

# **EKONOMISK PLAN**

---

**Bostadsrättsföreningen TALLSTIGEN**

**Organisationsnr. 769622-7490**

**Kommun: Stockholm**

Upprättad i samarbete med



**Registrerad av Bolagsverket 2014-05-30**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

	Sida
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	14
Särskilda förhållanden	15
Intyg ekonomisk plan	16

Bilaga Teknisk utredning

**Planens offentlighet:**  
**BRL 3 kap.§5**  
*Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomiskplan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.*

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

2014052802916

Bostadsrättsföreningen TALLSTIGEN i Stockholm kommun, med organisations nr: 769622-7490 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-02-21

Fastighetsägaren till tomträtten Lagsagan 1 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda tomträtt med adress Jönåkersvägen 1-11 i Svedmyra nedan kallad fastigheten.

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. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna 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 Projektledarhuset .

2014-01-28

**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

---

2014052802917

Fastighetsbeteckning:	Lagsagan 1
Adress:	Jönåkersvägen 1-11
Ägandeform:	tomträtt
Markareal:	2 257 m <sup>2</sup>
Byggnadsår:	1950
Antal bostadslägenheter:	46 st
Lägenhetsarea:	2 040 m <sup>2</sup>
Antal lokaler:	6 st
Lokalarea:	<u>146 m<sup>2</sup></u>
<b>Total yta:</b>	<b>2 186 m<sup>2</sup></b>

*Ytorna ovan är uppgivna och ej uppmätta.*

**Byggnader:** Lagsagan 1 är ett sammanbyggt hus längs med Jönåkersvägen 1-11, byggnaden har tre våningar ovan mark samt källarplan.

### **Planbestämmelser:**

Planer 0180-3179, Stadsplan, 1947-08-08

### **Inskrivning:**

Rättigheter Inga gällande begränsningar eller rättigheter som berör fastigheten finns registrerade. Lagsagan 1 ingår i en gemensamhetsanläggning Stockholm Domsagan GA:1 avseende sophantering.

#### ***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:	Ansluten till kommunens nät.
Uppvärmning:	Ansluten till fjärrvärme.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, stamregleringsventiler.
Ventilation:	Självdraagsfrånluft. Tilluft i form av spaltventiler i fönster.
Avlopp/vatten/sanitet	Avloppsinstallationer (utom bottenavlopp) utbytta 2006/2007 och i gott skick. Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallatiner utbytta samtidigt med avloppen.
Avfallshantering:	Grovsoprum på Oppundavägen 15.
OVK:	Obligatorisk Ventilations Kontroll för bostäder är utförd och godkänd till 2019.
Energideklaration:	Utförd enligt uppgift.
Radon:	Radonmätningar med mätreslutat som understiger gränsvärden har utförts.
Asbest:	Asbest finns i rörisoringar i källarplan.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledning i alla huvudsak från byggnadsåret. Elinstallationer inne i lägenheterna och i vissa gemensamma utrymmen utbytta.
Skyddsrum:	Inom fastigheten finns ett skyddsrum i funktion.
Tomt/mark:	Naturmark, gräsmattor, planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer etc.
Tvättstugor:	3 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 2 torkrum. Målat golv, målade väggar och tak.
Källare/suterräng:	Förråd, driftsutrymme, lokal.

2014052802918

**Byggnadsbeskrivning** (se även bilaga 2 Teknisk utredning)

Undergrund:	Berg.
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Betong.
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak:	Dubbelkupiga betongtakpannor. Smärre delar plåt. Tilläggsisolerat på vind.
Fasader:	Putsad betongsockel, fasadtegel i våningsplanen, naturstensomfattningar till entréer.
Balkonger:	Betongplattor, aluminiumräcken och plåtskärmar.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar samt utvändig plåtbeklädnad.
Entréer/trapphus:	Betongmosaik på golv, tegelväggar och målade tak. Smideshandledare och smidesräcke.
Övriga dörrar:	<i>Källardörrar:</i> Stål. <i>Lägenhetsdörrar:</i> Trä eller s.k. säkerhetstyp.
Invändiga väggar:	Målade eller tapetserade.
Invändiga tak:	Målade.
Golv:	Plastmatta i de flesta rum Plastmatta i de flesta kök Ytbehandlad betong i källare <i>Avvikelser förekommer.</i>
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, spiskåpa, kyl- och frys. Skåpsinredning av blandad ålder (mest äldre), vitvaror i blandad ålder. <i>Avvikelser förekommer.</i>
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, duschplats eller badkar, wc- stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar från renoveringsåret. Egeninstallerad tvättmaskin i vissa. <i>Avvikelser förekommer.</i>

**Besiktningsmannens noterade brister**

2014052802920

Av besiktningsmannen anvisade kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se även bilaga 2 Teknisk utredning.

Fasad	Viss kompletteringsfogning av tegelfasad, ca 2020	100 000 kr
Fönster	Utbyte tätningslistor (inkl viss fönsterrenovering), ca 2015	180 000 kr
Gemensamma utrymmen	Utbyte maskinpark i tvättstugan, ca 2018	180 000 kr
Elinstallationer	Utbyte flertalet fastighetsinstallationer, ca 2018	1 500 000 kr
Avlopp/vatten	Spolning / rensning avlopp, ca 2018	80 000 kr
Ventilation	Rensning av frånluftskanaler	100 000 kr
<b>Summa</b>		<b>2 140 000 kr</b>

**Sammanställning:**

Inom 3 år	280 000 kr
Mellan 3-10 år	1 860 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>2 140 000 kr</b>

**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 ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETSTAXERING 2012

Typkod: 320

	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	11 368 000 kr	11 200 000 kr	168 000 kr
Byggnad	16 783 000 kr	16 400 000 kr	383 000 kr
<b>Summa</b>	<b>28 151 000 kr</b>	<b>27 600 000 kr</b>	<b>551 000 kr</b>

## BERAKNADE KOSTNADER FÖR FORENINGENS FASTIGHETSFORVARV

Köpeskilling	44 600 000 kr
Lagfart	670 000 kr
Pantbrevskostnader	345 719 kr
Dispositionsfond/Reparationsfond	2 700 000 kr
Initialkostnader/Föreningsbildning	1 350 625 kr
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>49 666 344 kr</b>

## FINANSIERINGSPLAN

	<i>Belopp SEK</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	3 919 344 kr	3,50%	137 177 kr
Lån uteblivna insatser	13 266 630 kr	3,50%	464 332 kr
<b>Summa lån</b>	<b>17 185 974 kr</b>		<b>601 509 kr</b>
Insats från medlemmar	32 480 370 kr		
Upplåtelseavgift			
<b>Summa insatser</b>	<b>32 480 370 kr</b>		
<b>Summa finansiering</b>	<b>49 666 344 kr</b>		

Finansieringen är baserad på att ca 71 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att ca 29 % kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (3,50 %).

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.



## BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntekostnader		601 509 kr
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>601 509 kr</b>
<b>Driftkostnader</b>		
Administration		112 200 kr
Fastighetsskötsel		122 400 kr
Löpande underhåll		97 920 kr
Städning		20 400 kr
Renhållning		28 560 kr
Vatten		71 400 kr
Fastighetsel		40 800 kr
Värmeenergi fjv		224 400 kr
Försäkringar		48 960 kr
Övrigt		18 360 kr
<b>Summa driftkostnader</b>		<b>785 400 kr</b>
<b>Skatt och avgäld</b>		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		61 170 kr
Tomträttsavgäld		115 000 kr
<b>Summa skatt och avgäld</b>		<b>176 170 kr</b>
<b>Sammanställning av kostnader</b>		
Kapitalkostnad		601 509 kr
Driftkostnader		841 610 kr
Skatt och avgäld		176 170 kr
<b>Summa kostnader</b>		<b>1 619 289 kr</b>
<b>Amorteringar/avsättningar</b>		
Avsättningar underhåll		28 151 kr
<b>Summa amorteringar/avsättningar</b>		<b>28 151 kr</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Avskrivningar		68 342 kr
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>68 342 kr</b>
<b>Intäkter</b>		
Hysesintäkter, bostäder		717 316 kr
Hysesintäkter, lokaler		90 251 kr
Hysesintäkter p-platser		24 000 kr
Årsavgift från medlemmar		856 065 kr
Fastighetsskatt, lokaler		0 kr
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 687 631 kr</b>
Nettokostnad	inklusive avskrivning	856 065 kr
Nettoutbetalning	inklusive fondavsättning	815 873 kr
Kostnad för lån per 3 år		1 804 527 kr

2014052802922

### **Beräkning av nödvändig årsavgiftsnivå**

Enligt Boverkets allmänna råd 1995:6 ändrad 2007:2 ska nödvändig nivå på årsavgift beräknas så som det största beloppet av föreningens nettokostnader eller nettoutbetalningar.

Skillnaden är att i kostnader räknas avskrivning in men inte i utbetalningsdelen där amortering/avsättning till underhållsfond räknas in. Det innebär att det största beloppet av avskrivningar eller amortering/avsättning till underhållsfond ska tas med i beräkningen av årsavgiften.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

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

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

Enligt planen beräknas föreningen få ca 13 st. hyresrätter (ca 590 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 13 250 000 mkr.

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till dispositions-/reparationsfond ske.

### **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

2014052802924

Lägenhetsnr.	Brf yta, kvm	Adress	Insats, kr	Andelstal	Årsavgift, kr
112	55,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 1	1 217 928 kr	2,6682%	32 171 kr
113	55,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 1	1 217 928 kr	2,6682%	32 171 kr
114	55,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 1	1 217 928 kr	2,6682%	32 171 kr
115	55,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 1	1 217 928 kr	2,6682%	32 171 kr
116	55,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 1	1 217 928 kr	2,6682%	32 171 kr
117	55,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 1	1 217 928 kr	2,6682%	32 171 kr
118	75,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 3	1 639 597 kr	3,5967%	43 366 kr
120	40,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 3	898 605 kr	1,9651%	23 694 kr
121	75,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 3	1 639 597 kr	3,5967%	43 366 kr
123	40,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 3	898 605 kr	1,9651%	23 694 kr
124	57,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 3	1 258 866 kr	2,7584%	33 258 kr
125	18,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 3	448 075 kr	0,9623%	11 602 kr
126	40,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 3	898 605 kr	1,9651%	23 694 kr
127	40,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 5	898 605 kr	1,9651%	23 694 kr
128	18,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 5	448 075 kr	0,9623%	11 602 kr
129	57,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 5	1 258 866 kr	2,7584%	33 258 kr
130	40,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 5	898 605 kr	1,9651%	23 694 kr
131	18,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 5	448 075 kr	0,9623%	11 602 kr
132	57,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 5	1 258 866 kr	2,7584%	33 258 kr
133	40,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 5	898 605 kr	1,9651%	23 694 kr
134	18,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 5	448 075 kr	0,9623%	11 602 kr
135	57,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 5	1 258 866 kr	2,7584%	33 258 kr
136	57,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 7	1 258 866 kr	2,7584%	33 258 kr
137	18,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 7	448 075 kr	0,9623%	11 602 kr
138	40,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 7	898 605 kr	1,9651%	23 694 kr
139	57,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 7	1 258 866 kr	2,7584%	33 258 kr
140	18,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 7	448 075 kr	0,9623%	11 602 kr
141	40,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 7	898 605 kr	1,9651%	23 694 kr
142	57,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 7	1 258 866 kr	2,7584%	33 258 kr
143	18,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 7	448 075 kr	0,9623%	11 602 kr
144	40,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 7	898 605 kr	1,9651%	23 694 kr
145	57,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 9	1 258 866 kr	2,7584%	33 258 kr
146	18,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 9	448 075 kr	0,9623%	11 602 kr
147	40,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 9	898 605 kr	1,9651%	23 694 kr
148	57,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 9	1 258 866 kr	2,7584%	33 258 kr
149	18,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 9	448 075 kr	0,9623%	11 602 kr
150	40,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 9	898 605 kr	1,9651%	23 694 kr
151	57,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 9	1 258 866 kr	2,7584%	33 258 kr
152	18,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 9	448 075 kr	0,9623%	11 602 kr
153	40,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 9	898 605 kr	1,9651%	23 694 kr
154	55,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 11	1 217 928 kr	2,6682%	32 171 kr
155	55,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 11	1 217 928 kr	2,6682%	32 171 kr
156	55,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 11	1 217 928 kr	2,6682%	32 171 kr
157	55,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 11	1 217 928 kr	2,6682%	32 171 kr
158	55,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 11	1 217 928 kr	2,6682%	32 171 kr
159	55,0 m <sup>2</sup>	Jönåkersvägen 11	1 217 928 kr	2,6682%	32 171 kr
<b>Summa</b>	<b>2 040,0 m<sup>2</sup></b>		<b>45 747 000 kr</b>	<b>100,0000%</b>	<b>1 205 725 kr</b>

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren, kontrollmätning har ej skett  
Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal/  
fördelningstal.

## LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Adress	Lokalslag	Kvm	Årshyra
41226077	Jönåkersvägen 5-7	Lager	50,0 m <sup>2</sup>	27 500 kr
41226003	Jönåkersvägen 9	Lager	10,0 m <sup>2</sup>	5 193 kr
41226004	Jönåkersvägen 9	Förråd	10,0 m <sup>2</sup>	4 785 kr
41226005	Jönåkersvägen 9	Lager	19,0 m <sup>2</sup>	9 700 kr
41226006	Jönåkersvägen 9	Lager	12,0 m <sup>2</sup>	6 000 kr
41226027	Oppundavägen 7	Kontor	45,0 m <sup>2</sup>	37 073 kr
			<b>146,0 m<sup>2</sup></b>	<b>90 251 kr</b>

Lokal nr 41226027 och nr 41226003 är outhyrda vid upprättande av denna plan.

# PROGNOS

## Bostadsrättsföreningen TALLSTIGEN

2014052802926

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)</b>											
Kapitalkostnader											
Avskrivningar	68 342	69 709	71 103	72 525	73 976	75 455	76 965	78 504	80 074	81 675	83 309
Räntor	601 509	601 509	601 509	601 509	601 509	601 509	601 509	601 509	601 509	601 509	601 509
Driftkostnader	841 610	858 442	875 611	893 123	910 986	929 205	947 790	966 745	986 080	1 005 802	1 025 918
Övriga kostnader											
Tomträttsavgald	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	132 099	132 099	132 099	132 099	132 099
Fastighetsskatt	61 170	62 393	63 641	64 914	66 212	67 537	68 887	70 265	71 670	73 104	74 566
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>											
Räntefond	717 316	731 662	746 295	761 221	776 446	791 975	807 814	823 970	840 450	857 259	874 404
Höror bostäder (ej medlemmar)	114 251	116 536	118 867	121 244	123 669	126 142	128 665	131 238	133 863	136 541	139 271
Höror lokaler, förråd, p-platser											
Amorteringar/Avsättningar											
Amortering lån											
Underrättsavsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	28 151	28 714	29 288	29 874	30 472	31 081	31 703	32 337	32 983	33 643	34 316
Avgår Periodiskt underhåll		280 000			1 760 000		100 000				
Accumulerat periodiskt	2 728 151	2 476 855	2 506 153	2 536 027	806 499	837 580	769 283	801 619	834 603	868 246	902 562
<b>NETTO FÖRE ARSAVGIFTER</b>											
Nettokostnader	856 065	858 856	861 703	864 606	867 568	870 590	890 770	893 913	897 119	900 390	903 725
Nettoutbetalningar	815 873	817 861	819 888	821 955	824 064	826 215	845 508	847 746	860 029	862 357	864 732
<b>NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ARSAVGIFTER</b>											
Årsavgifter medlemmar	856 065	858 856	861 703	864 606	867 568	870 590	890 770	893 913	897 119	900 390	903 725
<b>Årsavgifter per kvadratmeter</b>	591	593	595	597	599	601	615	617	619	622	624
Ränteanläggande	3,50%										
Inflationsanläggande	2,0%										
Hysesförhandlingar bostadsägenheter	28 151 000	28 714 020	29 288 300	29 874 066	30 471 548	31 080 979	31 702 598	32 336 650	32 983 383	33 643 051	34 315 912
Taxeringsvärde	17 185 974	17 185 974	17 185 974	17 185 974	17 185 974	17 185 974	17 185 974	17 185 974	17 185 974	17 185 974	17 185 974
Föreningslån											
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och medansläende känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/14											
Föreningen kommer att upplåta amorteringsfria lån för att undvika schablonbeskattning.											
Intäkter från försäljning av eventuella tomma hyresrätter såsom bostadsrätter tillkommer											
<b>KÄNSLIGHETSANALYS I</b>											
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå	591	593	595	597	599	601	615	617	619	622	624
årsavgift enligt ovanstående prognos											
<b>Årsavgifter om:</b>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntnivå +1%	591	712	714	716	718	720	722	724	726	728	731
2. Dagens räntnivå - 1%	563	474	476	478	480	482	485	487	489	491	493
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	563	598	606	614	622	631	640	650	659	670	680
2. Dagens inflationsnivå -1%	563	588	584	580	576	572	568	564	559	555	550
<b>KÄNSLIGHETSANALYS II</b>											
Dagens ränte-, inflations och											
Dagens anslutningsgrad +10%		12 517 913 kr	25%	1 455 907 kr	-10%	569 kr/m <sup>2</sup>					
Dagens anslutningsgrad -10%		21 854 036 kr	44%	1 762 671 kr	10%	621 kr/m <sup>2</sup>					

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 71 %. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

## SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

---

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens 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 en så kallat oäkta bostadsföretag.

Föreningen har avsatt 40 000 kr på tillträdesdag för täckande av hyresbortfall under första året för outhyrda lokaler. Föreningen har även avsatt 570 000 kr i reparationsfonden utöver vad som stadgas i den tekniska utredningen.

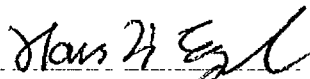
Härmed ansöker styrelsen om registrering av den ekonomiska planen.

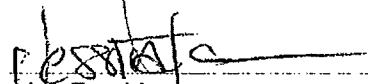
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.


Bostadsrättsföreningen TALLSTIGEN  
Stockholm den 20 februari 2014

  
Hans Li Engnell

  
Jessica Forsblom

  
Mercedes Velarde-Alvarez

  
Evangelina Alcartado Fjord

  
Madeleine Ceder

**Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen**

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Tallstigen*, Stockholms kommun, organisationsnummer 769622-4790, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 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.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

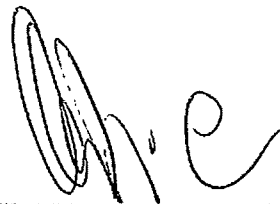
Ekonomisk plan 2014  
Stadgar  
Registreringsbevis  
Fastighetsinformation  
Teknisk besiktning, Projektledarhuset 2014-01-28  
Köpekontrakt, utkast  
Avtalslista  
Bankoffert, SEB  
Tomträttsavtal

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2014-03-13



Claes Mörk  
Jur.kand.



Ole Lien  
Byggnadsingenjör

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



# Stockholm Lagsagan 1

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till föreningens ekonomiska plan

---

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hillar Truuberg', written over a horizontal line.

Hillar Truuberg

2014-01-28



## Stockholm Lagsagan 1 - Besiktning utlåtande

### 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 Tallstigen genom Restate AB

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 15 januari 2014 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 samt information från boende och nuvarande fastighetsägare.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca - 5 grader C. Vid besiktningstidpunkten var tomt och yttertak snötäckt och kunde således inte okulärbesiktigas.

Vid besiktningen närvarade:

- Hans Li Egnell, boende
- Jessica Forsblom, boende
- Johan Goldkuhl, AB Familjebostäder (del av tid)
- Jens, AB Familjebostäder (del av tid)
- Patrik Rosén, Restate AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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

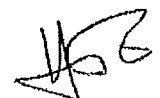


#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Lagsagan 1	
Adress:	Jönåkersvägen 1-11; Oppundavägen 7	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Tomträtt	
Nuvarande tomträttshavare:	AB Familjebostäder	
Markareal:	2 257 m <sup>2</sup>	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnader:	Lamellhus med källare och 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1950	
Areor:	Bostäder	2 040 m <sup>2</sup>
	Lokaler	117 m <sup>2</sup>
	Totalt	2 157 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	47 st	
Standard:	Modern	
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, lokal	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	----	
Undergrund:	Berg.	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.	
Stomme:	Betong	
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	
Yttertak:	Dubbelkupiga betongtakpannor. Smärre delar plåt. Tilläggsisolerat på vind.	

Fasad:	Putsad betongsockel, fasadtegel i våningsplanen, naturstensomfattningar till entréer.
Balkonger:	Btg-platta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar samt utvändigt plåtbeklädnad.
Trapphus:	Betongmosaik på golv, tegelväggar och målade tak. Smideshandledare och smidesräcke.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier. Ej kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Plastmatta i de flesta rum Plastmatta i de flesta kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse kan förekomma i vissa lägenheter.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder (mest äldre), vitvaror av blandad ålder. Avvikelse förekommer mellan lägenheterna.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, duschplats eller badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar från renoveringsåret. Egeninstallerad TM i vissa.
Tvättstuga:	3 TM, 1 TT, 2 manglar, 2 torkrum. Målat golv, målade väggar och tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral kommer att bytas ut (ny utrustning finns på plats).
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorer i badrummen utbytta. Radiatorventiler likaledes utbytta. Stamregleringsventiler i källare utbytta. Värmestammar från byggnadsåret.

Ventilation:	Självdraagsfrånluft.  Tilluft i form av spaltventiler i fönster.
VA-installationer:	Avlopp av ma-rör och plast. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar / plast. Installationerna är utbytta 2006 / 2007. Bottenavlopp i källare i all huvudsak obytta.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar i all huvudsak från byggnadsåret. Elinstallationer inne i lägenheterna och i vissa gemensamma utrymmen utbytta.
Hiss:	Finns ej.
Tomt / mark:	Naturmark, gräsmattor, planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer etc. Utvändig mark var snöklädd.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1950. Under senare år har bl a VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomförts, elinstallationer i lägenheterna bytts ut, balkonger renoverats, yttertak bytts ut samt värmeåtgärder genomförts eller ska genomföras. Kvarstående underhållsbehov finns på några års sikt utbytta fastighetselinstallationer, ett ventilationssystem med delvis bristfällig funktion samt en del fönster.  Byggnaden är i generellt tillfredsställande skick.
OVK-status:	OVK-besiktningar har utförts. Tidpunkt för godkännande gick ut i september 2013.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar med mätresultat som understiger gränsvärden har utförts.
Skyddsrum:	I fastigheten finns ett skyddsrum i funktion. Detta rekommenderas besiktigas innan ett förvärv såvida detta inte nyligen gjorts.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanen.



## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng med grundmurar av betong direkt mot berg. Inga sättningar kunde noteras på tomt eller i bärande konstruktioner. På ett par begränsade platser noterades smärre sättningar i källargolvet. Detta hänger samman med att fyllningsmassorna under huskroppen har komprimerats över byggnadens livslängd. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

I ena husgaveln har fuktinträngning förekommit enligt uppgift i samband med kraftiga regn. Det är troligt att detta sammanhänger med att gatans dagvattenavlopps kapacitet har överskridits. Om detta också beror på att det varit tillfälliga kapacitetsbegränsningar pga partiella stopp kan inte fastställas. I husgaveln finns installationsgenomgångar som i samband med värmesystemsombyggnader kommer att tas ur bruk. I samband med detta rekommenderas tätningsåtgärder vid genomföringarna.

Utvändig mark var snöbeklädd vid besiktningstidpunkten. Markanläggningens status är därför inte bedömningsbar. Det är dock högst osannolikt att det erfordras några mer omfattande åtgärder.

#### 5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i fullt normal och mycket begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Viss sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar.

Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Målad putsad betongsockel.

Fasadtegel i våningsplanen. Fasadteglet är i generellt tillfredsställande skick. Smärre kompletteringsfogning av tegel kan komma behöva utföras om ca 5-10 år.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Taket inklusive plåtdetaljer är enligt uppgift omlagt 2005 och rimligen i gott skick. Det skall dock poängteras att yttertaget vid besiktningstidpunkten var snöbeklätt och därigenom ej möjligt att besiktiga.

Takstegar och takrasskydd likaledes omgjorda och i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

**5.1e Balkonger**

Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken och plåtskärmar. Balkongerna är renoverade, bedömningsvis för ca 10 år sedan och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

**5.1f Fönster**

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren har utvändig plåtbeklädnad. Fönster på sydfasaden är i vissa fall slitna under beklädnaden.

**5.1g Gemensamma utrymmen**

Trapphus:

Betongmosaikgolv i trapplopp och vilplan, tegelväggar och målade tak. Sprickbildning förekommer i mycket liten och fullt normal omfattning. Handledare och räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Nyutbytta lackade träpartier i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

3 TM (varav en liten) och 2 TT. Maskiner från 2002-2010. 1 TS från ca 2000. 1 äldre mangel. Huvuddelen av maskinparken har statistiskt ca 4-5 års återstående teknisk livslängd (vissa enheter längre). Ytskikten i tvättstugan i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt skick. Dörrar mm i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källardörrar av stål i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Utvändig sophertering i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

**5.1h Lägenheter**

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier mm av blandad ålder. Vitvaror i kök av blandad ålder. Elinstallationer i lägenheter utbytta.

Alla lägenheters badrum har renoverats. Arbetena har enligt uppgift utförts 2006 / 2007. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Besökta lägenheter bedömdes ha lite bristfällig luftväxling.

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**

I fastigheten finns några hyreslokaler. Ingen av dessa besöktes. Eget inre underhållsansvar enligt hyreskontrakten.

## 5.2 VVS-installationer

### 5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Befintlig utrustning i fjärrvärmeundercentralen kommer att bytas ut av nuvarande fastighetsägare. Ny utrustning finns på plats, men är inte inkopplad. Eventuella anpassningskostnader för detta förutsätts vara inräknade i köpeskillingen.

### 5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar till stor del från byggnadsåret. Enheter inom badrummen delvis utbyta i samband med VA-stambyten. Radiatorventiler utbyta. Stamregleringsventiler likaledes utbyta. Inget åtgärdsbehov.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Installationer (utom bottenavlopp) utbyta 2006 / 2007 och i gott skick. Spolning / rensning av avloppen rekommenderas om ca 5 år och därefter med ca 10 års intervall.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer utbyta samtidigt med avloppen.

### 5.2d Ventilation

Frånluft:

Självdraagsfrånluft med bedömningsvis lite bristfällig funktion i besökta lägenheter.

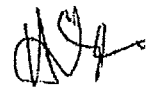
Tilluft: Spaltventiler i fönster.

OVK-besiktning med godkännande till 2019 finns. Det bedöms ändå finnas ett behov rensning av ventilationskanalerna inom något år.

## 5.3 El-installationer

Huvuddelen av elinstallationerna i fastigheten, såsom serviser, serviscentraler, fastighetscentralen, huvudledningar är från byggnadsåret och i behov av utbyte inom ca 5 år. Utbyta enheter sparas.

Installationer inom lägenheterna utbyta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.



## 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2014)

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

### 6.1 Byggnad

#### 6.1c Fasad

Viss kompletteringsfogning av tegelfasad, ca 2020                      bedömt 100 kkr

#### 6.1f Fönster

Utbyte tättningslistor (inkl viss fönsterrenovering), ca 2015                      ca 180 kkr

#### 6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2018    ca 180 kkr

### 6.2 VVS-installationer

#### 6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2018    ca 80 kkr

#### 6.2d Ventilation

Rensning av frånluftskanaler, ca 2015    ca 100 kkr

### 6.3 Elinstallationer

Utbyte flertalet fastighetsinstallationer, ca 2018                                      ca 1 500 kkr



**Sammanfattning:**

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1950. Under senare år har bl a yttertaken bytts ut, balkongerna renoverats, VA-stambyten utförts och lägenheternas elinstallationer bytts ut. Om ca 5 år rekommenderas fastighetselinstallationer och tvättstugans maskinpark bytas ut.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaderna är i gott 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:	ca 280 000:-
Mellan 3 och 10 år:	ca 1 860 000:-
Totalt:	ca 2 140 000:-

