

**EKONOMISK PLAN**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMEDBY III**  
**ORG.NUMMER 769616-7662**

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Fastighetens reparationsbehov.
4. Försäkring.
5. Taxeringsvärde.
6. Förvärvskostnader.
7. Finansieringsplan.
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader:
  - a) Kapitalkostnader
  - b) Fastighets- och inkomstskatt
  - c) Driftkostnader
  - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter.
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Ekonomisk prognos.
12. Känslighetsanalys för årsavgiften.
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
14. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov

**Registrerades av Bolagsverket 2009-05-20**

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### **Organisationsnummer och ändamål**

Bostadsrättsföreningen Smedby III, Stockholms län, Upplands Väsby kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2007-06-05 med org.nummer 769616-7662 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

### **Förvärvskostnad och årliga kostnader**

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader m m och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. För framtida underhåll av fastigheten har i enlighet med föreningens stadgar avsatts medel till en yttre fond enligt punkt 8 i planen.

Årsavgiften skall enligt nuvarande stadgar fördelas i förhållande till lägenheternas insatser. Fördelningsgrunden för årsavgiften avses att genom stadgeändring ändras till andelstal.

### **Fastighetsköp**

Föreningen avser att förvärva fastigheten Upplands Väsby Hammarby-Smedby 1:438 för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Fastigheten avses tillträdas under september / oktober 2008. Fastigheten avses förvärfvas genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i det aktiebolag som avses äga fastigheten innan föreningens fastighetsköp. Direkt därefter kommer aktiebolaget att överlåta fastigheten till föreningen genom s k underprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga värde varefter bolaget avyttras eller likvideras. Det förutsätts att säljaren av aktierna svarar för eventuell skattkostnad i samband med föreningens utköp av fastigheten från aktiebolaget.

### **Inflyttning**

Samtliga lägenheter är uthyrda. Inflyttning har skett i de uthyrda lägenheterna.

### **Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt**

Lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten som beräknas ske under september / oktober 2008.

### **Besiktning utlåtande / fastighetens underhållsbehov**

Föreningen har anlitat besiktning företaget Densia AB för teknisk besiktning och beskrivning av fastigheten. Besiktning utlåtandet bifogas den ekonomiska planen.

### **Lägenhetsunderhåll**

Bostadsrätthavarna svarar enligt föreningens stadgar för det inre underhållet av sina lägenheter.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### Fastighet

Fastighet	Upplands Väsby Hammarby-Smedby 1:438.
Adresser	Galoppgatan 1-82, Ryttargatan 280-354.
Kommun	Upplands Väsby.
Kommundel	Smedby.
Församling	Hammarby.
Dispositionsrätt	Äganderätt.
Areal	3,97 ha.
Planer	Stadsplan 1979-12-17, aktbeteckning 01-HAM-874
Naturvårdsbestämmelser	Grundvattenskydd 1981-12-10, aktbeteckning 0114-P81/1210.
Tomtindelning m m	Avstyckning 1980-02-28, aktbeteckning 01-Ham-875 Ledningsåtgärd 1985-12-11, aktbeteckning 0114-85/34. Fastighetsreglering 1995-05-26, aktbeteckning 0114-95/15.
Övrigt	Fastigheten är belägen i kommunens södra del med ca 15 minuters promenadavstånd från Väsby Centrum med offentlig och kommersiell service samt pendeltågsstation. Pendeltåg till Stockholms city tar ca 30 minuter. I närheten av fastigheten finns ängs- och skogsmark.

### Gård

Markförhållanden	Mellan byggnaderna finns gårdar med lekplatser, gångvägar och parkeringsplatser.
------------------	--

### Byggnad

Byggnad	Flerbostadshus uppförda i gårdsform.. Byggnaderna är uppförda i 2-3 plan ovan mark och i förekommande fall med souterrängvåning.
Byggnadsår	1981.
Ombyggnad / större underhåll	Inga om- eller tillbyggnader har utförts efter byggnadsåret. 2006 har ytterbågen i fönstren bytts ut, glasen i fönstren bytts ut till energiglas och utvändiga trädetaljer i den blåa

gården och halva gröna gården renoverats. 2002 har tvättstugans maskinella utrustning bytts ut.

Lägenheter	177 st bostadslägenheter. Total bostadsyta är 14 279 kvm.
Lokaler	12 st lokaler. Total lokalyta 2 780 kvm.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10 i planen.
Grundläggning (bedömd)	Betongplatta på mark.
Källarytterväggar (bedömda)	Sutterrängplan med murar i betong.
Stomme (bedömd)	Tegel och betong.
Bjälklag (bedömda)	Bjälklag över källare: Betong. Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Balkonger	Balkongplattor i betong. Fronter i betong.
Fasader	Putsade. Delar av byggnadernas detaljer och förråd är klätt med träpanel.
Fönster	2-glas kopplade fönster med energiglas. Karmar och bågar av trä / metall. Där byte skett till isolerglas är den yttre karmen av stål.
Yttertak	Sadel- och pulpettak med takbeläggning av betongpannor.
Tvättstuga	En gemensam större tvättstuga finns i området i samma byggnad som restauranglokalen. Nya tvättmaskiner installerade 2002. 12 st tvättmaskiner, 2 st grovtorkmaskiner, 5 st torktumlare, 2 st stora torktumlare och 1 st torkskåp.
Sophantering	Inom fastigheten finns totalt 5 st separata byggnader för avfallshantering.
Uppvärmning	Vattenburen värme från fjärrvärmecentral med två undercentraler.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna och mekanisk till- och frånluft i lokalerna. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) för bostäderna är ej obligatorisk. OVK för lokalerna är godkända till 2009 respektive 2010.
Installationer i övrigt	Anslutning till det allmänna fjärrvärme-, el-, vatten-, - och avloppssystemet.

## Bostadslägenheterna

Hall	Golv Vägg Tak	Plastmatta Tapet / målade Målat
Vardagsrum	Golv Vägg Tak	Parkett Tapet Målat
Sovrum	Golv Vägg Tak	Plastmatta / linoleum Tapet Målat
Kök / kokvrå	Golv Väggar Tak Inredning	Plastmatta / linoleum Tapet / målade Målat Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, frånluftsfläkt och kyl / frys.
Badrum	Golv Väggar Tak Inredning	Plastmatta / klinker Målade / kakel Målat Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, wc och tvättställ. Ventilation med mekanisk frånluftsventilation. Plats för anslutning av tvättmaskin finns
Wc	Golv Väggar Tak Övrigt	Plastmatta Målade Målat Normal inredning med wc och tvättställ

Gemensamma anordningar Tvättstuga

Servitut Gångväg, cykeltrafik, officialservitut: last, aktbeteckning 01-Ham-875.8

Vatten, ledningsrätt: last, aktbeteckning 01-Ham-875.9

Tele, ledningsrätt: last, aktbeteckning 0114-85/34.1

Gemensamhetsanläggning: Fastigheten är inte skyldig att ingå i gemensamhetsanläggning.

### 3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

#### Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

På uppdrag av bostadsrättsföreningen har av Civilingenjör Lars Widebeck (av SITAC certifierad besiktningsförrättare), Densia AB, 2008-02-11, 2008-02-25 och 2008-04-21 besiktigat fastigheten och därvid noterat nedanstående underhållsbehov i besiktningsutlåtande bifogat till den ekonomiska planen.

<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>	<i>Bedömd kostnad</i>
<b><u>Snarast</u></b>		
Avloppsrör för dagvatten och spillvatten i området	Spolning av avloppsrören i hela området.	300 000 kr
Balkonger	Kontroll av samtliga balkongers anslutningar och åtgärdande av brister.	300 000 kr
Utvändig träpanel på röda och halva gröna området samt carportar och garage	Rengöring och målningsunderhåll och utbyte av skadad panel.	1 000 000 kt
Byggnad med bostadsplan i sutteräng	Genomför teknisk utredning av golv och väggar i två huskroppar med 11 lägenheter i sutterängplan för att fastställa om de har fuktskador. Ev åtgärdskostnad kan inte bedömas utan närmare teknisk utredning.	150 000 kr
Ventilation	Översyn av bostädernas ventilations-system och montering av nya huvar på köksfläktarna.	2 000 000 kr
Radongas	Mätning av radongas i samtliga bostäder. Kostnaden för åtgärdande av eventuell radonförekomst överstigande gränsvärdena kan bedömas först efter mätning.	150 000 kr
<b>Delsumma exkl. moms</b>		<b>3 900 000 kr</b>
<b>Moms</b>		<b>975 000 kr</b>
<b>Delsumma inkl. moms</b>		<b>4 875 000 kr</b>
<b><u>Inom 3 år</u></b>		
Undercentralerna för Fjärrvärme	Undercentralernas utrustning är från 1982 och bör bytas ut för att förhindra drifts-Störningar och ge en bättre värmeekonomi.	400 000 kr
<b>Delsumma</b>		<b>400 000 kr</b>
<b>Moms</b>		<b>100 000 kr</b>
<b>Delsumma inkl. moms</b>		<b>500 000 kr</b>

### **Inom 5 år**

Avloppsrör för dagvatten och spillvatten i området	Spolning av avloppsrören i hela området	500 000 kr
Yttertaken på bostadsbyggnaderna	Ny underlagspapp om läckage förekommer.	1 000 000 kr
Fasader	Lagning av skador på fasaderna.	250 000 kr
Yttertak på gymnastiksalen och taken på 4 garagelängor	Renovering med ny tjärpapp eller strykning.	250 000 kr
Gymnastiksal och Omklädningsrum m m	Renovering av ytskikt på golv.	1 200 000 kr
<b>Delsumma</b>		<b>3 200 000 kr</b>
<b>Moms</b>		<b>800 000 kr</b>
<b>Delsumma inkl. moms</b>		<b>4 000 000 kr</b>

### **Inom 10 år**

Tvättstugans maskinella utrustning	Utbyte av maskinparken när driftsstörningar och kostsamma reparationer inträffar.	300 000 kr
<b>Delsumma</b>		<b>300 000 kr</b>
<b>Moms</b>		<b>75 000 kr</b>
<b>Delsumma inkl. moms</b>		<b>375 000 kr</b>

<b>Summa exklusive mervärdeskatt</b>	<b>7 800 000 kr</b>
<b>Summa inklusive mervärdeskatt</b>	<b>9 750 000 kr</b>

Projekteringskostnad kan tillkomma med ca 10 % av renoveringskostnaden.

Det i besiktningsutlåtandet konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom angivna tidsintervaller, om det inte efter föreningens tillträde av fastigheten framkommer att annan tidsplan är lämpligare.

De uppskattade renoveringskostnaderna inom de närmaste 3 åren täcks av fonderade medel under punkt 6 i den ekonomiska planen jämte årliga avsättningar till den yttre fonden.

För finansiering av renoveringsbehovet år 5 avser föreningen att uppta nytt lån om 4 500 000 kr till en bedömd ränta om 5 % eller 225 000 kr / år.

Kostnaden för sedvanligt årligt löpande underhåll av fastigheten bedöms ligga inom ramen för årsavgiften till bostadsrättsföreningen.



## **Lägenheternas inre**

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar svarar bostadsrättshavarna för underhåll av lägenheternas inre.

Föreningen har i den ekonomiska planen avsatt 25 000 kr / lägenhet under punkt 6 i den ekonomiska planen att disponeras av bostadsrättshavarna för underhåll av lägenheternas inre.

## **4. FÖRSÄKRING**

Bostadsrättsföreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad.

Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.





**5. TAXERINGSVÄRDE**

**Upplands Väsby Hammarby-Smedby 1:438**

	Totalt	Bostad	Lokal
Byggnad	86 569 000	80 398 000	6 171 000
Mark	20 783 000	19 264 000	1 519 000
<b>Summa</b>	<b>107 352 000</b>	<b>99 662 000</b>	<b>7 690 000</b>

**6. FÖRVÄRVSKOSTNAD**

Köpeskilling, aktier o fastighet	195 000 000		
Lagfart	0		
Avsättning till renoveringar inom 3 år	5 500 000		
Fond för lägenhetsunderhåll	4 425 000	Per lägenhet kr	25 000
Inteckningskostnad	600 000	Uttaga pb	91 397 000
Utjämningsfond	1 000 000		
Dispositionsfond inkl. ombildn.kostnad	2 000 000		
<b>Summa</b>	<b>208 525 000</b>		

**7. FINANSIERINGSPLAN**

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Nytt lån	24 000 000	5,60	1 344 000	0	5 år
Nytt lån	24 000 000	5,50	1 320 000	0	3 år
Nytt lån	24 000 000	5,38	1 291 200	0	2 år
Nytt lån	22 295 000	5,20	1 159 340	0	rörligt
Nytt lån kvarstående hyresrätter	24 877 075	5,20	1 293 608	0	rörligt
<b>Summa</b>	<b>119 172 075</b>		<b>6 408 148</b>	<b>0</b>	

Insatser vid fastighetsköpet

**Summa finansiering**

89 352 925

**208 525 000**

Insatser totalt	114 230 000
Bostadsrätter 2008	89 352 925
Ej bostadsrätter	24 877 075

**8. ÅRLIGA KOSTNADER**

Räntor	6 408 148	
Avskrivning	0	
Amortering	0	
Fastighetsavgift o Fastighetsskatt	289 300	
Värme, fjärrvärme	2 400 000	141 kr/kvm
El	400 000	23
Vatten	500 000	29
Sophämtning	350 000	21
Sotning	100 000	6
Kabel-tv	400 000	23
Försäkring	300 000	18
Löpande underhåll	300 000	18
Markskötsel	800 000	47
Teknisk förvaltning o fastighetsskötsel	200 000	12
Ekonomisk förvaltning	200 000	12
Övrigt och styrelsearvode	200 000	12
Avsättning till yttre rep. fond	100 000	6
<b>Summa</b>	<b>12 947 448</b>	

Drift och underhåll totalt (värme-övrigt)	6 150 000	361 kr / kvm
---	-----------	--------------

**9. ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter	7 436 376
Lokalhyror inkl. fast.skatt o värme	1 871 236
Hyra p-platser	185 700
Bostadshyror	2 879 136
Utjämningsfond upplösning	300 000
Återbäring av moms på lokaler	75 000
Räntor	200 000
<b>Summa</b>	<b>12 947 448</b>

EKONOMISK PLAN BRF SMEDBY III

Adress	Lgh nr	Vån.-plan	Antal rum	Ut-formn.	Yta	Insatser alla lgh:er	Insatser tillträde	Andelstal alla lgh:er	Andelstal tillträde	Årsavgift	Årsavgift / månad	Hyra
Galoppgatan 1	3850-0072	bv	2	rok	63	534 823	534 823	0,468	0,599	44 510	3 709	0
Galoppgatan 2	3850-0073	bv	5	rok	109	822 564	822 564	0,720	0,921	68 458	5 705	0
Galoppgatan 3	3850-0074	bv	2	rok	63	534 823	0	0,468	0,000	0	0	59 964
Galoppgatan 4	3850-0075	bv	5	rok	109	822 564	0	0,720	0,000	0	0	95 208
Galoppgatan 6	3850-0076	bv	4	rok	91	709 969	709 969	0,622	0,795	59 087	4 924	0
Galoppgatan 5	3850-0077	1	3	rok	77	622 396	0	0,545	0,000	0	0	71 328
Galoppgatan 7	3850-0078	bv	2	rok	60	516 057	0	0,452	0,000	0	0	57 360
Galoppgatan 8 A	3850-0079	1	4	rok	97	747 501	747 501	0,654	0,837	62 211	5 184	0
Galoppgatan 9	3850-0080	bv	3	rok	74	603 630	603 630	0,528	0,676	50 237	4 186	0
Galoppgatan 8 B	3850-0081	1	4	rok	97	747 501	747 501	0,654	0,837	62 211	5 184	0
Galoppgatan 10	3851-0082	bv	2	rok	60	516 057	516 057	0,452	0,578	42 949	3 579	0
Galoppgatan 11 A	3851-0083	1	3	rok	84	666 183	0	0,583	0,000	0	0	76 140
Galoppgatan 12	3851-0084	bv	2	rok	60	516 057	516 057	0,452	0,578	42 949	3 579	0
Galoppgatan 11 B	3851-0085	1	4	rok	97	747 501	747 501	0,654	0,837	62 211	5 184	0
Galoppgatan 13	3852-0063	bv	4	rok	94	728 735	728 735	0,638	0,816	60 649	5 054	0
Galoppgatan 14 A	3852-0064	1	4	rok	97	747 501	747 501	0,654	0,837	62 211	5 184	0
Galoppgatan 15	3852-0065	bv	4	rok	94	728 735	728 735	0,638	0,816	60 649	5 054	0
Galoppgatan 14 B	3852-0066	1	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0
Galoppgatan 16	3852-0067	bv	4	rok	94	728 735	728 735	0,638	0,816	60 649	5 054	0
Galoppgatan 17 A	3852-0068	1	4	rok	97	747 501	747 501	0,654	0,837	62 211	5 184	0
Galoppgatan 18	3852-0069	bv	4	rok	94	728 735	728 735	0,638	0,816	60 649	5 054	0
Galoppgatan 17 B	3852-0070	1	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0
Galoppgatan 19	3852-0071	bv	4	rok	95	734 990	734 990	0,643	0,823	61 169	5 097	0
Galoppgatan 21	3854-0098	bv	2	rok	63	534 823	534 823	0,468	0,599	44 510	3 709	0
Galoppgatan 22	3854-0099	bv	5	rok	109	822 564	822 564	0,720	0,921	68 458	5 705	0
Galoppgatan 23	3854-0100	bv	5	rok	109	822 564	822 564	0,720	0,921	68 458	5 705	0
Galoppgatan 24	3854-0101	bv	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0
Galoppgatan 25	3854-0102	bv	5	rok	109	822 564	822 564	0,720	0,921	68 458	5 705	0
Galoppgatan 26	3854-0103	bv	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0
Galoppgatan 27	3854-0104	bv	3	rok	84	666 183	0	0,583	0,000	0	0	76 236
Galoppgatan 29	3855-0105	bv	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0
Galoppgatan 30	3855-0106	bv	4	rok	98	753 756	753 756	0,660	0,844	62 731	5 228	0
Galoppgatan 31	3855-0107	bv	3	rok	84	666 183	0	0,583	0,000	0	0	94 236
Galoppgatan 33	3855-0108	bv	4	rok	91	709 969	0	0,622	0,000	0	0	81 624
Galoppgatan 32	3855-0109	1	3	rok	77	622 396	0	0,545	0,000	0	0	70 668
Galoppgatan 34	3855-0110	bv	2	rok	60	516 057	0	0,452	0,000	0	0	57 576
Galoppgatan 35 A	3855-0111	1	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0
Galoppgatan 36	3855-0112	bv	2	rok	60	516 057	0	0,452	0,000	0	0	76 824
Galoppgatan 35 B	3855-0113	1	4	rok	97	747 501	747 501	0,654	0,837	62 211	5 184	0
Galoppgatan 37	3855-0114	bv	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0
Galoppgatan 38 A	3855-0115	1	2	rok	56	491 036	491 036	0,430	0,550	40 866	3 406	0
Galoppgatan 39	3855-0116	bv	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0
Galoppgatan 38 B	3855-0117	1	2	rok	56	491 036	491 036	0,430	0,550	40 866	3 406	0
Galoppgatan 40	3855-0118	bv	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0
Galoppgatan 41 A	3855-0119	1	4	rok	94	728 735	728 735	0,638	0,816	60 649	5 054	0
Galoppgatan 42	3855-0120	bv	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0
Galoppgatan 41 B	3855-0121	1	2	rok	56	491 036	491 036	0,430	0,550	40 866	3 406	0
Galoppgatan 28	3855-0124	bv	2	rok	56	491 036	491 036	0,430	0,550	40 866	3 406	0
Galoppgatan 43	3856-0090	bv	2	rok	60	516 057	516 057	0,452	0,578	42 949	3 579	0
Galoppgatan 44 A	3856-0091	1	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0
Galoppgatan 45	3856-0092	bv	2	rok	60	516 057	0	0,452	0,000	0	0	57 576
Galoppgatan 44 B	3856-0093	1	4	rok	97	747 501	747 501	0,654	0,837	62 211	5 184	0
Galoppgatan 46	3856-0094	bv	2	rok	67	559 844	0	0,490	0,000	0	0	63 192
Galoppgatan 47 A	3856-0095	1	4	rok	94	728 735	0	0,638	0,000	0	0	84 156
Galoppgatan 48	3856-0096	bv	2	rok	67	559 844	0	0,490	0,000	0	0	63 192
Galoppgatan 47 B	3856-0097	1	2	rok	56	491 036	0	0,430	0,000	0	0	56 064
Galoppgatan 49	3859-0132	bv	5	rok	109	822 564	822 564	0,720	0,921	68 458	5 705	0
Galoppgatan 50	3859-0133	bv	3	rok	84	666 183	0	0,583	0,000	0	0	76 236
Galoppgatan 51	3859-0134	bv	2	rok	63	534 823	534 823	0,468	0,599	44 510	3 709	0
Galoppgatan 52	3859-0135	bv	5	rok	109	822 564	822 564	0,720	0,921	68 458	5 705	0
Galoppgatan 53	3859-0136	bv	5	rok	109	822 564	822 564	0,720	0,921	68 458	5 705	0
Galoppgatan 54	3859-0137	bv	2	rok	63	534 823	534 823	0,468	0,599	44 510	3 709	0
Galoppgatan 55	3859-0138	bv	5	rok	109	822 564	822 564	0,720	0,921	68 458	5 705	0
Galoppgatan 56	3859-0139	bv	3	rok	84	666 183	0	0,583	0,000	0	0	76 668
Galoppgatan 57	3859-0140	bv	3	rok	84	666 183	0	0,583	0,000	0	0	77 304

EKONOMISK PLAN BRF SMEDBY III

Adress	Lgh nr	Vån.- plan	Antal rum	Ut- formn.	Yta	Insatser alla lgh:er	Insatser tillträde	Andelstal alla lgh:er	Andelstal tillträde	Årsavgift	Årsavgift / månad	Hyra
Galoppgatan 59	3860-0141	bv	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0
Galoppgatan 61	3860-0142	bv	4	rok	91	709 969	0	0,622	0,000	0	0	81 624
Galoppgatan 60	3860-0143	1	3	rok	77	622 396	622 396	0,545	0,697	51 799	4 317	0
Galoppgatan 58	3860-0161	bv	2	rok	56	491 036	491 036	0,430	0,550	40 866	3 406	0
Galoppgatan 62	3861-0144	bv	3	rok	74	603 630	603 630	0,528	0,676	50 237	4 186	0
Galoppgatan 63	3861-0145	1	4	rok	97	747 501	747 501	0,654	0,837	62 211	5 184	0
Galoppgatan 64	3861-0146	bv	2	rok	60	516 057	516 057	0,452	0,578	42 949	3 579	0
Galoppgatan 63 B	3861-0147	1	4	rok	97	747 501	747 501	0,654	0,837	62 211	5 184	0
Galoppgatan 65	3862-0148	bv	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0
Galoppgatan 66 A	3862-0149	1	2	rok	56	491 036	491 036	0,430	0,550	40 866	3 406	0
Galoppgatan 67	3862-0150	bv	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0
Galoppgatan 66 B	3862-0151	1	2	rok	56	491 036	0	0,430	0,000	0	0	55 896
Galoppgatan 68	3862-0152	bv	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0
Galoppgatan 69 A	3862-0153	1	4	rok	94	728 735	728 735	0,638	0,816	60 649	5 054	0
Galoppgatan 70	3862-0154	bv	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0
Galoppgatan 69 B	3862-0155	1	2	rok	56	491 036	491 036	0,430	0,550	40 866	3 406	0
Galoppgatan 71	3862-0156	bv	2	rok	60	516 057	516 057	0,452	0,578	42 949	3 579	0
Galoppgatan 72 A	3862-0157	1	3	rok	84	666 183	0	0,583	0,000	0	0	76 140
Galoppgatan 73	3862-0158	bv	2	rok	60	516 057	0	0,452	0,000	0	0	59 004
Galoppgatan 72 B	3862-0159	1	4	rok	97	747 501	747 501	0,654	0,837	62 211	5 184	0
Galoppgatan 74	3863-0124	bv	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0
Galoppgatan 75 A	3863-0125	1	2	rok	56	491 036	491 036	0,430	0,550	40 866	3 406	0
Galoppgatan 75 B	3863-0126	1	4	rok	95	734 990	734 990	0,643	0,823	61 169	5 097	0
Galoppgatan 76	3863-0127	1	3	rok	77	622 396	0	0,545	0,000	0	0	70 668
Galoppgatan 78 A	3863-0128	1	4	rok	95	734 990	734 990	0,643	0,823	61 169	5 097	0
Galoppgatan 78 B	3863-0129	1	2	rok	56	491 036	491 036	0,430	0,550	40 866	3 406	0
Galoppgatan 80 A	3863-0130	1	4	rok	95	734 990	734 990	0,643	0,823	61 169	5 097	0
Galoppgatan 80 B	3863-0131	1	2	rok	56	491 036	491 036	0,430	0,550	40 866	3 406	0
Galoppgatan 76 B	3863-0162	bv	4	rok	94	728 735	0	0,638	0,000	0	0	84 408
Galoppgatan 75 C	3863-0163	bv	2	rok	71	584 865	584 865	0,512	0,655	48 675	4 056	0
Galoppgatan 81	3863-0164	bv	4	rok	99	760 011	760 011	0,665	0,851	63 252	5 271	0
Ryttargatan 280	3870-0030	bv	4	rok	94	728 735	728 735	0,638	0,816	60 649	5 054	0
Ryttargatan 281 A	3870-0031	1	4	rok	97	747 501	747 501	0,654	0,837	62 211	5 184	0
Ryttargatan 282	3870-0032	bv	4	rok	94	728 735	728 735	0,638	0,816	60 649	5 054	0
Ryttargatan 281 B	3870-0033	1	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0
Ryttargatan 283	3870-0034	bv	4	rok	94	728 735	0	0,638	0,000	0	0	84 012
Ryttargatan 284 A	3870-0035	1	4	rok	97	747 501	747 501	0,654	0,837	62 211	5 184	0
Ryttargatan 285	3870-0036	bv	4	rok	94	728 735	728 735	0,638	0,816	60 649	5 054	0
Ryttargatan 284 B	3870-0037	1	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0
Ryttargatan 286	3870-0038	bv	4	rok	94	728 735	728 735	0,638	0,816	60 649	5 054	0
Ryttargatan 287 A	3870-0039	1	4	rok	97	747 501	0	0,654	0,000	0	0	86 412
Ryttargatan 288	3870-0040	bv	4	rok	94	728 735	728 735	0,638	0,816	60 649	5 054	0
Ryttargatan 287 B	3870-0041	1	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0
Ryttargatan 289	3871-0042	bv	2	rok	63	534 823	0	0,468	0,000	0	0	59 964
Ryttargatan 290	3871-0043	bv	5	rok	109	822 564	822 564	0,720	0,921	68 458	5 705	0
Ryttargatan 291	3871-0044	bv	5	rok	109	822 564	822 564	0,720	0,921	68 458	5 705	0
Ryttargatan 292	3871-0045	bv	2	rok	63	534 823	534 823	0,468	0,599	44 510	3 709	0
Ryttargatan 293	3871-0046	bv	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0
Ryttargatan 294	3871-0059	bv	2	rok	56	491 036	491 036	0,430	0,550	40 866	3 406	0
Ryttargatan 295	3872-0047	bv	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0
Ryttargatan 296	3872-0048	bv	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0
Ryttargatan 297 A	3872-0049	1	2	rok	56	491 036	491 036	0,430	0,550	40 866	3 406	0
Ryttargatan 298	3872-0050	bv	2	rok	67	559 844	0	0,490	0,000	0	0	63 192
Ryttargatan 297 B	3872-0051	1	4	rok	94	728 735	728 735	0,638	0,816	60 649	5 054	0
Ryttargatan 299	3872-0052	bv	3	rok	84	666 183	0	0,583	0,000	0	0	76 140
Ryttargatan 301	3872-0053	bv	4	rok	91	709 969	709 969	0,622	0,795	59 087	4 924	0
Ryttargatan 300	3872-0054	1	3	rok	77	622 396	622 396	0,545	0,697	51 799	4 317	0
Ryttargatan 302	3872-0055	bv	2	rok	60	516 057	516 057	0,452	0,578	42 949	3 579	0
Ryttargatan 303 A	3872-0056	1	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0
Ryttargatan 304	3872-0057	bv	2	rok	60	516 057	516 057	0,452	0,578	42 949	3 579	0
Ryttargatan 303 B	3872-0058	1	4	rok	97	747 501	747 501	0,654	0,837	62 211	5 184	0
Ryttargatan 328	3874-0001	bv	4	rok	98	753 756	753 756	0,660	0,844	62 731	5 228	0
Ryttargatan 305	3874-0002	bv	4	rok	91	709 969	0	0,622	0,000	0	0	81 624
Ryttargatan 306	3874-0003	1	3	rok	77	622 396	622 396	0,545	0,697	51 799	4 317	0
Ryttargatan 307	3875-0004	bv	5	rok	109	822 564	822 564	0,720	0,921	68 458	5 705	0
Ryttargatan 3	3875-0005	bv	2	rok	63	534 823	534 823	0,468	0,599	44 510	3 709	0
Ryttargatan 308	3876-0006	bv	3	rok	84	666 183	0	0,583	0,000	0	0	76 236
Ryttargatan 310	3876-0007	bv	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0
Ryttargatan 311	3876-0008	bv	5	rok	109	822 564	822 564	0,720	0,921	68 458	5 705	0

EKONOMISK PLAN BRF SMEDBY III

Adress	Lgh nr	Vån.-plan	Antal rum	Ut-formn.	Yta	Insatser alla lgh:er	Insatser tillträde	Andelstal alla lgh:er	Andelstal tillträde	Årsavgift	Årsavgift / månad	Hyra					
Ryttargatan 312	3876-0009	bv	2	rok	63	534 823	0	0,468	0,000	0	0	59 964					
Ryttargatan 313	3876-0010	bv	3	rok	84	666 183	0	0,583	0,000	0	0	76 524					
Ryttargatan 315	3877-0011	bv	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0					
Ryttargatan 316	3877-0012	bv	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0					
Ryttargatan 317 A	3877-0013	1	2	rok	56	491 036	0	0,430	0,000	0	0	54 096					
Ryttargatan 318	3877-0014	bv	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0					
Ryttargatan 317 B	3877-0015	1	4	rok	94	728 735	728 735	0,638	0,816	60 649	5 054	0					
Ryttargatan 319	3877-0016	bv	3	rok	84	666 183	0	0,583	0,000	0	0	76 140					
Ryttargatan 321	3877-0017	bv	4	rok	91	709 969	709 969	0,622	0,795	59 087	4 924	0					
Ryttargatan 320	3877-0018	1	3	rok	77	622 396	622 396	0,545	0,697	51 799	4 317	0					
Ryttargatan 322	3877-0019	bv	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0					
Ryttargatan 323 A	3877-0020	1	2	rok	56	491 036	491 036	0,430	0,550	40 866	3 406	0					
Ryttargatan 324	3877-0021	bv	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0					
Ryttargatan 323 B	3877-0022	1	4	rok	94	728 735	0	0,638	0,000	0	0	84 156					
Ryttargatan 325	3877-0023	1	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0					
Ryttargatan 326 A	3877-0024	1	4	rok	94	728 735	728 735	0,638	0,816	60 649	5 054	0					
Ryttargatan 327	3877-0025	bv	2	rok	67	559 844	559 844	0,490	0,627	46 593	3 883	0					
Ryttargatan 326 B	3877-0026	1	2	rok	56	491 036	0	0,430	0,000	0	0	59 820					
Ryttargatan 314	3877-0028	bv	1	ro kokvrå	27	309 634	309 634	0,271	0,347	25 769	2 147	0					
Ryttargatan 329	3880-0170	bv	2	rok	63	534 823	534 823	0,468	0,599	44 510	3 709	0					
Ryttargatan 330	3880-0171	bv	5	rok	109	822 564	822 564	0,720	0,921	68 458	5 705	0					
Ryttargatan 331	3880-0172	bv	2	rok	63	534 823	534 823	0,468	0,599	44 510	3 709	0					
Ryttargatan 332	3881-0173	bv	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0					
Ryttargatan 333	3881-0174	bv	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0					
Ryttargatan 334	3881-0175	bv	2	rok	63	534 823	534 823	0,468	0,599	44 510	3 709	0					
Ryttargatan 335	3881-0176	bv	5	rok	109	822 564	822 564	0,720	0,921	68 458	5 705	0					
Ryttargatan 336	3882-0177	bv	5	rok	109	822 564	822 564	0,720	0,921	68 458	5 705	0					
Ryttargatan 337	3882-0178	bv	2	rok	63	534 823	0	0,468	0,000	0	0	59 964					
Ryttargatan 338	3882-0179	bv	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0					
Ryttargatan 340	3883-0180	bv	3	rok	84	666 183	666 183	0,583	0,746	55 443	4 620	0					
Ryttargatan 341	3883-0181	bv	2	rok	63	534 823	534 823	0,468	0,599	44 510	3 709	0					
Ryttargatan 342 A	3884-0182	1	4	rok	107	810 053	810 053	0,709	0,907	67 416	5 618	0					
Ryttargatan 342 B	3884-0183	1	3	rok	88	691 204	691 204	0,605	0,774	57 525	4 794	0					
Ryttargatan 346	3885-0165	bv	4	rok	98	753 756	753 756	0,660	0,844	62 731	5 228	0					
Ryttargatan 347	3885-0166	bv	2	rok	60	516 057	516 057	0,452	0,578	42 949	3 579	0					
Ryttargatan 348 A	3885-0167	1	4	rok	97	747 501	747 501	0,654	0,837	62 211	5 184	0					
Ryttargatan 349	3885-0168	bv	3	rok	74	603 630	603 630	0,528	0,676	50 237	4 186	0					
Ryttargatan 348 B	3885-0169	1	4	rok	97	747 501	747 501	0,654	0,837	62 211	5 184	0					
Ryttargatan 354	3895-0185	bv	3	rok	90	703 714	703 714	0,616	0,788	58 566	4 881	0					
Ryttargatan 353	3895-0186	bv	2	rok	70	578 609	578 609	0,507	0,648	48 155	4 013	0					
Ryttargatan 352 B	3895-0187	1	3	rok	90	703 714	0	0,616	0,000	0	0	81 600					
Ryttargatan 351	3895-0188	bv	2	rok	70	578 609	578 609	0,507	0,648	48 155	4 013	0					
Ryttargatan 352 A	3895-0189	1	4	rok	107	810 053	810 053	0,709	0,907	67 416	5 618	0					
Galoppgatan 1 A	3850-0086	bv	0	Kontor	56	0	0	0,000	0,000	0	0	24 000					
Galoppgatan 26	3854-0122	bv	0	Lokal	120	0	0	0,000	0,000	0	0	36 000					
Galoppgatan 27	3854-0123	bv	0	Lokal	120	0	0	0,000	0,000	0	0	36 000					
Galoppgatan 57	3859-0162	bv	0	Lokal	197	0	0	0,000	0,000	0	0	100 000					
Galoppgatan 81	3863-0160	bv	0	Omr.lokal	224	0	0	0,000	0,000	0	0	224 004					
Ryttargatan 339	3883-0190	bv	0	Gårdslokal	56	0	0	0,000	0,000	0	0	0					
Ryttargatan 344	3884-0192	bv	0	Gruppbostad	415	0	0	0,000	0,000	0	0	397 956					
Ryttargatan 345	3884-0193	bv	0	Butik	328	0	0	0,000	0,000	0	0	285 804					
Ryttargatan 350	3895-0001	bv	0	Lokal	133	0	0	0,000	0,000	0	0	75 000					
Ryttargatan 350	3895-0002	bv	0	Restaurang	233	0	0	0,000	0,000	0	0	264 996					
Ryttargatan 350	3895-0191	bv	0	Skola	780	0	0	0,000	0,000	0	0	427 476					
0	3895-0002	0	0	Lokal	118	0	0	0,000	0,000	0	0	0					
Parkeringsplatser, 82 st												185 700					
											17 059	114 230 000	89 352 925	100,000	100,000	7 436 376	4 936 072

varav bostäder 2 879 136  
lokaler 1 871 236  
p-platser 185 700

Notering

Insats och årsavgift är beräknade efter formeln 225+10\*yta.  
Lokalerna 3859-0162 och 3895-0001 bedöms kunna hyras ut för angivna hyror.  
Lokal 3895-0002 om 118 kvm ingår i restauranglokalen hyresfritt.

*MW*  
*KS*

EKONOMISK PLAN BRF SMEDBY III

11. EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk prognos enligt 4 a § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Antaganden: Årlig inflation 3 % och oförändrade räntor för befintliga lån.

År 1-3 upplöses utjämningsfond med 300 000 kr / år och år 4 med 100 000 kr..

År 5 avser föreningen att uppta nytt lån om 4 500 000 kr med beräknad ränta på 5 % eller 225 000 kr / år för finansiering av renoveringsbehov enligt besiktningsutlåtande.

Årliga kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	6 408 148	6 408 148	6 408 148	6 408 148	6 633 148	6 633 148	6 633 148
Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift o Fastighetsskatt	289 300	297 979	306 918	316 126	325 610	335 378	388 795
Värme, fjärrvärme	2 400 000	2 472 000	2 546 160	2 622 545	2 701 221	2 782 258	3 225 399
El	400 000	412 000	424 360	437 091	450 204	463 710	537 567
Vatten	500 000	515 000	530 450	546 364	562 754	579 637	671 958
Sophämtning	350 000	360 500	371 315	382 454	393 928	405 746	470 371
Sotning	100 000	103 000	106 090	109 273	112 551	115 927	134 392
Kabel-tv	400 000	408 000	420 240	432 847	445 833	459 208	532 347
Försäkring	300 000	309 000	318 270	327 818	337 653	347 782	403 175
Löpande underhåll	300 000	309 000	318 270	327 818	337 653	347 782	403 175
Markskötsel	800 000	824 000	848 720	874 182	900 407	927 419	1 075 133
Teknisk förvaltning o fastighetsskötsel	200 000	206 000	212 180	218 545	225 102	231 855	268 783
Ekonomisk förvaltning	200 000	206 000	212 180	218 545	225 102	231 855	268 783
Övrigt och styrelsearvode	200 000	206 000	212 180	218 545	225 102	231 855	268 783
Avsättning till yttre rep. fond	100 000	103 000	106 090	109 273	112 551	115 927	134 392
<b>Summa</b>	<b>12 947 448</b>	<b>13 139 627</b>	<b>13 341 571</b>	<b>13 549 574</b>	<b>13 988 817</b>	<b>14 209 487</b>	<b>15 416 201</b>

Årliga intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	7 436 376	7 478 223	7 525 325	7 773 840	8 148 811	8 200 281	8 481 739
Lokalhyror inkl. fast.skatt o värme	1 871 236	1 927 373	1 985 194	2 044 750	2 106 093	2 169 275	2 514 785
Hyra p-platser	185 700	191 271	197 009	202 919	209 007	215 277	249 565
Bostadshyror	2 879 136	2 965 510	3 054 475	3 146 110	3 240 493	3 337 708	3 869 318
Utjämningsfond upplösning	300 000	300 000	300 000	100 000	0	0	0
Återbäring av moms på lokaler	75 000	77 250	79 568	81 955	84 413	86 946	100 794
Räntor	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
<b>Summa</b>	<b>12 947 448</b>	<b>13 139 627</b>	<b>13 341 571</b>	<b>13 549 574</b>	<b>13 988 817</b>	<b>14 209 487</b>	<b>15 416 201</b>

12. KÄNSLIGHETSANALYS FÖR ÅRSVAGIFTEN

Känslighetsanalys enligt 4 b § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Känslighetsanalysen visar beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer.

Fasta priser år 2008 som utgör år 1 nedan.

Dagens inflationsnivå 3 % och

	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
Dagens räntenivå	7 436 376	7 478 223	7 525 325	7 773 840	8 148 811	8 200 281	8 481 739
Dagens räntenivå + 1 %	8 628 097	8 669 944	8 717 046	8 965 561	9 340 532	9 392 002	9 673 460
Dagens räntenivå -1 %	6 244 655	6 286 502	6 333 604	6 582 120	6 957 090	7 008 560	7 290 019

Dagens räntenivå och

Dagens inflationsnivå + 1 %	7 436 376	7 497 505	7 561 079	7 827 197	8 220 959	8 292 471	8 695 299
Dagens inflationsnivå -1%	7 436 376	7 466 940	7 498 116	7 729 916	8 087 351	8 120 435	8 296 049

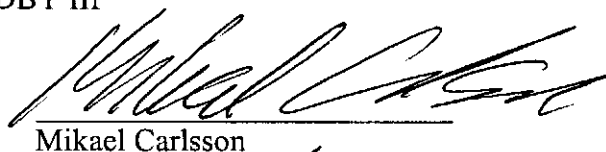
### 13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- C. Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- F. Nödvändigt underhållsbehov föreligger enligt bifogat besiktningsutlåtande. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen eller med försäljningsintäkter från upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt när förutsättning härför gives.
- G. Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

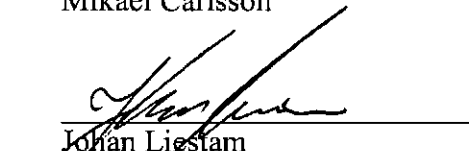
Upplands Väsby 2008-09

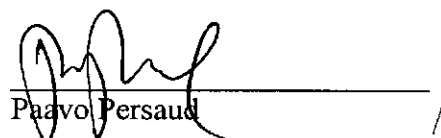
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMEDBY III

  
Therese Barvell

  
Mikael Carlsson

  
Martin Johansson

  
Johan Liestam

  
Paavo Persaud

**Notering:** Av ursprungliga åtta styrelseledamöter har två ledamöter avflyttat från fastigheten och därmed avgått ur styrelsen och en ledamot har avlidit.



## 14. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Smedby III, org.nummer 769616-7662, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har följande handlingar genomgått: Registreringsbevis och stadgar för bostadsrättsföreningen, fastighetsdatautdrag för fastigheten, besiktningsutlåtande, förteckning över driftskostnader för värme och vatten, lokalhyresavtal och offerter avseende finansiering.

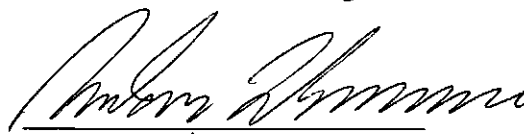
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2008-06-13

  
Göran Carlsson

Stockholm 2008-06-13

  
Urban Wiiman

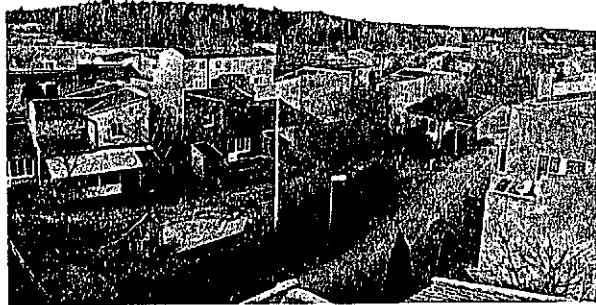
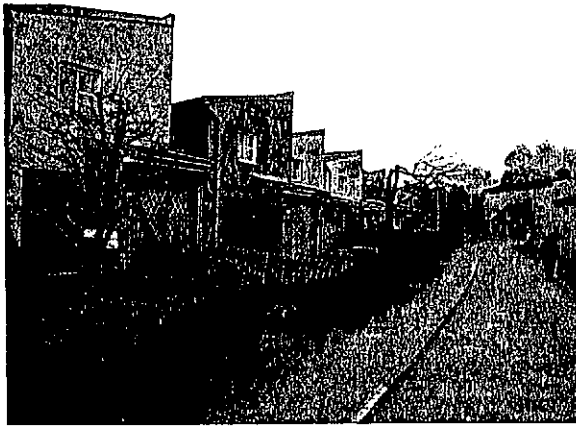
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.



# DENSIA AB

## TEKNISK UTREDNING

### Upplands Väsby Hammarby-Smedby 1:438



#### Galoppgatan och Ryttargatan

#### Smedby

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

# DENSIA

Stockholm 2008-04-24  
LW 68 011

## T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Upplands Väsby Hammarby-Smedby 1:438  
Galoppgatan och Ryttargatan i Smedby.

---

### Uppdrag

Av Brf Smedby III har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

## Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med flerbostadshus med byggnader uppförda mellan 1-3 plan samt några med suterrängplan. På fastigheten finns även butikslokaler, restaurang samt en idrottslokal och omklädningsrum. Det finns även 17 garageplatser, 50 platser i carport samt 5 st sophus på fastigheten. Mellan byggnaderna finns asfalterade gångvägar samt lekplatser.

Antal lägenheter 177 st, bostadsyta ca. 14 279 m<sup>2</sup>, lokalyta ca. 2 780 m<sup>2</sup>

### Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1988

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Inga större tillbyggnader är utförda

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Ytterbågen i fönstren är bytta och glaset utbytt till energiglas, 2006.
2. Tvättstugans maskinella utrustning byttes ut 2002.
3. Blåa gården samt halva gröna gårdens utvändiga trädetaljer renoverades 2006.

Grundläggning: (bedömd) Betongplatta på mark

Källarytterväggar: (bedömda) Suterrängplan med murar i betong.

Stomme (bedömd): Tegel och betong

Bjälklag (bedömda):  
 Bjälklag över källare: Betong  
 Mellanbjälklag: Betong  
 Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Lekplatser, gångvägar samt parkeringsplatser.

---

Balkonger:	Balkongplattor i betong Fronter i betong
Fasader:	Putsade, delar av byggnadernas detaljer och förråd är klätt med träpanel.
Fönster:	2 - glas kopplade med energiglas med karmar och bågar av trä/metall
Yttertak:	Sadel- samt pulpettak med takbeläggning av betongpannor.
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Finns en stor tvättstuga i samma byggnad som restaurangen.
Tvättutrustning:	12 st. tvättmaskiner, 2 st grovtvättmaskiner, 5 st torktumlare, 2 st stora torktumlare och 1 st torkskåp.
Sophantering:	Totalt finns 5 stycken separata byggnader med avfallshantering.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från två undercentraler.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk frånluftsventilation i bostäder och mekanisk till- och frånluft i lokaler. OVK ( <u>O</u> bligatorisk <u>V</u> entilations <u>K</u> ontroll) för bostäder är ej obligatorisk. OVK för lokaler är godkända till 2009 och 2010, se bifogade bilagor.

**Kort rumsbeskrivning av lägenheter.**

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, frånluftsfläkt och kyl/frys.
Badrum.	G	Plastmatta / klinker
	V	Målade / kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är frånluft. Plats för tvättmaskin finns.
WC	G	Plastmatta
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Blomlådor i betong

## Besiktningsförhållanden

Besiktningen har utförts 2008-02-11, 2008-02-25 och 2008-04-21

Vid besiktningarna har Mikael Karlsson och Sören Birkeland medverkat.

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara utom alla vindsutrymmen.

Följande bostäder besiktigades:

Nummer:

- 8 Båsen
- 23 Karlsson
- 26 Persaud
- 52 Lövberg
- 80 Jacobsson
- 288 Zotterman
- 291 Johansson
- 319 Asplund
- 338 Tom lägenhet ej möblerad
- 352 Modigh

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades: Gymnastiklokalen samt butiken.

Lokalerna var inredda/i drift.

## Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Bygghet: Tvättstugans maskinella utrustning  
 Brist, fel/skada: Tvättstugans maskinella utrustning kommer att uppnå teknisk livslängd inom tidsperioden. Vi bedömer att ca hälften av maskinerna kommer att behöva bytas ut inom 10 år.  
 Bedömd åtgärd: Byt ut maskinerna när driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer.  
 Mängd: Ca 10 st maskiner  
 Aktualitet: Inom 10 år  
 Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr
  
2. Bygghet: Avloppsrör för dagvatten och spillvatten i området.  
 Brist, fel/skada: Enligt uppgift från fastighetsägaren har det tidigare varit problem med stopp i avloppsledningarna i området. Samtliga avloppsledningar spolades för 2-3 år sedan varpå problemen upphörde. Det har nu åter uppkommit mindre stopp i avloppen men det finns inget planerat underhåll eller renoveringsplaner. Troligen är avloppen klen dimensionerade eller så har sättningar medfört att svackor uppkommit på rören. Om svackor uppkommit på grund av att marken sjunker olika mycket kan dessa förvärras med tiden varpå utbyte av rör kan komma att behöva utföras. Det går ej att avgöra fel / brist utan att spola och filma rören.  
 Bedömd åtgärd: Utför regelbunden spolning av avloppsrören i området, rimligen med ca 3 års intervall. När nästa spolning utförs bör filmning och fastställande av orsak till stoppen göras.  
 Mängd: Hela områdets avloppssystem  
 Aktualitet: Snarast, därefter med 3 års intervall. Första spolningen tas upp som snarast och övriga 3 spolningarna som en klumpsumma inom 5 år.  
 Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr och 500 000 kr
  
3. Bygghet: Byggnadernas balkonger  
 Brist, fel/skada: Balkongerna är indragna i huslivet och har därför bostadsutrymme under sig. Balkongerna har en platta av betong vilken ansluter mot 3 stycken ytterväggar. Läckage från balkongerna ner i underliggande bostadsutrymmen har förekommit i några lägenheter. Eventuellt finns pågående läckage i lägenhet 288. Vatten läcker in i anslutningen mellan balkongplatta och vägg och rinner då ner i innerväggen under

- balkongen med fuktskador som följd. Troligen beror läckagen på att plåtanslutningen mellan betongplatta och vägg är dåligt utförd.
- Bedömd åtgärd: Kontrollera samtliga balkongers anslutningar och åtgärda de som är dåliga. Eventuellt kommer ytterligare läckage och fuktskador att uppkomma men det går ej att bedöma antal eller skadornas omfattning.
- Mängd: Ca 87 st  
Aktualitet: Snarast  
Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr
4. Bygghedel: Utvändig träpanel på röda och halva gröna området samt carportar och garage.  
Brist, fel/skada: Vidbyggda förråd, trapphus och enstaka detaljer på byggnaderna är klädda med träpanel. Ca hälften av områdets träpanel är renoverad/utbytt och ommålad. Hela den röda gården och halva den gröna gårdens och garage/carports träpanel är i behov av underhåll/utbyte.  
Bedömd åtgärd: Utför rengörning och målningsunderhåll av träpanelen, i samband med detta byts skadad panel mot ny.  
Mängd: Hela röda gården, halva gröna gården samt garage och carports måste målningsunderhållas. Grovt bedömt behöver ca 20% av panelen bytas ut.  
Aktualitet: Snarast  
Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr
5. Bygghedel: Byggnaderna uppförda med bostadsplan i suterräng  
Brist, fel/skada: Det finns två huskroppar med totalt 11 lägenheter vilka har /har haft problem med fukt i golv och väggar i nedre våningsplanet. Vi besökte nummer 288 där vi noterade vägg och golvkonstruktioner vilka troligen är skadade.  
Bedömd åtgärd: Utför en vidare teknisk utredning i dessa 11 lägenheters suterrängplan för att kontrollera om väggar och golv är skadade.  
Mängd: 11 lägenheters suterrängplan  
Aktualitet: Snarast  
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr, inga eventuella åtgärdskostnader ingår.
6. Bygghedel: Undercentralerna  
Brist, fel/skada: Det finns 2 st undercentraler, den ena med 2 värmepumpar och den andra med 4 st värmepumpar. Utrustningen är från 1982 och har därmed uppnått teknisk livslängd.  
Bedömd åtgärd: För att förhindra driftstörningar och ge en bättre



- värmeekonomi bör undercentralerna bytas i sin helhet.
- Mängd: 2 st undercentraler med totalt 6 st värmeväxlare.  
Aktualitet: Inom 3 år  
Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr
7. Bygghet: Yttertaken på bostadsbyggnaderna  
Brist, fel/skada: Det har förekommit läckage i några av byggnadernas yttertak. Enligt Väsbyhem är det ej ett konstruktionsfel utan endast lokala läckage. Troligen kommer fler läckage uppkomma men vi bedömer inte att alla tak måste läggas om inom 10 år.  
Bedömd åtgärd: Renovera yttertaken med ny underlagspapp om läckage uppkommer.  
Mängd: Ca 1 000 kvm  
Aktualitet: Inom 5 år (Kostnaden avser reparationer inom 10 år men tas upp som en klumpsumma inom 5 år.)  
Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr
8. Bygghet: Putsade fasader  
Brist, fel/skada: Byggnadernas fasader är putsade, det finns putsläpp på flera ställen och det finns mycket sprickor i putsen. Sprickorna kan medföra att putsen på sikt släpper från underlaget i anslutning till sprickorna. Fasaderna har lagats och färgats lokalt när skador uppkommit.  
Bedömd åtgärd: Vi bedömer inte att fasaderna kommer att behöva renoveras i sin helhet inom de närmsta 10 åren. Fasaderna kommer emellertid att behöva lagas och färgas lokalt där skador uppkommer. Byggnadernas fasader bör kontrolleras och bättras med ca 2 års intervall.  
Mängd: Omfattningen av reparationsarbetena går ej att med säkerhet fastställa utan är en grov bedömning.  
Aktualitet: Inom 5 år (Kostnaden avser reparationer inom 10 år men tas upp som en klumpsumma inom 5 år.)  
Bedömd kostnad: Ca 250 000 kr
9. Bygghet: Gymnastiksalens yttertak och taken på 4 stycken av garage/carports längorna  
Brist, fel/skada: Yttertaken är klädda med tjärpapp, gymnastiksalens yttertak har lågpunkter där vattenpölar bildas varför kravet på täthet ökar. Vi har inte kunnat bedöma tjärpappens ålder men troligen behöver den bytas inom 5 år.  
Bedömd åtgärd: Renovera yttertaken med ny tjärpapp eller strykning med en tätskiktsmassa.  
Mängd: Ca 1 200 kvm

- Aktualitet: Inom 5 år  
 Bedömd kostnad: Ca 250 000 kr
10. Byggdela: Gymnastiksal samt omklädningsrum  
 Brist, fel/skada: Ytskikten i omklädningsrum samt gymnastiksalens golvbeklädnad kommer att behöva renoveras inom tidsperioden.  
 Bedömd åtgärd: Renovera ytskikten i omklädningsrummen, korridorer samt toaletter. Lägg ett nytt ytskikt på golvet i gymnastiksalen.  
 Mängd: 4 omklädningsrum, toaletter, korridorer och hela gymnastiksalen med redskapsrum.  
 Aktualitet: Inom 5 år  
 Bedömd kostnad: Ca 1 200 000 kr
11. Byggdela: Ventilationen i bostäderna  
 Brist, fel/skada: Ventilationen i bostäderna är separata mekaniska frånluftsfläktar, dessa har inget krav att OVK skall utföras. Många boende klagar på ventilationen och på möjligheten att justera flödet. Enligt uppgift finns planerade åtgärder att byta spisfläktshuvarna under 2009. Vi noterade mycket smutsiga ventilationsdon och ojämna flöden lägenheterna.  
 Bedömd åtgärd: Modernisera ventilationssystemet med nya huvar på köksfläktarna. Rengör alla ventilationskanaler och utför justering av luftflödet.  
 Mängd: 177 bostäder  
 Aktualitet: Snarast  
 Bedömd kostnad: Ca 2 000 000 kr
12. Byggdela: Radongashalten i byggnaderna  
 Brist, fel/skada: Enligt uppgift från fastighetsägaren har radonmätning utförts i 11 bostäder. Radongashalten var över gällande gränsvärden i 2 av bostäderna.  
 Bedömd åtgärd: Radonmätning bör utföras i samtliga bostäder och åtgärder måste vidtas i de bostäder där radongashalten är över gällande gränsvärde.  
 Mängd: 177 bostäder  
 Aktualitet: Snarast (mätning måste utföras under vinterhalvåret)  
 Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr för mätning (Åtgärds-kostnader går ej att avgöra innan mätning utförts)

## Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	2, 3, 4, 5, 11 och 12	Ca 3 900 000 kr
Inom 3 år	6	Ca 400 000 kr
Inom 5 år	2, 7, 8, 9 och 10	Ca 3 200 000 kr
Inom 10 år	1	Ca 300 000 kr
Totalt		Ca 7 800 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

## Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

- Byggnadernas bottenplan är uppförda med en betongplatta på mark och en uppbyggd golvkonstruktion. Konstruktionen är en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador. Organiskt material i konstruktionen kan hamna i fuktig miljö varpå mögel uppkommer, om mögelsporer kommer in i boende miljön kan de orsaka ohälsosam miljö. I några av lägenheterna har golvkonstruktionen ersatts med ett ventilerat golv eftersom skador uppkommit.  
Det går ej att avgöra om flera lägenheter är skadade utan att förstörande ingrepp och fördjupad undersökning görs.  
Om skador uppkommer bedömer vi saneringskostnaden till grovt bedömt ca 200 000 kr per lägenhet.
- Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.

3. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglösning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.  
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
4. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Detta innebär att fastighetsägaren är skyldig för att brandskyddet är gott i byggnaderna. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas snarast samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck  
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.  
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor:           Fotografier  
                      OVK-protokoll  
                      Resultat från radongasmätning  
                      FD-utdrag

