

# EKONOMISK PLAN

Utdrag ur denna dag enligt  
Bostadsrättslagen (1991:614)  
För den föreslagna ekonomiska plan  
i Bostadsrättsföreningen  
Urd 7  
i Stockholm kommun, betygas  
Sundsvall 25/5 2007  
Jens-Jens Popovic

för

## **Bostadsrättsföreningen Urd 7**

orgnr 769610-7973

**upprättad den**

**16 april 2007**

BRF Urd 7 har ursprungligen registrerats hos Bolagsverket 2004-04-15

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Urd 7 i Stockholms kommun med adress S:t Eriksgatan 100 och Hälsingehöjden 3, 113 31 Stockholm, Stockholms län, upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten och efter att full insats erlagts. Beräknad tillträdesdag är 2007-06-01.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2007-04-16 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

Tomt: Tomtareal är 657 kvm. Tomten är ansluten till kommunens nät för fjärrvärme, vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Stadsplan: För fastigheten gäller stadsplan 0180-2458 samt 0180-E119 fastställd 1940 samt stadsplan 0180-7601A fastställd 1980.

Byggnaden: Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 7 våningar ovan mark samt källare.

Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1926.

Fastigheten har 37 st bostadslägenheter, varav:

3 st om 1 rum och kvrå/kök, c:a	73	m <sup>2</sup>
22 st om 2 rum och kök, c:a	1 367	m <sup>2</sup>
12 st om 3 rum och kök, c:a	1 139	m <sup>2</sup>
med en total uthyrningsbar bostadsyta om	2 579	m <sup>2</sup>

Fastigheten har följande lokaler

4 st butiker	305	m <sup>2</sup>
2 st lager/bredbandskåp	8	m <sup>2</sup>

Tax. värde: Fastigheterna är åsatt typkod 320- Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder. Enligt fastställd förenklad fastighetstaxering 2004 har fastigheten ett totalt taxeringsvärde om 29 626 000 kr fördelat mark bostad 17 200 000, byggnad bostad 10 200 000, mark lokal 586 000 och byggnad lokal 1 640 000.

Med uppgifter lämnade i allmän fastighetstaxering 2007 kan totalt taxeringsvärde beräknas till 40 260 000 kr.

Fastighetsskatt Fastighetsskatt bostäder har beräknats som 0,4% av taxeringsvärdet för bostäder satt år 2004. Enligt förslag skall fastighetsskatt för bostäder ersättas med en lägre kommunal avgift.  
Fastighetsskatt lokaler har beräknats som 1 % av taxeringsvärdet för lokaler satt år 2004. Den höjning som uppstår då taxeringsvärde år 2007 fastställs uttas som hyreshöjning av lokalhyresgästerna.

Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

Total anskaffningskostnad		
	Köpeskilling	70.000.000
	Lagfart	1.050.000
	Föreningsbildning	512.500
	Dispositionsfond	8.900.000
	Pantbrevskostnad	340.056
	Total förvärvskostnad	80.802.556

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

## KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten: Beskrivning framgår av bilaga 1.

Lägenheter: Beskrivning framgår av bilaga 1.

## GRUNDDATA OCH ANTAGANDEN

Inflation Hyror och driftskostnader har beräknats stiga med en inflation om 2 %.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt  
Taxeringsvärden är de som fastställts vid 2004 års förenklade fastighetstaxering.

Driftskostnader Dessa är budgeterade efter erfarenhetsvärden liknande fastigheter samt erhållen driftkostnadsstatistik.

Hyror för bostäder och lokaler  
Dessa är upptagna enligt hyresaviseringslista som erhållits från föregående fastighetsägare.

Räntor	Räntesatser är de föreningen fått i offert från vald bank. Bundna räntor ligger fast under räntebindningstiden. Därefter har de vid förnyelsen höjts med 0,5 %.
Amortering	Enligt vald banks offert är lånen amorteringsfria de 5 första åren. Därefter har amortering lagts in enligt en amorteringsplan som erhållits från vald bank.
Dispositionsfond	Den är budgeterad efter gjord teknisk besiktning med undantagen att omputsning fasader ca år 2013 inte tagits med utan då får finansieras genom utnyttjande av fond för yttre underhåll eller upptagande av nya lån. För lagning befintliga putsskador avsätts 100 000 kr och för omdragning el i lägenheter ytterligare 100 000 kr.
Känslighetsanalyser	Känslighetsanalys har gjorts genom att höja räntorna med ytterligare 0,5 % vid ränteförfallodag och höja inflationen till 2,5 %. Resultatet finns som en bilaga till planen.

TABELL 1

## BRF Urd 7

## BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL.RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
Fastighetsskatt	131 860	134 497	137 187	139 931	142 730	145 584	160 737
Bolagsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Försäkringar	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Ekonomisk fastighetsförvaltning	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Arvode till styrelse och revisor	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Fastighetsskötsel	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855
Städning	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855
Vatten och avloppsavgifter	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
Fastighetsel	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Renhållning	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Sotning OVK	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Kostnad för värme och varmvatten	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	487 598
Rep och diverse utgifter	179 370	182 957	186 617	190 349	194 156	198 039	218 651
Driftkostnad för tot uthyrbar yta om 351 kr/kvm Effekt av att 6 hydr	949 370	968 357	987 725	1 007 479	1 027 629	1 048 181	1 157 277
<b>Totalt löpande utgifter</b>	<b>1 081 230</b>	<b>1 102 855</b>	<b>1 124 912</b>	<b>1 147 410</b>	<b>1 170 358</b>	<b>1 193 765</b>	<b>1 318 013</b>

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 38 i stadgarna med 0,3 %."	88 878	90 656	92 469	94 318	96 204	98 128	108 342
<b>Totalt avsättning till fond</b>	<b>88 878</b>	<b>90 656</b>	<b>92 469</b>	<b>94 318</b>	<b>96 204</b>	<b>98 128</b>	<b>108 342</b>

## TABELL 2

## BRF Urd 7

## SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

## BERÄKNADE INKOMSTER:

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	44 500	22 250	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Årsavgifter för bostadsrätter (enl tabell 3)	1 519 890	1 590 566	1 666 129	1 676 649	1 687 378	1 825 444	1 918 180
Hyror för bostäder och lokaler (enl tabell 3)	664 560	677 851	691 408	705 236	719 341	733 728	810 095
<b>Summa inkomster:</b>	<b>2 228 950</b>	<b>2 290 667</b>	<b>2 359 537</b>	<b>2 383 885</b>	<b>2 408 719</b>	<b>2 561 172</b>	<b>2 730 275</b>

## BERÄKNADE UTGIFTER:

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
Räntor (enl. tabell 4)	1 058 842	1 097 157	1 142 157	1 142 157	1 142 157	1 187 157	1 168 162
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	82 122	135 757
Löpande utgifter (enl. tabell 1)	1 081 230	1 102 855	1 124 912	1 147 410	1 170 358	1 193 765	1 318 013
Avsättning till fonder (enl. tabell 1) (enl tabell 3)	88 878	90 656	92 469	94 318	96 204	98 128	108 342
<b>Summa utgifter:</b>	<b>2 228 950</b>	<b>2 290 667</b>	<b>2 359 537</b>	<b>2 383 885</b>	<b>2 408 719</b>	<b>2 561 172</b>	<b>2 730 275</b>

Inflationsantagande 2,00% per år

## BRF Urd 7

Lnr	Plan	Beskrivnin	Typ	Brf	Ej brf	Andel	Insats	Hyror	Ars- avgift	Ars- avgift/ hyror	Ars- avgift/ hyror	Ars- avgift/ hyror	Ars- avgift/ hyror	Ars- avgift/ hyror	Ars- avgift/ hyror
				yta	yta	%		2007	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>										
<b>BOSTÄDER</b>															
001	Bv	2 Rok	BOSTAD	62,0	0,0	2,7123	1 478 024		41 224	43 141	45 191	45 476	45 767	49 512	52 027
002	Bv	1 Rokv	BOSTAD	18,0	0,0	0,9542	519 985		14 503	15 178	15 899	15 999	16 101	17 419	18 304
003	Bv	1 Rokv	BOSTAD	25,0	0,0	1,2192	664 364		18 530	19 392	20 313	20 441	20 572	22 255	23 386
004	Bv	2 Rok	BOSTAD	60,0	0,0	2,6462	1 441 975		40 219	42 089	44 089	44 367	44 651	48 304	50 758
005	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	63,0	0,0	2,7731	1 511 161		42 149	44 109	46 204	46 496	46 793	50 622	53 194
006	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	65,0	0,0	2,8400	1 547 574		43 164	45 171	47 317	47 616	47 921	51 842	54 476
007	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	61,0			59 592		60 784	62 000	63 240	64 504	65 794	72 642
008	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	63,0	0,0	2,8009	1 526 272		42 570	44 550	46 666	46 961	47 261	51 128	53 726
009	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	65,0	0,0	2,8684	1 563 050		43 596	45 623	47 791	48 092	48 400	52 360	55 020
010	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	61,0	0,0	2,7334	1 489 495		41 544	43 476	45 542	45 829	46 122	49 896	52 431
011	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	63,0	0,0	2,8286	1 541 384		42 992	44 991	47 128	47 426	47 729	51 635	54 258
012	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	65,0	0,0	2,8968	1 576 526		44 028	46 075	48 264	48 568	48 879	52 879	55 565
013	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	61,0	0,0	2,7604	1 504 242		41 956	43 907	45 993	46 283	46 579	50 390	52 950
014	4 Tr	2 Rok	BOSTAD	63,0	0,0	2,8563	1 556 495		43 413	45 432	47 590	47 891	48 197	52 141	54 790
015	4 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	65,0			48 432	49 401	50 389	51 396	52 424	53 473	59 038	
016	4 Tr	2 Rok	BOSTAD	61,0	0,0	2,7875	1 518 990		42 367	44 337	46 443	46 737	47 036	50 884	53 469
017	5 Tr	2 Rok	BOSTAD	51,0	0,0	2,4671	1 344 387		37 497	39 241	41 105	41 364	41 629	45 035	47 323
018	5 Tr	2 Rok	BOSTAD	55,0	0,0	2,6813	1 461 092		40 752	42 647	44 673	44 955	45 243	48 945	51 431
019	5 Tr	2 Rok	BOSTAD	63,0	0,0	2,8841	1 571 607		43 835	45 873	48 052	48 356	48 665	52 647	55 322
020	6 Tr	3 Rokv	BOSTAD	85,0	0,0	3,6054	2 464 691		54 798	57 346	60 071	60 450	60 837	65 815	69 158
021	Bv	1 Rok	BOSTAD	0,0	30,0			29 148	29 731	30 326	30 932	31 551	32 182	35 531	
022	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	91,0	0,0	3,8423	2 093 777		58 399	61 114	64 018	64 422	64 834	70 139	73 702
023	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	101,0	0,0	4,1764	2 275 844		63 477	66 429	69 584	70 024	70 472	76 238	80 111
024	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	64,0	0,0	2,8065	1 529 367		42 656	44 640	46 761	47 056	47 357	51 232	53 835
025	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	91,0	0,0	3,8807	2 114 715		58 983	61 725	64 658	65 066	65 482	70 840	74 439
026	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	101,0	0,0	4,2182	2 298 603		64 112	67 093	70 280	70 724	71 177	77 000	80 912
027	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	64,0	0,0	2,8346	1 544 661		43 083	45 086	47 228	47 527	47 831	51 744	54 373
028	3 Tr	3 Rok	BOSTAD	0,0	91,0			66 588	67 920	69 278	70 664	72 077	73 519	81 170	
029	3 Tr	3 Rok	BOSTAD	101,0	0,0	4,2599	2 321 361		64 746	67 757	70 976	71 424	71 881	77 763	81 713
030	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	64,0			53 376	54 444	55 532	56 643	57 776	58 931	65 065	
031	4 Tr	3 Rok	BOSTAD	91,0	0,0	3,9576	2 156 590		60 151	62 948	65 938	66 355	66 779	72 243	75 913

TABELL 3

TABELL 3

## BRF Urd 7

Lnr	Plan	Beskrivnin	Typ	Brf	Ej brf	Andel	Insats	Hyror	Ars- avgift	Ars- avgift/ hyror	Ars- avgift/ hyror	Ars- avgift/ hyror	Ars- avgift/ hyror	Ars- avgift/ hyror	Ars- avgift/ hyror
				yta	yta	%		2007	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>					avgift/ hyror	avgift/ hyror	avgift/ hyror	avgift/ hyror	avgift/ hyror	avgift/ hyror
032	4 Tr	3 Rok	BOSTAD	101,0	0,0	4,3017	2 344 120		65 381	68 421	71 672	72 124	72 586	78 525	82 514
033	4 Tr	2 Rok	BOSTAD	64,0	0,0	2,8907	1 575 248		43 936	45 979	48 164	48 468	48 778	52 769	55 450
034	5 Tr	3 Rok	BOSTAD	91,0	0,0	3,9960	2 177 528		60 735	63 559	66 578	66 999	67 427	72 945	76 650
035	5 Tr	3 Rok	BOSTAD	101,0	0,0	4,3435	2 666 878		66 016	69 086	72 368	72 825	73 291	79 288	83 316
036	5 Tr	2 Rok	BOSTAD	64,0	0,0	2,9188	1 590 542		44 363	46 426	48 631	48 938	49 251	53 281	55 988
037	6 Tr	3 Rok	BOSTAD	94,0	0,0	4,2579	2 320 269		64 716	67 725	70 943	71 391	71 847	77 726	81 675
000	0	0	0	0,0	0,0	0,0000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DELTOTAL årsavgifter				2268,0	311,0	100,000	55 292 817		1 519 891	1 590 566	1 666 129	1 676 649	1 687 378	1 825 444	1 918 180
DELTOTAL bostadshyror							257 136		262 279	267 524	272 875	278 332	283 899	313 447	
<b>LOKALER</b>															
2401	Bv	0	Fotoattelé	0,0	50,0			37 500		38 250	39 015	39 795	40 591	41 403	45 712
2402	Bv	0	Butik/Lager	0,0	145,0			188 196		191 960	195 799	199 715	203 709	207 784	229 410
2403	Bv	0	Butik	0,0	50,0			85 356		87 063	88 804	90 580	92 392	94 240	104 048
2404	Bv	0	Butik	0,0	60,0			89 340		91 127	92 949	94 808	96 704	98 639	108 905
2901	Bv	0	Lager	0,0	8,0			6 000		6 120	6 242	6 367	6 495	6 624	7 314
5501	Bv	0	Kabelkanali	0,0	0,0			1 032		1 053	1 074	1 095	1 117	1 139	1 258
DELTOTAL lokalthyror				0,0	313,0	0,0	0	407 424	0	415 572	423 884	432 362	441 009	449 829	496 648
<b>TOTAL</b>				<b>2268,0</b>	<b>624,0</b>	<b>100,000</b>	<b>55 292 817</b>	<b>664 560</b>	<b>1 519 891</b>						



## TABELL 4

## BRF Urd 7

## FINANSIERINGSPROGNOS

## Finansieringskostnader

	Lånebelopp	%	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
			Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta
Ny bank	9 000 000	4,59	413 100	413 100	413 100	413 100	413 100	458 100	450 770
Ny bank	9 000 000	4,28	385 200	385 200	430 200	430 200	430 200	430 200	423 317
Ny bank	7 662 999	3,40	260 542	298 857	298 857	298 857	298 857	298 857	294 075
<b>Totalt</b>	<b>25 662 999</b>	<b>4,13</b>	<b>1 058 842</b>	<b>1 097 157</b>	<b>1 142 157</b>	<b>1 142 157</b>	<b>1 142 157</b>	<b>1 187 157</b>	<b>1 168 162</b>

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjd med 0,5 %

## Amorteringar

	Amortering	Löptid år	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
			Ny bank	0	5	0	0	0	0
Ny bank	0	2	0	0	0	0	0	28 800	47 610
Ny bank	0		0	0	0	0	0	24 522	40 537
	0		0	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82 122</b>	<b>135 757</b>

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

## FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

## Extern finansiering

Lån i bank	25 662 999
Egenfinansiering	
Insatser och Upplåtelseavgifter	55 292 817
	0
<b>Totalt</b>	<b>80 955 816</b>

## FÖRVÄRVSKOSTNAD

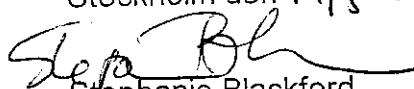
Köpeskilling	70 000 000
Lagfart	1 050 000
Pantbrevskostnad	493 316
Ombildningskostnader	512 500
Dispositionsfond	8 900 000
<b>Totalt</b>	<b>80 955 816</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
Urd 7


Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i **Brf Urd 7** betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
- D De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E Upptagna lägenhetsytor baseras på den information som styrelsen erhållit från föregående fastighetsägare. Ytorna har inte kontrollmätts i föreningens regi.

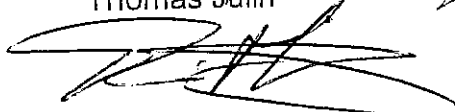
Stockholm den 14/5 2007

  
Stephanie Blackford

  
Christina Hård

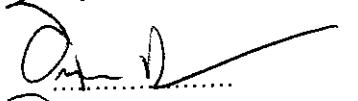
  
Thomas Julin

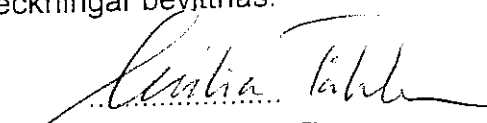
  
Kristina Kindblom

  
Tobias Martin

  
Asa Mautner

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:

  
Örjan Forsgren

  
Cecilia Tähtin

Sida 10

TABELL 1

## BRF Urd 7; Känslighetsanalys; Ränta + 1%, Infl 2,5%

## BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL.RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
Fastighetsskatt	131 860	135 157	138 535	141 999	145 549	149 187	168 792
Bolagsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Försäkringar	30 000	30 750	31 519	32 307	33 114	33 942	38 403
Ekonomisk fastighetsförvaltning	60 000	61 500	63 038	64 613	66 229	67 884	76 805
Arvode till styrelse och revisor	35 000	35 875	36 772	37 691	38 633	39 599	44 803
Fastighetsskötsel	45 000	46 125	47 278	48 460	49 672	50 913	57 604
Städning	45 000	46 125	47 278	48 460	49 672	50 913	57 604
Vatten och avloppsavgifter	55 000	56 375	57 784	59 229	60 710	62 227	70 405
Fastighetsel	50 000	51 250	52 531	53 845	55 191	56 570	64 004
Renhållning	40 000	41 000	42 025	43 076	44 153	45 256	51 203
Sotning OVK	10 000	10 250	10 506	10 769	11 038	11 314	12 801
Kostnad för värme och varmvatten	400 000	410 000	420 250	430 756	441 525	452 563	512 034
Rep och diverse utgifter	179 370	183 854	188 451	193 162	197 991	202 941	229 609
Driftkostnad för tot uthyrbar yta om 351 kr/kvm Effekt av att 6 hr	949 370	973 104	997 432	1 022 368	1 047 927	1 074 125	1 215 274
<b>Totalt löpande utgifter</b>	<b>1 081 230</b>	<b>1 108 261</b>	<b>1 135 967</b>	<b>1 164 366</b>	<b>1 193 476</b>	<b>1 223 313</b>	<b>1 384 066</b>

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 38 i stadgarna med 0,3 %."	88 878	91 100	93 377	95 712	98 105	100 557	113 771
<b>Totalt avsättning till fond</b>	<b>88 878</b>	<b>91 100</b>	<b>93 377</b>	<b>95 712</b>	<b>98 105</b>	<b>100 557</b>	<b>113 771</b>

## TABELL 2

## BRF Urd 7; Känslighetsanalys; Ränta + 1%, Infl 2,5%

## SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

## BERÄKNADE INKOMSTER:

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	44 500	22 250	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Årsavgifter för bostadsrätter (enl tabell 3)	1 519 890	1 631 409	1 754 613	1 767 892	1 781 502	1 967 575	2 075 326
Hyror för bostäder och lokaler (enl tabell 3)	664 560	681 174	698 203	715 658	733 550	751 889	850 693
<b>Summa inkomster:</b>	<b>2 228 950</b>	<b>2 334 833</b>	<b>2 454 817</b>	<b>2 485 550</b>	<b>2 517 052</b>	<b>2 721 463</b>	<b>2 928 019</b>

## BERÄKNADE UTGIFTER:

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
Räntor (enl. tabell 4)	1 058 842	1 135 472	1 225 472	1 225 472	1 225 472	1 315 472	1 294 424
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	82 122	135 757
Löpande utgifter (enl. tabell 1)	1 081 230	1 108 261	1 135 967	1 164 366	1 193 476	1 223 313	1 384 066
Avsättning till fonder (enl. tabell 1) (enl tabell 3)	88 878	91 100	93 377	95 712	98 105	100 557	113 771
<b>Summa utgifter:</b>	<b>2 228 950</b>	<b>2 334 833</b>	<b>2 454 817</b>	<b>2 485 550</b>	<b>2 517 052</b>	<b>2 721 463</b>	<b>2 928 019</b>

Inflationsantagande 2,50% per år

## BRF Urd 7; Känslighetsanalys; Ränta + 1%, Infl 2,5%

Lnr	Plan	Beskrivnin	Typ	Brf yta m <sup>2</sup>	Ej brf yta m <sup>2</sup>	Andel %	Insats	Hyror	Ars-avgift	Ars-avgift/hyror 2007	Ars-avgift/hyror 2008	Ars-avgift/hyror 2009	Ars-avgift/hyror 2010	Ars-avgift/hyror 2011	Ars-avgift/hyror 2012	Ars-avgift/hyror 2017
<b>BOSTÄDER</b>																
001	Bv	2 Rok	BOSTAD	62,0	0,0	2,7123	1 478 024		41 224	44 249	47 591	47 951	48 320	48 320	53 367	56 290
002	Bv	1 Rokv	BOSTAD	18,0	0,0	0,9542	519 985		14 503	15 567	16 743	16 870	17 000	17 000	18 775	19 803
003	Bv	1 Rokv	BOSTAD	25,0	0,0	1,2192	664 364		18 530	19 890	21 392	21 554	21 720	21 720	23 988	25 302
004	Bv	2 Rok	BOSTAD	60,0	0,0	2,6462	1 441 975		40 219	43 170	46 430	46 782	47 142	47 142	52 065	54 917
005	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	63,0	0,0	2,7731	1 511 161		42 149	45 241	48 658	49 026	49 404	49 404	54 564	57 552
006	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	65,0	0,0	2,8400	1 547 574		43 164	46 331	49 830	50 207	50 594	50 594	55 878	58 938
007	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	61,0			<b>59 592</b>		<b>61 082</b>	<b>62 609</b>	<b>64 174</b>	<b>65 778</b>	<b>65 778</b>	<b>67 423</b>	<b>76 283</b>
008	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	63,0	0,0	2,8009	1 526 272		42 570	45 694	49 144	49 516	49 898	49 898	55 109	58 127
009	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	65,0	0,0	2,8684	1 563 050		43 596	46 795	50 329	50 709	51 100	51 100	56 437	59 528
010	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	61,0	0,0	2,7334	1 489 495		41 544	44 593	47 960	48 323	48 695	48 695	53 781	56 726
011	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	63,0	0,0	2,8286	1 541 384		42 992	46 146	49 631	50 007	50 392	50 392	55 655	58 703
012	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	65,0	0,0	2,8968	1 578 526		44 028	47 258	50 827	51 212	51 606	51 606	56 996	60 117
013	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	61,0	0,0	2,7604	1 504 242		41 956	45 034	48 435	48 802	49 177	49 177	54 314	57 288
014	4 Tr	2 Rok	BOSTAD	63,0	0,0	2,8563	1 556 495		43 413	46 598	50 118	50 497	50 886	50 886	56 200	59 278
015	4 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	65,0			<b>48 432</b>		<b>49 643</b>	<b>50 884</b>	<b>52 156</b>	<b>53 460</b>	<b>53 460</b>	<b>54 796</b>	<b>61 997</b>
016	4 Tr	2 Rok	BOSTAD	61,0	0,0	2,7875	1 518 990		42 367	45 476	48 910	49 280	49 659	49 659	54 846	57 850
017	5 Tr	2 Rok	BOSTAD	51,0	0,0	2,4671	1 344 387		37 497	40 248	43 288	43 615	43 951	43 951	48 542	51 200
018	5 Tr	2 Rok	BOSTAD	55,0	0,0	2,6813	1 461 092		40 752	43 742	47 046	47 402	47 767	47 767	52 756	55 645
019	5 Tr	2 Rok	BOSTAD	63,0	0,0	2,8841	1 571 607		43 835	47 051	50 604	50 987	51 380	51 380	56 746	59 854
020	6 Tr	3 Rokv	BOSTAD	85,0	0,0	3,6054	2 464 691		54 798	58 819	63 261	63 740	64 231	64 231	70 939	74 824
021	Bv	1 Rok	BOSTAD	0,0	30,0			<b>29 148</b>		<b>29 877</b>	<b>30 624</b>	<b>31 389</b>	<b>32 174</b>	<b>32 174</b>	<b>32 978</b>	<b>37 312</b>
022	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	91,0	0,0	3,8423	2 093 777		58 399	62 684	67 417	67 928	68 451	68 451	75 600	79 740
023	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	101,0	0,0	4,1764	2 275 944		63 477	68 134	73 280	73 834	74 403	74 403	82 174	86 674
024	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	64,0	0,0	2,8065	1 529 367		42 656	45 786	49 244	49 617	49 999	49 999	55 221	58 245
025	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	91,0	0,0	3,8807	2 114 715		58 983	63 310	68 092	68 607	69 135	69 135	76 356	80 538
026	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	101,0	0,0	4,2182	2 298 603		64 112	68 816	74 013	74 573	75 147	75 147	82 996	87 541
027	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	64,0	0,0	2,8346	1 544 661		43 083	46 244	49 737	50 113	50 499	50 499	55 773	58 827
028	3 Tr	3 Rok	BOSTAD	0,0	91,0			<b>66 588</b>		<b>68 253</b>	<b>69 959</b>	<b>71 708</b>	<b>73 501</b>	<b>73 501</b>	<b>75 338</b>	<b>85 238</b>
029	3 Tr	3 Rok	BOSTAD	101,0	0,0	4,2599	2 321 361		64 746	69 497	74 745	75 311	75 891	75 891	83 817	88 408
030	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	64,0			<b>53 376</b>		<b>54 710</b>	<b>56 078</b>	<b>57 480</b>	<b>58 917</b>	<b>58 917</b>	<b>60 390</b>	<b>68 326</b>
031	4 Tr	3 Rok	BOSTAD	91,0	0,0	3,9576	2 156 590		60 151	64 564	69 440	69 966	70 504	70 504	77 868	82 132

**BRF Urd 7; Känslighetsanalys; Ränta + 1%, Infl 2,5%**

Lnr	Plan	Beskrivnin	Typ	Brf yta	Ej brf yta	Andel %	Insats	Hyror	Ars-avgift	Ars-avgift/hyror	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017	
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>													
032	4 Tr	3 R o k	BOSTAD	101,0	0,0	4,3017	2 344 120		65 381	70 178	75 478	76 049	76 635	76 635	84 639	89 274		
033	4 Tr	2 R o k	BOSTAD	64,0	0,0	2,8907	1 575 248		43 936	47 160	50 721	51 105	51 499	51 499	56 878	59 992		
034	5 Tr	3 R o k	BOSTAD	91,0	0,0	3,9960	2 177 528		60 735	65 191	70 114	70 645	71 189	71 189	78 624	82 930		
035	5 Tr	3 R o k	BOSTAD	101,0	0,0	4,3435	2 666 878		66 016	70 860	76 211	76 788	77 379	77 379	85 461	90 141		
036	5 Tr	2 R o k	BOSTAD	64,0	0,0	2,9188	1 590 542		44 363	47 618	51 214	51 601	51 999	51 999	57 430	60 575		
037	6 Tr	3 R o k	BOSTAD	94,0	0,0	4,2579	2 320 269		64 716	69 464	74 710	75 276	75 855	75 855	83 778	88 366		
000	0 0 0	0		0,0	0,0	0,0000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>DELTOTAL årsavgifter</b>				<b>2268,0</b>	<b>311,0</b>	<b>100,000</b>	<b>55 292 817</b>		<b>1 519 891</b>	<b>1 631 409</b>	<b>1 754 613</b>	<b>1 767 892</b>	<b>1 781 502</b>	<b>1 781 502</b>	<b>1 967 575</b>	<b>2 075 326</b>		
<b>DELTOTAL bostadshyror</b>							<b>257 136</b>		<b>263 564</b>	<b>270 154</b>	<b>276 907</b>	<b>283 830</b>	<b>283 830</b>	<b>290 926</b>	<b>329 156</b>			
<b>LOKALER</b>																		
2401	Bv	0	0 Fotoateljé	0,0	50,0			37 500	38 438	39 398	40 383	41 393	41 393	42 428	48 003			
2402	Bv	0	0 Butik/Lager	0,0	145,0			188 196	192 901	197 723	202 667	207 733	207 733	212 927	240 907			
2403	Bv	0	0 Butik	0,0	50,0			85 356	87 490	89 677	91 919	94 217	94 217	96 572	109 263			
2404	Bv	0	0 Butik	0,0	60,0			89 340	91 574	93 863	96 209	98 615	98 615	101 080	114 363			
2901	Bv	0	0 Lager	0,0	8,0			6 000	6 150	6 304	6 461	6 623	6 623	6 788	7 581			
5501	Bv	0	0 Kabelkanali	0,0	0,0			1 032	1 058	1 084	1 111	1 139	1 139	1 168	1 321			
<b>DELTOTAL lokalhyror</b>				<b>0,0</b>	<b>313,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>407 424</b>	<b>417 610</b>	<b>428 050</b>	<b>438 751</b>	<b>449 720</b>	<b>449 720</b>	<b>460 963</b>	<b>521 537</b>			
<b>TOTAL</b>				<b>2268,0</b>	<b>624,0</b>	<b>100,000</b>	<b>55 292 817</b>	<b>664 560</b>	<b>1 519 891</b>	<b>1 519 891</b>								

## TABELL 4

## BRF Urd 7; Känslighetsanalys; Ränta + 1%, Infl 2,5%

## FINANSIERINGSPROGNOS

## Finansieringskostnader

	Lånebelopp	%	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
			Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta
Ny bank	9 000 000	4,59	413 100	413 100	413 100	413 100	413 100	503 100	495 050
Ny bank	9 000 000	4,28	385 200	385 200	475 200	475 200	475 200	475 200	467 597
Ny bank	7 662 999	3,40	260 542	337 172	337 172	337 172	337 172	337 172	331 777
<b>Totalt</b>	<b>25 662 999</b>	<b>4,13</b>	<b>1 058 842</b>	<b>1 135 472</b>	<b>1 225 472</b>	<b>1 225 472</b>	<b>1 225 472</b>	<b>1 315 472</b>	<b>1 294 424</b>

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjd med 1 %

## Amorteringar

	Amortering	Löptid år	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
			Ny bank	0	5	0	0	0	0
Ny bank	0	2	0	0	0	0	0	28 800	47 610
Ny bank	0		0	0	0	0	0	24 522	40 537
	0		0	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82 122</b>	<b>135 757</b>

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

## FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

## Extern finansiering

Lån i bank	25 662 999
Egenfinansiering	
Insatser och Upplåtelseavgifter	55 292 817
	0
<b>Totalt</b>	<b>80 955 816</b>

## FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	70 000 000
Lagfart	1 050 000
Pantbrevskostnad	493 316
Ombildningskostnader	512 500
Dispositionsfond	8 900 000
<b>Totalt</b>	<b>80 955 816</b>

## **Kv. Urd 7, Stockholm**

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

Stockholm 15 februari 2007

**ProjektledarHuset AB**

Hillar Truuberg

**Urd 7, Stockholm - Besiktningens utlåtande**



## 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 Urd 7, Stockholm genom Galären AB

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 8 februari 2007 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.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter, som får anses representativa, i en av fastighetens hyreslokaler samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca - 5 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende och genom ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Marianne Grönlund, boende
- Tomas Julin, boende
- Christina Hård, boende
- Maria Södergren, Leimdörfer (del av tid)
- Lennart Olsson, fastighetsskötare (del av tid)
- Cecilia Tåhlin, Galären
- Örjan Fordgren, Galären
- Hillar Truoberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

## 4. Objektet

Fastighetsbeteckning: Urd 7

Adresser:	S:t Eriksgatan 100 / Hälsingehöjden 3	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	PP Pension Försäkringsförening	
Ägandeform:	Äganderätt	
Areal:	657 kvm	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare, bottenvåning och 5 – 6 våningar med övervägande bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1926	
Areor:	Bostäder	2 388 kvm
	Lokaler	313 kvm
	Totalt	2 701 kvm
Standard:	Modern	
Källare:	Lgh-förråd, hyreslokaler	
Souterrängvåning:	Bostadsentré, lokaler, lgh-förråd, driftsutrymmen, tvättstuga	
Bottenvåning:	Bostadsentré, lägenheter	
Övr våningsplan:	Lägenheter	
Vindsplan:	Lgh-förråd, driftsutrymmen, lägenhet	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar till berg	
Stomme:	Tegel, järnbalkar, träbalkar	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på järn- eller träbalkar	
Yttertak:	Falsad målad plåt mot gården samt takpannor mot gatan. Glastak i ateljé. Kungsaltaner beklädda med överbetong med underliggande tätskikt.	
Balkonger:	Piskbalkonger med betongplatta och smidesräcke.	

Fasad:	Gatusidor: Naturstenssockel, puts i våningsplan. Naturstenspartier vid entréer. Gårdssida: Puts.
Fönster:	2-glas träfönster med mötesbåge mot gård och park. 3-glas-fönster med ytterbåge av aluminium mot S:t Eriksgatan.
Trapphus:	Naturstengolv och cementmosaikgolv, målade putsade väggar och målade tak. Handledare av trä. Smidesräcke.
Entréportar:	Målat trä med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källar- och vindsdörrar av plåt Lgh-dörrar i trä. Blandat nya säkerhetsdörrar och spegeldörrar av äldre typ.
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Trä / parkett i vardagsrum Trä / parkett i de flesta övriga rum. Linoleum i några Övervägande trä i hallar. Plastmatta i någon. Plastmatta / trä i kök. Målad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, kolfilterfläkt i några, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder, vitvaror av blandad ålder.
Badrum / duschrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kakel på vägg, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer av blandad ålder. Radiator som värmekälla.
WC:ar:	Klinkergolv, målade väggar och tak, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer av blandad ålder.
Tvättstuga:	1 st TM, ca 1992; 1 TM, gammal 1 st TT, ca 2000 1 st TS, gammal 1 st mangel, ca 1990 1 st centrifug, gammal 1 tvättbänk

	Plastmatta på golv, målad väv på vägg, målat tak Bedömt tillfredsställande frånluft.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. VVX från 1978. Expansionskärl, styr- och regler, cirkulationspumpar etc från samma tid.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak från ca 1970. Stamregleringsventiler från byggnadsåret.
Ventilation:	Bostäder: Självdrag. Tilluft i form av s k Stockholmsventilation i badrum samt i form springventiler i vissa fönster. Generellt bedömt ganska bristfällig funktion i besökta kök och badrum.  Tryckerilokal samt tvättstuga: Mekanisk frånluft.
Elinstallationer:	Fastighetsel i huvudsak utbytt ca 1980. Servis och serviscentral från samma tid. Elinstallationer i lägenheter (utom ateljén) från ungefär samma tid. El till lgh är i de flesta fall 1-fas 25A.
Hiss:	S:t Eriksgatan: 1 st linhiss för 3 personer från byggnadsåret. Hissmaskin från byggnadsåret (moderniserad), linor, styr och regler mm utbytta.. Godkänd och besiktigad till april 2008.  Hälsingehöjden: 1 st hydraulhiss med maskineri bedömningsvis från 1970-tal. Linor och styr- och regler utbytta. Hisskorg från byggnadsåret. Godkänd och besiktigad till april 2008.
Sophantering:	Sopnedkast på trapphus. Sopkarusell med komprimering från 1995. Soptransportör till gata.  Spolbart utrymme. Mekanisk frånluft / bedömt god ventilation.
Tomt / mark:	Gård belagd med asfalt och kalksten, gården är ej underbyggd. Betongtrappa med viss sprickbildning. Smärre planteringar i lådor.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1926 i för byggnadsåret normalt skick.
OVK-status:	Godkänd OVK finns för bostäderna. Giltighetstid till juli 2012. Huruvida det finns godkänd OVK

för tryckerilokalen (eller om detta är hyresgästens åtagande) har ej kunnat fastställas.

Asbest: Asbest har lokaliserats i rörisoleringar i källarplanet.

## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Fuktinträngning noterades i källarplanet i tryckerilokalen. Fuktinträngningen följer berg i dagen och inträffar företrädesvis i samband med snösmältning. Åtgärdas snarast.

Sprickbildning i asfaltbeläggning på gården. Omgjutning av toppbeläggning samt höjdanpassning mot gårdsbrunnar rekommenderas inom några år.

Målning av smidesräcke till gårdstrappa inom några år.

#### 5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i bjälklag, trapphusväggar, ventilationsskorstenar mm. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Gatufasad: Putsad fasad i normalt skick. Det bedöms att fasaden senast är omputsad för drygt 20 år sedan. På Stadsbyggnadskontoret finns ett bygglov från 1979 för omputsning. Bedömd tidshorisont till partiell nedknackning, omputsning och avfärgning 5-6 år.

Gårdsfasad: Putsad fasad med begynnande sprickbildning. Bedömd återstående livslängd ca 5 år.

Puts på "tornet" med påtaglig sprickbildning, utförs parallellt med övrigt.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Tak mot gården:

Yttertak belagt med falsad plåt, bedömt omlagd vad avser de "flackare" delarna för ca 20 år sedan med behov av ommålning och viss rostbehandling. Gammal fotplåt med ganska mycket rost i behov av ommålning, rostbehandling och punktvist utbyte av några plåtar. Åtgärderna bör ske inom nära framtid.

Tak mot gatan:

Taktegel i på grund av snöbeläggning svårbedömt skick. Inga läckage kunde noteras i underliggande vind. Plåtdetaljer i behov av ommålning inom några år.

Glastak ovanför ateljén var ej tillgängligt. Inga läckage kunde noteras. Det är dock sannolikt att åtgärd behöver utföras inom ca 4-5 år.

Takstegar i bedömt gott skick.

Kungsaltan med betongbjälklag. Det bedöms att yt- och tätskiktet är omlagt för ca 15 år sedan och har en bedömd återstående teknisk livslängd av ca 15 år.

Takavvattning i tillfredsställande skick.

#### **5.1e Balkonger**

Piskbalkonger mot gård i genomgående gott skick. Återstående teknisk livslängd bedöms till minst 15 år. Räckben med smärre rostgenomslag i behov av ommålning om ca 5 år.

#### **5.1f Fönster**

Bostäder mot S:t Eriksgatan:

3-glasfönster med utvändigt båg av aluminium i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Bostäder mot gården och Hälsingehöjden:

2-glasfönster med träbågar. Fönstren är ommålade för ca 5 år sedan, men uppvisar varierande skick beroende på väderstreck och läge i byggnaden. Ommålning och viss renovering av fönstren rekommenderas inom ett par år. Samtidigt utförs utbyte av tätningsslistor samt justering av fönstren för gång.

Trapphusfönster / fönsterdörrar till piskbalkonger:

Gott skick. Utvändigt målning bedöms behöva utföras om 6-8 år.

Lokalfönster:

I genomgående gott skick.

#### **5.1g Gemensamma utrymmen**

Trapphus:

Golv, väggar och tak i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrepertier:

Entrepertier av trä med glas i gott skick. Inget bedömt åtgärdsbehov på 8-10 år.

Gårdsentré:

I behov av ommålning inom nära framtid.

Tvättstuga:

Utbyte av 1 TM och 1 TS inom nära framtid.

Källare övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalslitna ytskikt. Inget akut byggtekniskt åtgärdsbehov.

Soppantering:

Sopkarusell med bedömd återstående livslängd av ca 8-10 år. Av arbetsmiljöskäl kan det dock bli aktuellt med övergång till annat sophanteringssystem inom nära framtid.

### 5.1b Lägenheter

6 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Besökta lägenheter är i ytskiktsmässigt varierande skick. Sprickor i takmålning noterades i flera lägenheter. Inredning och utrustning av blandad ålder.

I princip i samtliga lägenheter är VA-installationerna från byggnadsåret, vilket innebär att badrummen kommer att bli renoverade vid kommande nödvändigt stambyte.

Genomgående bedömt bristfällig frånluftsfunktion i besökta lägenheter.

### 5.1i Lokaler

Tryckeri

Slitna ytskikt. Gamla elinstallationer. Bedömt bristfällig funktion på ventilationen. Fuktinträngning i källardelen (se 5.1 a ovan).

Övriga lokaler

Besöktes ej

Generellt gäller att respektive lokalinnehavare har eget ansvar för inre underhåll samt även för skyltar, markiser mm

## 5.2 VVS-anläggning

### 5.2a Värmeproduktion

Värmeväxlare installerad 1978. Ventiler, expansionskärl samt styr- och reglerutrustning från samma tid. Cirkulationspumpar utbytta senare. Normal livslängd för värmeväxlare är mellan 25 och 30 år, vilket innebär ett rekommenderat utbyte inom nära framtid.

### 5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar från byggnadsåret. Normalt skick. Stamregleringsventiler genomgående av äldre typ i behov av utbyte parallellt med utrustningen i värmeundercentralen. Radiatorventiler genomgående från ca 1970. Utbyte rekommenderas samtidigt med byte av övrig värmeutrustning.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: I princip är alla avloppsinstallationer från byggnadsåret. Begränsade delar, t ex till någon lokal utbytta. Utbyte av alla ursprungliga delar rekommenderas snarast.

Kallvattensystem i all huvudsak av galvaniserat stål. Utbyte av i princip hela installationen utförs parallellt med avlopp ovan.

Tappvarmvatten i koppar i behov av utbyte i omfattning lika kallvatten.  
Tappvarmvattnet förses med cirkulationsslinga.

I samband med stambytet renoveras badrummen.

### **5.2d Ventilation**

Lägenheter:

Frånluft: Självdrag med bedömt bristfällig funktion i besökta lägenheter.

Tilluft: Springventiler i fönster.

Bristande frånluftsflöden noterades i samtliga besökta badrum och kök.

Tryckeriet:

Mekanisk frånluft med bedömt bristfällig funktion.

Tvättstuga och soprum:

Mekanisk frånluft med god funktion i soprummet och "sådär" funktion i tvättstugan.

Godkänd OVK-besiktning gällande till 2012 finns för alla bostäder. Någon registrerad OVK för systemen med mekanisk frånluft har ej lokaliserats.

## **5.3 El-anläggning**

Elinstallationerna är generellt utbytta ca 1978. I ateljélägenheten samt i begränsade delar inom allmänna utrymmen finns äldre elinstallationer, vilka rekommenderas bytas snarast.

## **5.4 Övrigt**

### **5.4a Hiss**

Hissmaskineri och linor till hissen på S:t Eriksgatan bedöms behöva bytas ut om ca 5 år.

## **6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge 07-02)**

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

### **6.1 Byggnad**



<b>6.1a Mark / tomt / grundläggning</b>	bedömt 100 kkr
Dräneringsåtgärder i Tryckeri, snarast	50 kkr
Omläggning asfalt på gård, ca 2010	5 kkr
Målning av smidesräcke, ca 2010	
<b>6.1c Fasad</b>	1 700 kkr
Omputsning fasader, ca 2013	
<b>6.1d Tak</b>	200 kkr
Renovering takplåt mot gården, ca 2007	bedömt 150 kkr
Utbyte glastak, ca 2010	50 kkr
Ommålning plåtdetaljer på gatuhustak, ca 2010	
<b>6.1e Balkonger</b>	25 kkr
Ommålning smidesräcken, ca 2010	
<b>6.1f Fönster</b>	320 kkr
Ommålning gårdssida, ca 2009	
<b>6.1g Gemensamma utrymmen</b>	60 kkr
Utbyte 1 TM och 1 TS, ca 2007	5 kkr
Ommålning / renovering gårdsdörr, ca 2007	
<b>6.2 VVS-anläggning</b>	
<b>6.2a Värmeproduktion</b>	220 kkr
Utbyte värmeväxlarenhet, ca 2008	
<b>6.2b Värmedistribution</b>	100 kkr
Utbyte stamregleringsventiler, ca 2008	150 kkr
Utbyte radiatorventiler, ca 2008	
<b>6.2c Avlopp / vatten</b>	6 750 kkr
Stambyte inkl badrumsrenovering, ca 2008	
<b>6.3 Elinstallationer</b>	bedömt 70 kkr
Utbyte outbytta delar, ca 2008	
<b>6.4 Hiss</b>	270 kkr
Utbyte hissmaskin etc, ca 2010	

### Sammanfattning:

Fastighet uppförd 1926, fortlöpande moderniserad. Större tekniska brister finns framförallt i form av outbytta VA-stammar. Övriga åtgärder angivna ovan är att betrakta som ett led i normalt fastighetsunderhåll. Om det efter förvärvet återstår lägenheter

upplåttna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 5 000:- / lägenhet.

# INTYG

avseende  
Bostadsrättsföreningen Urd 7, Stockholm  
Organisationsnummer 769610-7973

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den reviderade ekonomiska planen upprättad den 2007-04-16 får härmed avge följande intyg.

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

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen består av ett flerbostadshus med 7 våningar ovan mark samt källarvåning. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna

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

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

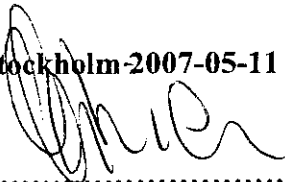
Under beräknade löpande utgifter exkl. räntor och amorteringar har inte medtagits bostadsrättshavarens kostnader för hushållsel vid beräkning av årsavgift. Bostadsrättshavaren svarar för kostnader för hushållsel. Kostnaden för hushållsel varierar efter hushållets storlek samt elförbrukning. Normalt fastighetsunderhåll enligt besiktningens utlåtande förutsättes finansieras genom dispositionsfond samt avsättning till fond för yttre underhåll eller upptagande av nya lån.

43

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

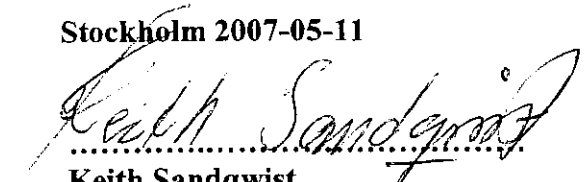
- Brf Urd 7 registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 2004-04-15
- Registreringsbevis Bolagsverket, utskriftsdatum 2006-04-03
- Stadgar för Brf Urd 7, registrerade ursprungligen hos Bolagsverket 2004-04-15.
- Stadgar för Brf Urd 7, ej undertecknade
- Statusbesiktning avseende kv. Urd 7, Stockholm dat 2007-02-15  
ProjektLedarhuset AB
- Allmän fastighetsinformation. Taxeringsinformation 7 februari 2007
- Hyresgästlista – Urd 7
- Uppmätning av boarea i lägenheter i fastigheten kv Urd nr 7,  
Fredrik Nyström Bygg- och fastighetskonsult, dat 2007-03-27
- Driftnettokalkyl 2006

Stockholm-2007-05-11



.....  
Ole Lien  
SWEDBANK  
105 39 STOCKHOLM

Stockholm 2007-05-11



.....  
Keith Sandqvist  
Lavendelvägen 23  
145 74 NORSBORG

Av Boverket förklarade behöriga med avseende på hela riket att utfärda  
intyg angående ekonomiska planer