

Bostadsrättsföreningen Lyckohjulet 5

Organisationsnummer 769619-6133

Ekonomisk plan
upprättad 2010-02-05

201004194484

Innehållsförteckning

<i>Allmänna förutsättningar</i>	3
<i>Beskrivning av fastigheterna</i>	3
Objekt.....	3
Byggnad	4
<i>Taxeringsvärde beräknad enligt förenklad fastighetstaxering 2007</i>	7
<i>Försäkring</i>	7
<i>Förvärvskostnader samt finansieringsplan</i>	7
<i>Beräkning av årliga kostnader</i>	8
<i>Beräkning av årliga intäkter</i>	9
<i>Tabell/lägenhetsförteckning</i>	10
<i>Prognos/Känslighetsanalys</i>	12
<i>Särskilda förhållanden</i>	13
<i>Intyg</i>	14

Bilaga: Teknisk besiktning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lyckohjulet 5, som registrerats hos Bolagsverket 2008-12-01 med organisationsnummer 769619-6133, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheterna avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknads-
mässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheterna för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beskrivning av fastigheterna

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Lyckohjulet 5
Adress:	Dansbanevägen 6-28
Stadsdel:	Hägersten
Kommun:	Stockholm
Förening:	Brf Lyckohjulet 5
Tomt:	Lagfart
Tomtareal:	7 029 kvm
Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät
Gällande planbestämmelser:	Stadsplan fastställd 1946-11-01 (aktbeteckning 0180-3328)
Servitut:	Värmecentral mm, förmån, avtalsservitut (01-IM2-48/3019.1) Servisledning, last, avtalsservitut (01-IM2-48/3020.1) Ledn. för fjärrvärmedistribution, last, avtalsservitut (0180IM- 03/26141.1)
Läge:	Närhet till Midsommarkransen och Telefonplan i Stockholm där allmänna kommunikationer, skolor, butiker samt kommunal service finns.

Byggnad

Hyreshus med källare och 3 våningar med övervägande bostäder

Byggnadsår: 1946 ombyggnadsår 1982

Lägenhetsyta:	Bostäder 68 st	ca	3 906 kvm
	Lokaler 8 st	ca	<u>454 kvm</u>
	Totalt	ca	4 360 kvm

Ytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Standard: Modern

Källarutrymmen: Lägenhetsförråd, driftsutrymmen, hyreslokaler

Bottenvåning: Bostadsentréer, någon hyreslokal

Övr våningsplan: Bostäder

Byggnad

Undergrund: Övervägande berg

Grundläggning: Grundmurar av betong direkt till berg

Stomme: Betong och lättbetong

Ytterväggar: Lättbetong som bärande stomme

Bjälklag: Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong

Yttertak: Betongtakpannor

Fasad: Putsad sockel, puts i våningsplanen. Lite tegel vid entréer. Fasaden är tilläggsisolerad.

Balkonger: Balkongplatta, galvaniserat räcke, plåtskärm.

Fönster: 2-glas träfönster på kopplade bågar. Utvändig aluminiumbeklädnad.

Trapphus: Naturstensgolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare och räcken.

Entréportar: Aluminium med glasade partier.

Övriga dörrar: Källardörrar av trä. Lägenhetsdörrar av sk säkerhetstyp, ca hälften, samt i övrigt äldre dörrar av trä.

Inv. väggbehandling: Målade/ tapetserade

201004194487

Inv. takbehandling:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum I huvudsak linoleum i övriga rum Linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser kan förekomma
Köksinredning:	Diskbänk, el- eller gasspis, kolfilterfläktar i de flesta, kyl/frys, skåpsinredning av blandad ålder (mest från byggnadsåret). Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv, målade väv på vägg (kakel i begränsad omfattning), målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar i huvudsak från ombyggnadsåret.
Tvättstuga:	Fastighetstvättstuga saknas
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i undercentral från 1996 (i huvudsak).
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler bedömningsvis från 1990-tal. Stamregleringsventiler av blandad ålder.
Ventilation:	Bostäder och lokaler: Mekanisk frånluft med ventiler i badrum och kök. Tilluft i form av spaltventiler i fönster.
Elinstallationer:	Dansbanevägen 8-18 har i huvudsak elinstallationer från ca 1980. Dansbanevägen 20-28 har elinstallationer från byggnadsåret. 1-fas installationer i lägenheter.
Sopphantering:	Utvändig sopphantering.
Tomt/mark:	Gräsmattor, planteringar, naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1946. Utvändigt underhåll genomfört ca 1980, då även vissa andra underhållsåtgärder utfördes. Underhållsbehov finns i främst badrum, vissa el-installationer samt balkonger med fuktgenomslag. Fastigheten saknar egen tvättstuga. Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	OVK-besiktning ej godkänd.
Energideklaration:	Utförd

Besiktningsmannens utlåtande:

För detaljerat utlåtande kring byggnadernas skick och underhållsbehov hänvisas till teknisk besiktning som är bilagd den ekonomiska planen.

Mark/Grundläggning:	Ommålning källartrappsräcken, ca 2010, ca 80 000 kr.
Fasad:	Renovering/förslutning puts i fönstersmygar, ca 2010, bedömt ca 600 000 kr.
Balkonger:	Reparation av balkongplattor, ca 2013, ca 2 400 00 kr.
Fönster:	Utbyte av tätningslister, ca 2013, ca 600 000 kr.
Gemensamma utrymmen:	Anordnande av ny tvättstuga(-or), ca 2010, ca 600 000 kr.
Lägenheter:	Badrumsrenovering, ca 2010, ca 6 800 000 kr.
Värmedistribution:	Utbyta gamla stamregleringsventiler, ca 2010, ca 150 000 kr.
Avlopp/vatten/sanitet:	Utbyte av VA-stammar Dansbandevägen 28, ca 2010, ca 400 000 kr. Stamrensning, ca 2010, ca 150 000 kr.
Ventilation:	Utbyte frånluftsfläktar, ca 2010, ca 600 000 kr.
Elanläggning:	Utbyte elinstallationer, ca 2010, 1 300 000 kr. (Avser Dansbanevägen 20-28).
Sammanfattning:	Fastighet med byggnad uppförd 1946. En förhållandevis omfattande ombyggnad har utförts ca 1980. Vissa installationer är från byggnadsåret och i behov av utbyte. Vidare finns underhållsbehov avseende fasadputs i fönstersmygar samt inom något år även avseende balkongplattorna. Fastigheten saknar också egen tvättstuga.

Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normal periodisk fastighetsunderhåll.

Om det efter förvärvet återstår några lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3-4 000 :-/lägenhet.

Besiktningsmannens bedömning av totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	3 880 000 kr
<u>Mellan 3 och 10 år:</u>	<u>3 000 000 kr</u>
Totalt:	6 880 000 kr

Kostnad för badrumsrenovering är inte inräknad ovan då underhållsansvaret för detta enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare.

Taxeringsvärde beräknad enligt förenklad fastighetstaxering 2007**Stockholm Lyckohjulet 5**

Typkod: 320. Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

Taxering AFT 2007

	tkr		Bostad, tkr	Lokal, tkr
Mark	14 997	varav	14 600	397
Byggnad	25 354	varav	23 800	1 554
<i>Summa</i>	<i>40 351</i>		<i>38 400</i>	<i>1 951</i>

Försäkring

Fastigheterna kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrade till fullvärde.

Förvärvskostnader samt finansieringsplan**Förvärvskostnad**

Köpeskilling	60 000 000 kr
Lagfart	902 000 kr
Pantbrevskostnader	540 000 kr
Bredbandsinstallation 1)	1 033 000 kr
Dispositionsfond	4 000 000 kr
Initialkostnader	737 500 kr
<i>Summa slutlig förvärvskostnad</i>	<i>67 212 500 kr</i>

Finansieringsplan 3)

Långgivare	Belopp	Ränta % 4)	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	26 622 500 kr	4,00%	1 064 900 kr
<i>Summa lån</i>	<i>26 622 500 kr</i>		<i>1 064 900 kr</i>

Insats från medlemmar	40 590 000 kr
-----------------------	---------------

<i>Summa finansiering</i>	<i>67 212 500 kr</i>
---------------------------	----------------------

1) Bredbandsinstallation avser övertagande av optiskt nät från ITBO i Stockholm AB.

2) Dispositionsfond avser täcka reparationsbehov på fastigheten under de närmaste cirka 3 åren i enlighet med besiktningsprotokollet. Övrigt renoveringsbehov avses täckas med medel från upplåtelse av någon av de 22 kvarvarande hyreslägenheterna eller med ökade banklån. Ökad upplåning av 1 Mkr betyder att avgiften kan behöva ökas med 15 kr/kvm/år vilket motsvarar 70 kr/månad för en genomsnittlig lägenhet om 57 kvm

3) Finansieringen är baserad på att ca 68 % av antalet lägenheter förvärfvas såsom bostadsrätter samt att 32 % kvarstår som hyresrättslägenheter (32 % av lägenheterna har slumpmässigt uttagits som hyresrätter i kalkylen).

4) Bindningstid för lån kommer att mixas för att uppnå maximalt angiven genomsnittsränta. 4 % motsvarar en genomsnittlig bindningstid om knappt 5 år för föreningens lån.

Beräkning av årliga kostnader 1)**Driftskostnad**

Driftskostnaden är uppskattad till 1 548 750 kr
vilket motsvarar 350 kr/kvm

Kapitalkostnad	Belopp	Ränta %	Amortering	Räntekostnad
	26 622 500 kr	4,00%	0 kr	1 064 900 kr
Summa	<u>26 622 500 kr</u>			<u>1 064 900 kr</u>

Kostnad för lån per tre år 3 194 700 kr
Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria 2)

Avsättning fond

Fond yttre underhåll 40 351 kr

Skatt

Fastighetsskatt 106 006 kr

Summa totala kostnader 2 760 007 kr

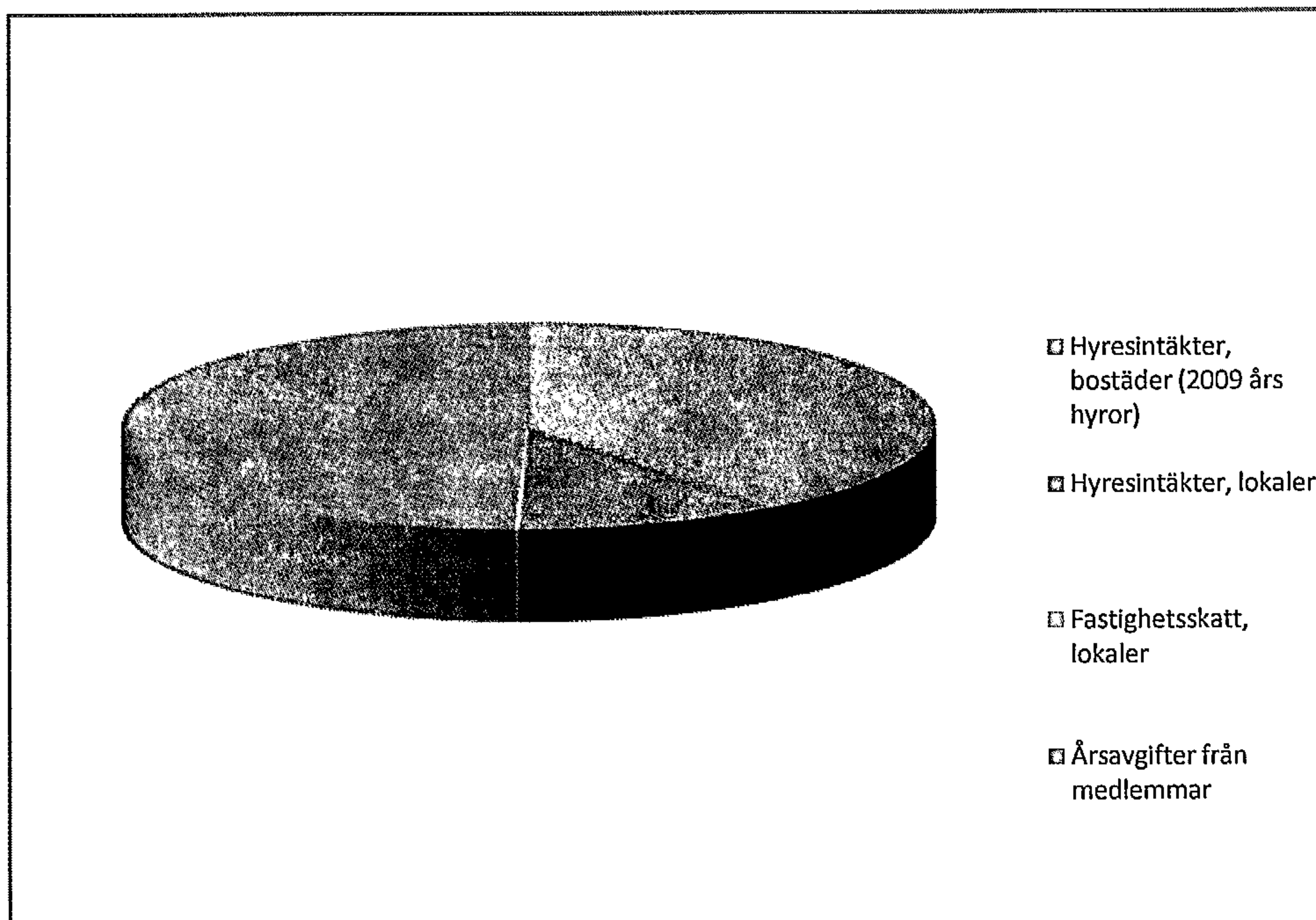
1) Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

2) Enligt planen beräknas föreningen få 22 hyresrätter (ca 1 200 kvm). När dessa i framtiden upplåts med bostadsrätt kommer influtna medel antingen att användas till amortering på föreningens lån eller till reparationer i fastigheten beroende på när i tiden detta sker. 1 200 kvm lägenheter utgör en betydande dold tillgång i föreningen.

Beräkning av årliga intäkter

Hyresintäkter, bostäder (2009 års hyror)	1 093 908 kr
Hyresintäkter, lokaler	296 580 kr
Fastighetsskatt, lokaler	3 028 kr
Årsavgifter från medlemmar	1 366 491 kr
<i>Summa totala intäkter</i>	<i>2 760 007 kr</i>

201004194491



Tabell/lägenhetsförteckning

Lägenhet nr	Yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, vid 68 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2010 (om hr), kr
1	56 m ²	840 000 kr	2,0695%	1,4337%	28 279 kr	49 452 kr
2	56 m ²	840 000 kr	2,0695%	1,4337%	28 279 kr	49 452 kr
3	56 m ²	840 000 kr	2,0695%	1,4337%	28 279 kr	51 216 kr
4	56 m ²	840 000 kr	2,0695%	1,4337%	28 279 kr	49 692 kr
5	56 m ²	840 000 kr	2,0695%	1,4337%	28 279 kr	49 692 kr
6	56 m ²	840 000 kr	2,0695%	1,4337%	28 279 kr	51 372 kr
7	48 m ²	720 000 kr	1,7738%	1,2289%	24 239 kr	45 444 kr
8	48 m ²	720 000 kr	1,7738%	1,2289%	24 239 kr	44 316 kr
9	48 m ²	720 000 kr	1,7738%	1,2289%	24 239 kr	44 472 kr
10	48 m ²	720 000 kr	1,7738%	1,2289%	24 239 kr	45 216 kr
11	48 m ²	720 000 kr	1,7738%	1,2289%	24 239 kr	45 708 kr
12	48 m ²	720 000 kr	1,7738%	1,2289%	24 239 kr	44 556 kr
13	56 m ²	840 000 kr	2,0695%	1,4337%	28 279 kr	53 460 kr
14	56 m ²	840 000 kr	2,0695%	1,4337%	28 279 kr	50 856 kr
15	56 m ²	840 000 kr	2,0695%	1,4337%	28 279 kr	50 760 kr
16	56 m ²	840 000 kr	2,0695%	1,4337%	28 279 kr	50 484 kr
17	56 m ²	840 000 kr	2,0695%	1,4337%	28 279 kr	50 544 kr
18	56 m ²	840 000 kr	2,0695%	1,4337%	28 279 kr	50 088 kr
19	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	52 332 kr
20	60 m ²	870 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	54 312 kr
21	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	52 332 kr
22	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	54 852 kr
23	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	52 332 kr
24	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	52 332 kr
25	27 m ²	375 000 kr	0,9978%	0,6912%	13 635 kr	29 388 kr
26	27 m ²	375 000 kr	0,9978%	0,6912%	13 635 kr	28 152 kr
27	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	52 572 kr
28	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	54 384 kr
29	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	54 420 kr
30	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	53 724 kr
31	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	53 040 kr
32	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	55 596 kr
33	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	53 784 kr
34	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	52 644 kr
35	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	53 700 kr
36	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	52 548 kr
37	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	53 640 kr
38	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	52 332 kr
39	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	52 860 kr
40	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	57 360 kr
41	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	53 388 kr
42	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	53 712 kr
43	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	52 428 kr
44	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	52 860 kr
45	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	56 208 kr
46	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	52 332 kr
47	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	52 920 kr
48	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	55 356 kr
49	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	54 156 kr

201004194492

201004194493

Lägenhet nr	Yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, vid 68 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2010 (om hr), kr
50	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	52 920 kr
51	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	52 332 kr
52	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	54 516 kr
53	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	54 420 kr
54	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	53 604 kr
55	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	53 760 kr
56	60 m ²	900 000 kr	2,2173%	1,5361%	30 299 kr	60 360 kr
57	61 m ²	915 000 kr	2,2542%	1,5617%	30 804 kr	54 348 kr
58	61 m ²	915 000 kr	2,2542%	1,5617%	30 804 kr	54 888 kr
59	61 m ²	915 000 kr	2,2542%	1,5617%	30 804 kr	54 504 kr
60	61 m ²	915 000 kr	2,2542%	1,5617%	30 804 kr	55 704 kr
61	61 m ²	915 000 kr	2,2542%	1,5617%	30 804 kr	54 876 kr
62	61 m ²	915 000 kr	2,2542%	1,5617%	30 804 kr	56 220 kr
63	61 m ²	915 000 kr	2,2542%	1,5617%	30 804 kr	53 268 kr
64	61 m ²	915 000 kr	2,2542%	1,5617%	30 804 kr	53 268 kr
65	61 m ²	915 000 kr	2,2542%	1,5617%	30 804 kr	53 520 kr
66	61 m ²	915 000 kr	2,2542%	1,5617%	30 804 kr	53 268 kr
67	61 m ²	915 000 kr	2,2542%	1,5617%	30 804 kr	54 348 kr
68	61 m ²	915 000 kr	2,2542%	1,5617%	30 804 kr	53 928 kr
				Summa	1962905 kr	3522828 kr

Andelstalet är baserat på ca 68 % anslutningsgrad.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade. Ytorna har avrundats till heltal. Andelstalet är baserat på lägenhetens yta.

9. PROGNOIS

	Ar 1 2010	Ar 2 2011	Ar 3 2012	Ar 4 2013	Ar 5 2014	Ar 6 2015	Ar 7 2016	Ar 8 2017	Ar 9 2018	Ar 10 2019	Ar 11 2020
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	26 622 500 kr	26 622 500 kr	26 622 500 kr	26 622 500 kr	26 622 500 kr	26 622 500 kr	26 622 500 kr	26 622 500 kr	26 622 500 kr	26 622 500 kr	26 622 500 kr
Kapitalkostnader											
Räntekostnader	1 064 900 kr	1 064 900 kr	1 064 900 kr	1 064 900 kr	1 064 900 kr	1 064 900 kr	1 064 900 kr	1 064 900 kr	1 064 900 kr	1 064 900 kr	1 064 900 kr
Driftkostnader											
Underhållskostnader	40 351 kr	41 158 kr	41 981 kr	42 821 kr	43 677 kr	89 102 kr	90 884 kr	92 701 kr	94 555 kr	96 446 kr	98 375 kr
Avsättning underhåll											
Övriga kostnader	106 006 kr	108 126 kr	110 289 kr	112 494 kr	114 744 kr	117 039 kr	119 380 kr	121 768 kr	124 203 kr	126 687 kr	129 221 kr
Fastighetsavgift											
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	1 093 908 kr	1 126 725 kr	1 160 527 kr	1 195 343 kr	1 231 203 kr	1 268 139 kr	1 306 183 kr	1 345 369 kr	1 385 730 kr	1 427 302 kr	1 470 121 kr
Hyror lokaler	296 580 kr	302 512 kr	308 562 kr	314 733 kr	321 028 kr	327 448 kr	333 997 kr	340 677 kr	347 491 kr	354 441 kr	361 529 kr
Lokaler f-skatt	3 028 kr	3 089 kr	3 150 kr	3 213 kr	3 278 kr	3 343 kr	3 410 kr	3 478 kr	3 548 kr	3 619 kr	3 691 kr
Årsavgifter medlemmar	1 366 491 kr	1 361 584 kr	1 356 250 kr	1 350 472 kr	1 344 230 kr	1 382 055 kr	1 375 717 kr	1 368 871 kr	1 361 497 kr	1 353 572 kr	1 345 072 kr
Bostadsrättsyta	2 706 m ²	2 706 m ²	2 706 m ²	2 706 m ²	2 706 m ²	2 706 m ²	2 706 m ²	2 706 m ²	2 706 m ²	2 706 m ²	2 706 m ²
Årsavgift/kvm/år	505 kr/m²/år	503 kr/m²/år	501 kr/m²/år	499 kr/m²/år	497 kr/m²/år	511 kr/m²/år	508 kr/m²/år	506 kr/m²/år	503 kr/m²/år	500 kr/m²/år	497 kr/m²/år
Årsavgift/mån för snittslagenhet 57 kvm	2 399 kr	2 390 kr	2 381 kr	2 371 kr	2 360 kr	2 426 kr	2 415 kr	2 403 kr	2 390 kr	2 376 kr	2 361 kr
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Antagen inlåningsränta fond	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning									
Antagen hyresutveckling bostäder	3,0%										

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12
Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar förutom i det fall någon av hyreslagenheterna upplåts med bostadsrätt. Avsättningarna till underhåll antas ökas till 0,2% av taxvärde från år 6
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	1 366 491	1 361 584	1 356 250	1 350 472	1 344 230	1 382 055	1 375 717	1 368 871	1 361 497	1 353 572	1 345 072
Årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå +1%	1 632 716	1 627 809	1 622 475	1 616 697	1 610 455	1 648 280	1 641 942	1 635 096	1 627 722	1 619 797	1 611 297
2. Dagens genomsnittsräntenivå +2%	1 898 941	1 894 034	1 888 700	1 882 922	1 876 680	1 914 505	1 908 167	1 901 321	1 893 947	1 886 022	1 877 522
3. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	1 100 266	1 095 359	1 090 025	1 084 247	1 078 005	1 115 830	1 109 492	1 102 646	1 095 272	1 087 347	1 078 847
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 366 491	1 364 600	1 362 214	1 359 302	1 355 829	1 398 537	1 395 237	1 391 306	1 386 703	1 381 386	1 375 311
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 366 491	1 358 568	1 350 347	1 341 820	1 332 981	1 366 230	1 357 166	1 347 769	1 338 032	1 327 947	1 317 504

Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

201004194495

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

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas uppförande, 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 det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett sk. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

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

Stockholm den 02.02.2010

.....
Gunnar Palm
 Gunnar Palm

Christina Sjöberg
 Christina Sjöberg

Azziz el Kharraz
 Azziz el Kharraz

.....
Thomas Loffen
 Thomas Loffen

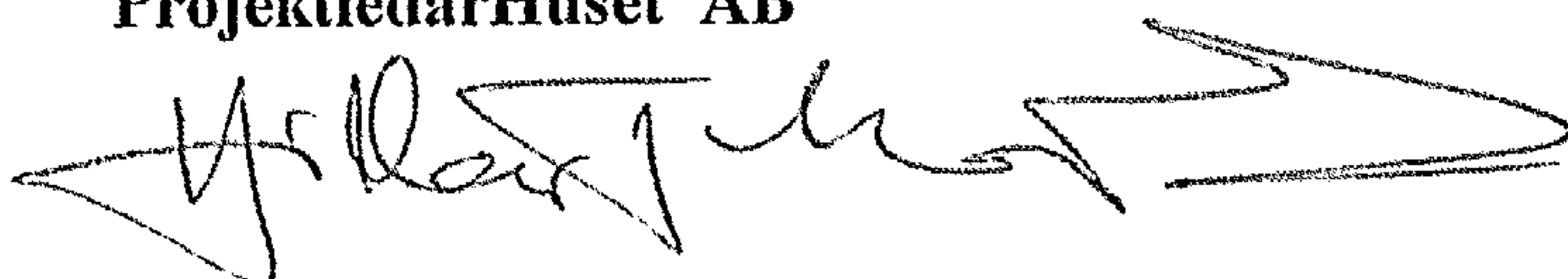
Sven Linselman
 Sven Linselman

Stockholm Lyckohjulet 5

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

Stockholm 1 november 2009

ProjektledarHuset AB



Hillar Truuberg

Stockholm Lyckohjulet 5 - 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 över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Lyckohjulet 5 genom Bjurfors & Thörner AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 23 oktober 2009 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende och genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses representativa, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i fastighetsskötarlokalen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca 5 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Gunnar Palm, boende
- Hannes Persson, Bjurfors & Thörner
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

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

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Lyckohjulet 5	
Adress:	Dansbanevägen 8-28	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	AB Svenska Bostäder	
Ägandeform:	Äganderätt	
Areal:	7 029 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1946	
Ombyggnadsår:	1982	
Areor:	Bostäder	3 906 m ²
	Lokaler	454 m ²
	Totalt	4 360 m ²
Standard:	Modern	
Källare:	Lägenhetsförråd, driftsutrymmen, hyreslokaler	
Bottenvåning:	Bostadsentréer, någon hyreslokal	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Undergrund:	Övervägande berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt till berg	
Stomme:	Betong och lättbetong	
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	
Yttertak:	Betongtakpannor.	

Fasad:	Putsad sockel, puts i våningsplanen. Lite tegel vid entréer. Fasaden är tilläggsisolerad.
Balkonger:	Betongplatta, galvaniserat räcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas träfönster på kopplade bågar. Utvändig aluminiumbeklädnad.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade puts på vägg och i tak. Handledare och räcken.
Entréportar:	Aluminium med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av trä Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp, ca hälften, samt i övrigt äldre dörrar av trä.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum I huvudsak linoleum i övriga rum Linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse kan förekomma.
Köksinredning:	Diskbänk, el- eller gasspisar, kolfilterfläktar i de flesta, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder (mest från byggnadsåret). Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv, målade väv på vägg (kakel i begränsad omfattning), målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar i huvudsak från ombyggnadsåret.
Tvättstuga:	Fastighetstvättstuga saknas.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i undercentral från 1996 (i huvudsak).
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler bedömningsvis från 1990-tal. Stamregleringsventiler av blandad ålder.

Ventilation	Bostäder: Mekanisk frånluft med ventiler i badrum och kök. Tilluft i form av spaltventiler i fönster. Lokaler: Lika bostäder.
Elinstallationer:	D 8-18 har i huvudsak elinstallationer från ca 1980. D 20-28 har elinstallationer från byggnadsåret. 1-fas installationer i lägenheter.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Utvändig sophantering.
Tomt / mark:	Gräsmattor, planteringar, naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1946. Utvärdigt underhåll genomfört ca 1980, då även vissa andra underhållsåtgärder utfördes. Underhållsbehov finns främst badrum, vissa el-installationer samt balkonger med fuktgenomslag. Fastigheten saknar egen tvättstuga. Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	OVK-besiktning ej godkänd.
Energideklaration:	Utförd.

HSC

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar / platta av betong direkt mot berg.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning genom källarväggar noterades. Däremot finns sättningar under bottenplattan, speciellt kring ca D 10-12. Inget akut åtgärdsbehov.

På gårdssidan lutar marken påtagligt mot huskroppen, vilket innebär förhöjd risk för fukt mot berörd källaryttervägg. Inget behov av åtgärd idag, men rekommenderas bevakas.

Källartrappor av betong med smidesräcken i behov av ommålning / rostskyddsbehandling.

Utvändig mark i övrigt i normalt till lite slitet skick.

Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av lättbetong / tegel / betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i begränsad och fullt normal omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar sannolikt av murad lättbetong. Normal sprickbildning noterades i de icke bärande väggarna.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Putsad sockel / betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen i normalt skick. Hela ytterväggen är omputsad och tilläggsisolerad ca 1980. Sprickbildning i puts och mellan gammal "vägg" och isolerskikt finns i flertalet fönstersmygar. Måste åtgärdas inom nära framtid.

Generellt har fasadputsen på släta ytor ca 10 års återstående livslängd.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med betongtaktegel. Yttertaget bedöms vara omlagt för ca 20 år sedan och i generellt tillfredsställande skick. Takstegar, takrasskydd, takavvattning mm i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov på ca 10 år.

5.1e Balkonger

Betongplattor och räcken utbytta / renoverade för ca 20 år sedan. På många plattor finns påtagliga fuktgenomslag samt sprickbildning i framkant i betongen. På övriga finns antydning till detsamma. Reparation av balkongplattorna rekommenderas inom något år.

5.1f Fönster

2-glas träfönster med kopplade bågar, med utvändig aluminiumbeklädnad. Några träbågar är lite slitna under beklädnaden. Utbyte tätningslister rekommenderas om 4-5 år.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstengolv, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i begränsad omfattning. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av aluminium utbytta för ca 10 år sedan i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Fastighetstvättstuga saknas. Ny (nya) anordnas inom nära framtid.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Utvändig sophantering i normalt skick.

Installationsutrymmen:

Normalt till slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd:

Normalt till slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök: Gas- eller elspis, kyl- och frys, diskbänk, kolfilterfläkt i de flesta. Gamla snickerier (vissa utbytta). Vitvaror av blandad ålder.

Badrum: Plastmatta på golv, målade väggar (partiellt kaklat i vissa), målade tak. Ytskikt samt porslin och sanitetsarmaturer i huvudsak från ca 1980. Badrummens yt- och tätskikt är uttjänta och i behov av utbyte inom nära framtid.

Övriga rum: Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

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

5.1i Lokaler

Ingen av fastighetens hyreslokaler besöktes. För hyreslokalerna gäller eget inre underhållsansvar för ytskikt samt verksamhetsberoende utrustning och installationer.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Fjärrvärme med utrustning i värmeundercentralen från 1996 (en värmeväxlare är nyligen utbytt). Mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

I all huvudsak installation från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak utbytta 1990-tal med mer än 10 års återstående teknisk livslängd. Vissa stamregleringsventiler i källare från byggnadsåret med utbytesbehov inom nära framtid.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Huvuddelen av VA-installationerna är utbytta 1980. Smärre äldre delar finns kvar. Utbyte dessa rekommenderas inom nära framtid. Övriga avlopp rekommenderas stamspolas inom nära framtid.

Vatten: Tappkall- och tappvarmvatteninstallationer i all huvudsak likaså utbytta 1980 och i gott skick. Återstående äldre enheter byts ut samtidigt med de obytta avloppen.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med blandad funktion. Fläktenheter från byggnadsåret rekommenderas bytas inom nära framtid.

Godkänd OVK saknas.

5.3 El-anläggning

D 8-18: Elinstallationer i all huvudsak utbytta 1980. D 20-28: Elinstallationer i all huvudsak från byggnadsåret i behov av utbyte inom nära framtid.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2009)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark, Grundläggning

Ommålning källartrappsräcken, ca 2010 ca 80 kkr

6.1c Fasad

Renovering / förslutning puts i fönstersmygar, 2010 bedömt 600 kkr

6.1e Balkonger

Reparation av balkongplattor, ca 2013 ca 2 400 kkr

6.1f Fönster

Utbyte tätningslister, ca 2013 ca 600 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Anordnande ny tvättstuga (-or), ca 2010 ca 600 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering, ca 2010 ca 6 800 kkr

(underhållsansvar åligger respektive bostadsrättshavare)

Utbyte elinstallationer (D20-28), ca 2010 (se 6.3 nedan)

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution

Utbyta gamla stamregleringsventiler, ca 2010 ca 150 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte VA-stammar D28, ca 2010 ca 400 kkr

Stamrensning, ca 2010 ca 150 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte frånluftsfläktar, ca 2010 ca 600 kkr

6.3 Elanläggning

Utbyte elinstallationer, ca 2010 ca 1 300 kkr

(avser D20-28)

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad uppförd 1946. En förhållandevis omfattande ombyggnad har utförts ca 1980. Vissa installationer är från byggnadsåret och i behov av utbyte. Vidare finns underhållsbehov avseende fasadputs i fönstersmygar samt inom något år även avseende balkongplattorna. Fastigheten saknar också egen tvättstuga.

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

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3-4 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	3 880 000:-
Mellan 3 och 10 år:	3 000 000:-
Totalt:	6 880 000:-

Kostnad för badrumsrenovering är inte inräknad ovan då underhållsansvaret för detta enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare.



Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Lyckohjulet 5, org. nr 769619-6133 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. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 4,0 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen.

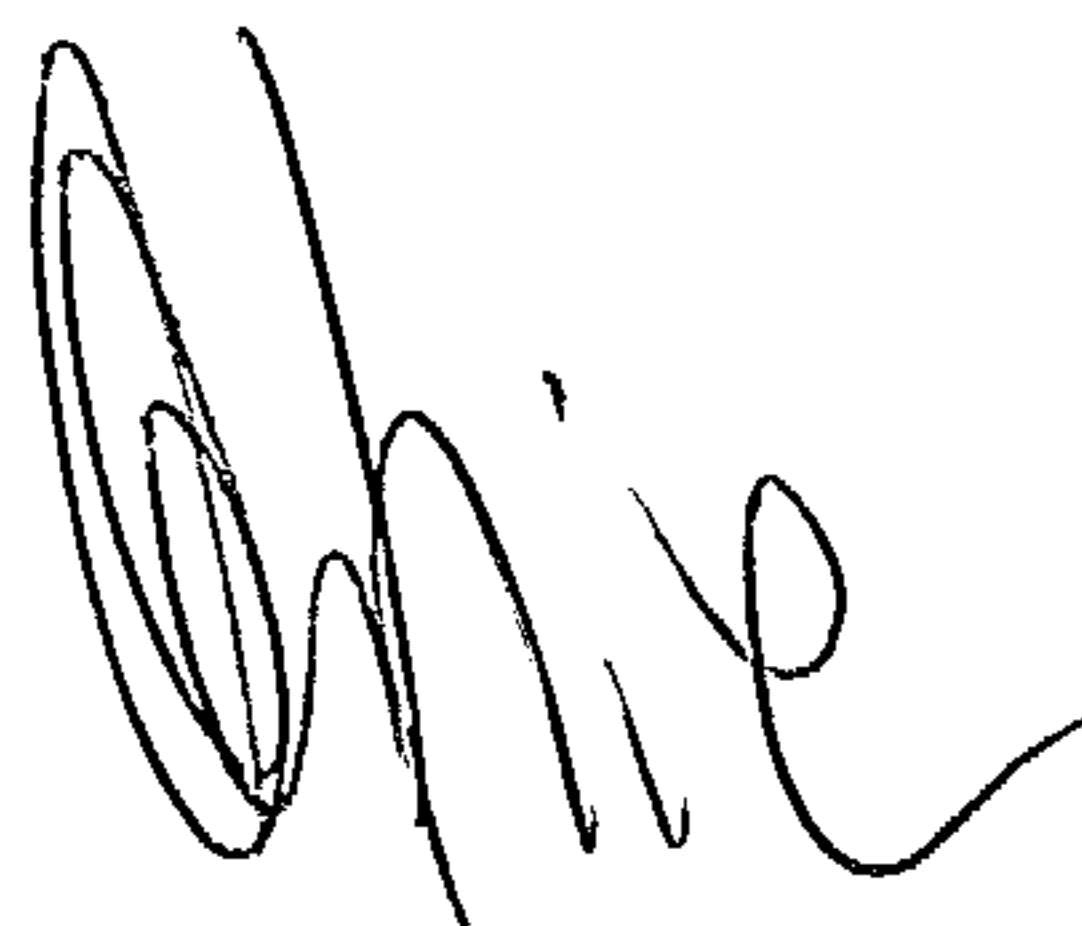
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm 2010-02-12



Anders Fredriksson



Ole Lien

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