



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2016-04-27



Anna-Karin Östin

Upprättad 2015-11-10

EKONOMISK PLAN

***Bostadsrättsföreningen Tribunen 1 & 2
Organisationsnr. 769613-2633***

Kommun: Sollentuna

Registrerad av Bolagsverket 2015-12-17

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2015121602905

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	17
Särskilda förhållanden	18
Intyg ekonomisk plan	19
Bilaga 1 Teknisk besiktning	

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tribunen 1 & 2, org. nr. 769613-2633, i Sollentuna kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2005-10-20

Fastighetsägaren till fastigheten Tribunen 1 och Tribunen 2 i Sollentuna kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastigheter med adress, Malmvägen 55, 63A, 63C, 71A. Vänortsstråket 55A-C, 57A-C, 59A-C, 61A-C, 63A-C, 65A-C, 67A-D, 69A-C, 71A-C i Sollentuna nedan kallad fastigheten.

Upplåtelse och tillträde planeras till våren 2016.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag/ekonomisk förening. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheterna Sollentuna Tribunen 1 och Sollentuna Tribunen 2. Därefter kommer fastigheterna att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheterna att överta framtida skatteskyldigheter som vid en eventuell föräljning av fastigheterna beräknas på mellanskillnaden av fastigheternas förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truoberg, Projektledarhuset.

2015-09-02

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter BRL 7 kap. § 7
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sollentuna Tribunen 1 och Tribunen 2
Adress:	Malmvägen 55, 63A, 63C, 71A. Vänortsstråket 55A-C, 57A-C, 59A-C, 61A-C, 63A-C, 65A-C, 67A-D, 69A-C, 71A-C
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	16 315 m ²
Byggnadsår:	1967
Värdeår:	1967
Antal bostadslägenheter:	188 st
Lägenhetsarea:	15 240 m ²
Antal lokaler:	89 st
Lokalarea:	2 684 m ²
Total yta:	17 925 m ²
Antal p-platser:	36 st
Antal garageplatser:	148 st
	<i>Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.</i>
Byggnader:	Nio lamellhus med källare/suterräng och tre vångar med bostäder och lokaler. En enplansbyggnad för grovsoppantering.
Planer och bestämmelser:	Tribunen 1, Stadsplan: Del av Turebergs gård, 1966-04-29, 0163-NRI143 Tribunen 2, Stadsplan: Del av Turebergs gård, 1966-04-29, 0163-NRI143
Servitut och nyttjanderätter:	Tribunen 1 och 2, Ledning, Last, Avtalsservitut, 01-IM3-30/459.2 Tribunen 1 och 2, Transformatorstation, Last, Avtalsservitut, 01-IM-39/2837.2 Tribunen 1 och 2, Grundvatten, Last, Avtalsservitut, 01-IM3-44/2111.1 Tribunen 1 och 2, Villa, Last, Avtalsservitut, 01-IM3-46/5459.1 Tribunen 1 och 2, Kraftledning, Last, Avtalsservitut, 01-IM3-50/717.1 Tribunen 1 och 2, Område m.m., Last, Avtalsservitut, 0163-FS216.2

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

BRL 7 kap. § 13

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät. Avlopp av plast. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar.
Uppvärmning/värmedistribution:	Anslutet till fjärrvärme, vattenradiatorer.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft med fläktenhet per trapphus. Tilluft i form av spaltventiler i fönster.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler och huvudledningar från byggnadsåret. Installationer i lägenheter, av 1-fastyp.
Skyddsrum:	Inom fastigheten finns skyddsrum i bruk.
Tomt/mark:	Hårdgjorda ytor och planteringar m.m. ovan gårdsbjälklag över garage.
Tvättstugor:	2 stycken fastighetstvättstugor. Totalt 4 tvättmaskiner, 4 torktumlare, 2 torkskåp och 2 manglar. 2 torkrum med kondensavfuktare och fläktar. Klinkergolv i tvättstugorna och förrumet. Målade golv i övrigt. Delvis kakel på vägg i tvättstugor. Undertak och målade tak.
OVK:	OVK under utförande.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Har ej redovisats.

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Källare/suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, garage, lokaler, bostäder.
Antal våningar:	3 våningar med bostäder och lokaler.
Grundläggning:	Grundmurar av betong till friktionsmark.
Stomme:	Bärande väggar, bjälklag och pelare av armerad betong.
Fasad:	Betongelement, fasadtegel, betongfiberskiva i indragna lägen. Träpanel på grovsopbyggnad.
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme.
Yttertak:	Asfaltspapp. Betongtaktegel på grovsopbyggnad.
Balkonger:	Betongplatta, betongskärm, galvaniserat räcke. Vissa balkonger är inglasade.
Fönster:	3-glas (2+1) aluminiumfönster med kopplade bågar.
Portar/dörrar:	Entredörrar: Lackat trä med glasade partier. Aptus låssystem. I huvudsak aluminiumdörrar till lokaler.
Trapphus:	Betongmisaikgolv, målade väggar och tak. Handledare. Akustikplattor i tak till viss del.

Lägenhetsbeskrivning (avvikelse kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade, tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Plastmatta/parkett i vardagsrum Plastmatta i övriga rum Plastmatta i kök Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpinredning i huvudsak från byggnadsåret, vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad diskmaskin i vissa. Smärre avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg (ca 8 skift), målade vägg däröver, målade tak, badkar, wc-stol (i de flesta), tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad tvättmaskin i vissa.

Besiktningsmannens noterade brister (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Ommålning utvänding träpanelsfasad, ca 2020	40 000 kr
Relining invändiga takavvattningar, ca 2020	1 800 000 kr
Utbyte tätningsslistor, justering fönster, ca 2020	600 000 kr
Utbyte 1 tvättmaskin, ca 2017	40 000 kr
Utbyte övriga tvättmaskiner och torktumlare, ca 2025	250 000 kr
Diverse punktåtgärder i tak, lokaler	50 000 kr
Utbyte radiatorventiler, ca 2020	600 000 kr
Utbyte stamregleringsventiler värme, ca 2020	800 000 kr
Stambyte, ca 2017, inkl renovering av alla badrum/WC:ar	36 000 000 kr
Utbyte elinstallationer, ca 2025	8 500 000 kr

Sammanställning:

Inom ca 3 år (avrundat)	36 000 000 kr
Mellan ca 3-10 år	12 600 000 kr
Totalt	48 600 000 kr

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga 1 Teknisk besiktning.

**Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter
BRL 7 kap. § 12**

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

TAXERINGSVÄRDE

Typkod:	320		
	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	55 190 000 kr	52 400 000 kr	2 790 000 kr
Byggnad	106 132 000 kr	101 000 000 kr	5 132 000 kr
Summa	161 322 000 kr	153 400 000 kr	7 922 000 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	313 000 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader 1)	4 697 000 kr
Pantbrevskostnader	2 600 000 kr
Ombildningskostnad och kassa	2 400 000 kr
Renoveringsfond 2)	48 600 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	371 297 000 kr

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten.

2) Renoveringsfonden täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	2,50%	4 239 474 kr	169 578 952 kr
Summa lån		4 239 474 kr	169 578 952 kr
Medlemmars insats			201 718 048 kr
Summa insatser			201 718 048 kr
Summa finansiering			371 297 000 kr

Finansieringen är baserad på att cirka 71 % (133 st, 11 124,8 kvm) av antalet lägenheter förvärfvas såsom bostadsrätt samt att cirka 29 % (55 st, 4 115,5 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 18 kr/månad för en lägenhet på 81 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2,5 %, vilket motsvarar 7-8 års bindningstid).

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Räntekostnader	4 239 474 kr
Summa kapitalkostnader	4 239 474 kr

Driftkostnader

Administration	932 084 kr
Fastighetsskötsel	985 859 kr
Löpande underhåll	537 741 kr
Städning	250 946 kr
Renhållning	670 000 kr
Vatten	660 000 kr
Fastighetsel	300 000 kr
Värmeenergi fjv	2 500 000 kr
Kabel-TV	68 000 kr
Försäkringar	143 398 kr
Övrigt	300 000 kr
Summa driftkostnader	7 348 027 kr

Skatter/avgifter

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	312 904 kr
Summa skatter/avgifter	312 904 kr

Amortering/avskrivningar/avsättning till underhåll

Amortering/avskrivning	1 045 047 kr
Avsättning till underhåll (0,1% av tax.värde)	161 322 kr
Summa amortering/avskrivningar/avsättningar till underhåll	1 206 369 kr

Summa kostnader	13 106 774 kr
------------------------	----------------------

Intäkter

Hysesintäkter, lokaler	1 680 827 kr
Hysesintäkter, bostäder	4 073 171 kr
Hysesintäkter, p-platser	132 900 kr
Hysesintäkter, garage	1 149 000 kr
Fastighetsskatt, lokaler	90 604 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler	7 126 502 kr

Årsavgift från medlemmar	5 980 272 kr
--------------------------	--------------

Summa intäkter	13 106 774 kr
-----------------------	----------------------

Kostnad för lån per 3 år	12 718 421 kr
--------------------------	---------------

Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen gör avskrivningar med 0,5 % av byggnadsvärdet (1 045 047 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avskrivningar.

Föreningen avser att amortera med 1 045 047 kr per år vilket motsvarar årlig avskrivning.

Ytterligare amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Enligt planen beräknas föreningen få 55 hyresrätter (ca 4 115,5kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivningar motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet.

Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

Bestämmelser om föreningen m.m.

BRL 9 kap.§15

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Grundregler BRL 1 kap.§3

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen.

2015121602914

Läge n- hetsn r	Yta	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift
235	71,9 m ²	Vänortsstråket 71	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
236	87,3 m ²	Vänortsstråket 71	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
237	87,3 m ²	Vänortsstråket 71	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
238	87,3 m ²	Vänortsstråket 71	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
239	87,3 m ²	Vänortsstråket 71	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
240	87,3 m ²	Vänortsstråket 71	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
241	48,4 m ²	Vänortsstråket 71	1 062 740 kr	0,3812%	0,3470%	28 546 kr
242	48,4 m ²	Vänortsstråket 71	1 062 740 kr	0,3812%	0,3470%	28 546 kr
243	71,9 m ²	Vänortsstråket 71	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
244	87,3 m ²	Vänortsstråket 71	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
245	87,3 m ²	Vänortsstråket 71	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
246	87,3 m ²	Vänortsstråket 71	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
247	87,3 m ²	Vänortsstråket 71	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
248	87,3 m ²	Vänortsstråket 71	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
250	48,4 m ²	Vänortsstråket 71	1 062 740 kr	0,3812%	0,3470%	28 546 kr
251	71,9 m ²	Vänortsstråket 71	1 183 679 kr	0,4245%	0,4800%	39 493 kr
252	87,3 m ²	Vänortsstråket 71	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
253	87,3 m ²	Vänortsstråket 71	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
254	87,3 m ²	Vänortsstråket 71	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
255	87,3 m ²	Vänortsstråket 71	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
256	87,3 m ²	Vänortsstråket 71	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
257	48,4 m ²	Vänortsstråket 67	1 062 740 kr	0,3812%	0,3470%	28 546 kr
258	76,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 264 683 kr	0,4536%	0,5049%	41 543 kr
259	93,5 m ²	Vänortsstråket 67	1 668 975 kr	0,5986%	0,6023%	49 555 kr
260	18,6 m ²	Vänortsstråket 67	846 300 kr	0,3035%	0,1782%	14 664 kr
261	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
262	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
263	109,0 m ²	Vänortsstråket 67	2 006 690 kr	0,7197%	0,6901%	56 776 kr
264	18,6 m ²	Vänortsstråket 67	846 300 kr	0,3035%	0,1782%	14 664 kr
265	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
266	109,0 m ²	Vänortsstråket 67	2 006 690 kr	0,7197%	0,6901%	56 776 kr
267	18,6 m ²	Vänortsstråket 67	846 300 kr	0,3035%	0,1782%	14 664 kr
268	48,4 m ²	Vänortsstråket 67	1 062 740 kr	0,3812%	0,3470%	28 546 kr
269	48,4 m ²	Vänortsstråket 67	1 062 740 kr	0,3812%	0,3470%	28 546 kr
270	71,9 m ²	Vänortsstråket 67	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
271	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
272	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
273	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
274	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
275	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
276	48,4 m ²	Vänortsstråket 67	1 062 740 kr	0,3812%	0,3470%	28 546 kr
277	48,4 m ²	Vänortsstråket 67	1 062 740 kr	0,3812%	0,3470%	28 546 kr
278	71,9 m ²	Vänortsstråket 67	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
279	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
280	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr

281	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
282	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
283	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
284	48,4 m ²	Vänortsstråket 67	1 062 740 kr	0,3812%	0,3470%	28 546 kr
285	48,4 m ²	Vänortsstråket 67	1 062 740 kr	0,3812%	0,3470%	28 546 kr
286	71,9 m ²	Vänortsstråket 67	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
287	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
288	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
289	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
290	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
291	87,3 m ²	Vänortsstråket 67	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
292	81,0 m ²	Vänortsstråket 69	1 445 850 kr	0,5186%	0,5315%	43 732 kr
293	81,0 m ²	Vänortsstråket 69	1 445 850 kr	0,5186%	0,5315%	43 732 kr
294	71,9 m ²	Vänortsstråket 69	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
295	102,7 m ²	Vänortsstråket 69	1 890 707 kr	0,6781%	0,6544%	53 841 kr
296	71,9 m ²	Vänortsstråket 69	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
297	102,7 m ²	Vänortsstråket 69	1 890 707 kr	0,6781%	0,6544%	53 841 kr
298	81,0 m ²	Vänortsstråket 69	1 445 850 kr	0,5186%	0,5315%	43 732 kr
299	81,0 m ²	Vänortsstråket 69	1 445 850 kr	0,5186%	0,5315%	43 732 kr
300	71,9 m ²	Vänortsstråket 69	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
301	102,7 m ²	Vänortsstråket 69	1 890 707 kr	0,6781%	0,6544%	53 841 kr
302	71,9 m ²	Vänortsstråket 69	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
303	102,7 m ²	Vänortsstråket 69	1 890 707 kr	0,6781%	0,6544%	53 841 kr
304	81,0 m ²	Vänortsstråket 69	1 445 850 kr	0,5186%	0,5315%	43 732 kr
305	81,0 m ²	Vänortsstråket 69	1 445 850 kr	0,5186%	0,5315%	43 732 kr
306	87,3 m ²	Vänortsstråket 69	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
307	87,3 m ²	Vänortsstråket 69	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
308	87,3 m ²	Vänortsstråket 69	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
309	87,3 m ²	Vänortsstråket 69	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
310	71,9 m ²	Vänortsstråket 63	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
311	87,3 m ²	Vänortsstråket 63	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
312	87,3 m ²	Vänortsstråket 63	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
313	87,3 m ²	Vänortsstråket 63	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
314	87,3 m ²	Vänortsstråket 63	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
315	87,3 m ²	Vänortsstråket 63	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
316	71,9 m ²	Vänortsstråket 63	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
317	87,3 m ²	Vänortsstråket 63	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
318	87,3 m ²	Vänortsstråket 63	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
319	87,3 m ²	Vänortsstråket 63	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
320	87,3 m ²	Vänortsstråket 63	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
321	87,3 m ²	Vänortsstråket 63	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
322	71,9 m ²	Vänortsstråket 63	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
323	87,3 m ²	Vänortsstråket 63	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
324	87,3 m ²	Vänortsstråket 63	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
325	87,3 m ²	Vänortsstråket 63	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
326	87,3 m ²	Vänortsstråket 63	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
327	87,3 m ²	Vänortsstråket 63	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
328	81,0 m ²	Vänortsstråket 65	1 445 850 kr	0,5186%	0,5315%	43 732 kr
329	81,0 m ²	Vänortsstråket 65	1 445 850 kr	0,5186%	0,5315%	43 732 kr
330	71,9 m ²	Vänortsstråket 65	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
331	102,7 m ²	Vänortsstråket 65	1 890 707 kr	0,6781%	0,6544%	53 841 kr
332	71,9 m ²	Vänortsstråket 65	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
333	102,7 m ²	Vänortsstråket 65	1 890 707 kr	0,6781%	0,6544%	53 841 kr

387	87,3 m ²	Vänortsstråket 61	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
388	71,9 m ²	Vänortsstråket 55	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
389	87,3 m ²	Vänortsstråket 55	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
390	87,3 m ²	Vänortsstråket 55	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
391	87,3 m ²	Vänortsstråket 55	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
392	87,3 m ²	Vänortsstråket 55	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
393	87,3 m ²	Vänortsstråket 55	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
394	71,9 m ²	Vänortsstråket 55	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
395	87,3 m ²	Vänortsstråket 55	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
396	87,3 m ²	Vänortsstråket 55	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
397	87,3 m ²	Vänortsstråket 55	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
398	87,3 m ²	Vänortsstråket 55	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
399	87,3 m ²	Vänortsstråket 55	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
400	71,9 m ²	Vänortsstråket 55	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
401	87,3 m ²	Vänortsstråket 55	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
402	87,3 m ²	Vänortsstråket 55	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
403	87,3 m ²	Vänortsstråket 55	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
404	87,3 m ²	Vänortsstråket 55	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
405	87,3 m ²	Vänortsstråket 55	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
406	81,0 m ²	Vänortsstråket 57	1 445 850 kr	0,5186%	0,5315%	43 732 kr
407	81,0 m ²	Vänortsstråket 57	1 445 850 kr	0,5186%	0,5315%	43 732 kr
408	71,9 m ²	Vänortsstråket 57	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
409	102,7 m ²	Vänortsstråket 57	1 890 707 kr	0,6781%	0,6544%	53 841 kr
410	71,9 m ²	Vänortsstråket 57	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
411	102,7 m ²	Vänortsstråket 57	1 890 707 kr	0,6781%	0,6544%	53 841 kr
412	81,0 m ²	Vänortsstråket 57	1 445 850 kr	0,5186%	0,5315%	43 732 kr
413	81,0 m ²	Vänortsstråket 57	1 445 850 kr	0,5186%	0,5315%	43 732 kr
414	71,9 m ²	Vänortsstråket 57	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
415	102,7 m ²	Vänortsstråket 57	1 890 707 kr	0,6781%	0,6544%	53 841 kr
416	71,9 m ²	Vänortsstråket 57	1 323 679 kr	0,4747%	0,4800%	39 493 kr
417	102,7 m ²	Vänortsstråket 57	1 890 707 kr	0,6781%	0,6544%	53 841 kr
418	81,0 m ²	Vänortsstråket 57	1 445 850 kr	0,5186%	0,5315%	43 732 kr
419	81,0 m ²	Vänortsstråket 57	1 445 850 kr	0,5186%	0,5315%	43 732 kr
420	87,3 m ²	Vänortsstråket 57	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
421	87,3 m ²	Vänortsstråket 57	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
422	87,3 m ²	Vänortsstråket 57	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
423	87,3 m ²	Vänortsstråket 57	1 558 305 kr	0,5589%	0,5672%	46 667 kr
	15 240,3 m²		278 816 209 kr	100,00%	100,00%	8 227 397 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring, kabeltv, internetanslutning, garage/p-plats m.m.

LOKALFÖRTECKNING

2015121602918

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Årshyra
034-4001	Övrigt	94 m ²	100 634 kr
034-4004	Förråd	12 m ²	4 800 kr
034-4005	Förråd	78 m ²	19 776 kr
034-4006	Förråd	33 m ²	15 381 kr
034-4007	Butik	686 m ²	446 537 kr
034-4008	Förråd	185 m ²	72 096 kr
034-4011	Butik	358 m ²	309 320 kr
034-4013	Butik	180 m ²	234 000 kr
034-4083	Förråd	15 m ²	5 836 kr
034-4084	Förråd	15 m ²	5 836 kr
034-4085	Förråd	15 m ²	5 836 kr
034-4086	Förråd	15 m ²	5 836 kr
034-4087	Förråd	15 m ²	5 836 kr
034-4088	Förråd	15 m ²	5 836 kr
034-4089	Förråd	15 m ²	5 836 kr
034-4090	Förråd	16 m ²	6 325 kr
034-4091	Förråd	15 m ²	5 836 kr
034-4092	Förråd	15 m ²	5 836 kr
034-4093	Förråd	15 m ²	5 836 kr
034-4094	Förråd	15 m ²	5 832 kr
034-4095	Förråd	15 m ²	5 836 kr
034-4096	Förråd	15 m ²	5 836 kr
034-4097	Förråd	15 m ²	5 836 kr
034-4110	Lager	156 m ²	107 874 kr
034-4112	Förråd	8 m ²	4 127 kr
034-4115	Förråd	4 m ²	2 301 kr
034-4116	Förråd	15 m ²	6 488 kr
034-4122	Förråd	32 m ²	14 045 kr
034-4123	Förråd	17 m ²	5 760 kr
034-4124	Förråd	17 m ²	5 760 kr
034-4125	Förråd	10 m ²	3 960 kr
034-4126	Lager	82 m ²	54 899 kr
034-4127	Förråd	73 m ²	24 000 kr
034-4128	Förråd	16 m ²	4 800 kr
034-4175	Förråd	15 m ²	5 836 kr
034-4180	Förråd	87 m ²	26 401 kr
034-4192	Förråd	78 m ²	26 320 kr
034-4247	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4248	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4249	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4250	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4251	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4252	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4253	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4254	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4255	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4256	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4257	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4258	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4259	Förråd	2 m ²	994 kr

034-4260	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4261	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4262	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4263	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4264	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4265	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4266	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4267	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4268	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4269	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4270	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4271	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4272	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4273	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4274	Förråd	2 m ²	994 kr
034-4275	Förråd	5 m ²	3 000 kr
034-4276	Förråd	5 m ²	3 000 kr
034-4277	Förråd	6 m ²	3 360 kr
034-4278	Förråd	6 m ²	3 360 kr
034-4279	Förråd	10 m ²	4 800 kr
034-4280	Förråd	10 m ²	4 800 kr
034-4281	Förråd	7 m ²	3 360 kr
034-4641	Förråd	3 m ²	1 203 kr
034-4642	Förråd	3 m ²	1 203 kr
034-4643	Förråd	3 m ²	1 203 kr
034-4652	Förråd	5 m ²	1 571 kr
034-4653	Förråd	5 m ²	1 571 kr
034-4654	Förråd	3 m ²	1 069 kr
034-4655	Förråd	3 m ²	1 069 kr
034-4282	Förråd	28 m ²	9 840 kr
034-4656	Förråd	5 m ²	1 571 kr
034-4657	Förråd	5 m ²	1 571 kr
034-4658	Förråd	9 m ²	2 495 kr
034-4659	Förråd	9 m ²	2 495 kr
034-4660	Förråd	3 m ²	1 036 kr
034-4661	Förråd	3 m ²	1 036 kr
034-4662	Förråd	6 m ²	2 123 kr
034-4663	Förråd	6 m ²	2 123 kr
034-4674	Förråd	20 m ²	10 996 kr
		2 684 m²	1 680 827 kr

EKONOMISK PROGNOISKÄNSLIGHETSANALYS

	År 1 2016	År 2 2017	År 3 2018	År 4 2019	År 5 2020	År 6 2021	År 7 2022	År 8 2023	År 9 2024	År 10 2025	År 11 2026
Kassaflöde											
Räntekostnader	- 4 239 474 kr	- 4 213 348 kr	- 4 187 221 kr	- 4 161 095 kr	- 4 134 969 kr	- 4 108 843 kr	- 4 082 717 kr	- 4 056 591 kr	- 4 030 464 kr	- 4 004 338 kr	- 3 978 212 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 312 904 kr	- 319 162 kr	- 325 545 kr	- 332 056 kr	- 338 697 kr	- 345 471 kr	- 352 381 kr	- 359 428 kr	- 366 617 kr	- 373 949 kr	- 381 428 kr
Anordning	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr
Fond yttre underhåll 0,10% taxv	- 161 322 kr	- 164 548 kr	- 167 839 kr	- 171 196 kr	- 174 620 kr	- 178 113 kr	- 181 675 kr	- 185 308 kr	- 189 014 kr	- 192 795 kr	- 196 651 kr
Driftkostnad	- 7 348 027 kr	- 7 494 988 kr	- 7 644 888 kr	- 7 797 785 kr	- 7 953 741 kr	- 8 112 816 kr	- 8 275 072 kr	- 8 440 574 kr	- 8 609 385 kr	- 8 781 573 kr	- 8 957 204 kr
Hyror	- 7 126 502 kr	- 7 269 033 kr	- 7 414 413 kr	- 7 562 701 kr	- 7 713 955 kr	- 7 868 233 kr	- 8 025 593 kr	- 8 186 111 kr	- 8 349 833 kr	- 8 516 830 kr	- 8 687 167 kr
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna	5 980 272 kr	5 968 061 kr	5 956 128 kr	5 944 479 kr	5 933 119 kr	5 922 055 kr	5 911 292 kr	5 900 837 kr	5 890 694 kr	5 880 872 kr	5 871 376 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyresintäkter, lokaler	1 660 827 kr	1 714 444 kr	1 748 732 kr	1 763 707 kr	1 819 381 kr	1 855 769 kr	1 892 884 kr	1 930 742 kr	1 969 357 kr	2 008 744 kr	2 048 919 kr
Hyresintäkter, bostäder	4 073 171 kr	4 154 635 kr	4 237 728 kr	4 322 482 kr	4 408 932 kr	4 497 110 kr	4 587 053 kr	4 678 794 kr	4 772 370 kr	4 867 817 kr	4 965 173 kr
Hyresintäkter, p-platser	132 900 kr	135 558 kr	138 269 kr	141 035 kr	143 855 kr	146 732 kr	149 667 kr	152 660 kr	155 714 kr	158 828 kr	162 004 kr
Hyresintäkter, garage	1 149 000 kr	1 171 880 kr	1 195 420 kr	1 219 328 kr	1 243 715 kr	1 268 589 kr	1 293 961 kr	1 319 840 kr	1 346 237 kr	1 373 161 kr	1 400 625 kr
Fastighetsskatt, lokaler	90 804 kr	92 416 kr	94 264 kr	96 150 kr	98 073 kr	100 034 kr	102 035 kr	104 076 kr	106 157 kr	108 280 kr	110 448 kr
Årsavgifter enligt kassafloresanalys	5 980 272 kr	5 968 061 kr	5 956 128 kr	5 944 479 kr	5 933 119 kr	5 922 055 kr	5 911 292 kr	5 900 837 kr	5 890 694 kr	5 880 872 kr	5 871 376 kr
Summa intäkter	13 106 774 kr	13 237 093 kr	13 370 541 kr	13 507 180 kr	13 647 075 kr	13 790 290 kr	13 936 892 kr	14 086 948 kr	14 240 528 kr	14 397 702 kr	14 558 542 kr

Föreningens årliga kostnader

Räntekostnader	- 4 239 474 kr	- 4 213 348 kr	- 4 187 221 kr	- 4 161 095 kr	- 4 134 969 kr	- 4 108 843 kr	- 4 082 717 kr	- 4 056 591 kr	- 4 030 464 kr	- 4 004 338 kr	- 3 978 212 kr
Avskrivningar	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr	- 1 045 047 kr
Driftkostnader	- 7 348 027 kr	- 7 494 988 kr	- 7 644 888 kr	- 7 797 785 kr	- 7 953 741 kr	- 8 112 816 kr	- 8 275 072 kr	- 8 440 574 kr	- 8 609 385 kr	- 8 781 573 kr	- 8 957 204 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 312 904 kr	- 319 162 kr	- 325 545 kr	- 332 056 kr	- 338 697 kr	- 345 471 kr	- 352 381 kr	- 359 428 kr	- 366 617 kr	- 373 949 kr	- 381 428 kr
Summa kostnader	- 12 945 452 kr	- 13 072 545 kr	- 13 202 701 kr	- 13 335 984 kr	- 13 472 455 kr	- 13 612 177 kr	- 13 755 217 kr	- 13 901 640 kr	- 14 051 514 kr	- 14 204 907 kr	- 14 361 892 kr
Resultat	161 322 kr	164 548 kr	167 839 kr	171 196 kr	174 620 kr	178 113 kr	181 675 kr	185 308 kr	189 014 kr	192 795 kr	196 651 kr
Balanserat överskott	161 322 kr	325 870 kr	493 710 kr	664 906 kr	839 526 kr	1 017 639 kr	1 199 313 kr	1 384 622 kr	1 573 636 kr	1 766 431 kr	1 963 082 kr
Taxeringsvärde	161 322 000 kr	164 548 440 kr	167 839 409 kr	171 196 197 kr	174 620 121 kr	178 112 523 kr	181 674 774 kr	185 308 269 kr	189 014 435 kr	192 794 723 kr	196 650 618 kr
Föreningsskatt	169 572 952 kr	168 533 905 kr	167 488 858 kr	166 443 811 kr	165 398 764 kr	164 353 716 kr	163 308 669 kr	162 263 622 kr	161 218 575 kr	160 173 528 kr	159 128 481 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftsäckning/kvm	538 kr/m ²	536 kr/m ²	535 kr/m ²	534 kr/m ²	533 kr/m ²	532 kr/m ²	531 kr/m ²	530 kr/m ²	529 kr/m ²	528 kr/m ²	528 kr/m ²
Erforderlig årsavgift för kostnadsäckning/kvm	523 kr/m ²	522 kr/m ²	520 kr/m ²	519 kr/m ²	518 kr/m ²	516 kr/m ²	515 kr/m ²	514 kr/m ²	513 kr/m ²	511 kr/m ²	510 kr/m ²
Bostadsättyta	11 124,8 m ²	11 124,8 m ²	11 124,8 m ²	11 124,8 m ²	11 124,8 m ²	11 124,8 m ²	11 124,8 m ²	11 124,8 m ²	11 124,8 m ²	11 124,8 m ²	11 124,8 m ²
Antagen genomsnittsränta enligt ekon plan	2,50%										
Inflationsantaqande	2,0%										
Hyrerutveckling	2,0%										

Fastighetsförvaltarens förklaring: Förklarar att prognoserna är baserade på de förutsättningar som anges i den ekonomiska prognosen. Förklarar även att prognoserna är baserade på de förutsättningar som anges i den ekonomiska prognosen. Förklarar även att prognoserna är baserade på de förutsättningar som anges i den ekonomiska prognosen.

KÄNSLIGHETSANALYS 1

ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationnivå och dagens genomsnittsräntnivå	5 980 272 kr	5 968 061 kr	5 956 128 kr	5 944 479 kr	5 933 119 kr	5 922 055 kr	5 911 292 kr	5 900 837 kr	5 890 694 kr	5 880 872 kr	5 871 376 kr
årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationnivå och	7 676 061 kr	7 663 400 kr	7 631 016 kr	7 608 917 kr	7 587 107 kr	7 565 592 kr	7 544 379 kr	7 523 473 kr	7 502 880 kr	7 482 607 kr	7 462 660 kr
Dagens genomsnittsräntnivå +1%	9 371 851 kr	9 338 739 kr	9 305 905 kr	9 273 355 kr	9 241 085 kr	9 209 129 kr	9 177 466 kr	9 146 109 kr	9 115 066 kr	9 084 343 kr	9 053 945 kr
Dagens genomsnittsräntnivå +2%	4 284 482 kr	4 282 722 kr	4 281 239 kr	4 280 041 kr	4 279 132 kr	4 278 518 kr	4 278 206 kr	4 278 000 kr	4 278 509 kr	4 279 137 kr	4 280 091 kr
Dagens genomsnittsräntnivå - 1%											
Dagens räntnivå och											
Dagens inflationnivå +1%	5 980 272 kr	6 015 750 kr	6 055 891 kr	6 094 790 kr	6 136 548 kr	6 185 268 kr	6 235 054 kr	6 285 017 kr	6 344 270 kr	6 403 930 kr	6 467 119 kr
Dagens inflationnivå -1%	5 980 272 kr	5 920 371 kr	5 859 319 kr	5 797 096 kr	5 733 644 kr	5 668 965 kr	5 603 018 kr	5 535 774 kr	5 467 201 kr	5 397 266 kr	5 325 943 kr

Föreningens skulder (år 1)

	Skuldsättning %	Ej likviditetspåv.kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och	43%	5 768 298	211 974
Dagens anslutningsgrad +5%	49%	6 192 245	211 974
Dagens anslutningsgrad -5%			

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Dagens ränte-, inflations och	159 493 050	5 768 298	211 974
Dagens anslutningsgrad +5%	179 664 854	6 192 245	211 974
Dagens anslutningsgrad -5%			

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

2015121602921

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.


Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägg för bostadsrättslägenheter ingår i bostadsrättsföreningens försäkring av fastigheten. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

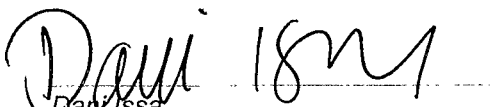
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

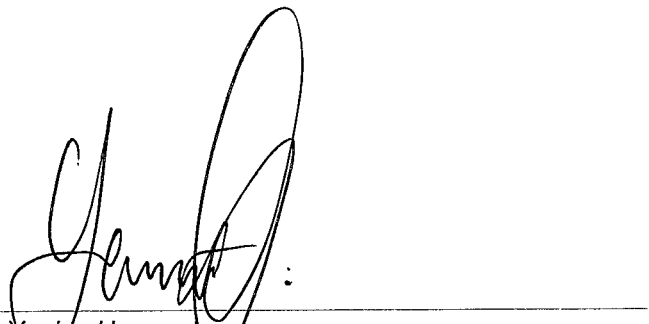
Bostadsrättsföreningen Tribunen 1 & 2


Sollentuna 10 november 2015

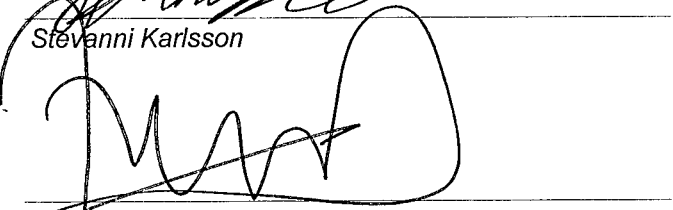

Daoud Ghorbandi


Dani Issa


Leila Mutevelic


Yanira Hernandez


Stevanni Karlsson


Renzo Née

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen, daterad 2015-11-10, för Bostadsrättsföreningen Tribunen 1 & 2, org. nr 769613-2633, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

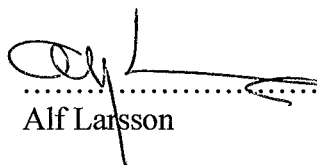
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2015-11-19



.....
Ole Lien



.....
Alf Larsson

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

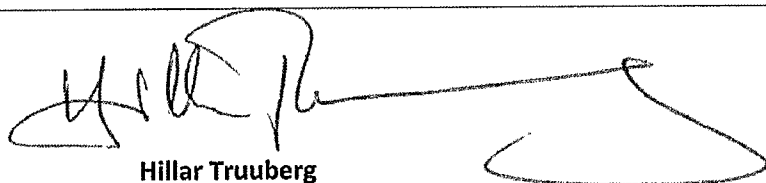
Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar
 Registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Besiktningssprotokoll Projektledarhuset 2015-06-30
 Bankoffert SEB, 2015-09-16
 Lokalhyreskontrakt
 Försäljningspromemoria med aviseringslistor, historiska driftskostnader mm
 Andelsöverlåtelseavtal i koncept
 Bankoffert Nordea 2015-09-28



Sollentuna Tribunen 1 & 2

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till föreningens ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2015-09-16

Sollentuna Tribunen 1 & 2 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastigheternas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Tribunen genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 2 september 2015 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier, försäljningsprospekt upprättat av Catella samt information från boende och nuvarande fastighetsägare.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det regnigt och ca + 15 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Leila Mutelevic, boende
- Stevani Karlsson, boende
- Carola Larsson, AB Sollentunahem (del av tid)
- Johan Engberg, AB Sollentunahem (del av tid)
- Eva Hansson, Restate
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Sollentuna Tribunen 1 & 2	
Adresser:	Vänortstråket 55-71 A-C.	
Kommun:	Sollentuna	
Ägandeform:	Äganderätt	
Nuvarande ägare:	AB Sollentunahem	
Markareal:	6 556 + 9 759 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	9 lamellhus med källare / suterräng och 3 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321. 1 enplansbyggnad för grovsopphantering.	
Byggnadsår:	1967 / -68	
Areor:	Bostäder	15 240 m ²
	Lokaler (exkl garage)	2 261 m ²
	Totalt	17 501 m ²
Lägenheter:	188 st	
P-platser:	148 platser i garage, 35 utvändiga platser	
Standard:	Modern	
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, garage, lokaler, bostäder	
Övr våningsplan:	I huvudsak bostäder	
Vind:	----	
Undergrund:	Sannolikt friktionsmark	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till friktionsmark	
Stomme:	Bärande väggar, bjälklag och pelare av armerad betong.	
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme	

Bjälklag:	Armerad betong
Yttertak:	Asfaltpapp. Betongtaktegel på grovsopbyggnad.
Fasad:	Betongelement, fasadtegel, betongfiberskiva i in-dragna lägen. Träpanel på grovsopbyggnad.
Balkonger:	Betongplatta, betongskärm, galvaniserat räcke. Vissa balkonger är inglasade.
Fönster:	3-glas (2+1) aluminiumfönster med kopplade bågar. Varierande fönster till lokaler (huvudsakligen aluminium).
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och tak. Handledare. Akustikplattor i tak till viss del.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier. Aptus-låssystem. I huvudsak aluminiumdörrar till lokaler.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp eller trädörrar.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Plastmatta / parkett i vardagsrum Plastmatta i övriga rum Plastmatta i kök Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret, vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i vissa. Smärre avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg (ca 8 skift), målade väggar däröver, målade tak, badkar, wc-stol (i de flesta), tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM i vissa.

WC:	Plastmatta på golv, målade väggar och målat tak. WC-stol och tvättställ.
Tvättstuga:	2 st fastighetstvättstugor. Totalt 4 TM, 4 TT, 2 TS, 2 manglar. 2 torkrum med kondensavfuktare och fläktar. Klinker på golv i tvättstugorna och förrummet. Målade golv i övrigt. Delvis kakel på vägg i tvättstugor, undertak eller målade tak. WC:ar och städutrymme vid respektive tvättstuga.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 2007, men en värmeväxlarenhet är äldre..
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler utbytta. Stamregleringsventiler i källare av modern typ.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft med en fläktenhet per trapphus. Tilluft i form av spaltventiler i fönster. Lokaler och garage: Mekanisk frånluft med separata fläktar.
VA-installationer:	Avlopp av plast. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Varmvattencirkulation finns i källarplanet. Installationerna är i all huvudsak från byggnadsåret.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar mm från byggnadsåret. Installationer i lägenheterna (av 1-fastyp) likaså i all huvudsak från byggnadsåret. Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen av blandad ålder. Huvuddelen är från byggnadsåret.
Hiss:	Finns ej.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor och planteringar mm uppe på gårdsbjälklag över garage.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1967 / -68. Under byggnadernas livslängd har bl a fönstren

och entrépartierna bytts ut, frånluftsfläktarna bytts ut, utrustningen i värmeundercentralen bytts och takpappen lagts om. I övrigt har i huvudsak bara löpande underhåll utförts. Nära förestående underhållsbehov finns främst avseende tekniskt uttjänade badrum, vatten- och avloppsinstallationer och på 5-6 års sikt elinstallationerna. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

OVK-status:	Ny OVK är enligt uppgift under utförande.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
Asbest:	Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar i källarplanen och kan också finnas i fog och fix bakom kakel i badrum. Inga provtagningar har utförts.
Skyddsrum:	Inom fastigheten finns skyddsrum i bruk. Särskild besiktning av dessa bör utföras innan ett förvärv såvida detta inte nyligen utförts. Senaste besiktning utfördes 2002.
PCB:	Enligt uppgift har alla betongelementfogar bytts ut och komplett PCB-sanering utförts.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Grundlagt med källare / suterräng med grundmurar av betong direkt mot friktionsmark.

Inga marksättningar noterades i anslutning till byggnaderna eller under nedersta bjälklag i källare eller garagegolv.

Gårdsbjälklag över garage med smärre antydning till läckage i några dilatationsfogar och i anslutningar till fasadliv. Utbyte och / eller komplettering av dilatationsfog har utförts på några platser. Gårdsbjälklagets tätskikt är snart 50 år och statistiskt i behov av renovering om några år, men med tanke på de i sammanhanget mycket begränsade läckagen bedöms det vara minst 10 år till kommande mera omfattande åtgärdsbehov, men det är väldigt svårt att bedöma när en eventuell insats kommer att behöva utföras. Punktlösningar kan komma att behöva utföras i mellanperioden. Att reparera ett gårdsbjälklag är påtagligt kostsamt speciellt med tanke på att den totala berörda ytan är ca 7 000 m².

På ett par platser i källare noterades smärre fuktgenomslag. Dessa bedöms inte vara relaterade till fuktinträning genom källaryttervägars fuktspärr utan snarare läckage från ovanförliggande utrymme.

En gårdsbrunn är igensatt med åtföljande vattenansamling uppe på gårdsbjälklaget. Denna kräver en omedelbar rensningsåtgärd.

Lekplats med bedömt tillfredsställande funktion.

Finplanering, planteringar, hårdgjorda ytor, trappor mm i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar och bjälklag av betong. I princip ingen sprickbildning noterades. Inget åtgärdsbehov.

Bärande betongpelare i likaledes förvånansvärt gott skick. På några pelare noterades smärre sprickbildning mot golvet uppkommet av det salt som bilar för med sig vintertid. Pelarna hålls under bevakning, men inget nära förestående åtgärdsbehov.

Viss normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar mm.

Inget åtgärdsbehov.



5.1c Fasad

Målad putsad betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Betongelement i våningsplanen från byggnadsåret i normalt skick. Omfogning av elementen har utförts. I samband med omfogningen har PCB-sanering gjorts. Nästa åtgärd bedöms vara mer än 10 år avlägsen.

Fasadtegel på gavlar i likaledes tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Betongfiberskivor i indragna fasadlägen vid balkonger etc. Skivorna bedöms vara utbytta samtidigt med elementomfogningen och är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Träpanelsfasad på grovsophus samt på cykelförvaringsbyggnader i normalt skick. Utvändigt ommålning rekommenderas om ca 5 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med asfaltpapp. Yttertaken är enligt uppgift omlagda för knappt 10 år sedan vilket överensstämmer med okulära iakttagelser. Normal teknisk livslängd för papptak är ca eller lite drygt 20 år, vilket innebär drygt 10 år till kommande åtgärdsbehov.

Yttertak belagt med betongtaktegel på grovhuset i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Skärmtak vid entréer i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Invändig takavvattning från byggnadsåret med rekommendation till re-lining inom några år.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Räckerna av betongelement och galvaniserat stål. Balkongerna är genomgående indragna och därigenom ganska väderskyddade. På några räckerna noterades smärre sprickbildning i betongelementen. Många balkonger är inglasade. Plattorna är i tillfredsställande skick och med minst 10 år till nästa erforderliga åtgärd. Räckerna bedöms ha lika lång återstående teknisk livslängd som plattorna.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

3-glas aluminiumfönster med kopplade bågar. Fönstren är genomgående utbytta 1990 och i totalt sett tillfredsställande skick. Enligt uppgift är det inte helt enkelt att få fram reservdelar avseende fönsterbeslagen. Det bedöms dock inte finnas något nära förestående mer omfattande åtgärdsbehov. Utbyte av tätningslister samt genomgång av fönstren för öppnings- / stängningsfunktioner rekommenderas utföras om ca 5 år.

Lokaler:

Isolerfönster med aluminiumbågar i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak eller träullsbeklädda tak.

Sprickbildning förekommer i mycket liten / försumbar omfattning. Handledare och räcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Lackade entrépartier i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga utvändiga dörrar:

Ståldörrar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstugor:

2 st fastighetstvättstugor med maskinpark stor omfattning från ca 2010-2012. 1 TT från 2002 med ett par år till bedömt behov av utbyte. Övrig maskinpark har statistiskt ca 10-12 år till bedömt utbytesbehov.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt / förväntat skick. Förråd mm i likaledes normalt skick. Belysning utbytt. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Soprum med bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier mm av blandad ålder, men i stor utsträckning från byggnadsåret. Vitvaror i kök av blandad ålder.

Elinstallationer inne i lägenheter i stor utsträckning från byggnadsåret.

Flertalet lägenheter har badrum med yt- och tätskikt från byggnadsåret. Badrummen är i nära förestående behov av renovering. Parallellt utförs va-stambyte.

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

5.1i Lokaler

Garage:

Garage i normalt skick. Garagedörrar i normalt skick. Bärande pelare i garaget likaledes i tillfredsställande skick. Genom ovanliggande gårdsbjälklag noterades marginella fuktgenomslag i dilatationsfogar. I garagegolvet finns marginella och högst normala betongskador i golvet. Inget generellt nära förestående åtgärdsbehov. Se även 5.1a ovan.

Övriga hyreslokaler:

Besöktes ej i samband med besiktningen. Enligt hyreskontrakten åligger inre underhållsansvar och ansvar för verksamhetsanpassade installationer respektive lokallhyresgäst. I samband med att rekommenderade VA-stambyten utförs kommer våtrum etc inom lokalerna påverkas / behöva följdåtgärdas.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är i huvudsak utbytt 2007 / 2008 och i gott skick. En av värmeväxlarna är äldre, men bedöms också ha ca 10 års återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar i princip komplett från byggnadsåret. De värmestammar som betjänar badrummen rekommenderas bytas parallellt med rekommenderat VA-stambyte enligt nedan. Övriga värmestammar och radiatorer bedöms ha betydande återstående teknisk livslängd.

Radiatorventilerna bedöms vara utbytta ca 1990 och ha ungefär 5 års återstående teknisk livslängd.

Stamregleringsventiler i källare av blandad ålder. Alla ursprungsenheter rekommenderas bytas parallellt med utbytet av radiatorventilerna.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

I praktiken alla avlopp är från byggnadsåret. Inom lokalerna kan det finnas enstaka utbytta enheter. Avloppen är snart tekniskt uttjänta och i behov av utbyte. Bottenavlopp kan bibehållas, men spolats och rensas.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer likaledes från byggnadsåret. Utbyte utförs parallellt med utbytet av avloppen. Källarstråk för varm- och kallvatten har bedömningsvis ca 10 år till rekommenderat utbyte.

5.2d Ventilation


Frånluft:

Mekanisk frånluft med en fläktenhet på taket till respektive trapphus. Fläktarna är genomgående utbytta för ca 3-4 år sedan och i bedömt gott skick.

Tilluft:

Spaltventiler i anslutning till fönster.

Flera boende påpekade brister i lägenheternas luftomsättning. Ny OVK kommer att utföras inom nära framtid och får utvisa funktionen.



Lokaler:

Mekanisk frånluft med separata system till respektive lokal. Fläktenheterna bedöms genomgående vara från ca 1990-tal och i tillfredsställande skick.

Garaget:

Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat. Utfall av kommande OVK avvaktas.

Garageportar godkända och besiktigade till jan 2017.

5.3 El-installation

Huvuddelen av elinstallationerna i fastigheten, såsom serviser, serviscentraler, fastighetscentralen och huvudledningar är från byggnadsåret. Belysning i trapphus och inom vissa allmänna utrymmen är utbytt. Elinstallationer inom lägenheterna är likaledes i all huvudsak från byggnadsåret.

Elinstallationer inom lägenheternas badrum och wc:ar byts ut i samband med rekommenderat VA-stambyte. Övriga elinstallationer bedöms tekniskt ha ca 10 års återstående teknisk livslängd.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge augusti 2015)

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

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Ommålning utv träpanelsfasad, ca 2020 ca 40 kkr

6.1d Tak / Takavvattning

Relining inv. takavvattningar, ca 2020 ca 1 800 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Utbyte tätningslistor, justering fönster, ca 2020 ca 600 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TT, ca 2017 ca 40 kkr

Utbyte övriga TM / TT, ca 2025 ca 250 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering, ca 2017 ingår 6.2c nedan

6.1i Lokaler

Diverse punktättningsåtgärder i tak bedömt 50 kkr / år

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2020 ca 600 kkr

Utbyte stamregleringsventiler värme, ca 2020 ca 800 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

VA-stambyte, ca 2017 ca 36 000 kkr

(inkl renovering alla badrum /WC:ar)

6.2d Ventilation

Kan bedömas när ny OVK finns tillhanda

6.3 Elinstallationer

Utbyte elinstallationer, ca 2025 ca 8 500 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1967 / -68. Yttertaken och fönstren är utbytta och vidare har vissa åtgärder utförts med värmesystemet. Inom nära framtid rekommenderas VA-stambyten och badrumsrenoveringar utföras.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaden är i generellt normalt skick för byggnadsåret.

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

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år (avrundat):	ca 36 000 000:-
Mellan 3 och 10 år:	ca 12 600 000:-
Totalt:	ca 48 600 000:-

Om drygt 10 år (tidpunkten är mycket svår att bedöma) bedöms tätskiktet över garaget komma att behöva renoveras. Bedömd kostnad för detta är i storleksordningen 35-40 Mkr om hela gården berörs.

Om drygt 10 år är det också sannolikt att renoveringsåtgärder kommer att behöva utföras på fasader, balkongräcken och ny omläggning av pappen på yttertaket.