

# **Ekonomisk plan för Brf Flamingo**

**Centrumslingan 45, 47, 49 och 51, Solna**

Bostadsrättsföreningen Flamingo, 171 45 Solna, org. nr: 769621-3565

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intyggivare
- Protokoll från teknisk besiktning.

## **A. Allmänna förutsättningar**

Bostadsrättsföreningen Flamingo med org. nr: 769621-3565 som har sitt säte i Solna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 14 april år 2010 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Flamingo har upprättat denna nya ekonomiska plan att ersätta den tidigare planen som registrerats hos Bolagsverket den 2010-10-28. Bostadsrättsföreningens medlemmar fattade den 2010-10-25 stämmobeslut att förvärva 3D-fastigheten Banken 13 genom ombildning. Föreningen kommer att tillträda fastigheten senast under kvartal tre 2011. Anledningen till att ny plan upprättats är att köpeskillingen reducerats, föreningens räntebudgeteringar justerats samt att upplysa samtliga medlemmar om att Säljaren kommer att ansöka om detaljplaneändring vilket kan komma att skapa byggrätter i närhet till föreningens fastighet. En förutsättning för föreningens förvärv är att styrelsen får mandat att teckna aktieöverlåtelseavtal med förbindelse att Brf Flamingo, mot vite om 20 Mkr, inte ska överklaga eller försvåra detaljplaneändringen samt att Brf Flamingo skall verka för att inte heller föreningens nuvarande och framtida medlemmar överklagar eller försvårar detaljplaneändringen genom att reglera detta i medlemmarnas upplåtelseavtal.

Bostadsrättsföreningen har med Rodamco Sverige AB förhandlat om förvärv av 3D-fastigheten Solna Banken 13. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutgiltiga kostnaden för 3D-fastighetsförvärvet.

3D-fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag, d.v.s. bostadsrättsföreningen Flamingo kommer att förvärva samtliga aktier i ett nystartat aktiebolag som i sin tur äger 3D-fastigheten Solna Banken 13. 3D-fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Flamingo från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras av säljaren.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång 3D-fastigheten Solna Banken 13 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av Rodamco Sverige AB.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till 3D-fastigheten på samma sätt som om 3D-fastigheten hade förvärvats direkt från Rodamco Sverige AB.

Avtalet om köp av aktier i aktiebolaget garanterar bostadsrättsföreningens skadeslöshet för det fall bostadsrättsföreningen i efterhand skulle påföras skatt, avgift eller annan pålaga av vad slag det vara må som inte hade påförts bostadsrättsföreningen i det fall bostadsrättsföreningen förvärvat 3D-fastigheten direkt av Säljaren.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden samt på för 3D-fastigheten bedömda värden. Föreningen har upphandlat lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna enligt accepterad offert från SEB. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle sjunka, tillåter detta en större lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under kvartal 3 år 2011 och per detta datum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Samtliga lägenheter, förutom 4 st bostadslägenheter är för närvarande uthyrda.

Lägenheterna med nr 1171, nr 1208, nr 1213, nr 1214 är vakanta vid föreningens tillträde.

Lägenheten med nr 1141 är uppsagd för avflyttning av hyresgästen per 2011-06-30.

Lägenheterna 1141, 1171 samt 1213 kommer att upplåtas med bostadsrätt efter förvärvet och säljas på den öppna marknaden efter föreningens tillträde av fastigheten.

Vinsten för dessa tre lägenheter vilken lågt uppskattas till ca 2 Mkr kommer att tillföras föreningens reparationsfond.

Lägenheten med nr 1182 är uppsagd för avflyttning av fastighetsägaren, efter att tvist avgjorts kommer hyresgästen eller Rodamco Sverige AB att förvärva lägenheten.

Lägenheterna med nr 1208 samt nr 1214 kommer att upplåtas med bostadsrätt till Rodamco Sverige AB mot erhållen insats i enlighet med ekonomisk plan.

Finansieringen av de vakanta lägenheterna 1141, 1171, 1182 och 1213 kommer att ske genom tillfälligt rörligt lån som löses i samband med försäljningarna av lägenheterna. Räntekostnader för det tillfälliga lånet är ej medräknade i denna ekonomiska plan eftersom föreningen kommer att lösa lånet inom snar framtid.

Föreningen innefattar 3D-fastigheten Solna Banken 13.

På fastigheten finns fyra byggnader. Byggnaderna har vardera ett trapphus. Byggnaderna inrymmer totalt 111 bostadslägenheter, 5 kontorslokaler, 1 daghem och i övrigt förråds- och driftsutrymmen. I anslutning till fastigheten finns daghemsgård samt gångtytor.

Samtliga kontor är för närvarande uthyrda utom kontor med avtals nr 3233. I denna plan har dock en årshyra om 15 000 kr upptagits för lokalen 3233 då dialog föres med tilltänt hyresgäst.

I byggnaden med adress Centrumslingan 45 finns idag 12 st bostadslägenheter uthyrda för omsorgsboende i anknytning till omsorgslokalerna på plan 3 och 4 i byggnaden.

Fastigheten är registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Nuvarande förvaltning nyttjar en momsgrad om ca 12,05 procent. För föreningen innebär detta att avdrag avseende driftmoms kan göras motsvarande 12,05 procent av erlagd driftmoms. I planen är avdrag om 55 000 kr för driftmoms upptagen.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

## **B. Beskrivning av 3D-fastigheten och byggnaderna**

Fastighetsbeteckning: Solna Banken 13  
Adress: Centrumslingan 45, 47, 49 samt 51  
Tomtens areal: 0 kvm (3D-fastighet)

Bostadsarea: 7 216 kvm (111 lgh)  
Lokalarea: 1 076 kvm (6 enheter)  
8 292 kvm

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

### **Byggnad**

Byggnadstyp 3D-Fastigheten är bebyggd med fyra byggnader. Byggnaderna är uppförda omkring 1991 och löpande underhåll är utfört. Inga genomgripande renoveringar är genomförda.

Byggnaderna inrymmer 6 respektive 8 våningsplan jämte entréplan och vindsplan. Lägenhetsförråd finns i vindsplan. Byggnaderna innefattar 4 hissar; en i respektive trappuppgång med adresserna Centrumslingan 45, 47, 49 samt 51.

### **Gemensamma anordningar**

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme. Nya undercentraler kommer att bli belägna i källaren i den underliggande fastigheten Solna Banken 9 (stamfastigheten).

Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna. Mekanisk till- och frånluftsventilation i lokaler.

El: Trefas. Elmätare för bostäder är belägna i trapphusen. Hyresgästerna har egna elabonnemang avseende hushållsel.

Soppantering: Hantering av hushållssopor samt kretsloppsstation sker i ett gemensamt utrymme i underliggande stamfastighet.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El, VA samt till Comhem kabel TV och bredband.

### **Gemensamma utrymmen**

Tvättavdelning: Inom föreningen finns tre tvättstugor i anslutning till trapphuset med adress Centrumslingan 47, 49 och 51. Totalt inrymmer tvättstugorna 6 tvättmaskiner, 3 torktumlare, 3 torkskåp, 3 manglar och 3 tvättbänkar.

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Gård/mark: Utegård med lekplats för daghemmet. Hårdgjorda plattsatta och asfalterade ytor till entréer m.m. Omkringliggande mark kommer i all huvudsak att tillhöra stamfastigheten.

## Servitut

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Förråd	Förmån	Officialservitut	0184-10/13.1
Gård	Förmån	Officialservitut	0184-10/13.2
Skyltplats	Last	Officialservitut	0184-10/13.5
Tillträde	Förmån	Officialservitut	0184-10/13.6
Antenner	Last	Officialservitut	0184-10/13.7
Utrymning	Förmån	Officialservitut	0184-10/13.8
Brandcellsgräns	Förmån	Officialservitut	0184-10/13.11
Hissar	Last	Officialservitut	0184-10/13.12
Trappor och trapphus	Förmån	Officialservitut	0184-10/13.13
Tillträde	Last	Officialservitut	0184-10/13.14
Elledningar och mätutrustning	Förmån	Officialservitut	0184-10/13.15
Ventilation	Last	Officialservitut	0184-10/13.17
Ventilation	Förmån	Officialservitut	0184-10/13.18
Styr-och reglerskåp	Förmån	Officialservitut	0184-10/13.20
Sophantering	Förmån	Officialservitut	0184-10/13.22
Byggnadsdelar	Last	Officialservitut	0184-10/13.38
Fjärrvärmledning, värmeväxlare	Förmån	Officialservitut	0184-10/13.41
Vattenledning, avlopp	Förmån	Officialservitut	0184-10/13.42

## Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Solna Banken 13 ingår i 4 st gemensamhetsanläggningar:

- Solna Banken GA:2, avser fjärrvärmeledning från leverantörens anslutningspunkt fram till förgrening. Andelstal 1/8.
- Solna Banken GA:3, avser kallvattenledningar/spillvattenledningar/dagvattenledningar från kommunens anslutningspunkt till förgreningspunkt. Andelstal 0,5 av 9,5 delar.
- Solna Banken GA:6, avser infartsväg mellan hotellet och Centrumslingan 45. Andelstal 7/10.
- Solna Banken GA:9, avser El-ställverk med tillhörande anordningar. Andelstal 3/11.

## Planbestämmelser

Detaljplan: Banken, kv. datum 2000-01-31, akt 0184-P00/0131.

## Tomt

Äganderätt. 3D fastigheten kommer inte att innefatta någon tomtmark.

## **Byggnadsbeskrivning**

### **Byggnadsdisposition**

#### Centrumslingan 45

Källare:	Förråds- och driftsutrymmen.
Entréplan/ BV:	Entré från Solna Centrum.
Vån 1:	Daghemslokal.
Vån 3-6:	Bostäder, omsorgslokaler på vån 3 och vån 4.
Vindsplan:	Fläktrum, hissmaskinrum samt lägenhetsförråd.

#### Centrumslingan 47, 49 samt 51

Källare:	Förråds- och driftsutrymmen.
Entréplan/BV:	Lokaler, tvättstuga i respektive byggnad samt bostadslägenheter.
Vån 1-8:	Bostäder
Vindsplan:	Fläktrum, hissmaskinrum samt lägenhetsförråd.

### **Teknisk beskrivning**

Undergrund:	Grundlagt ovanpå stamfastigheten Banken 9.
Grundläggning:	Grundplatta av betong.
Stomme:	Bärande väggar av armerad betong.
Bjälklag:	Armerad betong.
Trapphus entré:	Naturstensgolv i entré, betongmosaik i trapplop och vilplan, målade väggar och målade tak.
Yttertak:	Asfaltpapp.
Fasadbehandling:	Putsade betongelement, samt smärre partier med plåt.
Fönster:	3-glas kopplade trä - / aluminiumfönster.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken samt plåtskärmar.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme. Nya undercentraler kommer att bli

belägna i källaren i den underliggande fastigheten Solna Banken 9 (stamfastigheten).

Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna. Mekanisk till- och frånluftsventilation i lokaler.

### **Bostädernas biutrymmen**

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i vindsplan i resp. byggnad. Servitut upprättas för tillgång till lägenhetsförråd belägna i källarplan i underliggande stamfastighet.

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

Allmänt: Skicket på lägenheterna är varierande. Inredningen härstammar i huvudsak från byggnadsåret 1991.

Lägenheterna har parkett vardagsrum och linoleum/plastmatta i övriga rum. Väggarna är målade eller tapetserade.

Köksinredningar: Linoleum på golvet. Köksutrustningen består generellt av elspis, fläkt, kakel ovan diskbänk samt kyl/frys. Diskmaskin är installerad i några lägenheter.

Badrum: Plastmatta på golv samt kakel på väggar och målade tak. Utrustningen består av badkar samt wc och tvättställ.

### **Försäkringar**

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

### **Nödvändigt underhållsbehov**

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes 2010-05-04 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till totalt 2 070 000 kr. En avsättning till reparationsfonden på 3 000 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten. Utöver avsättningen kommer vinsten vid försäljningen av de vakanta lägenheterna ca 2000 tkr kommer att tillföras reparationsfonden efter försäljning.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

#### Anskaffningskostnader för fastigheten

Köpeskilling för fastigheten		217 000 000 kr	
Lagfart	1,5%	3 255 000 kr	*
Pantbrev	2%	2 135 000 kr	**
Ombildningskostnad		1 250 000 kr	
Reservavsättning till reparationsfond		<u>3 000 000 kr</u>	
Totala anskaffningskostnader:		226 640 000 kr	<b>226 640 000 kr***</b>

\*Lagfart baserad på köpeskillingen.

\*\*Pantbrev finns upp till: - kr

\*\*\*Utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

#### Kommunal avgift och fastighetsskatt år 2011

	Taxeringsvärde	Fastighetsskatt	
Bostäder	122 000 000 kr	144 522 kr	Kommunal avgift
Lokaler	<u>17 800 000 kr</u>	<u>178 000 kr</u>	Fastighetsskatt
Totalt	139 800 000 kr	322 522 kr	

### D. Finansieringsplan

#### Nya lån

Grundlån (100% uppslutning)	xxbanken	68 781 350 kr
Tillkommer finansiering uteblivna insatser	xxbanken	<u>37 839 495 kr</u>
		106 620 845 kr

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>
SEB	26 655 211 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	3,25%
SEB	26 655 211 kr	Pantbrev	3 år	3 år	4,25%
SEB	26 655 211 kr	Pantbrev	6 år	6 år	5,00%
SEB	<u>26 655 211 kr</u>	Pantbrev	10 år	10 år	5,15%

106 620 845 kr

#### Summa lån

106 620 845 kr

Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*	157 858 650 kr
Avgår kvarblivande hyresrätter	<u>- 37 839 495 kr</u>
	120 019 155 kr

#### Summa insatser

120 019 155 kr

**Totala skulder och eget kapital**

**226 640 000 kr**

\* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.



**E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter**

<b>Kapitalkostnader</b>	
Räntor	4 704 645 kr
Amortering	- kr
Avgår i räntebidrag	- kr
Finansieringsnetto	4 704 645 kr

<b>Driftkostnader inkl moms i förekommande fall</b>	
Ekonomisk förvaltning	170 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	170 000 kr
Elförbrukning	230 000 kr
Vattenförbrukning	230 000 kr
Uppvärmning	1 000 000 kr
Kabel tv	23 000 kr
Sophämtning	180 000 kr
Städning	170 000 kr
Gemensamhetsanläggning	30 000 kr
Underhåll hyreslägenheter samt underhåll dagisgård	100 000 kr
Försäkring	80 000 kr
	2 383 000 kr

<b>Avsättning för underhåll</b>	
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (minst 0,3% av taxeringsvärdet)	419 400 kr
<b>Övriga avsättningar</b>	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
<b>Övriga kostnader</b>	
Fastighetsskatt	322 522 kr
Tomträttsavgäld	- kr
Statlig inkomstskatt	- kr
Avskrivningar, ej planenliga	- kr
	741 922 kr

**Summa kostnader 7 829 567 kr**

<b>Årsavgifter</b>	
5497 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	610 kr
	3 355 340 kr *
<b>Övriga intäkter</b>	
Intäkter från brf's hyresrätter	2 260 475 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler	2 158 752 kr
Avdrag ingående mervärdesskatt	55 000 kr
	4 474 227 kr

\*Utöver dessa avgifter betalar lägenheterna hushållsel samt ev. tv-avgifter.

**Summa intäkter 7 829 567 kr**

F. Redovisning av lägenheter och lokaler									
Nr	Vån	Namn	Kvm	Andel (alla)	Andel (Ek.plan)	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år
1215	1	Linn Hellman	29,70	0,4116%	0,5403%	519 750 kr	17 500 kr	1 511 kr	18 128 kr
1216	1	Erik Gunnarsson	32,60	0,4518%	0,5930%	570 500 kr	17 500 kr	1 658 kr	19 899 kr
1217	1	David Frieberg	34,70	0,4809%	0,6312%	607 250 kr	17 500 kr	1 765 kr	21 180 kr
1218	1	Sofia Holmstedt	34,50	0,4781%	0,6276%	603 750 kr	17 500 kr	1 755 kr	21 058 kr
1219	1	Ida Lundin	31,80	0,4407%	0,5785%	556 500 kr	17 500 kr	1 618 kr	19 410 kr
1109	2	Ingvor Pettersson och S	78,40	1,0864%	1,4262%	1 678 338 kr	21 407 kr	3 988 kr	47 854 kr
1110	2	Axelsson Benny	58,80	0,8148%	1,0697%	1 185 871 kr	20 168 kr	2 991 kr	35 891 kr
1111	2	Anders Bygg	58,80	0,8148%	1,0697%	1 185 871 kr	20 168 kr	2 991 kr	35 891 kr
1112	2	Per Holmberg	78,40	1,0864%	1,4262%	1 678 338 kr	21 407 kr	3 988 kr	47 854 kr
1137	2	Lars Kvarmlind	78,40	1,0864%	1,4262%	1 678 338 kr	21 407 kr	3 988 kr	47 854 kr
1138	2	Christina Lind	58,80	0,8148%	0,0000%	1 185 871 kr	20 168 kr	0 kr	0 kr
1139	2	Nils Stenvall	58,80	0,8148%	1,0697%	1 185 871 kr	20 168 kr	2 991 kr	35 891 kr
1140	2	Gian Li Wei	78,40	1,0864%	0,0000%	1 678 338 kr	21 407 kr	0 kr	0 kr
1165	2	Jörgen Johansson	78,40	1,0864%	1,4262%	1 678 338 kr	21 407 kr	3 988 kr	47 854 kr
1166	2	Ronny Ehnberg	58,80	0,8148%	1,0697%	1 185 871 kr	20 168 kr	2 991 kr	35 891 kr
1167	2	Andronikos Pavlidis	58,80	0,8148%	1,0697%	1 185 871 kr	20 168 kr	2 991 kr	35 891 kr
1168	2	Hans Ove Richter	78,40	1,0864%	0,0000%	1 678 338 kr	21 407 kr	0 kr	0 kr
1113	3	Elisabet Kocalevska	78,40	1,0864%	1,4262%	1 699 776 kr	21 681 kr	3 988 kr	47 854 kr
1114	3	Daniel Sundqvist	58,80	0,8148%	1,0697%	1 244 056 kr	21 157 kr	2 991 kr	35 891 kr
1115	3	Anna-Greta Holmberg	58,80	0,8148%	0,0000%	1 244 056 kr	21 157 kr	0 kr	0 kr
1116	3	Roger Malmqvist	78,40	1,0864%	1,4262%	1 699 776 kr	21 681 kr	3 988 kr	47 854 kr
1141	3	Outhyrd-2011-06-30	78,40	1,0864%	1,4262%	1 699 776 kr	21 681 kr	3 988 kr	47 854 kr
1142	3	Maria Johansson	58,80	0,8148%	1,0697%	1 244 056 kr	21 157 kr	2 991 kr	35 891 kr
1143	3	Jan Hedlund	58,80	0,8148%	1,0697%	1 244 056 kr	21 157 kr	2 991 kr	35 891 kr
1144	3	Niklas Alfredsson	78,40	1,0864%	1,4262%	1 699 776 kr	21 681 kr	3 988 kr	47 854 kr
1169	3	Göran Herrström	78,40	1,0864%	1,4262%	1 699 776 kr	21 681 kr	3 988 kr	47 854 kr
1170	3	Tomas Wickgren	58,80	0,8148%	1,0697%	1 244 056 kr	21 157 kr	2 991 kr	35 891 kr
1171	3	Outhyrd	58,80	0,8148%	1,0697%	1 244 056 kr	21 157 kr	2 991 kr	35 891 kr
1172	3	Monica Sagaseta	78,40	1,0864%	1,4262%	1 699 776 kr	21 681 kr	3 988 kr	47 854 kr
1193	3	Waxö Omsorgs AB	42,00	0,5820%	0,0000%	910 594 kr	21 681 kr	0 kr	0 kr
1194	3	Waxö omsorgs Aktiebo	42,00	0,5820%	0,0000%	910 594 kr	21 681 kr	0 kr	0 kr
1195	3	Waxö omsorgs Aktiebo	42,00	0,5820%	0,0000%	910 594 kr	21 681 kr	0 kr	0 kr
1196	3	Waxö omsorgs Aktiebo	42,00	0,5820%	0,0000%	910 594 kr	21 681 kr	0 kr	0 kr
1197	3	Waxö omsorgs Aktiebo	42,00	0,5820%	0,0000%	910 594 kr	21 681 kr	0 kr	0 kr
1198	3	Waxö omsorgs Aktiebo	42,00	0,5820%	0,0000%	910 594 kr	21 681 kr	0 kr	0 kr
1117	4	Stefan Carlsson	78,40	1,0864%	1,4262%	1 721 214 kr	21 954 kr	3 988 kr	47 854 kr
1118	4	Birgit Egardsson	58,80	0,8148%	0,0000%	1 260 134 kr	21 431 kr	0 kr	0 kr
1119	4	Viktoria Zetterstrand	58,80	0,8148%	1,0697%	1 260 134 kr	21 431 kr	2 991 kr	35 891 kr
1120	4	Rose-Marie Lindberg	78,40	1,0864%	1,4262%	1 721 214 kr	21 954 kr	3 988 kr	47 854 kr
1145	4	Istvan Horvath	78,40	1,0864%	1,4262%	1 721 214 kr	21 954 kr	3 988 kr	47 854 kr
1146	4	Jill Gustafsson	58,80	0,8148%	1,0697%	1 260 134 kr	21 431 kr	2 991 kr	35 891 kr
1147	4	Wally Johansson	58,80	0,8148%	0,0000%	1 260 134 kr	21 431 kr	0 kr	0 kr
1148	4	Tony Karlsson	78,40	1,0864%	1,4262%	1 721 214 kr	21 954 kr	3 988 kr	47 854 kr
1173	4	Eva Bodin	78,40	1,0864%	0,0000%	1 721 214 kr	21 954 kr	0 kr	0 kr
1174	4	Aghababa Abbas	58,80	0,8148%	1,0697%	1 260 134 kr	21 431 kr	2 991 kr	35 891 kr
1175	4	Soghra Tamieh	58,80	0,8148%	1,0697%	1 260 134 kr	21 431 kr	2 991 kr	35 891 kr
1176	4	Johan Thomsson	78,40	1,0864%	1,4262%	1 721 214 kr	21 954 kr	3 988 kr	47 854 kr
1199	4	Waxö omsorgs Aktiebo	42,00	0,5820%	0,0000%	922 079 kr	21 954 kr	0 kr	0 kr
1200	4	Waxö omsorgs Aktiebo	42,00	0,5820%	0,0000%	922 079 kr	21 954 kr	0 kr	0 kr
1201	4	Waxö omsorgs Aktiebo	42,00	0,5820%	0,0000%	922 079 kr	21 954 kr	0 kr	0 kr
1202	4	Waxö omsorgs Aktiebo	42,00	0,5820%	0,0000%	922 079 kr	21 954 kr	0 kr	0 kr
1203	4	Waxö omsorgs Aktiebo	42,00	0,5820%	0,0000%	922 079 kr	21 954 kr	0 kr	0 kr
1204	4	Waxö omsorgs Aktiebo	42,00	0,5820%	0,0000%	922 079 kr	21 954 kr	0 kr	0 kr
1121	5	Felicia Thomsson	78,40	1,0864%	1,4262%	1 742 652 kr	22 228 kr	3 988 kr	47 854 kr
1122	5	Joakim Björk	58,80	0,8148%	1,0697%	1 276 213 kr	21 704 kr	2 991 kr	35 891 kr
1123	5	Linnea Jönsson	58,80	0,8148%	1,0697%	1 276 213 kr	21 704 kr	2 991 kr	35 891 kr
1124	5	Linda Lindkvist	78,40	1,0864%	1,4262%	1 742 652 kr	22 228 kr	3 988 kr	47 854 kr
1149	5	Varosh Vartanian	78,40	1,0864%	1,4262%	1 742 652 kr	22 228 kr	3 988 kr	47 854 kr
1150	5	Eva Grenholm	58,80	0,8148%	0,0000%	1 276 213 kr	21 704 kr	0 kr	0 kr
1151	5	Marianne Ljung Boulog	58,80	0,8148%	1,0697%	1 276 213 kr	21 704 kr	2 991 kr	35 891 kr
1152	5	Marie Hagberg	78,40	1,0864%	1,4262%	1 742 652 kr	22 228 kr	3 988 kr	47 854 kr
1177	5	Elisabeth Löf	78,40	1,0864%	1,4262%	1 742 652 kr	22 228 kr	3 988 kr	47 854 kr
1178	5	Björn Söderström	58,80	0,8148%	1,0697%	1 276 213 kr	21 704 kr	2 991 kr	35 891 kr
1179	5	Frans Carlo	58,80	0,8148%	1,0697%	1 276 213 kr	21 704 kr	2 991 kr	35 891 kr
1180	5	Viviana Teresa Canoila	78,40	1,0864%	1,4262%	1 742 652 kr	22 228 kr	3 988 kr	47 854 kr
1205	5	Eva Söderbäck	110,70	1,5340%	2,0138%	2 460 607 kr	22 228 kr	5 631 kr	67 569 kr
1206	5	Cornelia Lundin	61,80	0,8564%	1,1242%	1 352 562 kr	21 886 kr	3 143 kr	37 722 kr
1207	5	Lars Åkesson	61,80	0,8564%	1,1242%	1 352 562 kr	21 886 kr	3 143 kr	37 722 kr
1208	5	Outhyrd	61,80	0,8564%	1,1242%	1 352 562 kr	21 886 kr	3 143 kr	37 722 kr
1209	5	Jacqueline Pettersson	97,20	1,3470%	1,7682%	2 160 533 kr	22 228 kr	4 944 kr	59 329 kr
1125	6	Ida Frid	78,40	1,0864%	1,4262%	1 764 090 kr	22 501 kr	3 988 kr	47 854 kr
1126	6	Maud Svensson	58,80	0,8148%	1,0697%	1 292 291 kr	21 978 kr	2 991 kr	35 891 kr

1127	6	Maria Engström	58,80	0,8148%	1,0697%	1 292 291 kr	21 978 kr	2 991 kr	35 891 kr
1128	6	Violetta Zasadzka	78,40	1,0864%	1,4262%	1 764 090 kr	22 501 kr	3 988 kr	47 854 kr
1153	6	Lars Friberg	78,40	1,0864%	1,4262%	1 764 090 kr	22 501 kr	3 988 kr	47 854 kr
1154	6	Eva Karlsson	58,80	0,8148%	0,0000%	1 292 291 kr	21 978 kr	0 kr	0 kr
1155	6	Lilly Ljungberg	58,80	0,8148%	1,0697%	1 292 291 kr	21 978 kr	2 991 kr	35 891 kr
1156	6	Krister Lövestedt	78,40	1,0864%	1,4262%	1 764 090 kr	22 501 kr	3 988 kr	47 854 kr
1181	6	Cesare Romano	78,40	1,0864%	1,4262%	1 764 090 kr	22 501 kr	3 988 kr	47 854 kr
1182	6	Outhyrd / tvistig Rodar	58,80	0,8148%	1,0697%	1 292 291 kr	21 978 kr	2 991 kr	35 891 kr
1183	6	Gulli Gustafsson	58,80	0,8148%	0,0000%	1 292 291 kr	21 978 kr	0 kr	0 kr
1184	6	Eva-Marie Ibsen	78,40	1,0864%	1,4262%	1 764 090 kr	22 501 kr	3 988 kr	47 854 kr
1210	6	Cristo Savidis	110,70	1,5340%	2,0138%	2 490 876 kr	22 501 kr	5 631 kr	67 569 kr
1211	6	Peter Brunn	61,80	0,8564%	1,1242%	1 369 461 kr	22 160 kr	3 143 kr	37 722 kr
1212	6	Camilla Eriksson Teng	61,80	0,8564%	1,1242%	1 369 461 kr	22 160 kr	3 143 kr	37 722 kr
1213	6	Outhyrd	61,80	0,8564%	1,1242%	1 369 461 kr	22 160 kr	3 143 kr	37 722 kr
1214	6	Outhyrd	97,20	1,3470%	1,7682%	2 187 111 kr	22 501 kr	4 944 kr	59 329 kr
1129	7	Marie Hansback	78,40	1,0864%	1,4262%	1 785 527 kr	22 775 kr	3 988 kr	47 854 kr
1130	7	Stefan Palmqvist	58,80	0,8148%	1,0697%	1 308 369 kr	22 251 kr	2 991 kr	35 891 kr
1131	7	Billborn Anders	58,80	0,8148%	0,0000%	1 308 369 kr	22 251 kr	0 kr	0 kr
1132	7	Johan Harrysson	78,40	1,0864%	1,4262%	1 785 527 kr	22 775 kr	3 988 kr	47 854 kr
1157	7	Eufrosini Ladopoulos	78,40	1,0864%	1,4262%	1 785 527 kr	22 775 kr	3 988 kr	47 854 kr
1158	7	Mary Chevalier	58,80	0,8148%	1,0697%	1 308 369 kr	22 251 kr	2 991 kr	35 891 kr
1159	7	Heléne Rönnvall	58,80	0,8148%	1,0697%	1 308 369 kr	22 251 kr	2 991 kr	35 891 kr
1160	7	Man Fai Lee	78,40	1,0864%	0,0000%	1 785 527 kr	22 775 kr	0 kr	0 kr
1185	7	Eva Marie Gisiko	78,40	1,0864%	1,4262%	1 785 527 kr	22 775 kr	3 988 kr	47 854 kr
1186	7	Solna Kommun	58,80	0,8148%	0,0000%	1 308 369 kr	22 251 kr	0 kr	0 kr
1187	7	Maud Johansson	58,80	0,8148%	1,0697%	1 308 369 kr	22 251 kr	2 991 kr	35 891 kr
1188	7	Macy Ghelichkhan	78,40	1,0864%	1,4262%	1 785 527 kr	22 775 kr	3 988 kr	47 854 kr
1133	8	Kristina Tunc	78,40	1,0864%	1,4262%	1 806 965 kr	23 048 kr	3 988 kr	47 854 kr
1134	8	Ingfrid Lindebjörk	58,80	0,8148%	1,0697%	1 324 448 kr	22 525 kr	2 991 kr	35 891 kr
1135	8	Charlotte Aulin	58,80	0,8148%	1,0697%	1 324 448 kr	22 525 kr	2 991 kr	35 891 kr
1136	8	Partena Joannidou	78,40	1,0864%	1,4262%	1 806 965 kr	23 048 kr	3 988 kr	47 854 kr
1161	8	Kerstin Jervenheim	78,40	1,0864%	0,0000%	1 806 965 kr	23 048 kr	0 kr	0 kr
1162	8	Marja-Lisa Ståhl	58,80	0,8148%	1,0697%	1 324 448 kr	22 525 kr	2 991 kr	35 891 kr
1163	8	Berit Lindqvist	58,80	0,8148%	1,0697%	1 324 448 kr	22 525 kr	2 991 kr	35 891 kr
1164	8	Ragnvald Eriksson	78,40	1,0864%	0,0000%	1 806 965 kr	23 048 kr	0 kr	0 kr
1189	8	Ebba Palm	78,40	1,0864%	0,0000%	1 806 965 kr	23 048 kr	0 kr	0 kr
1190	8	Robert Åkerqvist	58,80	0,8148%	0,0000%	1 324 448 kr	22 525 kr	0 kr	0 kr
1191	8	Farideh Moradi	58,80	0,8148%	1,0697%	1 324 448 kr	22 525 kr	2 991 kr	35 891 kr
1192	8	Suzan Brehmer	78,40	1,0864%	0,0000%	1 806 965 kr	23 048 kr	0 kr	0 kr
		<b>Total Sum</b>	7 216	100,00%	100,000%	157 858 650 kr	2 411 752 kr	279 612 kr	3 355 340 kr

Bostadshyresgäster

Nr	Vån	Namn	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra				
1168	2	Hans Ove Richter	78,4	1 216 kr	95 356 kr				
1138	2	Christina Lind	58,8	1 143 kr	67 183 kr				
1115	3	Anna-Greta Holmberg	58,8	1 211 kr	71 234 kr				
1140	2	Gian Li Wei	78,4	1 164 kr	91 265 kr				
1193	3	Waxö Omsorgs AB	42	1 568 kr	65 853 kr				
1194	3	Waxö omsorgs Aktiebo	42	1 568 kr	65 853 kr				
1195	3	Waxö omsorgs Aktiebo	42	1 568 kr	65 853 kr				
1196	3	Waxö omsorgs Aktiebo	42	1 568 kr	65 853 kr				
1197	3	Waxö omsorgs Aktiebo	42	1 568 kr	65 853 kr				
1198	3	Waxö omsorgs Aktiebo	42	1 568 kr	65 853 kr				
1118	4	Birgit Egardsson	58,8	1 211 kr	71 234 kr				
1147	4	Wally Johansson	58,8	1 211 kr	71 234 kr				
1173	4	Eva Bodin	78,4	1 221 kr	95 757 kr				
1199	4	Waxö omsorgs Aktiebo	42	1 568 kr	65 853 kr				
1200	4	Waxö omsorgs Aktiebo	42	1 568 kr	65 853 kr				
1201	4	Waxö omsorgs Aktiebo	42	1 568 kr	65 853 kr				
1202	4	Waxö omsorgs Aktiebo	42	1 568 kr	65 853 kr				
1203	4	Waxö omsorgs Aktiebo	42	1 568 kr	65 853 kr				
1204	4	Waxö omsorgs Aktiebo	42	1 568 kr	65 853 kr				
1150	5	Eva Grenholm	58,8	1 217 kr	71 532 kr				
1154	6	Eva Karlsson	58,8	1 217 kr	71 536 kr				
1183	6	Gulli Gustafsson	58,8	1 269 kr	74 597 kr				
1186	7	Solna Kommun	58,8	1 269 kr	74 597 kr				
1131	7	Billborn Anders	58,8	1 217 kr	71 536 kr				
1160	7	Man Fai Lee	78,4	1 174 kr	92 081 kr				
1161	8	Kerstin Jervenheim	78,4	1 174 kr	92 081 kr				
1164	8	Ragnvald Eriksson	78,4	1 174 kr	92 081 kr				
1190	8	Robert Åkerqvist	58,8	1 269 kr	74 597 kr				
1189	8	Ebba Palm	78,4	1 227 kr	96 171 kr				
1192	8	Suzan Brehmer	78,4	1 227 kr	96 171 kr				
		<b>Total Sum</b>	1719,2	1 315 kr	2 260 475 kr				



**G. Ekonomisk prognos år 1-11**

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b><u>Föreningens årliga kostnader</u></b>											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	106 620 845 kr										
Räntor	4 704 645 kr	4 704 645 kr	4 704 645 kr	4 704 645 kr	4 704 645 kr	4 704 645 kr	4 704 645 kr	4 704 645 kr	4 704 645 kr	4 704 645 kr	4 704 645 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avgår räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	2 383 000 kr	2 430 660 kr	2 479 273 kr	2 528 859 kr	2 579 436 kr	2 631 025 kr	2 683 645 kr	2 737 318 kr	2 792 064 kr	2 847 906 kr	2 904 864 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	419 400 kr	427 788 kr	436 344 kr	445 071 kr	453 972 kr	463 051 kr	472 313 kr	481 759 kr	491 394 kr	501 222 kr	511 246 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Fastighetsskatt	322 522 kr	328 972 kr	335 552 kr	342 263 kr	349 108 kr	356 090 kr	363 212 kr	370 476 kr	377 886 kr	385 444 kr	393 153 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
<b>Summa årliga kostnader</b>	<b>7 829 567 kr</b>	<b>7 892 065 kr</b>	<b>7 955 814 kr</b>	<b>8 020 837 kr</b>	<b>8 087 161 kr</b>	<b>8 154 811 kr</b>	<b>8 223 815 kr</b>	<b>8 294 198 kr</b>	<b>8 365 989 kr</b>	<b>8 439 216 kr</b>	<b>8 513 907 kr</b>
<b><u>Föreningens årliga intäkter</u></b>											
Hyror hyreslägenheter	2 260 475 kr	2 305 685 kr	2 351 798 kr	2 398 834 kr	2 446 811 kr	2 495 747 kr	2 545 662 kr	2 596 575 kr	2 648 507 kr	2 701 477 kr	2 755 506 kr
Hyror lokaler	2 158 752 kr	2 158 752 kr	2 158 752 kr	2 223 515 kr	2 223 515 kr	2 223 515 kr	2 290 220 kr	2 290 220 kr	2 290 220 kr	2 358 927 kr	2 358 927 kr
Avdrag ingående mervärdesskat	55 000 kr	55 000 kr	55 000 kr	56 650 kr	56 650 kr	56 650 kr	58 350 kr	58 350 kr	58 350 kr	60 100 kr	60 100 kr
Årsavgifter medlemmar	3 355 340 kr	3 372 629 kr	3 390 263 kr	3 341 838 kr	3 360 185 kr	3 378 900 kr	3 329 583 kr	3 349 053 kr	3 368 913 kr	3 318 712 kr	3 339 374 kr
<b>Summa årliga intäkter</b>	<b>7 829 567 kr</b>	<b>7 892 065 kr</b>	<b>7 955 814 kr</b>	<b>8 020 837 kr</b>	<b>8 087 161 kr</b>	<b>8 154 811 kr</b>	<b>8 223 815 kr</b>	<b>8 294 198 kr</b>	<b>8 365 989 kr</b>	<b>8 439 216 kr</b>	<b>8 513 907 kr</b>

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan

4,41%

Inflationsantagande

2,00% Gäller driftkostnader och fondavsättning samt fsatighetsskatt

Hysesförhandlingar bostadslägenheter

2,00%

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas.

I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 8 kr/kvm/år i ökad årsavgifter

Samma relation gäller om föreningen löser lån till motsvarande belopp.

Hysesintäkter för kommersiella lokaler har ej indexuppräknats. Dessa hyror uppräknas dock med 3 % vart tredje år.

Bostadshyrorna uppräknas med 2,0% varje år.

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

## H. Känslighetsanalys

År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	3 355 340 kr	3 372 629 kr	3 390 263 kr	3 341 838 kr	3 360 185 kr	3 378 900 kr	3 329 583 kr	3 349 053 kr	3 368 913 kr	3 318 712 kr	3 339 374 kr
<u>Årsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	4 421 548 kr	4 438 837 kr	4 456 472 kr	4 408 047 kr	4 426 394 kr	4 445 108 kr	4 395 791 kr	4 415 262 kr	4 435 121 kr	4 384 921 kr	4 405 583 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	2 289 131 kr	2 306 420 kr	2 324 055 kr	2 275 630 kr	2 293 977 kr	2 312 691 kr	2 263 375 kr	2 282 845 kr	2 302 704 kr	2 252 504 kr	2 273 166 kr
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	3 355 340 kr	3 403 878 kr	3 446 683 kr	3 424 667 kr	3 470 710 kr	3 518 456 kr	3 499 556 kr	3 550 880 kr	3 604 084 kr	3 588 774 kr	3 645 930 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	3 355 340 kr	3 341 380 kr	3 334 321 kr	3 260 468 kr	3 252 636 kr	3 244 401 kr	3 167 349 kr	3 158 279 kr	3 148 774 kr	3 068 366 kr	3 057 958 kr

Dagens genomsnittsräntenivå 4,41%

Dagens inflationsnivå 2,00%

## **I. Särskilda förhållanden**

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Flamingo`s förvärv av 3D-fastigheten Solna Banken 13, Solna, via förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vilket kommer att äga fastigheten vid föreningens tillträde. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av 3D-fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Ytorna har erhållits från hyresvärden och det är inte säkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått ifrån att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.

Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

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

**Solna den 11e maj 2011.**  
**Bostadsrättsföreningen Flamingo**

---

Lars Åkesson

---

Elizabetha Brickman  
Kocalevska

---

Peter Söderbäck

---

Giovanni Venner

---

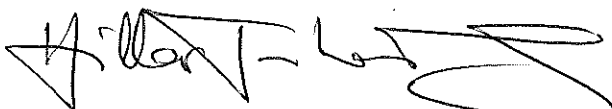
Varosh Vartanian

## **Solna Banken 9 (del av)**

**Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till ekonomisk plan.**

Stockholm 17 maj 2010

**Projektledarhuset AB**



Hillar Truuberg



# Solna Banken 9 (del av) - Besiktningsutlåtande

## 1. Uppdrag

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

## 2. Uppdragsgivare

Brf Flamingo genom Öhlin & Fellingner

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 4 maj 2010 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Inga mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter, 1 gruppboende, 1 studentlägenhet, 1 förskola och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktnings-tillfället var det mulet samt ca + 8 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, information från fastighetsskötare, investeringspromemoria upprättad av Tenzing AB, 3-D utredning utförd av Structor samt genom ritningsstudier.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Elisabeth Brickman, boende
- Peter Söderbäck, boende
- Lars Åkesson, boende
- Peter Andersson, ISS
- Marie Lasku, Structor
- Sandra Forsgren, Tenzing
- Dan Epsten, Tenzing
- Daniel Albrektson, Öhlin & Fellingner
- Carl Johansson, Öhlin & Fellingner
- Mattias Åkerlund, Öhlin & Fellingner
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Solna Banken 9 (avstyckning från stamfastighet)	
Adress:	Centrumslingan 45, 47, 49 & 51	
Kommun:	Solna	
Nuvarande ägare:	Rodamco Solna Centrum AB	
Ägandeform:	Äganderätt	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	3 st byggnader med 8 våningar och vind samt 1 byggnad 4-5 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1991	
Areor:	Bostäder	7 216 m <sup>2</sup>
	Lokaler	1 076 m <sup>2</sup>
	Totalt	8 292 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	111 st; 1-5 rok (i huvudsak 2 och 3 rok)	
Standard:	Modern	
Källare / bottenvåning:	Bostadsentréer, lokaler, tvättstugor, förråd, driftsutrymmen mm (med servitut).	
Övr våningsplan:	I huvudsak bostäder	
Vindsplan:	Fläktrum, hissmaskinrum, lgh-förråd.	
Undergrund:	Grundlagt uppepå stamfastigheten Banken 9	
Grundläggning:	”Grundplatta” av betong.	
Stomme:	Armerad betong.	
Ytterväggar:	Sandwich-element.	
Bjälklag:	Armerad betong.	
Yttertak:	Asfaltpapp.	

Fasad:	Putsade betongelement samt smärre partier med plåt.
Balkonger:	Betongplattor, aluminiumräcken, plåtskärmar.
Fönster:	3-glas kopplade trä- / aluminiumfönster.
Entréer:	Stålparterier med glas.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och tak.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkettgolv i vardagsrum / matsalar. Linoleumgolv i de flesta övriga rum. Linoleum i kök.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåren. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelser förekommer.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak, badkar, wc-stol, tvättställ. Elhanddukstork. Vattenradiator i badrum med fönster. TM / TT i vissa. Avvikelser förekommer.
WC:ar:	Plastmatta på golv, målade väggar och målade tak. WC-stol, tvättställ.
Tvättstugor mm:	4 TM, 2 TT, 2 TS, 2 manglar, 2 tvättbänkar. Plastmatta på golv, målade väggar och tak. WC i anslutning till respektive tvättstuga.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Ny värmeundercentral som betjänar berörda huskroppar måste anordnas.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnadsåret. Radiatorventiler i lägenheter från byggnadsåret. Stamregleringsventiler från byggnadsåret.

Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft med fläktar på taket / vinden. Vägghventiler för tilluft. Värmeåtervinning på frånluften på Centrumslingan 45. Lokaler: Mekanisk till- och frånluft med egna aggregat.
Elinstallationer:	Elinstallationer från byggnadsåret. 3-fasinstitutioner i lägenheter.
Hiss:	4 linhissar för 8 personer, 630 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till juli 2011. Hissarna är ej säkerhetsanpassade. Styr- och reglerutrustning utbytt 2003 / 2004.
Sophantering:	Sopnedkast i respektive trapphus till sopsäcksväxlare. Grovsoprum saknas.
Tomt / mark:	Hårdgjorda plattsatta och asfalterade ytor till entréer mm. Omkringliggande mark kommer i all huvudsak att tillhöra stamfastigheten.
Allmänt:	Byggnader uppförda 1991 i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	OVK är under genomförande. Nuvarande fastighetsägare kommer att tillse att godkänd OVK föreligger för både bostäder och lokaler.
Energideklaration:	Utförd enligt uppgift.
Radon:	Radonmätningar ej redovisade.
Asbest:	Asbest förekommer inte.

*HS*

## **5. Utlåtande**

### **5.0 Allmänt**

Utöver vad som beskrivs i denna Statusrapport innehåller den befintliga fastigheten Solna Banken 9 idag en betydande mängd lokaler mm. En uppdelning av fastigheten genom sk 3D-metod pågår, varigenom huvuddelen av lokalerna hamnar på Stamfastigheten. Det förutsätts nedan att uppdelningen kommer att fullföljas samt att gränsdragning för framtida underhåll sker enligt uppgifter besiktningssmannen blivit informerad om.

### **5.1 Byggnad**

#### **5.1a Mark / Grundläggning**

Ingen fuktinträngning noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar. Ingen fuktdoft noterades heller i de källardelar som utgör de utrymmen som i framtiden kommer att ingå i den avstyckade fastigheten.

Inga sättningar / sättningstendenser kunde noterades.

Den utvändiga mark som den avstyckade fastigheten övertar underhållsansvar för är i gott skick.

#### **5.1b Stomme**

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

#### **5.1c Fasad**

Putsade fasader med puts från byggnadsåret. Fasadputsen är generellt i gott skick. Inget åtgärdsbehov på mer än 10 år. Punktläckage har dock förekommit på någon plats och åtgärdats.

Plåtklädda fasaddelar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Träfasad till del av förskolan. Ommålat för något år sedan och med ca 8-10 år till kommande åtgärd.

#### **5.1d Tak**

Yttertak belagt med asfaltpapp i bedömt tillfredsställande skick. Ca 5-6 år till kommande åtgärd. På de "nedre" takdelarna saknas rasskydd. Anordnas inom nära framtid.

Plåttak på smärre delar i tillfredsställande skick. Enligt uppgift har läckage förekommit men åtgärdats.

### 5.1e Balkonger

Balkonger med plattor av betong, aluminiumräcken och plåtskärmar. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

### 5.1f Fönster

Fönster och fönsterdörrar i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

I några badrum är innerbågarna fuktskadade och i behov av underhåll inom nära framtid.

### 5.1g Gemensamma utrymmen

Entrépartier:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Trapphus / entréer mm:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstugor:

Maskinpark i huvudsak från 2003 med ca 8 års återstående teknisk livslängd.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Sopnedkast till sopsäcksväxlare. Inget nära förestående åtgärdsbehov. När säckväxlarnas tekniska livslängd uppnåtts, anordnas lämpligen ett behållarsystem.

Övrigt källare / vind:

Förråd mm i normalt skick.

### 5.1h Lägenheter

6 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. De flesta lägenheter har generellt likartad grundstandard. Utöver de 6 vanliga lägenheterna besöktes även ett gruppboende och en studentlägenhet.

Badrummen har yt- och tätskikt från byggnadsåret. Normal teknisk livslängd för golvplastmattor i badrum är drygt 25 år, vilket innebär ca 10 år till rekommenderad renovering. Kostnaden för denna åtgärd åligger enligt föreningens stadgar den enskilde bostadsrättshavaren och är ungefär 100 000:- per badrum inkl moms.

Lägenheterna är i övrigt i förväntat skick för byggnadsåret.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligger bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet beroende på storlek.

### **5.1i Lokaler**

Förskola:

Ytskikt från byggnadsåret i normalt skick. Enligt uppgift är OVK för förskolan inte godkänd. Eget inre underhållsansvar och även eget underhållsansvar för verksamhetsberoende inredning och utrustning.

Gruppboende:

Ytskikt från byggnadsåret i normalt skick.

Övriga lokaler:

Besöktes ej eller var inte tillgängliga.

Generellt för alla lokaler gäller eget inre underhållsansvar.

## **5.2 VVS-anläggning**

### **5.2a Värmeproduktion**

Anslutet till fjärrvärme. Egen värmeundercentral saknas. Enligt uppgift kommer säljaren tillse att ny fjärrvärmeundercentral som enbart betjänar den avstyckade fastigheten kommer att installeras.

### **5.2b Värmedistribution**

Värmestammar och stamregleringsventiler nyinstalleras i erforderlig omfattning i samband med installation av den nya fjärrvärmeundercentralen. Radiatorventilerna är från byggnadsåret och har ca 10 års återstående teknisk livslängd.

### **5.2c Avlopp / vatten / sanitet**

Avlopp av gjutjärn från byggnadsåret. Spolning / rensning rekommenderas inom nära framtid och därefter med ca 10 års intervall.

Tappkall- och tappvarmvattenstammar och -ledningar av koppar i gott skick. Inget åtgärdsbehov under lång tid.

### **5.2d Ventilation**

Lägenheter:

Frånluft: Mekanisk frånluft. Värmeåtervinning på frånluften på Centrumslingan 45. Fläktenheter från byggnadsåret med minst 10 års återstående teknisk livslängd avseende fläktmotorer. Bedömt tillfredsställande funktion.

Tilluft: Vägventiler.

OVK-besiktning är under genomförande och nuvarande fastighetsägare kommer att tillse att godkänd OVK finns.

Lokaler:

Mekanisk till- och frånluft med egna fläktar. OVK till Förskolan är i dagsläget inte godkänd. Nuvarande fastighetsägare kommer tillse att besiktning utförs samt att erforderliga åtgärder för godkännande genomförs.

### **5.3 El-anläggning**

Elinstallationer genomgående från byggnadsåret. Inget åtgärdsbehov under lång tid.

### **5.4 Övrigt**

#### **5.4a Hiss**

4 hissmaskiner från byggnadsåret. Hissarna är inte säkerhetsanpassade. Styr- och reglerutrustning, linor mm är utbytta 2003 / 2004 och har lång återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov.

HS



## 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge maj 2010)

( angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. )

### 6.1 Byggnad

#### 6.1c Fasad

Ommålning smärre träfasaddelar, ca 2018 ca 20 kkr

#### 6.1d Tak / takavvattning / piskaltaner

Anordnande takrasskydd, snarast ca 400 kkr

Utbyte takpapp, ca 2016 ca 500 kkr

#### 6.1f Fönster

Renovering innerbågar i badrum, ca 2012 ca 100 kkr

#### 6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2018 ca 300 kkr

### 6.2 VVS-anläggning

#### 6.2ab Värmeproduktion och -distribution

Anordnande ny fjärrvärmeundercentral (ordnas innan förvärv)

Utbyte radiatorventiler, ca 2020 ca 500 kkr

#### 6.2c Avlopp / vatten

Rensning avloppsstammar, ca 2010 ca 250 kkr

#### 6.2d Ventilation

OVK-åtgärder (ordnas innan förvärv)

## **Sammanfattning:**

Avstyckad fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1991 i förväntat tillfredsställande skick. Inga mer omfattande underhålls- / renoveringsarbeten har genomförts under byggnadernas livslängd. Fastigheten har inga akuta tekniska brister. Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. I samband med avstyckningen kommer vissa anpassningsåtgärder behöva genomföras. Nuvarande fastighetsägare kommer tillse att huvuddelen av dessa genomförs.

