

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Fålbänken 1

Org.nr 769625-1730

Registrerad av Bolagsverket 2015-09-16

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄLLBÄNKEN 1

Org.nr 769625-1730

Täby

Denna ekonomiska plan är upprättad med följande huvudpunkter.

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåtelsen
 - 1.2 Tillträde
 - 1.3 Avsättning till renoveringsfond
 - 1.4 Uträkning av insatser och avgifter
 - 1.5 Taxeringsuppgifter
 - 1.6 Försäkring
 - 1.7 Villkor för fastighetsköp
 - 1.8 Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter
 - 1.9 Uttagna pantbrev
 - 1.10 Momsregistrering
 - 1.11 3 kap 1§ bostadsrättslagen
- 2 Beskrivning av fastigheten**
- 3 Lägenhetsbeskrivning**
- 4 Föreningens anskaffningskostnad**
 - 4.1 Kostnader för anskaffning
 - 4.2 Finansiering av anskaffning
- 5 Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader**
 - 5.1 Anlitad bank och lånebelopp
 - 5.2 Räntor och amortering
 - 5.3 Driftkostnader
 - 5.4 Skatter, avsättningar
- 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Lokalhyresavtal
 - 6.2 Sammanställning av intäkter
 - 6.3 Nyckeltal
- 7 11-års simulering av kostnader och intäkter**

Förutsättningar för simulering
- 8 Känslighetsanalys**
- 9 Särskilda förhållanden, anmälan om registrering**
- 10 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, 3 kap 2§**
- 12 Teknisk besiktning**
- 13 Bilaga, situationsplan**

2015091000385

1. Allmänna förutsättningar

- 1.1 Bostadsrättsföreningen Täby Fällbänken 1 som registrerades hos Bolagsverket den 30 augusti 2012, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheterna Bokhyllan 1, Fällbänken 1, Karmstolen 1 samt Spegeln 24 och Spegeln 25 under fjärde kvartalet 2015 och per samma tidpunkt upplåta lägenheter till medlemmarna med omgående tillträde. Adresser: Gribbbylundsvägen 24, 64-80, Gribbbylunds Torg 1-7, 2-8, Linbastuvägen 2-8, Trefaldighetsvägen 2-28, Palmstruchs väg 80-84. Förutsättningarna för köpet är till alla delar kända. Inflyttning har skett i alla lägenheter förutom i 13 lägenheter som vid övertagandet är vakanta. Dessa lägenheter kommer efter tillträdet och efter eventuell renovering att säljas till marknadspris. Underhållsbehov har fastställts genom teknisk besiktning. (12). Finansiering av omedelbart underhållsbehov sker genom att medel avsätts för erforderliga renoveringar.
- 1.3 Avsättning till renovering uppgår till kr 8 milj. kronor
- 1.4 Insatserna har beräknats efter en funktion av BOA samt aktuell hyra. Detta förutsätter ändring av stadgarna. För de lägenheter som fått standardhöjande renovering har påslag på insatsen gjorts med procentsats, motsvarande 75% av hyreshöjningen. Dessa lägenheter redovisas i särskild kolumn under punkt 6 markerade med "R". Lägenheter med justerat insatsbelopp är markerade i kolumnen med "J". Årsavgifterna beräknas efter andelstal beräknade efter storlek och hyra.
- 1.5 **Taxeringsuppgifter, värden 2014**
Karmstolen 1, 29,8 milj varav byggnadsvärde 19,6 milj. BOA 2061 kvm. Sammanlagd areal 59993 kvm
Spegeln 24, ingen BOA, p-platser **Spegeln 25** BOA 2892 kvm, **Fällbänken 1**, BOA 15523kvm och **Bokhyllan 1**, BOA 5536 kvm, samtaxerade, Taxeringsvärde 372 072 000, varav byggnadsvärde 237 milj. Sammanlagt taxeringsvärde 401 872 000.
- 1.6 Byggnaden kommer att fullvärdeförsäkras.
- 1.7 Fastigheten kommer att förvärvas genom köp av bolag. Köpeskillingen för bolaget (andelar) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i bolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget. Bostadsrättsföreningen övertar latent skatteskuld som, vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris (utköpsvärde) och framtida försäljningspris.
- 1.8 **Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter**
- | | |
|---|--|
| <p>Täby Karmstolen 1
 Rättigheter:
 Last: Ledningsrätt Akt 0160-1994/017/1.1 Datum 1994-04-26
 Planer:
 Beslutade: Stadsplan Akt 0160-S230 Datum 1987-08-17
 Täby Spegeln 25
 Rättigheter:
 Inga
 Planer:
 Beslutade: Stadsplan Akt 0160-S215 Datum 1985-01-25

 Täby Fällbänken 1
 Rättigheter:
 Last: Officialservitut Utfart Akt 0160-1991/018/4
 Planer:
 Beslutade: Stadsplan Akt 0160-S215 Datum 1985-01-25</p> | <p>Täby Spegeln 24
 Rättigheter:
 Last: Avtalsservitut väg Akt 01-IM4-90/43390.1

 Planer:
 Beslutade: Stadsplan Akt 0160-S215 Datum 1985-01-25
 Täby Bokhyllan 1
 Rättigheter:
 Last: Ledningsrätt Akt 0187-03/2.5
 Last: Ledningsrätt Akt 0187-03/2.6
 Planer:
 Beslutade: Stadsplan Akt 0160-S215 Datum 1985-01-25</p> |
|---|--|
- 1.9 Fastigheten är registrerad för frivillig moms.
- 1.10 Uttagna pantbrev kr 325,5 milj., gäller alla i köpet ingående fastigheter.
- 1.11 I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskillning, som även är det slutliga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för fastighetsförvärvet för att avsättning enligt teknisk besiktning utgör den slutliga anskaffningskostnaden.

2015091000386

2. Beskrivning av fastigheten

Byggnadstyp	Fastigheterna är bebyggda med 37 huskroppar innehållande bostäder och lokaler. Dessutom finns ett antal mindre byggnader för undercentraler, förråd, carport mm. Mellan byggnaderna finns gräsmattor, lekpark, gångvägar och körvägar 395 bostadslägenheter, BOA 26012 kvm LOA ca 3649 kvm.
Byggnadsår	Uppförd 1986-87
Antal våningar	3 våningsplan i höghusen, 2 våningsplan i låghusen
Grund	Kantförstärkta betongplattor på mark. I fyra av byggnaderna finns källare
Stomme	Betong och träreglar i komplementbyggnaderna
Bjälklag	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Fasader	Fasadtegel på bostads och lokalbyggnaderna. Skolbyggnader, 2 st, och förrådsbyggnader har träpanel.
Yttertak	Största delen sadeltak med takbeläggning av betongpannor med underliggande tjärpapp. Beslagning av plåt.
Balkonger	Balkongplattor i betong med räcken och skärmar i metall.
Fönster	2+1 glas med yttre båge av metall. Karmen är utvändigt klädd med metall..
Uppvärmning	Samtliga bostäder har vattenburen värme från bergvärmepumpar. Totalt finns 8 st anläggningar med mellan 2-5 värmepumpar samt kringutrustning
Ventilation	Frånluftsfläktar med värmeåtervinningsbatterier till alla huskroppar. Tilluft genom spaltventiler i fönstren
Trapphus	Trapp- och golvbeläggning delvis i cementmosaik. Stora delar av korridorerna har linoliummattor. Väggar och tak målade.
Hiss	23 hydralhissar för 8 personer vardera
Förråd	Finns i förrådsbyggnader och på vindar
Soppantering	Sopkärl på många platser i området och sopnedkast i några trapphus
Tvättstuga	Totalt finns 18 st tvättstugor, 36 tvättmaskiner, 18 st torktumlare och 18 st torkskåp.
Ventilation	Mekanisk frånluftventilation i bostäderna med värmeåtervinning.
Skyddsrum	Totalt 4 st skyddsrum, beaktade 1997 och tillsyn 2009.

3. Lägenhetsbeskrivning

2015091000387

Hall	Golv:	Plastmatta/linoleum
	Vägg:	Tapet/målad
	Tak:	Målat
Vardagsrum	Golv:	Parkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
	Övrigt	-
Sovrum	Golv	Parkett/linoleum
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
Kök	Golv	Parkett/linoleum
	Vägg	Tapet / målat
	Tak	Målat
	Övrigt	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med Ugn, filterfläkt, kyl/frys.
Badrum	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ.
Balkonger	Golv	Betong
	Räcke	Metall, skärmar av plåt

Beskrivningen speglar genomsnittligt utförande och kan vara ofullständig

2015091000388

4. Föreningens anskaffningskostnad			
4.1.1	Köpeskilling för föreningens fastighet, bolagsköp		690 000 000
4.1.2	Lagfart		6 028 905
4.1.3	Pantbrev		1 730 000
4.1.4	Bildningskostnader		7 000 000
4.1.6	Avsatt för renoveringar		8 092 222
4.2	Total anskaffningskostnad		712 851 127
4.2.1	Insatser 100 %		412 124 293
4.2.2	Avgår insatser för ej upplåtna lägenheter 27 % av "4.2.1"	-	111 273 195
4.2.3	Beräknade insatser (73 %)		300 851 098
4.2.4	Fastighetslån		412 000 000
		diff	- 29
	Summa finansiering		712 851 127

5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.

Specifikation av lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av de årliga kapitalkostnaderna.
Som säkerhet för lån lämnas befintliga och nya pantbrev i fastigheten.

5.1	Föreningens bank			
	Lånebelopp	Räntesats	Amortering	Bindningstid
	412 000 000	2,50 %	1 373 333	1/3-del rörligt, 1/3-del 3 år, 1/3-del 5 år
5.2	Kapitalkostnader			
5.2.1	Räntor		10 300 000	
5.2.3	Amortering		1 373 333	11 673 333
5.3	Driftkostnader			
5.3.1	Fastighetsförv. ekonomisk		500 000	
5.3.2	Fastighetsskötsel		1 200 000	
5.3.3	Städning		270 000	
5.3.4	Uppvärmning, fastighetsel		3 200 000	
5.3.5	Vatten och avlopp		1 100 000	
5.3.6	Snöröjning		450 000	
5.3.7	Telia		120 000	
5.3.8	Försäkring		380 000	
5.3.9	Sophämtning		670 000	
5.3.10	Divrse/styrelsearvode etc		300 000	8 540 000
5.4	Avsättningar, skatt			
5.4.1	Avsättning till yttre underhållsfond, 0,3% av tax.värde *)		1 205 616	
5.4.2	Fastighetsskatt		210 720	
5.4.3	Fastighetsavgift		492 565	1 908 901

Summa kostnader

22 122 234

*) enligt föreningens stadgar skall avsättning göras i enlighet med upprättad underhållsplan. I denna plan sker avsättning med 0,3% av taxvärde i avvaktan på att underhållsplan under kommande år blir upprättad.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

2015091000390

Adress	Lgh	BOA	Differentering	Andels tal	Insats		Årsavgift			Boende- Kostnad *)	
	nr				total	kvm	år	Mån	kvm	2,50%	
Gribbbylunds Torg	102601	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-26%
	102602	75,50		0,2854%	1 153 259	15 275	33 135	2 761	439	5 404	-26%
	102603	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-28%
	102611	75,50		0,2854%	1 153 259	15 275	33 135	2 761	439	5 404	-30%
	102612	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-31%
	102613	53,70		0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-29%
	102614	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	102621	75,50		0,2854%	1 153 259	15 275	33 135	2 761	439	5 404	-30%
	102622	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	0%
	102623	53,70		0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-29%
	102624	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	102631	75,50		0,2854%	1 153 259	15 275	33 135	2 761	439	5 404	-30%
	102632	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-31%
	102633	53,70		0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-29%
	102634	81,80	R	0,3044%	1 403 204	17 154	35 345	2 945	432	6 161	-43%
	102641	62,00	R	0,2421%	1 082 072	17 453	28 113	2 343	453	4 822	-38%
	102642	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-31%
	102643	53,70		0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-29%
	102644	67,00	R	0,2585%	1 154 969	17 238	30 019	2 502	448	5 148	-43%
	102615	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-26%
	136111	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	136112	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	136113	58,40		0,2300%	929 531	15 917	26 707	2 226	457	4 356	-28%
	136114	60,60		0,2374%	959 544	15 834	27 570	2 298	455	4 496	-28%
	136211	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-31%
	136212	81,80	J	0,3044%	1 180 154	14 427	35 345	2 945	432	5 650	-33%
	136213	58,40		0,2300%	929 531	15 917	26 707	2 226	457	4 356	-30%
	136214	74,90	J	0,2835%	1 095 781	14 630	32 921	2 743	440	5 255	-30%
	103612	60,60		0,2374%	959 544	15 834	27 570	2 298	455	4 496	-27%
	103613	58,90		0,2317%	936 383	15 898	26 904	2 242	457	4 388	-28%
	103614	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-35%
	103622	60,60		0,2374%	959 544	15 834	27 570	2 298	455	4 496	-29%
	103623	60,60		0,2374%	959 544	15 834	27 570	2 298	455	4 496	-27%
	103624	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%

2015091000391

Adress	Lgh	BOA	Differentiering	Andels tal	Insats		Årsavgift			Boende- Kostnad *)	
	nr				total	kvm	år	Mån	kvm	2,50%	
	103625	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	102701	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-27%
	102702	75,50		0,2854%	1 153 259	15 275	33 135	2 761	439	5 404	-27%
	102703	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-28%
	102711	75,50		0,2854%	1 153 259	15 275	33 135	2 761	439	5 404	-30%
	102712	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-31%
	102713	53,70		0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-29%
	102714	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	102721	75,50		0,2854%	1 153 259	15 275	33 135	2 761	439	5 404	-30%
	102722	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-31%
	102723	53,70		0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-29%
	102724	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	102731	75,50	R	0,2854%	1 279 710	16 950	33 135	2 761	439	5 694	-37%
	102732	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-32%
	102733	53,70		0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-29%
	102734	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	102741	62,00		0,2421%	978 455	15 782	28 113	2 343	453	4 585	-29%
	102741	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-31%
	102743	53,70		0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-29%
	102744	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-30%
	103511	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	103512	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	103513	58,40	R	0,2300%	1 086 412	18 603	26 707	2 226	457	4 715	-36%
	103514	60,60	R	0,2374%	1 062 350	17 531	27 570	2 298	455	4 732	-42%
	103521	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	103522	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-32%
	103523	58,40		0,2300%	929 531	15 917	26 707	2 226	457	4 356	-28%
	103524	74,90		0,2835%	1 145 781	15 297	32 921	2 743	440	5 369	-29%
	103515	74,90		0,2835%	1 145 781	15 297	32 921	2 743	440	5 369	-29%
	103516	59,10		0,2324%	939 120	15 890	26 983	2 249	457	4 401	-28%
	103517	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	103518	65,40	R	0,2533%	1 205 438	18 432	29 415	2 451	450	5 214	-43%
	103525	74,90		0,2835%	1 145 781	15 297	32 921	2 743	440	5 369	-29%
	103526	58,90		0,2317%	936 383	15 898	26 904	2 242	457	4 388	-28%
	103527	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	103528	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	103201	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-26%
	103202	75,50		0,2854%	1 153 259	15 275	33 135	2 761	439	5 404	-27%
	103203	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-28%
	103211	75,50		0,2854%	1 153 259	15 275	33 135	2 761	439	5 404	-30%

2015091000392

Adress	Lgh	BOA	Differentiering	Andels tal	Insats		Årsavgift			Boende- Kostnad *)	
	nr				total	kvm	år	Mån	kvm	2,50%	
	103212	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-42%
	103213	53,70		0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-29%
	103214	81,80	R	0,3044%	1 401 297	17 131	35 345	2 945	432	6 157	-43%
	103221	75,50	R	0,2854%	1 340 552	17 756	33 135	2 761	439	5 833	-43%
	103222	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-31%
	103223	53,70		0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-29%
	103224	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	103231	75,50		0,2854%	1 153 259	15 275	33 135	2 761	439	5 404	-27%
	103232	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-31%
	103233	53,70	R	0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-48%
	103234	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	103241	62,00		0,2421%	978 455	15 782	28 113	2 343	453	4 585	-29%
	103242	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-31%
	103243	53,70		0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-29%
	103244	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-32%
	103519	60,60		0,2374%	959 544	15 834	27 570	2 298	455	4 496	-28%
	103529	74,90		0,2835%	1 145 781	15 297	32 921	2 743	440	5 369	-37%
	135110	58,90		0,2317%	936 383	15 898	26 904	2 242	457	4 388	-30%
	135111	53,90	R	0,2145%	1 073 987	19 926	24 911	2 076	462	4 537	-41%
	135112	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	135210	58,90	R	0,2317%	936 383	15 898	26 904	2 242	457	4 388	-41%
	135211	53,90		0,2145%	867 007	16 085	24 911	2 076	462	4 063	-33%
	135212	65,40	R	0,2533%	1 190 227	18 199	29 415	2 451	450	5 179	-41%
	103302	73,00	J	0,2776%	1 071 920	14 684	32 235	2 686	442	5 143	-29%
	103303	56,00		0,2218%	896 374	16 007	25 755	2 146	460	4 200	-29%
	103311	75,50		0,2854%	1 153 259	15 275	33 135	2 761	439	5 404	-30%
	103312	86,10	R	0,3170%	1 486 487	17 265	36 804	3 067	427	6 474	-40%
	103313	53,70		0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-29%
	103314	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	103321	75,50		0,2854%	1 153 259	15 275	33 135	2 761	439	5 404	-30%
	103322	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-31%
	103323	53,70		0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-29%
	103324	81,80	R	0,3044%	1 379 305	16 862	35 345	2 945	432	6 106	-42%
	103331	75,50		0,2854%	1 153 259	15 275	33 135	2 761	439	5 404	0%
	103332	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-31%
	103333	53,70		0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-29%
	103334	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	103341	62,00		0,2421%	978 455	15 782	28 113	2 343	453	4 585	-29%
	103342	86,10		0,3170%	1 280 928	14 877	36 804	3 067	427	6 002	-31%
	103343	53,70		0,2138%	864 192	16 093	24 830	2 069	462	4 050	-29%
	103344	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-30%

2015091000393

Adress	Lgh	BOA	Differentiering	Andels tal	Insats		Årsavgift			Boende- Kostnad *)	
	nr				total	kvm	år	Mån	kvm	2,50%	
Gribbylundsvägen	103304	72,00		0,2745%	1 109 253	15 406	31 871	2 656	443	5 198	-30%
	102201	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-27%
	102202	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	0%
	102203	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-27%
	102211	53,80		0,2142%	865 600	16 089	24 870	2 073	462	4 056	-29%
	102212	60,10		0,2358%	952 755	15 853	27 375	2 281	455	4 465	-29%
	102213	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	102214	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-31%
	102221	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	102222	60,10		0,2358%	952 755	15 853	27 375	2 281	455	4 465	-31%
	102223	83,70	R	0,3100%	1 412 130	16 871	35 994	3 000	430	6 236	-42%
	102224	65,40	R	0,2533%	1 244 896	19 035	29 415	2 451	450	5 304	-36%
	102231	53,90		0,2145%	867 007	16 085	24 911	2 076	462	4 063	-29%
	102232	60,10	R	0,2358%	1 172 608	19 511	27 375	2 281	455	4 968	-36%
	102233	83,70	R	0,3100%	1 483 573	17 724	35 994	3 000	430	5 870	-46%
	102234	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	102204	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-26%
	102215	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	102501	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-28%
	102511	54,20	R	0,2156%	1 078 413	19 897	25 032	2 086	462	4 557	-36%
	102502	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-27%
	102512	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	102401	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-30%
	102402	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-28%
	102403	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-27%
	102411	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	102412	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-31%
	102413	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	102414	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-30%
	102421	78,90	R	0,2957%	1 373 687	17 410	34 338	2 862	435	6 010	-43%
	102422	83,70	R	0,3100%	1 392 535	16 637	35 994	3 000	430	6 191	-36%
	102423	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	102424	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	102431	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	102432	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	102433	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	102434	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-30%
	102404	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-26%
	102415	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	102301	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-26%
	102311	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	102302	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-26%
	102312	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	102133	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	102102	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-26%
	102103	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-27%

2015091000394

Adress	Lgh	BOA	Differentiering	Andels tal	Insats		Årsavgift			Boende- Kostnad *)	
	nr				total	kvm	år	Mån	kvm	2,50%	
Linbastuvägen	102111	53,90	R	0,2145%	867 007	16 085	24 911	2 076	462	4 063	-29%
	102112	60,10		0,2358%	952 755	15 853	27 375	2 281	455	4 465	-29%
	102114	65,40		0,2533%	1 040 418	15 909	29 415	2 451	450	4 836	-33%
	102121	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	102122	60,10		0,2358%	952 755	15 853	27 375	2 281	455	4 465	-29%
	102123	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	102124	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	102131	53,90		0,2145%	867 007	16 085	24 911	2 076	462	4 063	-31%
	102132	60,10	R	0,2358%	952 755	15 853	27 375	2 281	455	4 465	-29%
	102134	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	102104	54,20		0,2156%	990 716	18 279	25 032	2 086	462	4 356	-43%
	102115	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-27%
	101711	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	101712	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	101811	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	0%
	101812	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	101901	67,00	R	0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-27%
	101902	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-26%
	101903	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-31%
	101911	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	101912	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	101913	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	101914	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-30%
	101921	78,90		0,2957%	1 195 128	15 147	34 338	2 862	435	5 600	-29%
	101922	83,70	R	0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	101923	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	101924	81,80		0,3044%	1 451 144	17 740	35 345	2 945	432	6 271	-41%
	101931	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-31%
	101932	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	101934	67,00		0,2585%	1 227 096	18 315	30 019	2 502	448	5 314	-43%
	101904	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	101915	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	102001	54,20	R	0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-26%
	102011	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	102002	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-26%
	102012	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	102101	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-27%
	102113	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	101933	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	103015	54,20		0,2156%	1 072 445	19 787	25 032	2 086	462	4 544	-40%
	103001	67,00	R	0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-27%
	103002	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-26%
	103003	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-27%
	103004	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	0%
	103011	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	0%
	103012	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%

2015091000395

Adress	Lgh	BOA	Differentiering	Andels tal	Insats		Årsavgift			Boende- Kostnad *)	
	nr				total	kvm	år	Mån	kvm	2,50%	
Palmstruchs Väg	103013	46,60	R	0,1886%	987 934	21 200	21 904	1 825	470	4 089	-45%
	103014	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-30%
	103021	78,90		0,2957%	1 195 128	15 147	34 338	2 862	435	5 600	-29%
	103022	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	103023	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	103024	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-31%
	103031	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-35%
	103032	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	103033	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	103034	67,00	R	0,2585%	1 281 192	19 122	30 019	2 502	448	5 438	-42%
	102801	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-26%
	102802	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-26%
	102811	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	102812	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-30%
	103101	54,20	R	0,2156%	1 040 437	19 196	25 032	2 086	462	4 470	-42%
	103102	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-28%
	103111	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	103112	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	180301	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-26%
	180302	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-28%
	180303	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-26%
	180304	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-26%
	180305	50,30	J	0,2019%	765 894	15 227	23 442	1 954	466	3 709	-27%
	180311	66,00		0,2553%	1 031 674	15 631	29 642	2 470	449	4 834	-28%
	180312	47,10	R	0,1904%	955 218	20 281	22 113	1 843	469	4 032	-45%
	180313	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-28%
	180314	47,10	R	0,1904%	842 766	17 893	22 113	1 843	469	3 774	-40%
	180315	50,30		0,2019%	815 894	16 221	23 442	1 954	466	3 823	-28%
	180321	66,00		0,2553%	1 031 674	15 631	29 642	2 470	449	4 834	-30%
	180322	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-28%
	180323	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-28%
	180324	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-30%
	182101	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-26%
	182102	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-26%
	182103	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-26%
	182104	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-26%
	182111	66,00		0,2553%	1 031 674	15 631	29 642	2 470	449	4 834	-30%
	182112	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-28%
	182113	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-28%
	182114	47,10	R	0,1904%	963 722	20 461	22 113	1 843	469	4 051	-36%
	182115	50,30		0,2019%	815 894	16 221	23 442	1 954	466	3 823	-28%
	182121	66,00		0,2553%	1 031 674	15 631	29 642	2 470	449	4 834	-30%
	182122	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-28%
	182123	47,10	R	0,1904%	954 203	20 259	22 113	1 843	469	4 029	-45%
	182124	47,10	R	0,1904%	856 821	18 192	22 113	1 843	469	3 806	-38%
	184201	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-26%

2015091000396

Adress	Lgh	BOA	Differentering	Andels tal	Insats		Årsavgift			Boende- Kostnad *)	
	nr				total	kvm	år	Mån	kvm	2,50%	
Trefaldighetsvägen	184202	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-26%
	184203	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-26%
	184204	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-26%
	184205	50,30	R	0,2019%	1 004 996	19 980	23 442	1 954	466	4 257	-34%
	184211	66,00		0,2553%	1 031 674	15 631	29 642	2 470	449	4 834	-28%
	184212	47,10	R	0,1904%	941 792	19 996	22 113	1 843	469	4 001	-43%
	184213	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-28%
	184214	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-31%
	184215	50,30		0,2019%	815 894	16 221	23 442	1 954	466	3 823	-28%
	184221	66,00	R	0,2553%	1 156 722	17 526	29 642	2 470	449	5 121	-34%
	184222	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-28%
	184223	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-28%
	184224	47,10		0,1904%	769 644	16 341	22 113	1 843	469	3 607	-28%
	101624	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	101601	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-27%
	101602	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-26%
	101603	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-27%
	101611	53,90		0,2145%	867 007	16 085	24 911	2 076	462	4 063	-26%
	101612	60,10		0,2358%	952 755	15 853	27 375	2 281	455	4 465	-29%
	101613	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	101614	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-31%
	101621	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	101622	60,10		0,2358%	952 755	15 853	27 375	2 281	455	4 465	-29%
	101623	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-40%
	101631	53,90		0,2145%	867 007	16 085	24 911	2 076	462	4 063	-29%
	101632	60,10		0,2358%	952 755	15 853	27 375	2 281	455	4 465	-29%
	101633	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	101634	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-31%
	101604	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-26%
	101615	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-30%
	101201	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-26%
	101211	54,20	R	0,2156%	1 034 032	19 078	25 032	2 086	462	4 456	-29%
	101202	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-27%
	101212	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-33%
	101301	54,20	R	0,2156%	1 065 361	19 656	25 032	2 086	462	4 527	-34%
	101311	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	101302	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-32%
	101312	81,80	R	0,3044%	1 357 622	16 597	35 345	2 945	432	6 057	-38%
	101401	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-27%
	101402	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-26%
	101403	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-27%
	101411	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	101412	83,70		0,3100%	1 202 760	14 370	35 994	3 000	430	5 756	-31%
	101413	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	101414	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-27%
	101421	78,90		0,2957%	1 195 128	15 147	34 338	2 862	435	5 600	-29%

2015091000397

Adress	Lgh	BOA	Differentiering	Andels tal	Insats		Årsavgift			Boende- Kostnad *)	
	nr				total	kvm	år	Mån	kvm	2,50%	
	101422	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	101423	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	101424	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	101431	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	101432	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	101433	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	101434	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-30%
	101404	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-31%
	101415	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	101501	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-23%
	101511	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	0%
	101502	54,20	R	0,2156%	1 118 773	20 642	25 032	2 086	462	4 650	-41%
	101512	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	101101	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-37%
	101102	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-25%
	101103	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-26%
	101111	53,90		0,2145%	867 007	16 085	24 911	2 076	462	4 063	-28%
	101112	60,10		0,2358%	952 755	15 853	27 375	2 281	455	4 465	-28%
	101113	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-29%
	101114	65,40	R	0,2533%	1 185 084	18 121	29 415	2 451	450	5 167	-42%
	101121	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-32%
	101122	60,10	R	0,2358%	1 180 874	19 648	27 375	2 281	455	4 987	-36%
	101123	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	0%
	101124	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-28%
	101131	53,90		0,2145%	867 007	16 085	24 911	2 076	462	4 063	-28%
	101132	60,10		0,2358%	952 755	15 853	27 375	2 281	455	4 465	-28%
	101133	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-29%
	101134	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-30%
	101104	101,90	R	0,3602%	1 515 771	14 875	41 821	3 485	410	7 084	-31%
	100712	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-28%
	100711	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-29%
	100812	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-28%
	100811	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-29%
	100901	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-27%
	100902	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-26%
	100903	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-27%
	100911	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	100912	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	100913	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	100914	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-30%
	100921	78,90		0,2957%	1 195 128	15 147	34 338	2 862	435	5 600	-29%
	100922	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	100923	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	100924	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	100931	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	100932	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%

2015091000398

Adress	Lgh	BOA	Differentering	Andels	Insats		Årsavgift			Boende-Kostnad *)	
	nr			tal	total	kvm	år	Mån	kvm	2,50%	
	100933	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	100904	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-26%
	100915	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	101001	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-26%
	101011	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	101002	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-26%
	101012	54,20		0,2156%	821 222	15 152	25 032	2 086	462	3 968	-31%
	100601	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-28%
	100602	65,40		0,2533%	973 768	14 889	29 415	2 451	450	4 683	-28%
	100603	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-27%
	100611	53,90		0,2145%	867 007	16 085	24 911	2 076	462	4 063	-29%
	100612	60,10	R	0,2358%	1 221 293	20 321	27 375	2 281	455	5 080	-40%
	100613	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	100614	65,40		0,2533%	953 768	14 584	29 415	2 451	450	4 637	-31%
	100621	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-31%
	100622	60,10		0,2358%	952 755	15 853	27 375	2 281	455	4 465	-29%
	100623	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	100624	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	100631	53,90		0,2145%	867 007	16 085	24 911	2 076	462	4 063	-31%
	100632	60,10	R	0,2358%	1 174 153	19 537	27 375	2 281	455	4 972	-36%
	100633	83,70	R	0,3100%	1 420 581	16 972	35 994	3 000	430	6 255	-43%
	100634	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	100604	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-28%
	100615	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	100212	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	100211	81,80	R	0,3044%	1 465 939	17 921	35 345	2 945	432	6 305	-36%
	100311	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	100312	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	0%
	100401	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-27%
	100402	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-26%
	100403	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-27%
	100411	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	100412	83,70	R	0,3100%	1 474 953	17 622	35 994	3 000	430	6 380	-42%
	100413	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	100414	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-31%
	100421	78,90		0,2957%	1 195 128	15 147	34 338	2 862	435	5 600	-29%
	100422	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	100423	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	100424	81,80		0,3044%	1 230 154	15 039	35 345	2 945	432	5 765	-30%
	100431	65,40		0,2533%	1 023 768	15 654	29 415	2 451	450	4 797	-29%
	100432	83,70		0,3100%	1 252 760	14 967	35 994	3 000	430	5 870	-30%
	100433	46,60		0,1886%	762 348	16 359	21 904	1 825	470	3 572	-28%
	100434	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-30%
	100404	54,20	R	0,2156%	1 060 601	19 568	25 032	2 086	462	4 517	-34%
	100415	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	100501	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-26%

2015091000399

Adress	Lgh	BOA	Differentiering	Andels tal	Insats		Årsavgift			Boende- Kostnad *)	
	nr				total	kvm	år	Mån	kvm	2,50%	
	100511	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	100502	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-26%
	100512	54,20		0,2156%	871 222	16 074	25 032	2 086	462	4 083	-29%
	100934	67,00		0,2585%	1 044 792	15 594	30 019	2 502	448	4 896	-30%
	100%	26 012		100%	412 124 293		11 611 394				
	73%	18 988			300 851 098		8 476 318				

*) Med boendekostnad avses summan månadsavgift, amortering och ränta på lånet till insatsen. Skattereduktion med 30% har dragits av. Procentsatsen anger skillnaden mellan den blivande boendekostnaden och den nuvarande hyran.

6.1 Lokalhyresavtal

HYRESGÄST	AREA	AVTAL	HYRA
Täby Friskola AB	256	2014-10-01 - 2017-09-29	172 000
Täby Kommun	291	2014-10-01 - 2017-09-29	373 000
Täby kommun	334	2014-10-01 - 2017-09-29	428 000
Outhyrd lokal	291	--	--
Friluftspedagogerna i Täby AB	256	2014-06-29 - 2017-06-30	187 000
HGF i Storstockholm	22	2014-06-29 - 2017-06-30	---
Yu Zhi Dong, restaurang	321	2014-06-29 - 2017-06-30	342 000
Karakaya Veysel, restaurang	150	2014-06-29 - 2017-06-30	280 000
Gribby Judoklubb	354	2012-09-30 - 2015-10-30	72 000
Mohammed Alshiblawi, butik	60	2014-07-01 - 2017-06-30	74 000
Ceri Jasna, Butik	47	2013-10-01 - 2016-09-29	41 000
Söderberg David, Butik	83	2013-10-01 - 2016-09-29	86 000
Täby Foto AB	128	2014-07-01 - 2017-06-30	103 000
Swedinavia Int. AB, Butikl	80	2014-07-01 - 2017-06-30	102 000
Swedinavia Int. AB, Butik	47	2014-07-01 - 2017-06-30	69 000
Täby Trafikskolor AB	81	2014-07-01 - 2017-06-30	102 000
Telenor Sverige AB	6	2009-12-01 - 2019-11-29	41 000
HI3G ACCESS AB	-	2014-07-01 - 2017-06-30	46 000
Svenska UMTS Nät AB	-	2012-08-01 - 2015-07-31	50 000
ICA SVERIGE AB	843	2014-07-01 - 2017-06-30	684 000
TELE2 AB	-	2014-06-01 - 2017-05-31	33 000
P-platser 380 st	-		1 005 000
SUMMOR	3646		4 665 000

6.2 Sammanställning föreningens intäkter

6.1.1	Årsavgifter	8 476 318
6.1.2	Hysesintäkter, bostäder	8 980 893
6.1.3	Lokaler och P-platser	4 665 000

Summa intäkter

22 122 210

6.3 Nyckeltal

6.2.1	Drift/kvm	288 kr
6.2.2	Pris/kvm	15 942 kr
6.2.3	Avg/Kvm	449 kr

2015091000400

7. Ekonomisk prognos av intäkter och kostnader

	tkr	År 1	År2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kostnader/utgifter								
	Räntesatser	2,50%	2,67%	2,84%	3,01%	3,18%	3,35%	4,20%
1)	Räntor på föreningslån	10 300	10 957	11 609	12 257	12 899	12 868	15 564
2)	Kapitalskuld lån	412 000	410 627	409 253	407 880	406 507	385 133	371 400
3)	Amorteringar	1 373	1 373	1 373	1 373	1 373	2 747	2 747
4)	Avsättningar till yttre fond	1 206	1 230	1 254	1 279	1 305	1 330	1 470
5)	Avsättning till disp.fond	0	59	188	632	926	489	4 074
6)	Driftkostnader	8 540	8 711	8 885	9 063	9 244	9 429	10 410
7)	Fastighetsavgift/skatt	703	717	732	746	761	776	857
	Summa kostnader	22 122	23 047	24 043	25 350	26 508	27 639	35 122

Intäkter								
8)	Årsavgifter	8 476	9 239	10 071	10 977	11 965	12 922	18 987
9)	Hyrer	8 981	9 143	9 307	9 475	9 645	9 819	10 735
10)	Lokaler	4 665	4 665	4 665	4 898	4 898	4 898	5 400

Summa intäkter	22 122	23 047	24 043	25 350	26 508	27 639	35 122
-----------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

11)	Kassa	8 000						
12)	Försäljning av vakanser	5 200						
13)	Ackumulerad disp.fond	0	59	248	880	1 805	2 294	14 715
14)	Ackumulerad Yttre fond	1 206	2 435	3 690	4 969	6 274	7 605	14 671
15)	Extra amortering						- 20 000	
	SUMMA LIKVIDA MEDEL	14 406	15 635	16 948	18 417	20 354	2 610	18 512

16)	Årsavgifter/kvm	446	483	520	545	581	655	785
-----	-----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Avskrivningar ska göras i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd och anvisningar med 1% av byggnadsvärdet. (taxerat byggnadsvärde/totala tax.värdet x anskaffningskostnaden x 1%, 256600/401872 * 704 000 000 x 1%) Detta motsvarar ca 4,5 milj. kronor. Jmf avsnitt 10.5. Avskrivningen görs över resultaträkningen men påverkar inte föreningens kassalikviditet. I samband med stadgeändring ska ändring göras med lydelsen. Stadgarna § 4.
 " Årsavgiften för en lägenhet beräknas efter andelstal och kommer att bära sin del av föreningens utgifter."

2015091000401

- 1) Räntesats under prognosperioden är 2,50 %. Med hänsyn till den osäkerhet om utvecklingen av räntan som råder kan det visa sig att den framtida räntan blir högre eller lägre än den som antagits för prognostiden. Uppräkning sker med 17 räntepunkter/år (0,17%)
- 2) Visar återstående låneskuld på föreningens lån
- 3) Amortering med 1 373 tkr per år och fr.o.m år 6 med 2 747 tkr per år.
- 4) Avsättning till underhållsfond, yttre fond, ökas med antagen inflation 2 % per år. Enligt föreningens stadgar skall avsättning ske enligt upprättad underhållsplan. Eftersom ingen sådan föreligger sker avsättning med 1 206 tkr/år med uppräkning enligt inflationsantagande.
- 5) Årligt överskott.
- 6) Driftkostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- 7) Fastighetsavgift 1 247Kr per bostadslägenhet, 1% på taxeringsvärde för lokaler
- 8) Ingående årsavgifter är låga. Uppskrivning sker med 9% t o m år 5. Därefter sker uppskrivning med 8%
- 9) Bostadshyror ökas under prognosperioden med 1,8 %/år
- 10) Lokalhyresavtal skrivs om vart tredje år med ökning av 5%
- 11) Kassan tillförs 8 milj för att i enlighet med teknisk besiktning åtgärda brister på föreningens byggnader.
- 12) Föreningen disponer vakanta lägenheter som efter upprustning kommer att upplåtas. Beräknat överskott tillförs kassan
- 13) Dispositionsfonden visar årligt överskott och redovisas ackumulerad, d v s outnyttjad
- 14) Yttre fond redovisas outnyttjad och redovisas accumulerad
- 15) Föreningens kassalikviditet medger extra amortering med 20 milj. Om föreningen vid samma tidpunkt skall genomföra kostsamma renoveringar uteblir amorteringen. Detsamma gäller om sådana renoveringar utförts tidigare år.
- 16) Årsavgifter redovisade per kvm

8. Känslighetsanalys

2015091000402

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Ränta i prognos 2,50%				Inflation i prognos 2,00%			
Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhets högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhets högre och lägre inflation.			
År	1 %-enhet lägre rta	Ränta i prognos	1 %-enhet högre rta	År	1 %-enhet lägre infl	Inflation prognos	1 %-enhet Högre infl
1	229	446	663	1	446	446	446
2	267	483	700	2	478	483	489
3	305	520	736	3	509	520	532
4	330	545	760	4	528	545	562
5	367	581	795	5	558	581	605
6	452	655	858	6	626	655	685
11	590	785	981	11	722	785	854

Förutsättningar för känslighetsanalysen; Angivna årsavgifter ger 0-resultat för respektive år. 11-års prognosen visar årsavgift vid förbestämd årlig höjning av avgiften och resultat för varje år.

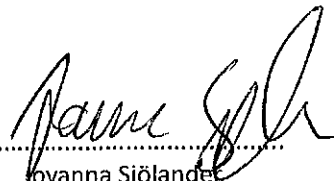
2015091000403

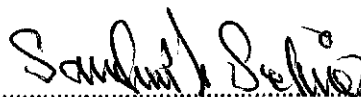
9 Särskilda förhållanden

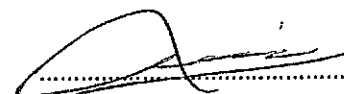
- 10.1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Pansättnings- och överlåtelseavgift får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.
- 10.2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 10.3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under - Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter - i föreningens stadgar.
- 10.4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 10.5 Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning med 1% eller ca 4,5 milj. kronor. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.
- 10.6 Styrelsen anholder härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Täby den 27 maj 2015

Bostadsrättsföreningen Fällbänken 1


Johanna Sjölander


Saleh Selim


Hassan el Hadad
Suppleant som ersätter ordinarie
ledamoten Mattias Lönngren i
dennes frånvaro

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Fällbänken 1 (769625-1730) och får i detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis, föreningens stadgar, styrelseprotokoll, utdrag från fastighetsdataregistret, teknisk utredning besiktning, låne- och försäkringsoffert, hyresavtal,).

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen bedöms ligga med marginal till dagens bankränta.

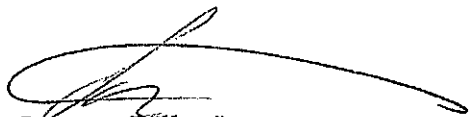
Vi har tagit del av protokoll från underhållsbesiktning men inte genomfört någon egen besiktning.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som innehar fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Som intygsgivare har vi ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

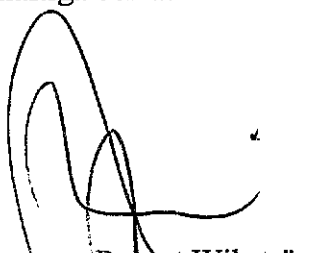
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 395 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 18 lokaler. Föreningens fastigheter kommer att bestå av 37 byggnader belägna i direkt anslutning till varandra varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 3 juni 2015



Lennart Fällström



Robert Wikström

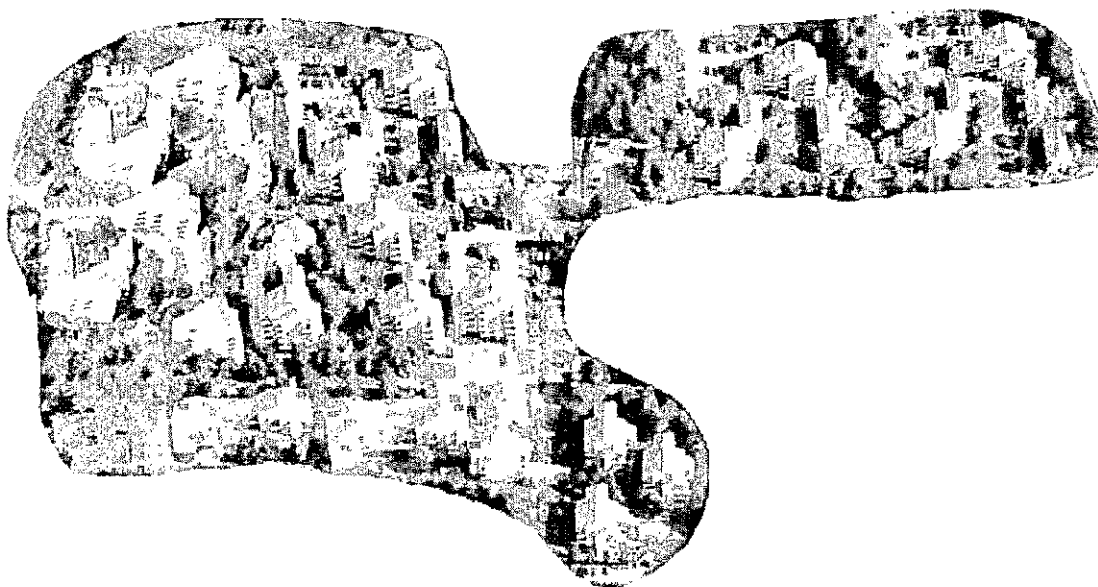
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

DENSIA

TEKNISK UTREDNING

Täby

Bokhyllan 1, Fållbänken 1, Karmstolen 1, Spegeln 24 och 25



**Trefaldighetsvägen, Gribbylundsvägen, Gribbylundstorg,
Linbastuvägen och Palmstruchs Väg**

Gribbylund

DENSIA

Stockholm 2014-09-24
LW 75 610

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

avseende fastigheterna

Täby Bokhyllan 1, Fällbänken 1, Karmstolen 1, Spegeln 24 och 25

Trefaldighetsvägen, Gribbylundsvägen, Gribbylundstorg,

Linbastuvägen och Palmstruchs Väg i Gribbylund

Uppdrag

Av Brf Fällbänken 1 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerade fastigheter.

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

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

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

Kort beskrivning av fastigheterna och byggnaderna

Fastigheterna är bebyggd med totalt 37 byggnader med bostäder och lokaler samt ett antal mindre byggnader för undercentraler, förråd, carport mm. Byggnaderna bildar ett bostadsområde med butiker, restauranger samt bostadshus. Mellan byggnaderna finns gräsmattor, lekparkar, gångvägar och körvägar. I området finns även två fristående skolbyggnader samt lokaler vilka nyttjas av tre dagis. Byggnaderna är uppförda inom samma tidsperiod.

Antal lägenheter 395 st, bostadsyta ca. 20 012 m², antal lokaler ca 18 st med en lokalyta om ca. 3 649 m²

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: Mellan åren 1986-1987. Några byggnader uppfördes senare ca 1989

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

1. Värmesystemet är ombyggt till vattenburen värme med radiatorer. Värmen fås från bergvärmepumpar utplacerade i 8 stycken energicentraler på området år 2012-2014.
2. Ventilationssystemen i bostadshusen ombyggda med värmeåtervinning till bergvärmepumparna år 2012-2014.
3. Ventilationssystemen i lokalerna ombyggda med till- och frånluftssystem med värmeväxlare år 2012-2014.
4. Alla ventilationskanaler rensade och OVK utförd, dock ej godkänd ännu.
5. Alla avloppsrör spolade 2012 (osäker uppgift).
6. Fyra lägenheter på Gribbylundstorg 2B är ombyggda efter vattenskador från en felaktig takanslutning, årtal oklart.
7. Relativt många tvättmaskiner och torktumlare utbytta 2011-2012.
8. Ca 35 lägenheter har totalrenoverats med högre standard än övriga lägenheter.
9. Närvarostyrd trappbelysning monterad, årtal oklart.
10. Alla balkongskärmar bytta från trä till plåt, exakt årtal oklart.
11. Målning av utvändiga trädetaljer samt byte rötskadat virke, arbeten pågår.

Grundläggning: (bedömd)	Kantförstärkta betongplattor på mark. I fyra av byggnaderna finns källare.
Källarytterväggar: (bedömda)	Betong
Stomme (bedömd):	Bostadsbyggnaderna har stomme i betong. Förrådsbyggnader har stomme i trä.
Bjälklag (bedömda):	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Gård, gårdsutrustning:	Gång och körvägar, gräsmattor, lekplatser, parkeringsplatser mm.
Balkonger:	Balkongplattor i betong Räcken i metall med skärmar i plåt
Fasader:	Fasadtegel på bostads och lokalbyggnaderna. Skolorna, 2 st, och förrådsbyggnader har träpanel.
Fönster:	2+1 glas med yttre bågen i metall. Karmen är utvändigt klädd med metall.
Yttertak:	Största delen sadeltak med takbeläggning av betongpannor med underliggande tjärpapp. Beslagning av plåt..
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning delvis i cementmosaik. Stora delar av korridorerna har linoleummattor. Väggarna och taken är målade
Hiss:	Det finns totalt 23 hissar för 8 personer / 630 kg vardera.
Tvättstuga:	Totalt finns 18 st tvättstugor placerade på bottenplan.
Tvättutrustning:	36 st. tvättmaskiner, 18 st torktumlare och 18 st torkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns i förrådsbyggnader och på vindar.
Soppantering:	Sopkärl på många platser i området och sopnedkast i några trapphus.

Skyddsrum	Totalt 4 stycken skyddsrum, besiktigade 1997 och tillsyn 2009
Uppvärmning:	Samtliga bostäder har vattenburen värme från bergvärmepumpar. Totalt finns 8 stycken anläggningar med mellan 2-5 värmepumpar samt kringutrustning.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna vid besiktningen)	Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna med värmeåtervinning. Mekanisk till och frånluft med återvinning i lokalbyggnaderna. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) för samtliga ventilationssystem ska vara utförd men ej godkänd. Det pågår arbeten med att justera ventilationssystemen så att de blir godkända.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Linoleum / parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, fläkt och kyl/frys.
Badrum.	G	Plastmatta / målad väv. Mindre delar kakel
	V	K
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är frånluft
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2014-08-25, kl 9,00.

Kompletterande besiktningar har utförts 2014-09-09 och 2014-09-11

Vädret var klart och temperaturen ca 20°C.

Vid första besiktningen medverkade:

Lars Jonsson

Jovanna Sjölander

Torbjörn Eriksson

Jacob Engardt

Bo Bergman

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara. Tak och vindar besiktigades endast stickprovsmässigt.

Följande bostäder besiktigades:

Gribbylundsvägen:

70 Sidebro

70A Nyman och Sidebro

70B Lövgren

78A Wikström

Trefaldighetsvägen:

12A Nilsson

12B Gustavsson

16A Hedberg och Törnblom

20 Eklöf

26A Karlsson och Kroushelnitskaja

Palmstruksvägen:

80 Sokolova

Gribbylundstorg:

4B Navarro

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Noterade brister

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

1. Bygghet: Hissarna
 Brist, fel/skada: Hissarna är i huvudsak från byggnadsåren. Inga större reparationer har utförts utan endast normalt underhåll. När hissarna går sönder kommer det vara svårt att hitta reservdelar vilket ger långa reparationstider samt kostsamma reparationer.
 Bedömd åtgärd: När driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer bör den hissen renoveras. I samband med renoveringen måste hissen anpassas till nya regler för säkerhet och tillgänglighet. Man bör spara de delar av hissen som byts ut för att kunna renovera övriga hissar. På det sättet fasas de gamla hissarna successivt ut. Min bedömning är att man renoverar en hiss per år med start om ca 5 år. Kostnaden tas upp som en klumpsumma inom 10 år.
 Mängd: Fem hissar
 Aktualitet: Inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 2 500 000 kr

2. Bygghet: Avloppssystemen
 Brist, fel/skada: Enligt uppgift från fastighetsägaren har avloppsrören spolats, vid besiktningen framkom det att många lägenhetsinnehavare inte fått sina avlopp spolade. Det upplevs även att avloppslukt kommer in i många lägenheters badrum och WC samt att det bubblar i några lägenheters avlopp.
 Bedömd åtgärd: Min bedömning är att samtliga avloppsrör bör spolas från de enskilda lägenheterna ut till kommunal anslutning av avloppen. I samband med spolningen bör samtliga tätningar mellan avloppsrör och porslin/vattenlås kontrolleras och ev bytas så att avloppssystemet blir tätt. Därefter bör avloppsrören spolas med ca 10 års intervall.
 Mängd: Alla avloppsrör
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 800 000 kr

3. Byggsdel: Skolbyggnadernas och en restaurangs träfasader
 Brist, fel/skada: Träfasaderna på skolbyggnaderna och en restaurang har eftersatt underhåll.
 Bedömd åtgärd: Rengör fasaderna, byt rötskadat virke och utför målningsunderhåll.
 Mängd: Två skolbyggnader och en restaurangbyggnad.
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 600 000 kr
4. Byggsdel: Tvättstugornas maskinella utrustning
 Brist, fel/skada: Tvättstugornas maskinella utrustning varierar mycket. Maskiner har troligen bytts ut när de gått sönder varför det är olika ålder på maskinerna. Många maskiner är utbytta 2011. Totalt finns 36 tvättmaskiner och 18 torktumlare. Torkskåpen bedöms ha lång livslängd.
 Bedömd åtgärd: Byt ut maskinerna när driftstörningar eller kostsamma reparationer uppkommer.
 Mängd: Byta 1-2 maskiner per år. Kostnaden tas upp som en klumpsumma inom 5 år
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 350 000 kr
5. Byggsdel: Diverse underhållskostnader.
 Brist, fel/skada: Inom området finns eftersatt underhåll vilket bör utföras för god trivsel och att inte byggnaderna skadas. Exempel är:
 - Byte några golvbeläggningar i trapphus/korridorer.
 - Bättringsmålning några våningsplan i trapphus.
 - Byte några skadade tegelstenar i fasader pga frostsprängning och påkörning.
 - Färg flagar från plåtar på skärmtaken.
 - Bättra några av mjukfogarna i tegelfasaderna.
 - Ojämnheter i mark vid parkeringsplatser.
 - Dagvattenbrunnar i fel höjd
 - Utför byte av radiatorer samt VVB skollokaler
 Bedömd åtgärd: Utför en inventering av småskadorna och åtgärda efter en utsatt plan.
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 600 000 kr

6. Byggsdel: Yttertaken
Brist, fel/skada: Taken är betongpannor med underliggande tjärpapp. Normal teknisk livslängd är 50 år. Plåtbeslagningen är galvaniserad plåt med plastfilm. Plastfilmen flagar på plåtar i söderlägen och vid besiktningen noterades enstaka trasiga pannor.
Bedömd åtgärd: Utför översyn på taken, byt trasiga pannor och utför målning av plåtslagning där färg till största delen flagat av, övrig plåt målas ej.
Mängd: Alla tak
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr
7. Byggsdel: Byggnadernas takfötter/fasad
Brist, fel/skada: Takfötter/fasad är i tryckimpregnerat virke. Skicket varierar beroende på i hur pass utsatt läge de är placerade i. Normalt har tryckimpregnerat virke en lång livslängd och litet underhåll krävs.
Bedömd åtgärd: Det noteras att virket i utsatta lägen har slagit sig / spruckit samt är torrt. Byte av dåligt virke samt behandling med olja avsett för tryckimpregnerat bör utföras.
Mängd: Alla byggnaders takfot
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	2 och 5	Ca 1 400 000 kr
Inom 3 år	3	Ca 800 000 kr
Inom 5 år	4	Ca 350 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>1 och 7</u>	<u>Ca 3 500 000 kr</u>
Totalt		Ca 6 050 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

Noteringar och upplysningar.

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

1. Avloppssystemen är ca 30 år gamla och bedöms ha en teknisk livslängd på ca 50 år. Vid renoveringar av badrummen kommer emellertid golvbrunnen att behöva bytas ut. Merkostnaden vid renoveringen bedöms till ca 4 000 kr/lägenhet. Föreningen kan ersätta den enskilde lägenhetsinnehavaren för byte av golvbrunn.
2. Vid besiktningen besöktes 14 lägenheter. Generellt framkom synpunkter på dålig lukt från avlopp, dålig / ojämn ventilation och kalla lägenheter på vintern. Dessa punkter har jag tagit hänsyn till vid mina bedömningar. Det framkom även skador så som lösa/trasiga plastmattor i duschrum, slitna ytskikt, lyhördhet mm. Dessa punkter har jag inte tagit hänsyn till eftersom de bedöms bli den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar.
3. Värme och ventilationssystemen är nya 2012-2014 och har enligt uppgift vid besiktningen inte kunnat justeras till rätt nivåer. Enligt många av de boende var det kallt i lägenheterna förra vintern och ventilationen anses ojämn. OVK är utförd men ej godkänd, arbeten pågår för att OVK ska bli godkänd. I några trapphus har plastmattan i entréerna lossat där kulvertar är dragna under. Systemen ska justeras och lösa mattor bytas ut. Man bör även utföra en 2-års besiktning 2 år efter slutbesiktningen.

4. Det pågår underhåll av utvändiga träpaneler i området. Träpanelerna finns på bottenplanens altaner, förråd, energicentraler, carport mm. Alla träpaneler ska gås igenom, rötskadat virke bytas och målningsunderhåll utförs innan en försäljning. Träfasader på de fristående skolbyggnaderna kommer inte att målas.
5. Enligt uppgift ska nuvarande fastighetsägare måla alla fönsterbleck eftersom färgen flagar på många bleck.
6. Vid besiktningen besöktes en lägenhet som är delvis placerad under marknivå, Trefaldighetsvägen 12B Gustavsson. Arbeten med väggen under marknivå har utförts eftersom färgen flagade av på insidan. Eftersom man inte vet om det är tillräckliga arbeten kan man eventuellt bli tvungen att gräva samt dränera och värmeisolera muren från utsidan. Eftersom det är oklart om arbetena behöver utföras och eftersom kostnaden är relativt begränsad har de ej tagits med i ovanstående sammanställning.
7. Enligt uppgift är ca 35 lägenheter totalrenoverade med höjd standard. Vid besiktningen noterades att en del av renoveringsarbetena är dåligt utförda. Det noterades även att golvbrunnarna i våtrummen ej är bytta vilket är ett krav om man ska följa gällande branschregler. Bristerna kan medföra att renoveringsarbetena har kortare livslängd är normalt.
8. På fastigheterna finns ett antal parkeringsplatser med motorvärmare. Uttagen effekt är ej begränsad eller mätt vilket troligen innebär att effektförbrukningen är stor. För att minska energikostnaderna kan effektbegränsning införas med timer. Kostnaden bedöms täckas av minskad energiförbrukning och är därför ej medtagen i ovanstående sammanställning.
9. Avfallshanteringen i området är ändrad i samband med att energicentraler byggdes. Avfallet samlas nu i fristående tunnor utan möjlighet att låsa vilket medför att avfall lämnas som inte kommer från de boende. Förbättring kan göras med låsta skåp eller nedgrävda behållare.
10. Ett dagis i området är stängt. Kostnad för renovering av dagiset är inte medtagen i sammanställningen eftersom det är oklart vad lokalerna ska nyttjas till.
11. Vegetation inom området finns nära och på byggnadernas fasader. Fuktpåkänningen ökar vilket medför att risken för fuktrelaterade skador ökar. I normalt underhåll ska det ingå att vegetation inom området avverkas närmast byggnaderna. Justeringar bör utföras.

12. Inom fastigheterna finns fyra skyddsrum för 160 personer per rum. Rummen är besiktigade 1997 och ny tillsyn 2009. Normalt intervall för besiktning är 10-15 år. Vid arbeten med värmesystemen har man gjort genomförningar i angränsning till skyddsrummen. Min bedömning är att man bör utföra en besiktning av skyddsrummen innan en försäljning av fastigheten.
13. Det finns två fettavskiljare till restaurangerna. Nuvarande fastighetsägare sköter drift och underhåll av dessa. All övrig anpassning och underhåll i lokalerna är lokalhyresgästens ansvar.
14. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.
15. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
16. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Utdrag angående skyddsrum
 FD-utdrag

DENSIA AB