

2017081601458

Registrerad av Bolagsverket 2017-08-18

Upprättad 2017-05-30

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Logen i Ör***Organisationsnr. 769631-5782******Kommun: Sundbyberg***

Upprättad i samarbete med

**RESTATE**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2017081601459

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	9
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	9
Finansieringsplan	9
Beräknade löpande kostnader och intäkter	10
Lägenhetsförteckning	12
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	19
Särskilda förhållanden	20
Intyg ekonomisk plan	21
Bilaga 1 Teknisk besiktning	

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

2017081601460

Bostadsrättsföreningen Logen i Ör, org. nr. 769631-5782, i Sundbyberg kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-01-26

Fastighetsägaren till fastigheten Violen 2 i Sundbyberg kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Logdansvägen 2-48, Örsvängen 6 A-C i Sundbyberg nedan kallad fastigheten.
Upplåtelse och tillträde planeras till hösten 2017.

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

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag/ekonomisk förening. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till tomträtten till fastigheten Sundbyberg Violen 2. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Skattemässigt restvärde 40.855.771 kr. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

Eventuell tilläggsköpeskillning och upplåtelse av vakanser: Föreningen kan på tillträdesdagen komma att ha tomma lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt. Vid upplåtelse av respektive lägenhet kan tilläggsköpeskillning för föreningens förvärv av aktierna komma att utgå. Erbjudandet från fastighetsägaren är att i det fall det finns outhyrda eller uppsagda lägenheter på tillträdesdagen ska ett tillägg till köpeskillningen erläggas med 70% av den försäljningsvinst som erhålls efter att insats och försäljningsomkostnader dragits av från priset för lägenheterna.. Därmed är såväl upplåtelse som tilläggsköpeskillning en positiv inverkan för föreningens ekonomi.

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

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

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB.

2017-03-06

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2017081601461

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Violen 2
Adress:	Logdansvägen 2-48, Örsvängen 6 A-C
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	30 715 m ²
Byggnadsår:	1967
Värdeår:	1967
Antal bostadslägenheter:	270 st
Lägenhetsarea:	20 110 m ²
Antal lokaler:	23 st
Lokalarea:	763 m ²
Total area	20 873 m ²
Antal p-platser:	66 st
Antal garage:	197 st

Areorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader: Flerfamiljshus med 3-4 våningar och 1-2 källarplan med huvudsakligen bostäder.

Planbestämmelser: Detaljplan, 1993-05-27, 0183-P93/0527

Rättighet: Fjärrvärme, Last, Ledningsrätt, 0183-93/11.1
Vatten och avlopp, Last, Ledningsrätt, 0183-97/16.3

2017081601462

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät.
Värmeproduktion/distribution:	Ansluten till fjärrvärme. 2 st undercentraler. Radiatorventiler.
Ventilation, Bostäder:	Mekanisk frånluft. Tilluft via fönsterventiler. "Nyproducerade lägenheter" mekanisk till- och frånluft med värmeväxling.
Garage:	Mekanisk frånluft. Tilluften förvärms av värmebatterier.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphus anslutet till sopsug samt miljöstuga i separat byggnad för grovsopor.
Elinstallationer:	3-fas till större lägenheter och 1-fas till mindre lägenheter.
Skyddsrum:	Skyddsrum i bruk.
Tomt/mark:	Gräsmattor, naturmark, planteringar, lekplatser. Hårdgjorda ytor till entréer, parkeringar samt till garage.
Tvättstugor:	12 st tvättmaskiner, 5 torktumlare, 6 torkskåp, 5 manglar. Byggnaden är uppförd september 2006. Klinker på golv, kaklade väggar. WC i anslutning till tvättstugorna.
Förråd:	I källare/suterränger med gallerväggar eller i vissa fall plåtväggar. Cykelrum och barnvagnsrum etc med i huvudsak målade ytskikt.
OVK:	Enligt redovisade OVK-protokoll är alla, utom ett, system som betjänar bostäder underkända.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar har utförts. Redovisade mätresultat ligger väsentligt under godkända gränsvärden.

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Källare/Suterräng:	Bostäder, lägenhetsförråd, driftsutrymmen, garage.
Våningsplan:	I all huvudsak lägenheter.
Undergrund:	Berg.
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Armerad betong.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Gummiduk. Dubbelfalsad plåt på tvättstuga och trapetskorrugerad plåt på miljöstuga.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Galvaniserade räcken. Plåtskärmar. Balkongerna är indragna. Ungefär var fjärde balkong är inglasad. Sidoskärmar till vissa balkonger av betong.
Fasad:	Putsade väggelement, eternitskivor, fasadtegel på de flesta gavlar och i vissa bottenplan. Skivor i indragna lägen vid balkonger.
Fönster:	2-glas träfönster, utvändigt plåtbeklädda. Fönster och fönsterdörrar i indragna lägen vid balkonger har ingen utvändig beklädnad. Några enstaka fönster med annat utförande förekommer.
Trapphus:	Natursten på golv i entré och vilplan, betongmosaik på golv i trapplopp. Målad betong eller målad lättbetong på vägg. Målade tak, delvis beklädda med akustikplattor. Handledare och räcke.
Entrépartier:	Lackade träpartier med glas.
Övriga dörrar:	Lägenhetsdörrar av trä (huvuddelen) samt av säkerhetstyp (ungefär en tredjedel). Källardörrar av stål.

2017081601463

2017081601464

Lägenhetsbeskrivning (avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum. Plastmatta i de flesta övriga rum. Plastmatta i de flesta kök. Vissa variationer förekommer.
Köksinredning:	Diskbänk. Elspis, kyl- och frys, kolfilterfläktar i några. Diskmaskiner i några. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv (klinker i enstaka), kakel på vägg, målade tak, fristående badkar i de flesta, wc-stol, tvättställ. Egeninstallerad tvättmaskin i några.
WC:ar:	Plastmatta på golv, målade väggar och tak. Wc-stol och tvättställ.

2017081601465

Besiktningsmannens noterade brister (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Viss toppkomplettering av asfaltsbetongytor, ca 2020	ca	500 000 kr
Reparation 50% av bjälklag mellan garageplanen, ca 2017	ca	3 600 000 kr
Reparation av resterande 50% av bjälklag i garage, ca 2027	ca	3 600 000 kr
Reparationer av betongskärmar vid balkonger, ca 2017-18 ingår i balkonger nedan		
Generella fasadtågärder, ca 2017-18	ca	10 000 000 kr
Ommålning av träpanel miljöstuga, ca 2024	ca	10 000 kr
Utbyte krönplåtar, ca 2017-18		ingår i fasad ovan
Re-lining takavvattningar, ca 2018	ca	1 800 000 kr
Reparation av vissa balkongframkanter, ca 2017-18	ca	3 500 000 kr
Utbyte tätningslister/justering, utvändiga fönster, ca 2018	ca	1 000 000 kr
Renovering ca 10% av utvändiga fönster, ca 2018	ca	300 000 kr
Ommålning/renovering fönster/fönsterdörrar, ca 2018	ca	1 200 000 kr
Utbyte av 10 tvättmaskiner och 5 torktumlare, ca 2025	ca	650 000 kr
Badrums- och wc-renovering, ca 2017-18	ca	34 500 000 kr
Utbyte stamregleringsventiler, ca 2017-18	ca	1 100 000 kr
Utbyte radiatorventiler, ca 2017-18	ca	1 100 000 kr
Injustering värmesystem, ca 2017-18		ingår i ovan
Utbyte VA-stammar, ca 2017-18	ca	14 500 000 kr
Injustering ventilationssystem, ca 2017	ca	500 000 kr
Rensning frånluftskanaler, ca 2017	ca	750 000 kr
		78 610 000 kr

Sammanställning:

Inom 3 år	73 850 000 kr
Mellan 3-10 år	4 760 000 kr
Totalt	78 610 000 kr

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

2017081601466

TAXERINGSVÄRDE

Typkod:	321		
	Totalt	Bostad	Lokal
Mark	77 105 000 kr	76 000 000 kr	1 105 000 kr
Byggnad	149 552 000 kr	148 000 000 kr	1 552 000 kr
Summa	226 657 000 kr	224 000 000 kr	2 657 000 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	429 500 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader 1)	6 444 500 kr
Pantbrevskostnader	4 250 000 kr
Ombildningskostnad	13 421 875 kr
Renoveringsfond och kassa 2)	90 000 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	543 616 375 kr

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

2) Besiktningsmannen har bedömt att 44 100 000 kr behövs i renoveringsfond för renoveringsbehovet de närmsta 10 åren. Avsättning har även gjorts för badrums- och WC renoveringar som bedöms kosta 34 500 000 kr. Därtill ytterligare 11 400 000 kr som reserv.

FINANSIERINGSPLAN

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	2,25%	1 196 522 kr	53 178 775 kr
Uteblivna insatser	2,25%	3 572 123 kr	158 761 000 kr
Summa lån		4 768 645 kr	211 939 775 kr
Medlemmars insats			331 676 600 kr
Summa insatser			331 676 600 kr
Summa finansiering			543 616 375 kr

Finansieringen är baserad på att cirka 68 % (183 st, 13 605 kvm) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 32 % (87 st, 6 504 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 12 kr/månad för en lägenhet på 74 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2,25 %, vilket motsvarar 4-5 års bindningstid). Kredittid är lika med löptid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader	
Räntekostnader	4 768 645 kr
Summa kapitalkostnader	4 768 645 kr
Driftkostnader	
Administration	521 815 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark	521 815 kr
Löpande underhåll och reparationer	730 541 kr
Fastighetsförsäkring	626 178 kr
Energianvändning, fjärrvärme	3 402 234 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel	605 305 kr
Vattenförbrukning	626 178 kr
Sophantering, exkl grovsopor	375 707 kr
Städning, gemensamma utrymmen	375 707 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster	325 210 kr
Styrelsearvode	100 000 kr
Övrigt	521 815 kr
Summa driftkostnader	8 732 505 kr
Skatter/avgifter	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	381 620 kr
Summa skatter/avgifter	381 620 kr
Avskrivningar/Amorteringar	
Fond yttre underhåll 0,30% taxv	679 971 kr
Avskrivningar/Amorteringar	1 438 217 kr
Summa avskrivningar/Amorteringar	2 118 188 kr
Summa kostnader	16 000 957 kr
Intäkter	
Hyresintäkter, lokaler	303 976 kr
Hyresintäkter, bostäder	6 662 640 kr
Hyresintäkter, p-platser	347 060 kr
Hyresintäkter, garage	1 471 920 kr
Vakanser lokal, garage/p-plats	-688 000 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler	8 097 596 kr
Årsavgift från medlemmar	7 903 361 kr
Summa intäkter	16 000 957 kr
Kostnad för lån per 3 år	14 305 935 kr

2017081601467

Avskrivningar

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

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen gör avskrivningar med 0,5 % av byggnadsvärdet (ca 1 438 217 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet. Föreningen gör avsättningar med 0,3% av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

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

Föreningens lån

Beräkningarna baseras på att föreningen väljer att amortera föreningens lån med avskrivningsbeloppet.

Amortering av föreningens lån utöver ovanstående kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 87 hyresrätter (ca 6 504 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 300 mkr.

Försäkring

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

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	20 577 kr/m ²
Belåning per kvm år 1	10 154 kr/m ²
Insats/upplåtelseavgift per kvm	24 388 kr/m ²
Driftskostnader per kvm år 1	418 kr/m ²
Årsavgift per kvm år 1	581 kr/m ²

LÄGENHETSFÖRTECKNING

2017081601469

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift
1	74,4 m ²	Logdansvägen 2	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
2	74,4 m ²	Logdansvägen 2	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
3	74,4 m ²	Logdansvägen 2	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
4	74,4 m ²	Logdansvägen 2	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
5	74,4 m ²	Logdansvägen 2	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
6	74,4 m ²	Logdansvägen 2	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
7	74,4 m ²	Logdansvägen 4	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
8	74,4 m ²	Logdansvägen 4	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
9	74,4 m ²	Logdansvägen 4	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
10	74,4 m ²	Logdansvägen 4	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
11	74,4 m ²	Logdansvägen 4	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
12	74,4 m ²	Logdansvägen 4	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
13	74,4 m ²	Logdansvägen 6	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
14	74,4 m ²	Logdansvägen 6	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
15	74,4 m ²	Logdansvägen 6	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
16	74,4 m ²	Logdansvägen 6	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
17	74,4 m ²	Logdansvägen 6	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
18	74,4 m ²	Logdansvägen 6	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
19	74,4 m ²	Logdansvägen 8	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
20	74,4 m ²	Logdansvägen 8	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
21	74,4 m ²	Logdansvägen 8	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
22	74,4 m ²	Logdansvägen 8	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
23	74,4 m ²	Logdansvägen 8	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
24	74,4 m ²	Logdansvägen 8	1 860 000 kr	0,3793%	0,3700%	43 219 kr
25	100,2 m ²	Logdansvägen 10	2 254 500 kr	0,4597%	0,4983%	58 206 kr
26	54,0 m ²	Logdansvägen 10	1 512 000 kr	0,3083%	0,2685%	31 369 kr
27	51,3 m ²	Logdansvägen 10	1 436 400 kr	0,2929%	0,2551%	29 800 kr
28	100,2 m ²	Logdansvägen 10	2 254 500 kr	0,4597%	0,4983%	58 206 kr
29	54,0 m ²	Logdansvägen 10	1 512 000 kr	0,3083%	0,2685%	31 369 kr
30	51,3 m ²	Logdansvägen 10	1 436 400 kr	0,2929%	0,2551%	29 800 kr
31	100,2 m ²	Logdansvägen 10	2 254 500 kr	0,4597%	0,4983%	58 206 kr
32	54,0 m ²	Logdansvägen 10	1 512 000 kr	0,3083%	0,2685%	31 369 kr
33	51,3 m ²	Logdansvägen 10	1 436 400 kr	0,2929%	0,2551%	29 800 kr
34	77,7 m ²	Logdansvägen 12	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
35	77,7 m ²	Logdansvägen 12	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
36	77,7 m ²	Logdansvägen 12	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
37	77,7 m ²	Logdansvägen 12	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
38	77,7 m ²	Logdansvägen 12	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
39	77,7 m ²	Logdansvägen 12	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
40	77,7 m ²	Logdansvägen 14	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
41	77,7 m ²	Logdansvägen 14	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
42	77,7 m ²	Logdansvägen 14	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
43	77,7 m ²	Logdansvägen 14	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
44	77,7 m ²	Logdansvägen 14	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
45	77,7 m ²	Logdansvägen 14	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
46	77,7 m ²	Logdansvägen 16	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
47	77,7 m ²	Logdansvägen 16	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Logen i Ör

2017081601470

48	77,7 m ²	Logdansvägen 16	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
49	77,7 m ²	Logdansvägen 16	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
50	77,7 m ²	Logdansvägen 16	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
51	77,7 m ²	Logdansvägen 16	1 903 650 kr	0,3882%	0,3864%	45 136 kr
52	81,9 m ²	Logdansvägen 18	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
53	50,5 m ²	Logdansvägen 18	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
54	50,5 m ²	Logdansvägen 18	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
55	81,9 m ²	Logdansvägen 18	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
56	71,1 m ²	Logdansvägen 18	1 777 500 kr	0,3624%	0,3536%	41 302 kr
57	96,2 m ²	Logdansvägen 18	2 116 400 kr	0,4315%	0,4784%	55 882 kr
58	71,1 m ²	Logdansvägen 18	1 777 500 kr	0,3624%	0,3536%	41 302 kr
59	96,2 m ²	Logdansvägen 18	2 164 500 kr	0,4413%	0,4784%	55 882 kr
60	81,9 m ²	Logdansvägen 18	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
61	50,5 m ²	Logdansvägen 18	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
62	50,5 m ²	Logdansvägen 18	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
63	81,9 m ²	Logdansvägen 18	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
64	132,5 m ²	Logdansvägen 18	2 650 000 kr	0,5403%	0,6589%	76 969 kr
65	132,5 m ²	Logdansvägen 18	2 650 000 kr	0,5403%	0,6589%	76 969 kr
66	81,9 m ²	Logdansvägen 20	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
67	50,5 m ²	Logdansvägen 20	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
68	50,5 m ²	Logdansvägen 20	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
69	81,9 m ²	Logdansvägen 20	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
70	71,1 m ²	Logdansvägen 20	1 777 500 kr	0,3624%	0,3536%	41 302 kr
71	71,1 m ²	Logdansvägen 20	1 777 500 kr	0,3624%	0,3536%	41 302 kr
72	71,1 m ²	Logdansvägen 20	1 777 500 kr	0,3624%	0,3536%	41 302 kr
73	71,1 m ²	Logdansvägen 20	1 777 500 kr	0,3624%	0,3536%	41 302 kr
74	81,9 m ²	Logdansvägen 20	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
75	50,5 m ²	Logdansvägen 20	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
76	50,5 m ²	Logdansvägen 20	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
77	81,9 m ²	Logdansvägen 20	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
78	132,5 m ²	Logdansvägen 20	2 650 000 kr	0,5403%	0,6589%	76 969 kr
79	132,5 m ²	Logdansvägen 20	2 650 000 kr	0,5403%	0,6589%	76 969 kr
80	33,1 m ²	Logdansvägen 22	1 257 800 kr	0,2565%	0,1646%	19 228 kr
81	84,5 m ²	Logdansvägen 22	1 985 750 kr	0,4049%	0,4202%	49 086 kr
82	33,5 m ²	Logdansvägen 22	1 273 000 kr	0,2596%	0,1666%	19 460 kr
83	33,5 m ²	Logdansvägen 22	1 273 000 kr	0,2596%	0,1666%	19 460 kr
84	81,9 m ²	Logdansvägen 22	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
85	54,2 m ²	Logdansvägen 22	1 517 600 kr	0,3094%	0,2695%	31 485 kr
86	54,2 m ²	Logdansvägen 22	1 517 600 kr	0,3094%	0,2695%	31 485 kr
87	54,2 m ²	Logdansvägen 22	1 517 600 kr	0,3094%	0,2695%	31 485 kr
88	54,2 m ²	Logdansvägen 22	1 517 600 kr	0,3094%	0,2695%	31 485 kr
89	33,1 m ²	Logdansvägen 22	1 257 800 kr	0,2565%	0,1646%	19 228 kr
90	84,5 m ²	Logdansvägen 22	1 985 750 kr	0,4049%	0,4202%	49 086 kr
91	33,5 m ²	Logdansvägen 22	1 273 000 kr	0,2596%	0,1666%	19 460 kr
92	33,5 m ²	Logdansvägen 22	1 273 000 kr	0,2596%	0,1666%	19 460 kr
93	81,9 m ²	Logdansvägen 22	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
94	33,1 m ²	Logdansvägen 22	1 257 800 kr	0,2565%	0,1646%	19 228 kr
95	120,5 m ²	Logdansvägen 22	2 530 500 kr	0,5160%	0,5992%	69 998 kr
96	114,7 m ²	Logdansvägen 22	2 408 700 kr	0,4911%	0,5704%	66 629 kr
97	81,9 m ²	Logdansvägen 24	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
98	50,5 m ²	Logdansvägen 24	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
99	50,5 m ²	Logdansvägen 24	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
100	99,0 m ²	Logdansvägen 24	2 227 500 kr	0,4542%	0,4923%	57 509 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Logen i Ör

2017081601471

101	71,1 m ²	Logdansvägen 24	1 777 500 kr	0,3624%	0,3536%	41 302 kr
102	89,8 m ²	Logdansvägen 24	2 065 400 kr	0,4211%	0,4466%	52 165 kr
103	71,1 m ²	Logdansvägen 24	1 777 500 kr	0,3624%	0,3536%	41 302 kr
104	89,8 m ²	Logdansvägen 24	2 065 400 kr	0,4211%	0,4466%	52 165 kr
105	81,9 m ²	Logdansvägen 24	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
106	50,5 m ²	Logdansvägen 24	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
107	50,5 m ²	Logdansvägen 24	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
108	99,0 m ²	Logdansvägen 24	2 227 500 kr	0,4542%	0,4923%	57 509 kr
109	132,5 m ²	Logdansvägen 24	2 650 000 kr	0,5403%	0,6589%	76 969 kr
110	151,6 m ²	Logdansvägen 24	2 804 600 kr	0,5719%	0,7539%	88 064 kr
111	81,9 m ²	Logdansvägen 26	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
112	50,5 m ²	Logdansvägen 26	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
113	50,5 m ²	Logdansvägen 26	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
114	81,9 m ²	Logdansvägen 26	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
115	71,1 m ²	Logdansvägen 26	1 777 500 kr	0,3624%	0,3536%	41 302 kr
116	71,1 m ²	Logdansvägen 26	1 777 500 kr	0,3624%	0,3536%	41 302 kr
117	71,1 m ²	Logdansvägen 26	1 777 500 kr	0,3624%	0,3536%	41 302 kr
118	71,1 m ²	Logdansvägen 26	1 777 500 kr	0,3624%	0,3536%	41 302 kr
119	81,9 m ²	Logdansvägen 26	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
120	50,5 m ²	Logdansvägen 26	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
121	50,5 m ²	Logdansvägen 26	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
122	81,9 m ²	Logdansvägen 26	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
123	132,5 m ²	Logdansvägen 26	2 650 000 kr	0,5403%	0,6589%	76 969 kr
124	132,5 m ²	Logdansvägen 26	2 650 000 kr	0,5403%	0,6589%	76 969 kr
125	81,9 m ²	Logdansvägen 28	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
126	50,5 m ²	Logdansvägen 28	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
127	50,5 m ²	Logdansvägen 28	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
128	81,9 m ²	Logdansvägen 28	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
129	71,7 m ²	Logdansvägen 28	1 792 500 kr	0,3655%	0,3565%	41 650 kr
130	96,2 m ²	Logdansvägen 28	2 164 500 kr	0,4413%	0,4784%	55 882 kr
131	71,7 m ²	Logdansvägen 28	1 792 500 kr	0,3655%	0,3565%	41 650 kr
132	96,2 m ²	Logdansvägen 28	2 116 400 kr	0,4315%	0,4784%	55 882 kr
133	81,9 m ²	Logdansvägen 28	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
134	50,5 m ²	Logdansvägen 28	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
135	50,5 m ²	Logdansvägen 28	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
136	81,9 m ²	Logdansvägen 28	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
137	132,5 m ²	Logdansvägen 28	2 650 000 kr	0,5403%	0,6589%	76 969 kr
138	132,5 m ²	Logdansvägen 28	2 650 000 kr	0,5403%	0,6589%	76 969 kr
139	81,9 m ²	Logdansvägen 30	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
140	50,5 m ²	Logdansvägen 30	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
141	50,5 m ²	Logdansvägen 30	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
142	81,9 m ²	Logdansvägen 30	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
143	71,7 m ²	Logdansvägen 30	1 792 500 kr	0,3655%	0,3565%	41 650 kr
144	71,7 m ²	Logdansvägen 30	1 792 500 kr	0,3655%	0,3565%	41 650 kr
145	71,7 m ²	Logdansvägen 30	1 792 500 kr	0,3655%	0,3565%	41 650 kr
146	71,7 m ²	Logdansvägen 30	1 792 500 kr	0,3655%	0,3565%	41 650 kr
147	81,9 m ²	Logdansvägen 30	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
148	50,5 m ²	Logdansvägen 30	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
149	50,5 m ²	Logdansvägen 30	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
150	81,9 m ²	Logdansvägen 30	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
151	132,5 m ²	Logdansvägen 30	2 650 000 kr	0,5403%	0,6589%	76 969 kr
152	132,5 m ²	Logdansvägen 30	2 650 000 kr	0,5403%	0,6589%	76 969 kr
153	81,9 m ²	Logdansvägen 32	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Logen i Ör

2017081601472

154	50,5 m ²	Logdansvägen 32	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
155	50,5 m ²	Logdansvägen 32	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
156	81,9 m ²	Logdansvägen 32	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
157	71,7 m ²	Logdansvägen 32	1 792 500 kr	0,3655%	0,3565%	41 650 kr
158	71,7 m ²	Logdansvägen 32	1 792 500 kr	0,3655%	0,3565%	41 650 kr
159	71,7 m ²	Logdansvägen 32	1 792 500 kr	0,3655%	0,3565%	41 650 kr
160	71,7 m ²	Logdansvägen 32	1 792 500 kr	0,3655%	0,3565%	41 650 kr
161	81,9 m ²	Logdansvägen 32	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
162	50,5 m ²	Logdansvägen 32	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
163	50,5 m ²	Logdansvägen 32	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
164	81,9 m ²	Logdansvägen 32	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
165	132,5 m ²	Logdansvägen 32	2 650 000 kr	0,5403%	0,6589%	76 969 kr
166	132,5 m ²	Logdansvägen 32	2 650 000 kr	0,5403%	0,6589%	76 969 kr
167	81,9 m ²	Logdansvägen 34	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
168	50,5 m ²	Logdansvägen 34	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
169	50,5 m ²	Logdansvägen 34	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
170	81,9 m ²	Logdansvägen 34	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
171	71,7 m ²	Logdansvägen 34	1 792 500 kr	0,3655%	0,3565%	41 650 kr
172	71,7 m ²	Logdansvägen 34	1 792 500 kr	0,3655%	0,3565%	41 650 kr
173	71,7 m ²	Logdansvägen 34	1 792 500 kr	0,3655%	0,3565%	41 650 kr
174	71,7 m ²	Logdansvägen 34	1 792 500 kr	0,3655%	0,3565%	41 650 kr
175	81,9 m ²	Logdansvägen 34	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
176	50,5 m ²	Logdansvägen 34	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
177	50,5 m ²	Logdansvägen 34	1 414 000 kr	0,2883%	0,2511%	29 335 kr
178	81,9 m ²	Logdansvägen 34	1 965 600 kr	0,4008%	0,4073%	47 576 kr
179	132,5 m ²	Logdansvägen 34	2 650 000 kr	0,5403%	0,6589%	76 969 kr
180	132,5 m ²	Logdansvägen 34	2 650 000 kr	0,5403%	0,6589%	76 969 kr
181	146,5 m ²	Logdansvägen 36	2 783 500 kr	0,5676%	0,7285%	85 102 kr
182	25,3 m ²	Logdansvägen 36	1 012 000 kr	0,2063%	0,1258%	14 697 kr
183	24,7 m ²	Logdansvägen 36	988 000 kr	0,2015%	0,1228%	14 348 kr
184	88,6 m ²	Logdansvägen 36	2 037 800 kr	0,4155%	0,4406%	51 468 kr
185	117,3 m ²	Logdansvägen 36	2 463 300 kr	0,5023%	0,5833%	68 139 kr
186	67,7 m ²	Logdansvägen 36	1 692 500 kr	0,3451%	0,3367%	39 327 kr
187	67,5 m ²	Logdansvägen 36	1 687 500 kr	0,3441%	0,3357%	39 211 kr
188	66,8 m ²	Logdansvägen 36	1 670 000 kr	0,3405%	0,3322%	38 804 kr
189	146,5 m ²	Logdansvägen 36	2 783 500 kr	0,5676%	0,7285%	85 102 kr
190	66,8 m ²	Logdansvägen 36	1 670 000 kr	0,3405%	0,3322%	38 804 kr
191	88,6 m ²	Logdansvägen 36	2 037 800 kr	0,4155%	0,4406%	51 468 kr
192	146,5 m ²	Logdansvägen 36	2 783 500 kr	0,5676%	0,7285%	85 102 kr
193	66,8 m ²	Logdansvägen 36	1 670 000 kr	0,3405%	0,3322%	38 804 kr
194	88,6 m ²	Logdansvägen 36	2 037 800 kr	0,4155%	0,4406%	51 468 kr
195	90,0 m ²	Logdansvägen 38	2 070 000 kr	0,4221%	0,4475%	52 281 kr
196	24,7 m ²	Logdansvägen 38	988 000 kr	0,2015%	0,1228%	14 348 kr
197	24,7 m ²	Logdansvägen 38	988 000 kr	0,2015%	0,1228%	14 348 kr
198	90,0 m ²	Logdansvägen 38	2 070 000 kr	0,4221%	0,4475%	52 281 kr
199	50,1 m ²	Logdansvägen 38	1 402 800 kr	0,2860%	0,2491%	29 103 kr
200	50,1 m ²	Logdansvägen 38	1 402 800 kr	0,2860%	0,2491%	29 103 kr
201	48,1 m ²	Logdansvägen 38	1 394 900 kr	0,2844%	0,2392%	27 941 kr
202	67,4 m ²	Logdansvägen 38	1 685 000 kr	0,3436%	0,3352%	39 153 kr
203	90,0 m ²	Logdansvägen 38	2 070 000 kr	0,4221%	0,4475%	52 281 kr
204	67,4 m ²	Logdansvägen 38	1 685 000 kr	0,3436%	0,3352%	39 153 kr
205	90,0 m ²	Logdansvägen 38	2 070 000 kr	0,4221%	0,4475%	52 281 kr
206	90,0 m ²	Logdansvägen 38	2 070 000 kr	0,4221%	0,4475%	52 281 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Logen i Ör

2017081601473

207	67,4 m ²	Logdansvägen 38	1 685 000 kr	0,3436%	0,3352%	39 153 kr
208	90,0 m ²	Logdansvägen 38	2 070 000 kr	0,4221%	0,4475%	52 281 kr
209	88,6 m ²	Logdansvägen 40	2 037 800 kr	0,4155%	0,4406%	51 468 kr
210	24,7 m ²	Logdansvägen 40	988 000 kr	0,2015%	0,1228%	14 348 kr
211	24,7 m ²	Logdansvägen 40	988 000 kr	0,2015%	0,1228%	14 348 kr
212	109,5 m ²	Logdansvägen 40	2 354 250 kr	0,4800%	0,5445%	63 608 kr
213	67,7 m ²	Logdansvägen 40	1 692 500 kr	0,3451%	0,3367%	39 327 kr
214	69,3 m ²	Logdansvägen 40	1 732 500 kr	0,3533%	0,3446%	40 256 kr
215	48,1 m ²	Logdansvägen 40	1 394 900 kr	0,2844%	0,2392%	27 941 kr
216	66,4 m ²	Logdansvägen 40	1 660 000 kr	0,3385%	0,3302%	38 572 kr
217	88,6 m ²	Logdansvägen 40	2 037 800 kr	0,4155%	0,4406%	51 468 kr
218	67,4 m ²	Logdansvägen 40	1 685 000 kr	0,3436%	0,3352%	39 153 kr
219	109,5 m ²	Logdansvägen 40	2 354 250 kr	0,4800%	0,5445%	63 608 kr
220	88,6 m ²	Logdansvägen 40	2 037 800 kr	0,4155%	0,4406%	51 468 kr
221	67,4 m ²	Logdansvägen 40	1 685 000 kr	0,3436%	0,3352%	39 153 kr
222	109,5 m ²	Logdansvägen 40	2 354 250 kr	0,4800%	0,5445%	63 608 kr
223	146,5 m ²	Logdansvägen 42	2 783 500 kr	0,5676%	0,7285%	85 102 kr
224	25,3 m ²	Logdansvägen 42	1 012 000 kr	0,2063%	0,1258%	14 697 kr
225	24,7 m ²	Logdansvägen 42	988 000 kr	0,2015%	0,1228%	14 348 kr
226	71,8 m ²	Logdansvägen 42	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
227	104,0 m ²	Logdansvägen 42	2 288 000 kr	0,4665%	0,5172%	60 413 kr
228	50,4 m ²	Logdansvägen 42	1 411 200 kr	0,2877%	0,2506%	29 277 kr
229	146,5 m ²	Logdansvägen 42	2 783 500 kr	0,5676%	0,7285%	85 102 kr
230	66,8 m ²	Logdansvägen 42	1 670 000 kr	0,3405%	0,3322%	38 804 kr
231	71,8 m ²	Logdansvägen 42	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
232	146,5 m ²	Logdansvägen 42	2 783 500 kr	0,5676%	0,7285%	85 102 kr
233	66,8 m ²	Logdansvägen 42	1 670 000 kr	0,3405%	0,3322%	38 804 kr
234	71,8 m ²	Logdansvägen 42	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
235	71,8 m ²	Logdansvägen 44	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
236	24,7 m ²	Logdansvägen 44	988 000 kr	0,2015%	0,1228%	14 348 kr
237	24,7 m ²	Logdansvägen 44	988 000 kr	0,2015%	0,1228%	14 348 kr
238	71,8 m ²	Logdansvägen 44	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
239	51,5 m ²	Logdansvägen 44	1 442 000 kr	0,2940%	0,2561%	29 916 kr
240	52,5 m ²	Logdansvägen 44	1 470 000 kr	0,2997%	0,2611%	30 497 kr
241	71,8 m ²	Logdansvägen 44	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
242	67,4 m ²	Logdansvägen 44	1 685 000 kr	0,3436%	0,3352%	39 153 kr
243	71,8 m ²	Logdansvägen 44	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
244	71,8 m ²	Logdansvägen 44	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
245	67,4 m ²	Logdansvägen 44	1 685 000 kr	0,3436%	0,3352%	39 153 kr
246	71,8 m ²	Logdansvägen 44	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
247	71,8 m ²	Logdansvägen 46	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
248	24,7 m ²	Logdansvägen 46	988 000 kr	0,2015%	0,1228%	14 348 kr
249	24,7 m ²	Logdansvägen 46	988 000 kr	0,2015%	0,1228%	14 348 kr
250	71,8 m ²	Logdansvägen 46	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
251	51,2 m ²	Logdansvägen 46	1 433 600 kr	0,2923%	0,2546%	29 742 kr
252	52,0 m ²	Logdansvägen 46	1 456 000 kr	0,2969%	0,2586%	30 207 kr
253	71,8 m ²	Logdansvägen 46	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
254	67,4 m ²	Logdansvägen 46	1 685 000 kr	0,3436%	0,3352%	39 153 kr
255	71,8 m ²	Logdansvägen 46	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
256	71,8 m ²	Logdansvägen 46	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
257	67,4 m ²	Logdansvägen 46	1 685 000 kr	0,3436%	0,3352%	39 153 kr
258	71,8 m ²	Logdansvägen 46	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
259	71,8 m ²	Logdansvägen 48	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Logen i Ör

2017081601474

260	24,7 m ²	Logdansvägen 48	988 000 kr	0,2015%	0,1228%	14 348 kr
261	24,7 m ²	Logdansvägen 48	988 000 kr	0,2015%	0,1228%	14 348 kr
262	109,5 m ²	Logdansvägen 48	2 354 250 kr	0,4800%	0,5445%	63 608 kr
263	51,5 m ²	Logdansvägen 48	1 442 000 kr	0,2940%	0,2561%	29 916 kr
264	71,5 m ²	Logdansvägen 48	1 787 500 kr	0,3645%	0,3556%	41 534 kr
265	71,8 m ²	Logdansvägen 48	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
266	67,4 m ²	Logdansvägen 48	1 685 000 kr	0,3436%	0,3352%	39 153 kr
267	109,5 m ²	Logdansvägen 48	2 354 250 kr	0,4800%	0,5445%	63 608 kr
268	71,8 m ²	Logdansvägen 48	1 795 000 kr	0,3660%	0,3570%	41 709 kr
269	67,4 m ²	Logdansvägen 48	1 685 000 kr	0,3436%	0,3352%	39 153 kr
270	109,5 m ²	Logdansvägen 48	2 354 250 kr	0,4800%	0,5445%	63 608 kr
	20 109,6 m ²		490 437 600 kr	100,00%	100,00%	11 681 644 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

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

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

LOKALFÖRTECKNING

2017081601475

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Arshyra
21-32-1-9001	Förråd	8 m ²	2 592 kr
21-32-1-9002	Förråd	9 m ²	2 964 kr
21-32-1-9004	Förråd	4 m ²	1 728 kr
21-32-5-7001	Lager	60 m ²	27 470 kr
21-32-5-7006	Lager	12 m ²	5 513 kr
21-32-98-7005	Lager	160 m ²	31 500 kr
21-32-98-7006	Kontor	60 m ²	36 000 kr
21-38-1-7003	Lager	50 m ²	19 000 kr
21-38-1-7004	Förråd, egen dörr	4 m ²	1 992 kr
21-38-4-7002	Lager	5 m ²	2 046 kr
21-38-4-7004	Förråd	6 m ²	3 900 kr
21-38-4-7005	Förråd, egen dörr	4 m ²	3 996 kr
21-38-4-7006	Lager	20 m ²	31 200 kr
21-40-3-7001	Kontor	30 m ²	22 655 kr
21-40-3-7002	Förråd	7 m ²	1 400 kr
21-40-3-7003	Träfflokal	100 m ²	0 kr
21-42-1-7005	Lager	50 m ²	28 800 kr
21-42-1-7006	Lager	26 m ²	10 103 kr
21-42-4-7002	Förråd	13 m ²	6 700 kr
21-42-4-7004	Lager	25 m ²	9 000 kr
21-42-5-7003	Lager	7 m ²	1 933 kr
21-42-7-7001	Lager	45 m ²	24 353 kr
21-44-12-7001	Lager	58 m ²	29 131 kr
		763 m²	303 976 kr

Föreningen avser att hyra ut de outhyrda lokalerna då efterfrågan bedöms som stor. Intäkter för dessa finns med i kalkylen justering för vakanser har också gjorts.

EKONOMISK PROGNOSSKÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1 2017	Ar 2 2018	Ar 3 2019	Ar 4 2020	Ar 5 2021	Ar 6 2022	Ar 7 2023	Ar 8 2024	Ar 9 2025	Ar 10 2026	Ar 11 2027
Kassaflödesanalys											
Räntekostnader	- 4 768 645 kr	- 4 736 285 kr	- 4 703 925 kr	- 4 671 565 kr	- 4 639 205 kr	- 4 606 846 kr	- 4 574 486 kr	- 4 542 126 kr	- 4 509 766 kr	- 4 477 406 kr	- 4 445 046 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 381 620 kr	- 389 252 kr	- 397 037 kr	- 404 978 kr	- 413 078 kr	- 421 339 kr	- 429 766 kr	- 438 361 kr	- 447 129 kr	- 456 071 kr	- 465 193 kr
Amortering	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr
Fond yttre underhåll 0,30% av lax.värde	- 679 971 kr	- 693 570 kr	- 707 442 kr	- 721 591 kr	- 736 022 kr	- 750 743 kr	- 765 758 kr	- 781 073 kr	- 796 694 kr	- 812 628 kr	- 828 881 kr
Driftskostnad	- 8 732 505 kr	- 8 907 155 kr	- 9 086 298 kr	- 9 267 004 kr	- 9 452 344 kr	- 9 641 391 kr	- 9 834 219 kr	- 10 030 903 kr	- 10 231 521 kr	- 10 436 152 kr	- 10 644 875 kr
Hyror	- 8 097 598 kr	- 8 259 548 kr	- 8 424 739 kr	- 8 593 234 kr	- 8 765 098 kr	- 8 940 400 kr	- 9 119 208 kr	- 9 301 592 kr	- 9 487 624 kr	- 9 677 377 kr	- 9 870 624 kr
Erforderlig årsavgift	- 7 903 361 kr	- 7 904 931 kr	- 7 907 180 kr	- 7 910 121 kr	- 7 913 768 kr	- 7 918 135 kr	- 7 923 237 kr	- 7 929 087 kr	- 7 935 702 kr	- 7 943 097 kr	- 7 951 287 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyresintäkter, lokaler inkl vakans	303 976 kr	310 058 kr	316 257 kr	322 582 kr	329 033 kr	335 614 kr	342 326 kr	349 173 kr	356 156 kr	363 279 kr	370 545 kr
Hyresintäkter, bostäder	6 662 840 kr	6 796 893 kr	6 931 811 kr	7 070 447 kr	7 211 855 kr	7 356 093 kr	7 503 215 kr	7 653 279 kr	7 806 345 kr	7 962 472 kr	8 121 721 kr
Hyresintäkter, parkering/garage	1 471 920 kr	1 501 358 kr	1 531 386 kr	1 562 013 kr	1 593 254 kr	1 625 119 kr	1 657 621 kr	1 690 773 kr	1 724 589 kr	1 759 081 kr	1 794 262 kr
Vakanser, lokaler och parkering/garage	668 000 kr	701 760 kr	715 795 kr	730 111 kr	744 713 kr	759 608 kr	774 800 kr	790 296 kr	805 102 kr	822 224 kr	838 668 kr
Årsavgifter enligt kassaflödesanalys	7 903 361 kr	7 904 931 kr	7 907 180 kr	7 910 121 kr	7 913 768 kr	7 918 135 kr	7 923 237 kr	7 929 087 kr	7 935 702 kr	7 943 097 kr	7 951 287 kr
Summa intäkter	15 653 897 kr	15 910 478 kr	15 970 838 kr	16 135 052 kr	16 303 197 kr	16 475 353 kr	16 651 589 kr	16 832 017 kr	17 016 691 kr	17 205 705 kr	17 399 147 kr
Föreningens årliga kostnader											
Räntekostnader	- 4 768 645 kr	- 4 736 285 kr	- 4 703 925 kr	- 4 671 565 kr	- 4 639 205 kr	- 4 606 846 kr	- 4 574 486 kr	- 4 542 126 kr	- 4 509 766 kr	- 4 477 406 kr	- 4 445 046 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 381 620 kr	- 389 252 kr	- 397 037 kr	- 404 978 kr	- 413 078 kr	- 421 339 kr	- 429 766 kr	- 438 361 kr	- 447 129 kr	- 456 071 kr	- 465 193 kr
Avskrivningar	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr	- 1 438 217 kr
Driftskostnader	- 8 732 505 kr	- 8 907 155 kr	- 9 086 298 kr	- 9 267 004 kr	- 9 452 344 kr	- 9 641 391 kr	- 9 834 219 kr	- 10 030 903 kr	- 10 231 521 kr	- 10 436 152 kr	- 10 644 875 kr
Summa likviditetspåverkande kostnader	- 15 320 986 kr	- 15 470 909 kr	- 15 624 477 kr	- 15 781 764 kr	- 15 942 844 kr	- 16 107 792 kr	- 16 276 897 kr	- 16 449 607 kr	- 16 626 632 kr	- 16 807 845 kr	- 16 993 330 kr
Resultat	332 911 kr	339 569 kr	346 361 kr	353 288 kr	360 354 kr	367 561 kr	374 912 kr	382 410 kr	390 058 kr	397 859 kr	405 817 kr
Balanserat överskott	332 911 kr	672 480 kr	1 018 841 kr	1 372 129 kr	1 732 482 kr	2 100 043 kr	2 474 955 kr	2 857 365 kr	3 247 423 kr	3 645 283 kr	4 051 099 kr
Taxeringsvärde	226 657 000 kr	231 190 140 kr	235 813 943 kr	240 530 222 kr	245 340 826 kr	250 247 643 kr	255 252 585 kr	260 357 647 kr	265 564 800 kr	270 876 096 kr	276 293 618 kr
Föreningslån	211 939 775 kr	210 501 558 kr	209 063 342 kr	207 625 125 kr	206 186 909 kr	204 748 692 kr	203 310 475 kr	201 872 259 kr	200 434 042 kr	198 995 826 kr	197 557 609 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftsäckning	581 kr	581 kr	581 kr	581 kr	582 kr	582 kr	582 kr	583 kr	583 kr	584 kr	584 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadsäckning	556 kr	556 kr	556 kr	555 kr	555 kr	555 kr	555 kr	555 kr	555 kr	555 kr	555 kr
Bostadsrättsyta	13 605,4 m²	13 605,4 m²	13 605,4 m²	13 605,4 m²	13 605,4 m²	13 605,4 m²	13 605,4 m²	13 605,4 m²	13 605,4 m²	13 605,4 m²	13 605,4 m²
Anlagen genomsnittsränta enl eikon plan	2,25%										
Initiationsanläggande	2,0%										
Hyresutveckling	2,0%										

Skattverket förväntas förändra skattesatser för 2023. Förändringarna beräknas på grundval av de senaste årens utveckling. Förändringarna beräknas på grundval av de senaste årens utveckling. Förändringarna beräknas på grundval av de senaste årens utveckling.

KÄNSLIGHETSANALYS 1

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå	7 903 361 kr	7 904 931 kr	7 907 180 kr	7 910 121 kr	7 913 768 kr	7 918 135 kr	7 923 237 kr	7 929 087 kr	7 935 702 kr	7 943 097 kr	7 951 287 kr
Dagens inflationsnivå +1%	10 022 759 kr	10 024 329 kr	10 026 578 kr	10 029 519 kr	10 033 166 kr	10 037 533 kr	10 042 634 kr	10 048 485 kr	10 055 100 kr	10 062 485 kr	10 070 684 kr
Dagens inflationsnivå +2%	12 142 157 kr	12 143 727 kr	12 145 976 kr	12 148 917 kr	12 152 563 kr	12 156 931 kr	12 162 032 kr	12 167 883 kr	12 174 498 kr	12 181 892 kr	12 190 082 kr
Dagens inflationsnivå -1%	5 785 964 kr	5 785 534 kr	5 787 782 kr	5 790 723 kr	5 794 370 kr	5 798 737 kr	5 803 838 kr	5 809 690 kr	5 816 305 kr	5 823 699 kr	5 831 889 kr
Dagens inflationsnivå +1%											
Dagens inflationsnivå -1%											

KÄNSLIGHETSANALYS 2

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Ej likviditetspåv.kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränter, inflations och	195 356 945	36%	31 347 843	16 026 857
Dagens anslutningsgrad +5%	228 523 605	42%	32 879 942	17 568 956
Dagens anslutningsgrad -5%				
Dagens inflationsnivå +1%				
Dagens inflationsnivå -1%				

Den här analysen är avsedd som vägledning och ska inte användas som grund för beslut. Förändringarna beräknas på grundval av de senaste årens utveckling. Förändringarna beräknas på grundval av de senaste årens utveckling. Förändringarna beräknas på grundval av de senaste årens utveckling.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

2017081601477

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

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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

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


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

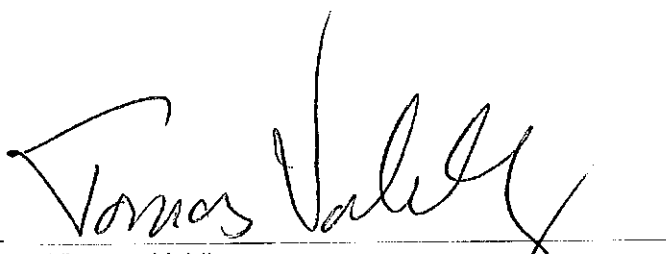
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

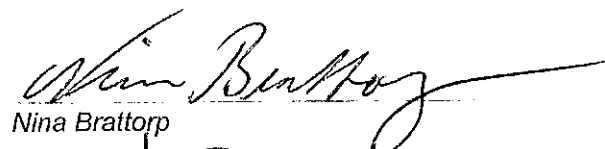
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

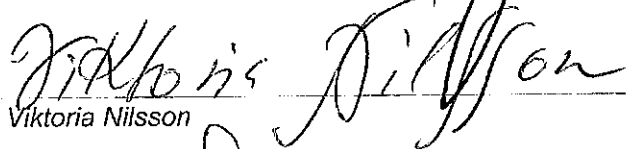
Bostadsrättsföreningen Logen i Ör

Sundbyberg 30/5 2017

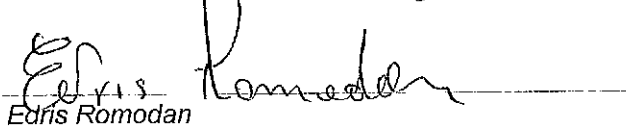

Kjell-Åke Andersson

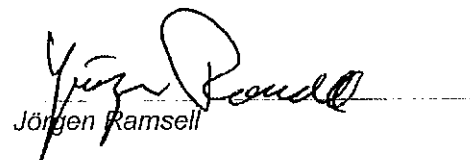

Thomas Vahlberg


Nina Brattorp


Viktoria Nilsson


Christer Tjörnemar


Edris Romodan


Jörgen Ramsell

Intyg


Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Logen i Ör, org. nr 769631-5782, får härmed ge följande intyg.

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

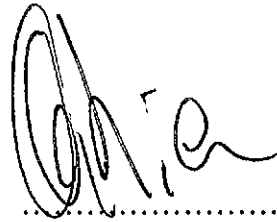
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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

Stockholm 2017-06-16



.....
Alf Larsson



.....
Ole Lien

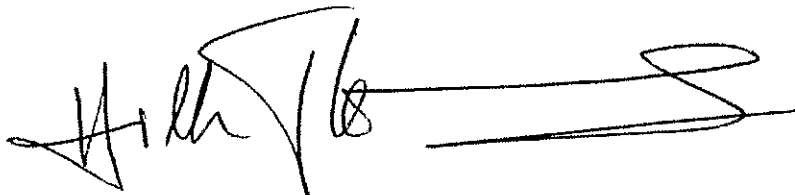
(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan, dat 2017-05-30
Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Aktieöverlåtelseavtal i koncept
Bankoffert Danske Bank 2017-04-12
Teknisk statubesiktning Projektledarhuset 2017-03-14
Aviseringslista
Fakturor mm som underlag för historiska driftskostnader

Sundbyberg Violen 2

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska Plan.**



Hillar Truuberg

2017-03-14

Sundbyberg Violen 2 - Besiktningsslåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd och uppskatta kostnader för åtgärdande av tekniska brister samt periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan återopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Violen 2 genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 6 mars 2017 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 utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 9 lägenheter, som kan anses representativa (dock erhöles inte tillträde till någon av de ca 15 lägenheter som är från 1990-tal), i huvuddelen av byggnadernas gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i garaget. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca - 4 grader C.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Viktoria Nilsson, boende
- Kjell-Åke Andersson, boende
- Tomas Wahlberg, boende
- Magnus, Fastighets AB Förvaltaren
- Per Berglund, Restate
- Clarence Hammarslätt, Restate
- Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Violen 2	
Adresser:	Logdansvägen 2-48	
Kommun:	Sundbyberg	
Nuvarande ägare:	Fastighets AB Förvaltaren	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnader:	Flerfamiljshus med 3-4 våningar och 1-2 källarplan med huvudsakligen bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1967	
Areor:	Bostäder	19 261 m ²
	Lokaler (exkl garage)	792 m ²
	Totalt	20 053 m ²
Lägenheter:	270 st; 1 roks - 6 rok	
Lokaler:	23 kontrakt, de flesta av förrådskaraktär	
Parkeringsplatser:	191 platser i garage och 66 utvändiga platser	
Standard:	Modern	
Källare / suterräng:	Bostäder, lgh-förråd, driftsutrymmen, garage	
Våningsplan:	I all huvudsak lägenheter	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Mark, tomt:	Gräsmattor, naturmark, planteringar, lekplatser. Hårdgjorda ytor till entréer, på parkeringar samt till garage.	
Stomme:	Armerad betong.	
Bjälklag:	Armerad betong.	
Yttertak:	Gummiduk. Dubbelfalsad plåt på tvättstuga och trapetskorrugerad plåt på miljöstuga.	

Fasad:	Putsade väggelement, eternitskivor, fasadtegel på de flesta gavlar och i vissa bottenplan. Skivor i indragna lägen vid balkonger. Putsad fasad på tvättstuga. Träpanelsfasad på miljöstuga.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Galvaniserade räcken. Plåtskärmar. Balkongerna är indragna. Ungefär var fjärde balkong är inglasad. Sidoskärmar till vissa balkonger av betong.
Fönster:	2-glas träfönster som är utvändigt plåtbeklädda. Fönster och fönsterdörrar i indragna lägen vid balkonger har ingen utvändig beklädnad. Några enstaka fönster med annat utförande förekommer.
Trapphus:	Natursten på golv i entré och vilplan, betongmosaik på golv i trapplopp. Målad betong eller målad lättbetong på vägg. Målade tak, delvis beklädda med akustikplattor. Handledare och räcke.
Entrépartier:	Lackade träpartier med glas.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av trä (huvuddelen) samt av säkerhetstyp (ungefär en tredjedel). Källardörrar av stål.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum Plastmatta i de flesta kök Vissa variationer förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kolfilterfläktar i några, DM i några. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv (klinker i enstaka), kakel på vägg, målade tak, fristående badkar i de flesta, wc-stol, tvättställ, Egeninstallerad TM i några.

	Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer i stor utsträckning från byggnadsåret. Vattenradiator som värmekälla. Huvuddelen av badrummens ytskikt och utrustning är från byggnadsåret.
WC:ar:	Plastmatta på golv, målade väggar och tak, wc-stol och tvättställ.
Gemensamma utrymmen:	
Tvättstugor:	12 TM, 5 TT, 6 TS, 5 manglar. Byggnaden är uppförd september 2006. Klinker på golv, kaklade väggar. WC i anslutning till tvättstugorna.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphus anslutet till sopsug samt miljöstuga i separat byggnad för grovsopor.
Förråd:	I källare / suterränger med gallerväggar eller i vissa fall plåtväggar. Cykelrum och barnvagnsrum etc med i huvudsak målade ytskikt.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. 2 st undercentraler. Utrustning i undercentralerna från 2012 respektive nyutbytt /under utbyte.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak från bedömningsvis slutet 1980-tal. Stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret.
VA-installationer:	I princip alla installationer från byggnadsåret. Begränsade delar till nyskapade lägenheter från ca 1990 och i övrigt marginella utbytta delar.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft. Tilluft via fönsterventiler. "Nyproducerade" lägenheter: Mekanisk till- och frånluft med värmeväxling. Garage: Mekanisk frånluft. Tilluften förvärms av värmebatterier.
Elinstallationer:	I princip alla installationer från byggnadsåret. 3-fas till större lägenheter, 1-fas till de mindre.

- Allmänt: Bostäder: Byggnader uppförda 1967. Utöver ombyggnad av några hyreslokaler till nya lägenheter ca 1990 har inga mera genomgripande ombyggnader eller renoveringar utöver löpande underhåll utförts.
- OVK-status: Enligt redovisade protokoll är alla system som betjänar bostäder utom ett underkända.
- Energideklaration: Utförd.
- Skyddsrum: I byggnaderna finns skyddsrum i bruk. Enligt uppgift har senaste skyddsrumsbesiktning utförts 2012. En genomgång av funktion och inventarier / utrustning bör oaktat detta utföras innan ett förvärv.
- Asbest / PCB: Det finns asbest i rörisoleringar. Det kan också finnas asbest i kakelfogar. Detta har dock ej mätts. Eternitskivor på delar av fasader.
- Radon: Radonmätningar har utförts. Redovisade mätresultat ligger väsentligt under godkända gränsvärden.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg.

Ingen fuktinträngning noterades i källarytterväggar och inte heller någon källardoft.

Inga sättningar noterades under nedersta bjälklag eller i utvändig mark.

Inget åtgärdsbehov.

Utvändig trappa mellan Logdansvägen 40-42 har reparerats för något år sedan.

Hårdgjorda ytor till entréer, på parkeringsplatser mm i normalt skick. Viss komplettering av asfaltbetong bedöms behöva utföras inom ca 5-6 år.

Övrig markanläggning i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Mycket begränsad sprickbildning i golv, bjälklag, trapphusväggar mm i anslutning till bostäderna. Inget åtgärdsbehov.

I anslutning till balkongerna finns sprickor / karbonatisering i vertikala bärande betongskärmar. Lösa betongbitar finns spridda längs alla byggnader. Nära förestående reparationsbehov.

Sprickbildning noterades på ett antal platser i icke bärande lägenhetsytterväggar och även i icke bärande mellanväggar i lägenheterna och även i källarplan. Det finns dock inget tekniskt behov till reparation.

I bjälklaget mellan övre och nedre garage finns frekvent betongkarbonatisering, rostskador i armering samt även övrigt läckage genom bjälklaget. Nära förestående reparationsbehov behöver utföras. I bärande pelare i garaget noterades smärre skador i anslutningar mot golvet. Åtgärdas parallellt med bjälklaget.

5.1c Fasad

Bostadshusen:

Socklar i normalt skick. I huvudsak inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tegelfasader i gavlar och vissa bottenvåningar. I några gavelspetsar finns frostspjälkningar i teglet (dock påtagligt begränsat). Skadade partier behöver repareras inom nära framtid (huvudsakligen beroende på risk nedfall av tegelbitar).

Putsade element från byggnadsåret med utspridda putssläpp. En generell renovering rekommenderas inom några år.

Betongfiberskivor i normalt skick, som ändå rekommenderas åtgärdas parallellt med att övriga fasadåtgärder utförs.

Putsade fasader på tvättstugan i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Miljöstuga med träfasad i tillfredsställande skick. Utvändig ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll rekommenderas om ca 5-6 år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med gummiduk i generellt tillfredsställande skick, men där det finns mekaniska skador sannolikt uppkomna pga snöskottning. Enligt uppgift är gummiduken omlagd ca 2001. Rensning av rännalar samt punktlagningar behöver utföras snarast liksom en genomgång av alla rensluckor av plåt till ventilationskanalerna. Krönplåtar mot fasad åtgärdas parallellt med fasadarbeten ovan.

Generell teknisk livslängd för gummidukstak är mer än 30 år, vilket innebär att ett bedömt kommande utbyte är mer än 15 år avlägset.

Invändig takavvattning där spygatterna bytts ut i samband med senaste gummiduksomläggning. Re-lining av dagvattenledningarna rekommenderas inom några år.

Tvättstuga belagd med dubbelfalsad plåt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Miljöstuga belagd med trapetskorrugerad plåt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor med viss sprickbildning och smärre fuktgenomslag i framkanter på några enheter. Översyn och erforderlig reparation sker samtidigt med fasadåtgärderna. Balkongerna är indragna (ett antal dessutom inglasade) och därigenom i huvudsak väderskyddade.

Räcken och skärmar i tillfredsställande skick. Erforderliga åtgärder utförs på berörda balkonger.

Sidoskärmar av betong med sprickbildning i framkanter. Reparationer behöver utföras enligt 5.1b ovan.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Fönster i fasadliv:

2-glasfönster på träbågar med utvändig aluminiumbeklädning. Fönstren är, under beklädningen i varierande skick beroende på väderstreck och i viss mån höjdläge. Genom flertalet fönster förekommer luftläckage och det bedöms att knappt 10% av fönstren har behov av renovering av trädelar under beklädningen medan övriga totalt sett ändå är i tillfredsställande skick.

Alla fönster i fasadliv är i behov av utbyte tätningslister samt justering av öppnings- / stängningsfunktioner och därutöver bedöms ca 10 % vara i behov av varierande grad av trälagning.

Indragna fönster i balkongpartier:

Fönster med utvändig träbåge och -karm i behov av ommålning och renovering, men där inglasningar förekommer är fönstren av naturliga skäl i bättre skick.

Fönsterdörrar till balkonger i skick lika fönstren ovan och med nära förestående underhållsbehov för enheter som inte skyddas av inglasade balkonger.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I genomgående gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av trä med glas i tillfredsställande skick. Entrépartierna är i allmänhet indragna och därigenom förhållandevis väderskyddade.

Källare generellt:

Normalt skick med målade ytskikt. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd:

I källare med nät- och plyfaväggar. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Gott skick. Maskinpark genomgående från 2006. Normal teknisk livslängd för maskinpark i fastighetstvättstugor är ungefär 15 år, men i det här fallet bedöms förhållandevis många lägenheter ha egen tvättnöjlighet vilket rimligen medför något mindre maskinlitage än normalt. Detta borde innebära en något längre genomsnittlig teknisk livslängd. Inom ca 8-10 år bedöms ändå förhållandevis många TM och TT behöva bytas ut.

Sophantering:

Sopsuganläggning i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen.

Byggmässigt i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

I källarplanen finns ett flertal fd tomställda tvättstugor.

5.1h Lägenheter

9 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan genomgående anses ha ungefär samma övergripande ytskikts-, inrednings- och utrustningsstandard.

I ett antal badrum har tätskiktsbrott eller andra vattenskador uppstått under senare tid. Stammar samt yt- och tätskikt bör därför snarast bytas ut på ett kontrollerat sätt.

Enligt föreningens stadgar åligger underhållsansvaret för badrummens yt- och tätskikt respektive bostadsrättshavare.

Total kostnad för detta bedöms till ca 120 000:- (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag) per badrum. I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporcelain och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer, demontering och återmontering av eventuell tvättutrustning samt utbyte avlopp och vatten till anslutningspunkt mot stående stammar.

Ytskiktsreovering av ett separat wc inklusive utbyte sanitetsporcelain, belysning etc kostar ungefär 40 000:- (inkl moms).

De lägenheter som är skapade ca 1990 har utbytta VA-stammar och bör rimligen ha badrum med ett tätskikt med minst 10 års återstående teknisk livslängd.

Elinstallationer i lägenheterna i all huvudsak från byggnadsåret, men med bedömningsvis ca 10 års återstående teknisk livslängd. Installationer inom bad- och wc-rum byts ut oavsett.

I besökta lägenheter varierade temperaturen förhållandevis mycket. Detta beror sannolikt på att värmesystemet inte är korrekt injusterat. Se 5.2b nedan.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2-4 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Garage:

Tätning mellan övre och nedre garage rekommenderas inom nära framtid. I samband med detta finns också betongyttskikt och vissa betongpelare som är i behov av reparation.

Övriga lokaler besöktes inte. Flertalet av dessa är av förrådskaraktär. Mycket begränsat underhållsbehov som åligger bostadsrättsföreningen.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

I byggnaderna finns 2 värmeundercentraler. Utrustning i respektive undercentral är från 2012 respektive under utbyte. Normal teknisk livslängd för motsvarande installationer är ca 30 år, dvs lång tid till kommande åtgärdsbehov. På de installa-

tioner som är under utbyte kommer rimligen garantiåtagandet för pågående arbeten kunna övertas av bostadsrättsföreningen.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och stammar från byggnadsåret. Normalt skick. Normal livslängd på värmedistributionssystem överstiger väsentligt andra installationers. Inget åtgärdsbehov.

Radiatorventiler bedöms vara från ungefär 1989 och med statistiskt ca 5 år till kommande utbytesbehov, men med tanke den ojämna temperaturfördelningen i lägenheter rekommenderas att radiatorventilerna byts ut tidigare för att underlätta värmesystemets kommande injustering.

Stamregleringsventiler från byggnadsåret med läckage i några med behov av utbyte inom nära framtid.

Parallellt med övriga värmeåtgärder utförs också en injustering av värmesystemet.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp i gjutjärn från byggnadsåret. Då det bedöms att installationen likväl som badrummens yt- och tätskikt är uttjänta bör hela installationen bytas ut inom nära framtid.

Kallvattensystem av koppar i normalt skick. Installationerna har statistiskt ca 10 års återstående teknisk livslängd, men rekommenderas ändå bytas ut avseende de delar där avloppsstammar byts.

Tappvarmvatten med status lika kallvatten. Utbyte sker parallellt och i omfattning lika med kallvatten ovan. Samtidigt kompletteras installationen med cirkulations-slinga.

De smärre delar av VA-systemet som bytts ut ca 1990 kan sparas. Likaså bedöms bottenavloppen enbart behöva spolas och rensas.

Källarstråk för vatten kan rimligen sparas ca 10 år.

5.2d Ventilation

Bostäder / Garage:

Mekanisk frånluft med frånluftsfläktar på taken i varje huskropp. Fläktarna har genomgående bytts ut. Enligt uppgift förhållandevis ca 2012.

"Nyproducerade" lägenheter: Enligt uppgift har lägenheterna mekanisk till- och frånluft med värmeväxling. Fläktenheter från 1990 med bedömningsvis 20 års återstående livslängd.

Godkänd OVK saknas för i stort sett samtliga system. Underkännandet beror främst på ojämna flöden som i viss mån kan bero på nedsmutsade kanaler. Omedelbart åtgärdsbehov.

5.3 Elinstallationer

I princip alla elinstallationer är från byggnadsåret. Det bedöms att det ändå finns ca 10 års återstående teknisk livslängd.

Elinstallationer inom badrum och wc:ar byts ut parallellt med VA-stambytet.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2017)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Viss toppkomplettering av asfaltbetongytor, ca 2020 bedömt 500 kkr
(inkl vissa övriga smärre utvändiga åtgärder)

6.1b Stomme

Reparation av bjälklag mellan garageplanen, ca 2017 ca 3 600 kkr
(exakt omfattn svårbedömd, men 50 % är inräknat samt viss rep btg-pelare)
Reparation av resterande 50 % av bjälklag i garage, ca 2027 ca 3 600 kkr
Reparationer av betongskärmar vid balkonger, ca 2017 / -18
(ingår i belopp för balkonger nedan)

6.1c Fasad

Generella fasadåtgärder, ca 2017 / -18 bedömt 10 000 kkr
(putsade delar samt vissa skivdelar, punktåtgärder tegelfasader)
Ommålning träpanel miljöstuga, ca 2024 ca 10 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Utbyte krönplåtar, ca 2017 / -18
(ingår fasad ovan)
Re-lining takavvattningar, ca 2018 ca 1 800 kkr

6.1e Balkonger

Reparation vissa balkongframkanter, ca 2017 / -18 ca 3 500 kkr
(bedömt 50 berörda, samordnas med fasad)

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Utbyte tätningslister / justering, utvändiga fönster, ca 2018 ca 1 000 kkr
Renovering ca 10% av utvändiga fönster, ca 2018 ca 300 kkr
(bedömt 150 bågar)
Ommålning / renovering fönster samt fönsterdörrar
till balkonger, ca 2018 ca 1 200 kkr
(ca 600 bågar)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 10 TM och 5 TT, ca 2025 ca 650 kkr

6.1h Lägenheter

Badrums- och wc-renovering, ca 2017 / -18 ca 34 500 kkr
(280 badrum och 20 wc:ar)

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2017 / -18

1 100 kkr

Utbyte radiatorventiler, ca 2017 / -18

1 100 kkr

Injustering värmesystem, ca 2017 / -18

ingår ovan

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar, ca 2017 / -18

ca 14 500 kkr

(exkl badrums- och wc-renovering samt el i badrum)

6.2d Ventilation

Injustering ventilationssystem, ca 2017

ca 500 kkr

Rensning frånluftskanaler, ca 2017

ca 750 kkr

Sammanfattning:

Byggnader uppförda 1967 i normalt skick för byggnadsåret. Under byggnadernas livslängd har inga mer omfattande renoveringsåtgärder genomförts utöver löpande underhåll.

Nära förestående åtgärdsbehov finns huvudsakligen avseende va-stammar och badrum, bristfälligt fungerande värme- och ventilation, fasader och vissa fönster.

Åtgärder beskrivna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 39 350 000 -
Mellan 3-10 år:	ca 4 750 000:-
Totalt:	ca 44 100 000:-

Kostnader för yt- och tätskikt mm i badrummen är inte inräknad i sammanställningen ovan då underhållsansvaret enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrätts-havare, men för kvarvarande hyresrättslägenheter måste ändå en fondavsättning utföras.

Om drygt 10 år kommer statistiskt även de flesta elinstallationer i byggnaderna behöva bytas ut.

