 382 kr	69 096 kr	2017-09-30		
				<b>130 m<sup>2</sup></b>		<b>131 737 kr</b>			
<b>Garage och förråd</b>									
1	Kv	Leda fastighetsservice	Garage			74 902 kr	2015-09-30		
	Kv	Vakant 18 kvm	Garage			24 000 kr	Uppskattad hyra		
35	Kv	Rolf Ekvall	Förråd			4 118 kr	2014-09-30		
	Kv	Vakant, 23 kvm	Förråd			10 079 kr	Uppskattad hyra		
						<b>113 099 kr</b>			
<b>P-platser</b>									
		N Tuovinen	P- platser			4 440 kr			
		K Bjälstam	P- platser			4 200 kr			
						<b>8 640 kr</b>			
						<b>Totalhyra lokaler etc:</b>			<b>253 476 kr</b>

Andelstafeln är beräknade i relation till lägenheternas yta med uppräknig för små lägenheter och reducering för stora lägenheter.

Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.



## G. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b><u>Föreningens årliga kostnader</u></b>											
<b><u>Kapitalkostnader</u></b>											
Lånebelopp	13 611 198 kr	13 531 198 kr	13 451 198 kr	13 371 198 kr	13 291 198 kr	13 211 198 kr	13 131 198 kr	13 051 198 kr	12 971 198 kr	12 891 198 kr	12 811 198 kr
Räntor	419 679 kr	417 212 kr	414 745 kr	412 279 kr	409 812 kr	407 345 kr	404 879 kr	402 412 kr	399 945 kr	397 479 kr	395 012 kr
Amorteringar	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr
Driftkostnader	601 000 kr	613 020 kr	625 280 kr	637 786 kr	650 542 kr	663 553 kr	676 824 kr	690 360 kr	704 167 kr	718 251 kr	732 616 kr
<b><u>Underhållskostnader</u></b>											
Avsättning underhåll	27 000 kr	27 540 kr	28 091 kr	28 653 kr	29 226 kr	29 810 kr	30 406 kr	31 015 kr	31 635 kr	32 267 kr	32 913 kr
<b><u>Övriga kostnader</u></b>											
Fastighetsskatt	47 958 kr	48 917 kr	49 896 kr	50 893 kr	51 911 kr	52 950 kr	54 008 kr	55 089 kr	56 190 kr	57 314 kr	58 461 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
<b>Summa årliga kostnader</b>	<b>1 175 637 kr</b>	<b>1 186 689 kr</b>	<b>1 198 012 kr</b>	<b>1 209 611 kr</b>	<b>1 221 491 kr</b>	<b>1 233 658 kr</b>	<b>1 246 117 kr</b>	<b>1 258 875 kr</b>	<b>1 271 938 kr</b>	<b>1 285 311 kr</b>	<b>1 299 001 kr</b>
<b><u>Föreningens årliga intäkter</u></b>											
Hyror hyreslägenheter	117 215 kr	119 559 kr	121 950 kr	124 389 kr	126 877 kr	129 415 kr	132 003 kr	134 643 kr	137 336 kr	140 083 kr	142 884 kr
Hyror lokaler	131 737 kr	131 737 kr	131 737 kr	135 689 kr	135 689 kr	135 689 kr	139 760 kr	139 760 kr	139 760 kr	143 953 kr	143 953 kr
Hysesintäkter parkeringsplat	121 739 kr	121 739 kr	121 739 kr	125 391 kr	125 391 kr	125 391 kr	129 153 kr	129 153 kr	129 153 kr	133 027 kr	133 027 kr
Årsavgifter medlemmar	804 946 kr	813 654 kr	822 585 kr	824 141 kr	833 533 kr	843 162 kr	845 201 kr	855 319 kr	865 689 kr	868 248 kr	879 136 kr
<b>Summa årliga intäkter</b>	<b>1 175 637 kr</b>	<b>1 186 689 kr</b>	<b>1 198 012 kr</b>	<b>1 209 611 kr</b>	<b>1 221 491 kr</b>	<b>1 233 658 kr</b>	<b>1 246 117 kr</b>	<b>1 258 875 kr</b>	<b>1 271 938 kr</b>	<b>1 285 311 kr</b>	<b>1 299 001 kr</b>

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan	3,08%
Inflationsantagande	2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
Hysesförhandlingar bostadslägenheter	2,00% Årligen
Hysesförhandlingar kommersiella lokaler och parkeringsplats	3,00% Vart tredje år

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 24 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

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

## H. Känslighetsanalys

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	804 946 kr	813 654 kr	822 585 kr	824 141 kr	833 533 kr	843 162 kr	845 201 kr	855 319 kr	865 689 kr	868 248 kr	879 136 kr
<u>Årsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	941 058 kr	949 766 kr	958 697 kr	960 253 kr	969 645 kr	979 274 kr	981 313 kr	991 431 kr	1 001 801 kr	1 004 360 kr	1 015 248 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	668 834 kr	677 542 kr	686 474 kr	688 029 kr	697 421 kr	707 050 kr	709 089 kr	719 207 kr	729 577 kr	732 136 kr	743 024 kr
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	804 946 kr	822 880 kr	841 376 kr	845 446 kr	862 651 kr	880 471 kr	891 092 kr	910 199 kr	929 980 kr	942 388 kr	963 578 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	804 946 kr	809 361 kr	813 797 kr	803 249 kr	805 259 kr	807 289 kr	801 506 kr	803 575 kr	805 662 kr	799 701 kr	801 826 kr

Dagens genomsnittsräntenivå 3,08%

Dagens inflationsnivå 2,00%

## I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69 i Solna:s förvärv av fastigheten Plogan 1, i Solna, via förvärv av aktierna i nystartat aktiebolag. 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.

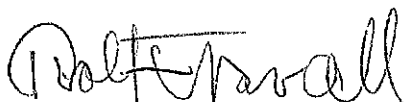
De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.

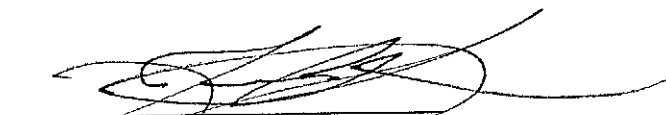
Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

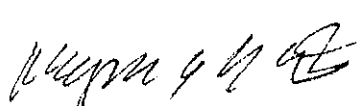
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.


Stockholm den 7 maj 2014

Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69 i Solna

  
Rolf Ekvall

  
Jessica Hultén

  
Magnus Hultén

  
Suzanne Standfast

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69 i Solna (769627-9681) och får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis och stadga, fastighetsdatautdrag, hyresavtal samt underhållsteknisk besiktning) samt i övrigt med för oss kända förhållanden.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av föreningens fastighet. Vi noterar att i planen uppgivna ytor inte baseras på uppmätningar enligt dagens norm samt att OVK saknas.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Vi har inte tagit del av någon låneoffert eller någon konkret avskrivningsplan.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de ekonomiska eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

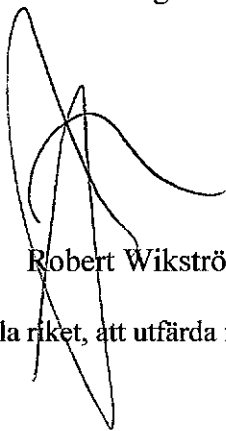
I föreningen kommer att finnas 24 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 3 lokaler. Föreningens hus består av en byggnadskropp varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätthavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

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 12 maj 2014



Lennart Fällström



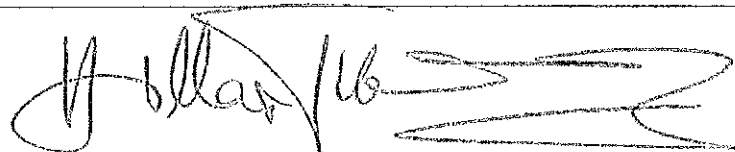
Robert Wikström

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

# Solna Plogen 1

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till bostadsrättsföreningens  
ekonomiska plan

---



Hillar Truuberg

2014-04-03 (rev)

# Solna Plogen 1 - Besiktning utlåtande

## 1. Uppdrag

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

## 2. Uppdragsgivare

Brf Plogen 1 genom Öhlin & Fellingner

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 20 mars 2014 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

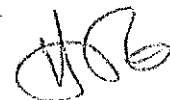
Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte i samband med besiktningen.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, 1 garage samt i huvuddelen av fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det regnigt samt ca + 2 grader C. Utvändigt mark samt yttertak mm var snöbeklädda.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Jessica Hultén, boende (del av tid)
- Lotta Bogg-Good, fastighetsskötare
- Michaela Katz, fastighetsägare
- Sven Olof Johansson, DTZ AB
- Peter Fellingner, Öhlin & Fellingner
- Daniel Albrektson, Öhlin & Fellingner
- Mattias Åkerlund, Öhlin & Fellingner
- Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Solna Plogen 1	
Adress:	Råsundavägen 69 A-C	
Kommun:	Solna	
Nuvarande ägare:	Michaela Katz	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	1 077 m <sup>2</sup>	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med källare, bottenvåning, 2-3 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1931	
Areor:	Bostäder	1 403 m <sup>2</sup>
	Lokaler	227 m <sup>2</sup>
	Totalt	1 630 m <sup>2</sup>
Standard:	Modern	
Lägenheter:	24 st	
Lokaler:	5 hyreskontrakt	
Källare:	Driftsutrymmen, lokaler, förråd	
Bottenvåning:	Bostadsentréer, bostäder, lokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.	
Stomme:	Tegel, stålbalkar, konstruktionsbetong.	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme	

Bjälklag:	Stålbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Yttertak:	Dubbelfalsad plåt. Korrugerad plåt på sopbyggnad.
Fasader:	Betongsockel, putsade fasader i våningsplanen. Träpanel på sopbyggnad.
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcke.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Plåtbeklädd karnbotten (inte på källarfönster).
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entréportar:	Målat trä med glas.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av aluminium. Källar- och vindsdörrar av stål. Garageportar av trä. Lgh-dörrar av trä. Lokalentréer av varierande utförande.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett eller trägolv i vardagsrum Parkett, trägolv eller linoleum i de flesta övriga rum Plastmatta, laminat eller trägolv i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning av blandade åldrar. Variationer i utförande förekommer mellan olika lägenheter.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kakel på vägg (till varierande höjd), målad vägg därutöver, målade tak eller undertak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Tilluftsventil i vissa. Variationer i utförande och ålder förekommer.



Tvättstuga mm:	2 TM, 1 TT. Klinker på golv, kaklade väggar och målat tak. Mangelrum och torkrum med kondensavfuktare. Målade golv, väggar och tak i dessa.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral utbytt 2011.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer av blandad ålder. Värmestammar från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak utbytta. Stamregleringsventiler av äldre typ.
Ventilation:	Självdagsfrånluft med avluftsluckor i badrum och kök. Tilluft finns i många badrum, som skafferiventilation i vissa kök samt i ventiler vid eller i fönstren. I ett par av lokalerna finns egna ventilationsaggregat.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn eller ma-rör, varmvatten av koppar, kallvatten i huvudsak av galvaniserat stål (installationer inom vissa badrum av koppar). Installationerna är till huvuddel från byggnadsåret. Några badrum är renoverade. Enligt uppgift från Rörknektarna AB, som utfört renoveringarna har dock begränsat med avlopps- och vatteninstallationer bytts i samband med detta.
Elinstallationer:	Elinstallationer i stor utsträckning från byggnadsåret. Elinstallationer inom lägenheter av varierande ålder.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Separat sophus på gården.
Tomt / mark:	Gatusida: Kommunens trottoar.  Gårdssida: Gräsmatta, planteringar, träd, hårdgjorda ytor till entréer och garage / lokaler.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1931. Yttertak är omlagt, utrustningen i värmeundercentralen har bytts ut och fasaden omputsad vid något tillfälle. Smärre delar av VA-installationerna har bytts ut liksom några badrum renoverats. Inget samlat åtgärds paket har utförts under byggnadens livslängd. Nära förestående underhållsbehov finns främst avseende VA-stambyte, badrumsrenove-



ringar utbyte flertalet elinstallationer, vissa puts- och balkongåtgärder samt inom några år även målning och viss renovering av fönster.

OVK-status:

Godkänd OVK saknas.

Energideklaration:

Utförd.

Radon:

Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.

Asbest:

Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar och kan finnas i fix och fog till plattsättningar inom vissa badrum.



## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Inga fuktgenomslag noterades i källaren eller tillgängliga delar av källarytterväggar.

Inga märkbara sättningar noterades under källarplattan. Utvändig mark var snöbeklädd, men inga synbara utvändiga marksättningar noterades.

Rensning av brunnar på gårdssidan rekommenderas inom något år.

I övrigt bedöms det inte finnas något behov av utvändigt underhåll ur teknisk aspekt.

#### 5.1b Stomme

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

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Gatufasad:

Naturstenssockel i tillfredsställande skick (något nedsmutsad). Putsad fasad i totalt sett tillfredsställande skick. Marginell sprickbildning på smärre platser.

Gavelfasad:

Förhållandevis frekvent sprickbildning i fasadputsen. Partiell lagning och omputsning rekommenderas inom ca 3 år.

Gårdsfasader: Putsad fasad i normalt skick. Det bedöms vara ca 10 år till kommande åtgärdsbehov.

Gårdshus med träpanelsfasad i behov av ommålning inom nära framtid som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertaket belagt med dubbelfälsad plåt. Yttertaket är enligt uppgift omlagt 2007, vilket överensstämmer med okulära iakttagelser och i gott skick. Takstegar och taksäkerhet i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattningar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tak på gårdsbyggnad belagt med korrugerad plåt. Gott skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

**5.1e Balkonger**

Balkonger med plattor av betong och smidesräcken. Balkongplattorna har sprickbildning och fuktgenomslag och är i nära förestående behov av reparation.

**5.1f Fönster**

2-glasfönster på kopplade träbågar. Fönstren är i huvudsak ommålade för kanske 5 år sedan, men delvis utan att erforderlig underbehandling utförts i samband med entreprenaden. Inom några år rekommenderas nyom målning och viss renovering. Åtgärdspaketets omfattning varierar med väderstreck och höjdläge.

Fönsterdörrar till balkonger:

I behov av ommålning parallellt med fönstren.

**5.1g Gemensamma utrymmen**

Entréer och trapphus:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier och gårdsdörrar i normalt skick. Inget akut åtgärdsbehov.

På gårdssidan finns några trädörrar som är i nära förestående behov av ytskiktssunderhåll.

Tvättstuga:

Befintlig maskinpark är från ca 2011 och har mer än 10 års återstående teknisk livslängd. Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källare:

Normalt till lite slitet skick. Det finns dock inget akut tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion.

Vind:

Lgh-förråd i normalt skick.

**5.1h Lägenheter**

5 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i likartat skick.

Några lägenheters badrum har renoverats. I samband med detta har dock inga eller ytterst få åtgärdats på så sätt att uttjänta va-installationer bytts ut. Samtliga badrum rekommenderas således renoveras inom nära framtid.

Om några badrum och VA-installationer kommer att gå att spara i samband med den generella renoveringen framgår först när rivning "från rätt håll" påbörjats.

Elinstallationer har moderniserats inom några lägenheter. Omfattning av hur och om detta omfattar hela lägenheten har inte kunnat fastställas. Alla äldre elinstallationer inom lägenheter rekommenderas omträdas inom nära framtid.

Flera boende framförde synpunkter på kallras från fönster och bristande värmefunktion vintertid.

Efter ett eventuellt förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

## 5.2 VVS-installationer

### 5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral utbytt 2011 och i gott skick.

### 5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer av blandad ålder (de flesta från byggnadsåret). Värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar till badrum rekommenderas bytas i samband med VA-stambytet. Radiatorventilerna är i stor omfattning från ca 1980 och i behov av utbyte. Stamregleringsventiler för värme i stor omfattning från byggnadsåret med nära förestående utbytesbehov.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stor av installationen är från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom nära framtid. Under senare år smärre utbytta enheter bör försökas, men kan sannolikt inte sparas.

### 5.2d Ventilation

Lägenheter:

Självdagsfrånluft med bedömt något bristfällig funktion. Inga mätningar har utförts. Avluftsluckor finns i badrum och kök.

Tilluft finns i vissa badrum finns och tilluftsventiler finns i anslutning till fönster i rummen.

Godkänd OVK finns enligt uppgift. Protokoll från mätningarna har inte redovisats.

I lokalerna finns varierande ventilationssystem med utformning beroende på verksamheten.

### 5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter mm är i huvudsak tekniskt uttjänta och i behov av utbyte. Angiven åtgärdskostnad i sammanställningen är baserad på uppgift erhållen från elinstallationsföretag.

Installationer inom lägenheterna likaledes till väsentlig del i behov av utbyte. Åtgärden samordnas lämpligen med VA-stambytet.

**6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge mars 2014)**  
( angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. )

**6.1 Byggnad**

**6.1c Fasad**

Oputsning gavelfasad, ca 2017 ca 100 kkr  
Ommålning träpanelsfasad på sophus, ca 2014 ca 5 kkr

**6.1e Balkonger**

Reparation två balkonger, ca 2014 ca 75 kkr

**6.1f Fönster**

Ommålning / renovering (ca 200 båggar), ca 2017 ca 400 kkr

**6.1g Gemensamma utrymmen**

Ommålning trädörrar gårdssida, ca 2014 ca 20 kkr

**6.1h Lägenheter**

Badrumsrenovering, ca 2014 / -15 (ingår 6.2c nedan)  
Utbyte el i lägenheter, ca 2014 / -15 (ingår 6.3 nedan)

**6.2 VVS-installationer**

**6.2b Värmedistribution**

Utbyte stamreglerings- och radiatorventiler, ca 2014/ -15 ca 200 kkr  
Utbyte värmestammar till badrum, ca 2014/ -15 ingår 6.2c nedan

**6.2c Avlopp / vatten**

VA-stambyte, ca 2014/ -15 ca 4 800 kkr  
(inklusive renovering av 25 badrum, ca 7 wc:ar mm)

**6.2d Ventilation**

OVK-besiktning, 2020 ca 25 kkr

**6.3 Elinstallationer**

Utbyte flertalet elinstallationer, ca 2014/ -15 ca 900 kkr

## Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1931. Byggnaden är utvändigt underhållen. Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret. Nära förestående underhållsarbeten finns främst avseende VA-installationer, badrum och elinstallationer. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 6 000 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 525 000:-
Totalt:	ca 6 525 000:-

Om ca eller drygt 10 år kommer även gårds- och gatufasaderna behöva renoveras (ej inräknat ovan).

I enlighet med föreningens stadgar ligger underhållsansvaret för elinstallationer inne i lägenheten samt badrummen yt- och tätskikt mm på den enskilde bostadsrätthavaren. Dessa underhållskostnader är dock inräknade ovan.

