

EKONOMISK PLAN 2010 09 01

(11 sidor samt 2 bilagor och intyg)

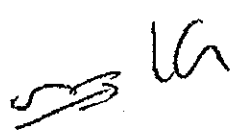
FÖR**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAVALJERSBACKEN****org nr 769617-0971**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Renoveringsbehov och uppskattade kostnader härför
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader med ekonomisk prognos
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Inkomstskatt
 - d) Fastighetsskatt
 - e) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Tabell / Lägenhetsförteckning i vilken redovisas:
lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
13. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Planen har upprättats med biträde av
Jur kand Urban Wiman
Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 STOCKHOLM

Tel 08 - 34 05 02
Telefax 08 - 729 00 56
Email: wiman@juristwiman.se



201009242741

201009242742

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kavaljersbacken, registrerades den 26 juli 2007 med organisationsnummer 769617-0971. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat förevarande ekonomiska plan.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv, avser den slutliga beräknade kostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fastighetsköp

Föreningen avser förvärva fastigheten Sundbyberg Gulmåran 1 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. För föreningens ställningstagande till förvärvet har upprättats förevarande ekonomiska plan. Om erforderlig majoritet erhålls på föreningsstämma för köp kommer affären att genomföras under första kvartalet 2011.

Affären skall genomföras så att föreningen förvärvar samtliga aktier i ett aktiebolag i vilket fastigheten finns. Därefter köper föreningen fastigheten från det ägda bolaget. Föreningen säljer sedan samtliga aktier. Härmed blir föreningens enda betydande tillgång fastigheten. Den sammanlagda köpeskillingen för aktier och fastighet uppgår till 73 000 000 kronor. Lagfartskostnaden har beräknats på detta belopp.

Inflyttning

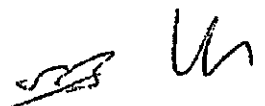
Inflyttning har skett i lägenheterna varför tillträde skett.

Tidpunkt för upplåtelse av bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av fastigheten avser föreningen till dem som så önskar upplåta lägenheter med bostadsrätter på de villkor med insats och årsavgift som anges i lägenhetsförteckningen under avdelning 10. Upplåtelseerna påbörjas i direkt anslutning till att föreningen tillträder fastigheten.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen i sin bokföring göra avskrivningar på byggnaden. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten.



2. Beskrivning av fastigheten**OBJEKT**

Fastighet	Sundbyberg Gulmåran 1
Adress	Kavaljersbacken 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 och 16, 174 42 Sundbyberg
Kommun	Sundbyberg
Län	Stockholm

MARK

Area	10 204 m2
------	-----------

<u>Planbestämmelser</u>	<u>Datum</u>	<u>Aktbeteckning</u>
Stadsplan	1963 06 10	0183K-C159
Tomtindelning	1963 11 26	0183K-F270
Detaljplan	1993 05 27	0183-P93/0527
Ändamål	Bostäder	
Vatten och avlopp	Ansluten till kommunens allmänna nät	
Värme	Kommunens fjärrvärmenät	
Dispositionsrätt	Äganderätt	
Läge, område	Belägen i Ör	
Mark, tomt	Gräsmatta, vissa planteringar, hårdgjorda ytor till entréer och mellan byggnaderna	

Forts...



201009242743

BYGGNAD

Hus	Flerfamiljshus med 3 våningar och källare/undervåning med huvudsakligen bostäder, typkod 320
Byggnadsår	1965
Uthyrningsbar area	Uppgifter om bostadslägenheternas och lokalernas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10.
Standard	Modern
Källarutrymme	Förråd, driftsutrymmen, med mera
Suterrängplan	Lokaler, driftsutrymmen och förråd
Entréplan	Bostadsentréer
Övriga våningsplan	Bostäder
Vind	Fläktrum
Undergrund	Berg
Grundläggning	Grundmurar av betong mot berg
Stomme	Bärande väggar av armerad betong
Bjälklag	Armerad betong
Uppvärmning	Vattenburen centralvärme och varmtappvatten i samtliga lägenheter. Vattenradiatorer. I huvudsak s k en-rörssystem
Värmeproduktion	Ansluten till fjärrvärme. Fjärrvärmeundercentral med installationer från byggnadsåret.
Installationer	Va. El.

För beskrivning av byggnaden i övrigt hänvisas till bilaga B.

Forts...

201009242744

Gemensamma
utrymmen

Se tvättstuga.

Gemensamhets-
Anläggningar

Skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning föreligger.
Se bilaga A.

Servitut

Fastigheten är belastad med kända servitut, Bilaga A.

Ändamål

Rättighet

Aktbeteckning

Vatten och avlopp

Ledningsrätt; Last

0183-97/16.3

Fjärrvärme

Ledningsrätt; Last

0183-93/11.1

Lägenheter inredning

Kort rumsbeskrivning av lägenheterna återfinns i bilaga B.

Forts...

3. Renoveringsbehov

Föreningen har genom ProjektledarHuset AB den 29 april 2010 låtit besiktiga fastigheten och tillhörande byggnad med avseende på skick och underhåll. Bolaget har den 9 maj 2010 avgivit utlåtanden häröver, Bilaga B.

Det i utlåtandet konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom de angivna tidsintervallerna om det inte efter tillträdet av fastigheten visar sig att annan tidsplan kan tillämpas. Uppskattade kostnaderna härför täcks av den renoveringsfonder som reserveras i anskaffningskostnaden under punkt 6 samt av årliga fondavsättningar.

Fonden fylls på åren 3, 4 och 7 genom att föreningen tar upp ytterligare lån.

Kostnaderna för det årliga löpande underhållet bedöms ligga inom ramen för den årliga avgiften.

Lägenheternas inre

Lägenheterna inre skick varierar och bedöms som normalt till mycket gott. Enligt föreningens stadgar åvilar det inre underhållsansvaret bostadsrättshavaren med undantag av vad som nämns i ovanstående stycke. Ingen del av årsavgiften avsätts till fond för inre underhåll.

För kvarvarande hyresrätter avsätter föreningen 1 000 000 kronor för inre underhåll.

4. Försäkring

Fastigheten är och kommer att vara försäkrad till fullvärde.

Föreningen uppmanar bostadsrättshavare att till sin hemförsäkring skaffa sig så kallat bostadsrättstillägg.



201009242747

5. TAXERINGSVÄRDE

		Bostäder	Lokaler
Byggnad	22 832 000	21 800 000	1 032 000
Mark	8 232 000	8 000 000	232 000
SUMMA	31 064 000	29 800 000	1 264 000

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling	73 000 000			
Lagfart	1 095 825			
Disp medel	1 000 000	(Omb kostn o kassa)		
Pantkörev	730 000		Pantbrev	3 000 000
Fond	1 000 000	(Reparationer av kvarvarande hyresrätter)		
Fond*	12 000 000	(Rep enl utlåt)	3 500 000	1 000 000
SUMMA	88 825 825			4 000 000

Fond för reparationer och underhåll:

Totalt underhållsbehov enligt besiktningsrapport 2010 05 09 uppgår till 20 500 000 kr för den närmaste 10 åren.

Av beloppet läggs 12 000 000 kr i fonden för renoveringar redan första året.

Tredje året lånar föreningen 3 500 000 kr som läggs i fonden.

Femte året lånar föreningen 1 000 000 kr som också läggs i fonden.

Sjunde året lånar föreningen 4 000 000 kr som läggs i fonden.

7. FINANSIERINGSPLAN

		Insats genomsnitt	15 000
Insatser	51 891 000	Anslutning 70%	
Upplåtelseavg	0		
Lån	14 695 825	70%	51 891 000
Lån	0		
Lån	22 239 000		
SUMMA	88 825 825		

Förteckning lån - fördelning löptider

	Belopp	Rta %	Rta kr	Amort	
Lån 1	10 000 000	4,20%	420 000	0	Fast ränta 4 år
Lån 2	4 695 825	3,70%	173 746	0	Fast ränta 3 år
Lån 3	0	3,00%	0	0	Fast ränta 2 år
Lån 4	22 239 000	3,00%	667 170	150 000	Fast ränta 2 år
Summa	36 934 825		1 260 916	150 000	

Beläning per kvm	ÅR 1	ÅR 3	ÅR 5	ÅR 7
	7 474	8 060	8 232	8 981

Genomsnittlig kalkylränta:	3,41%	3,49%	3,51%	3,56%
----------------------------	-------	-------	-------	-------

För räntor å tillkommande lån år 3, 5 och 7 används kalkylräntan 4,2 %.

Handwritten signature

201009242748

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH PROGNOSE

År	1	2	3	4	5	6	11
a) Kapitalkostnader							
Räntor	1 260 916	1 256 416	1 398 916	1 394 416	1 431 916	1 427 416	1 572 916
Amort/avskrivning	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
b) Drift o underhåll (inkl monis)							
Underhåll	150 000		DoU/kvm				
Förvaltning, ek	150 000		Lokal				
Fast skötsel	150 000		Bostäder	416			
Arvoden	70 000						
Konsulter	30 000						
Försäkring	75 000						
Renhållning (sopor)	100 000						
Ventilation	30 000						
Värme	750 000						
Vatten	240 000						
Städning	120 000						
Avgifter	5 000						
El	100 000						
Hissar	0						
Oförutsett	164 000						
Delsumma	2 134 000	2 176 680	2 220 214	2 264 618	2 309 910	2 356 108	2 601 334
c) Inkomstskatt	1 483	1 722	1 967	2 217	2 475	2 738	4 158
d) Fast skatt	113 680	115 954	118 273	120 638	123 051	125 512	138 575
e) Fond avs yttre - 0,3 %	93 192	95 522	97 910	100 358	102 867	105 438	119 294
SUMMA	3 753 271	3 796 293	3 987 278	4 032 247	4 120 218	4 167 212	4 586 277
Inflation:							

Inflationstakten beräknas till 2,0 % per år.

9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 865 626	1 871 459	1 993 706	1 997 453	2 043 360	2 047 432	2 238 361
Bostadshyror 30%	1 335 449	1 362 158	1 389 401	1 417 189	1 445 533	1 474 443	1 627 905
Merhyra *		0	100 800	103 320	105 903	108 551	122 815
Lokalhyror	476 264	485 789	495 505	505 415	515 523	525 834	580 563
Återföring ränta å repfond	70 000	70 000	0	0	0	0	0
Ränteintäkter å 1%	5 932	6 887	7 866	8 870	9 898	10 953	16 634
SUMMA	3 753 271	3 796 293	3 987 278	4 032 247	4 120 218	4 167 212	4 586 277
Årsavgift kronor per kvm.	539	541	576	577	591	592	647

Observera höjningen av
årsavgiften över åren. Den beror på inflation och ökad belåning och därmed ökade räntekostnader.

Merhyra Vid stambyte 350 kr per månad

Utveckling bostadshyror: Med det ränteläge som planen förutsätter beräknas hyressutvecklingen ligga på 2 % per år under prognosperioden.

LIKVIDITET	593 192	688 714	786 624	886 981	989 848	1 095 286	1 663 359
per 31/12	1	2	3	4	5	6	11

[Handwritten signature]

Pris 73 000 000
Fond 12 000 000
Insatsnivå 15 000

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh	Vån	Omf	Yta kvm	Andels- tal	Andelstal årsavg	Insatser borätter	Årsavgift Anlutning 70%	Årsavg per mån	Hyra	Hyra
1	BV	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 784
2	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
3	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
4	BV	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 240
5	1	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 820
6	1	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 388
7	1	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 288
8	2	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 868
9	2	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 424
10	2	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 348
11	BV	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 784
12	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
13	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
14	BV	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 240
15	1	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 820
16	1	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 388
17	1	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 288
18	2	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 868
19	2	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 424
20	2	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 348
21	BV	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 784
22	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
23	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
24	BV	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		63 240
25	1	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		62 820
26	1	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 388
27	1	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		63 288
28	2	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		62 868
29	2	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 424
30	2	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		63 348
31	BV	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 784
32	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
33	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
34	BV	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 240
35	1	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 820
36	1	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 388
37	1	4 RoK	100,5	1,9634	1,9634	1 455 432	52 327	4 361		86 592
38	2	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 868
39	2	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 424
40	2	4 RoK	100,5	1,9634	1,9634	1 455 432	52 327	4 361		86 676

201009242750

Lgh	Vän	Omf	Yta kvm	Andels- tal	Andelstal årsavg	Insatser borätter	Årsavgift Anlutning 70%	Årsavg per mån	Hyra	Sid 9 Hyra
41	BV	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 784
42	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
43	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
44	BV	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 240
45	1	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 820
46	1	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 388
47	1	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 288
48	2	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 868
49	2	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 424
50	2	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 348
51	BV	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		62 784
52	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
53	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
54	BV	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 240
55	1	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 820
56	1	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 388
57	1	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 288
58	2	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 868
59	2	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 424
60	2	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 348
61	BV	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 784
62	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
63	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
64	BV	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 240
65	1	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 820
66	1	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 388
67	1	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 288
68	2	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		62 868
69	2	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 424
70	2	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		63 348
71	BV	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		62 784
72	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
73	BV	1 RoK	24,5	0,5846	0,5846	433 395	15 582	1 298		26 724
74	BV	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		63 240
75	1	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		62 820
76	1	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 388
77	1	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		63 288
78	2	2 RoK	71,5	1,4223	1,4223	1 054 380	37 908	3 159		62 868
79	2	2 RoK	67,0	1,3438	1,3438	996 162	35 815	2 985		59 424
80	2	2 RoK	71,0	1,4136	1,4136	1 047 911	37 675	3 140		63 348
Summa			4 942,0	100,0	100,0	74 130 000	2 665 180	222 098	0,0	4 451 496
L1			100,0	Lokal					95 000	
			92,0	Lokal					69 000	
				Garage		30	589		212 040	
				Parkering		32	261		100 224	
Summa			192,0						476 264	
Summa			5 134,0				2 665 180	222 098		

SSC

11. Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen under punkt 8 antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi.

Hyrorna antas följa inflationen.

Kalkylkräntan antas vara oförändrad.

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1 Per kvm	Årsavgift År 2 Per kvm	Årsavgift År 3 Per kvm	Årsavgift År 4 Per kvm	Årsavgift År 5 Per kvm	Årsavgift År 6 Per kvm	Årsavgift År 11 Per kvm
-1%	539	539	573	572	584	583	628
0%	539	541	576	577	591	592	647
1%	539	542	579	582	597	600	665

70 % av bostadsytan motsvarar 3 459 kvm.

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå än den i ekonomiska prognosen under punkt 8 antagna räntenivån får för föreningens ekonomi.

Inflationstakten är oförändrad.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1 Per kvm	Årsavgift År 2 Per kvm	Årsavgift År 3 Per kvm	Årsavgift År 4 Per kvm	Årsavgift År 5 Per kvm	Årsavgift År 6 Per kvm	Årsavgift År 11 Per kvm
-1%	433	435	460	462	473	474	520
0%	539	541	576	577	591	592	647
1%	646	647	692	693	709	710	774

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

- A. Årsavgifter skall erläggas för bostadsrätterna till bestridande av löpande utgifter bestående av räntor och amorteringar för föreningens lån, skatter, försäkringspremier och drift av fastigheten.

Årsavgiften skall beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insatser kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenheten.

- B. Inom föreningen skall följande fonder bildas:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

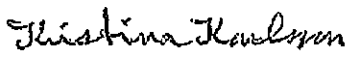
Enligt nuvarande stadgar skall avsättning till fond för yttre underhåll ske med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för hela fastigheten.

- C. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

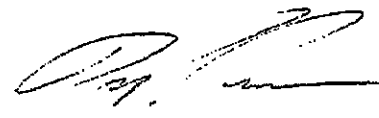
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

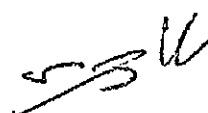
Sundbyberg den 1 september 2010

Brf Kavaljersbacken


Kristina Karlsson


Emil Karlsson


David Johansson



201009242752

13. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2010 09 01 för Bostadsrättsföreningen Kavaljersbacken, org nr 769617-0971, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts, registreringsbevis, stadgar, hyreslista, fastighetsdatautdrag, köperbjudande, lokalhyresavtal samt utlåtande över besiktning av fastigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Stockholm den 1 september 2010



Sören Birkeland
Advokat



Kjell Karlsson
Advokat

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

Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 Stockholm

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 Stockholm

201009242754

All information**Fastighet**

Fastighetsbeteckning: SUNDBYBERG GULMÅRAN *1
Senast ajourfört FR: 2009-09-10
Senast ajourfört IR: 2000-02-28
Aktualitetsdatum IR: 2010-08-16
Fastighetsnyckel: 010336749

Inskrivningsmyndighet

Namn och adress: LANTMÄTERIET
 INSKRIVNING NORRTÄLJE
 BOX 257
 761 23 NORRTÄLJE
Telefon: 0176-205942

Församling

Församlingsnamn: SUNDBYBERG

Tidigare beteckning

Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
A-SUNDBYBERG * GULMÅRAN:1	1982-10-01	0183-82/2

Ursprung

Kommun: SUNDBYBERG
Fastighetsbeteckning: SUNDBYBERG 1:579

Fastighetens adress

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
KAVALJERSBACKEN	2		
KAVALJERSBACKEN	4		
KAVALJERSBACKEN	6		
KAVALJERSBACKEN	8		
KAVALJERSBACKEN	10		
KAVALJERSBACKEN	12		
KAVALJERSBACKEN	14		
KAVALJERSBACKEN	16		

Areal

Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	10.204 m ² (1,02 ha)	10.204 m ² (1,02 ha)	0 m ² (0,00 ha)

201009242755

Koordinater

Område	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Karta
1	SWEREF 99 18 00	6584351.7	148797.5	Centralpunkt Inom område	-SUNDBYBERG

Andel

**Andel i
gemensamhetsanläggning:** SUNDBYBERG GULLVIVAN GA:1

**Andel i
gemensamhetsanläggning:** SUNDBYBERG GULLVIVAN GA:2

**Andel i
gemensamhetsanläggning:** SUNDBYBERG GULLVIVAN GA:3

Åtgärd

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Tomtmätning	1963-12-09	0183K-G1078	
Införd i tomtboken	1963-12-13	0183K-FR54/1963	
Ledningsåtgärd	1993-11-10	0183-93/11	
Fastighetsreglering	1996-06-13	0183-96/5	
Ledningsåtgärd	1997-12-18	0183-97/16	
Fastighetsreglering	2008-10-13	0183-08/17	
Fastighetsreglering	2009-09-10	0183-09/6	

Rättigheter

Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
FJÄRRVÄRME	Ledningsrätt: Last	0183-93/11.1
VATTEN OCH AVLOPP	Ledningsrätt: Last	0183-97/16.3

Plan

Gruppкод	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer (Avregistrering)	0183K-C159	Stadsplan	1963-06-10
Planer (Avregistrering)	0183K-F270	Tomtindelning	1963-11-26
Planer	0183-P93/0527	Detaljplan	1993-05-27

Lagfart

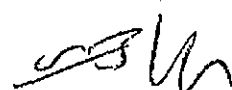
Inskrivningsdag: 1995-09-01

Aktnummer: 9504576

Identitetsnr: 556050-2683

Lagfaren ägare: FASTIGHETS-AB FÖRVALTAREN

Adress: BOX 7510



201009242756

17407 SUNDBYBERG

Fång:

Köp 1994-12-12, 32.112.000 KR Avser även annan fastigheter.

Anmärkning:**Inteckningar**

Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
1	3.323.000 SEK	9900632	1999-02-05		
Totalt		3.323.000 SEK			

Tidigare ägare**Aktnummer:** 6400042**Identitetsnummer:** 916400-5788**Tidigare ägare:** K/B SUNDBYBERGS BOST,FAST-AB FÖRVALTAREN**Fång:** Upplåtelse (tomträtt) 1964-11-09, Ingen köpeskilling**Aktnummer:** 6202280**Identitetsnummer:** 000000-0000**Tidigare ägare:** SUNDBYBERGS KOMMUN**Fång:** Köp 1962-11-20, Ingen köpeskilling**Anmärkning:** ANM 81/766**Taxeringsenhet****Taxeringsår:** 2009**Taxeringsenhet:** 267551-4**Typkod:** 320**Taxeringsvärde:** 31.064.000 därav byggnadsvärde 22.832.000, markvärde 8.232.000**Uppgiftsår:** 2009**Areal:** 13721**Taxeringsenhet avser:** Normal enhet (utan samtax)**Riktvärdeområde:** 183084**Taxerad ägare****Juridisk form:** Övriga aktiebolag**Andel:** 1/1**Ägandotyp:** Lagfart, taxerad**Identitetsnummer:** 556050-2683**Ägare:** FASTIGHETSAKTIEBOLAGET FÖRVALTAREN**Adress:** BOX 7510
17407 SUNDBYBERG**Värderingsenhet****Typ av värderingsenhet:** Hyreshusmark för bostäder**Taxvärde efter justering:** 8.000.000

201009242757

Byggrätt ovan mark i kvm: 6178
Klassificering av byggnadsrätt: Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm: 1.300
Riktvärdeområde: 183084
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 5544042
Koppling till värderingsenhet byggnad: 258042

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för lokaler
Taxvärde efter justering: 232.000
Byggrätt ovan mark i kvm: 211
Klassificering av byggnadsrätt: Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm: 1.100
Riktvärdeområde: 183084
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 5545042
Koppling till värderingsenhet byggnad: 258042

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusbyggn för bostäder
Taxvärde efter justering: 21.800.000
Under byggnad: Nej
Nybyggnadsår: 1965
Värdeår: 1965
Bostadsyta i kvm: 4942
Hyresintäkt: 4.136.000
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 5542042
Koppling till värderingsenhet mark: 258042

Värderingsenhet

Typ av värderingsenhet: Hyreshusbyggn för lokaler
Taxvärde efter justering: 1.032.000
Under byggnad: Nej
Nybyggnadsår: 1965
Värdeår: 1965
Affärslokals yta: 210
Hyresintäkt: 193.000
Värderingsenhet (Skatteförvaltningens id): 5543042
Koppling till värderingsenhet mark: 258042

Byggnad**Levande**

1

Bygglov

0

Avregistrerade

0

© InfoTorg | S151, 105 99 Stockholm | Tel 08-738 44 80 | Fax 08-738 48 01 | E-post info@infotorg.se

201009242758

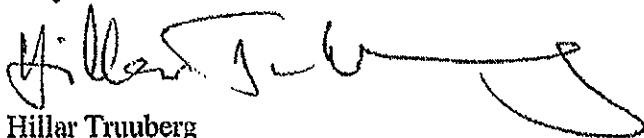


Sundbyberg Gulmåran 1

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

Stockholm 9 maj 2010

Projektledarhuset AB



Hillar Truuberg

Sundbyberg Gulmåran 1 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Gulmåran 1 genom Juristfirma Urban Wiman

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 29 april 2010 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

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

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, som kan anses representativa och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Ingen av fastighetens 3 hyreslokaler var tillgängliga. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca 15 grader C.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Peter Andersson, boende
- David Jansson, boende
- Jan, Fastighets AB Förvaltaren (del av tid)
- Urban Wiman, Juristfirma Urban Wiman
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Gulmåran 1
Adress:	Kavaljersbacken 2-16
Kommun:	Sundbyberg
Nuvarande ägare:	Fastighets AB Förvaltaren
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnader:	Flerfamiljshus med 3 våningar och källare / undervåning med huvudsakligen bostäder, typkod 320.
Byggnadsår:	1965
Markareal:	11 792 m ²
Areor:	Bostäder 4 942 m ² Lokaler 210 m ² Totalt 5 152 m ²
Lägenheter:	80 st (i huvudsak 2 rok)
Lokaler:	3 st
Parkering:	Utvändiga platser
Standard:	Modern
Källare / undervåning:	Lgh-förråd, driftsutrymmen, lokaler
Våningsplan:	Lägenheter
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Mark, tomt:	Gräsmattor, naturmark, planteringar, lekplats. Hårdgjorda ytor till entréer och på parkeringar.
Stomme:	Bärande väggar av armerad betong.
Bjälklag:	Armerad betong.

Yttertak:	Asfaltpapp.
Fasad:	Putsade väggelement, fasadtegel på gavlar och del av bottenvåning, betongskivor vid balkonger. Plåt på "vind".
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken. Plåtskärmar. Vissa balkonger inglasade.
Fönster:	3-glas (2+1) isolerglasfönster med innerbåge av trä och ytterbåge av aluminium.
Trapphus:	Betongmosaik på golv. Målad betong eller målad lättbetong på vägg. Målade tak. Smideshandeldare, smidesräcken.
Entréportar:	Träpartier med glasinslag.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp, ca hälften eller trädörrar. Källardörrar av stål eller trä.
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Linoleummatta i de flesta övriga rum Linoleummatta i de flesta hallar Plast- eller linoleummatta i kök Avvikelser förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kolfilterfläktar i några, DM i några. Inredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelser förekommer.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar/ duschhörna, wc-stol, tvättställ, TM i vissa. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer av blandad ålder. Huvuddelen av badrummens ytskikt och utrustning är från byggnadsåret.
Tvättstugor:	4 TM, 2 TT, 2 TS, 2 manglar, 1 centrifug. Klinkergolv i tvättstugor, målad betong i mangelrum. Kakel på vägg i tvättstugor, målade väggar i mangelrummen.

Sophantering:	Sopnedkast i trapphus anslutet till sopsug samt miljöstuga för grovsopor.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 1986. Expansionskärl utbytt.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnadsåret. Radiator-ventiler i huvudsak från ca 1986. Stannregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret.
VA-installationer:	I princip alla installationer från byggnadsåret. Avlopp av gjutjärn, vatteninstallationer av koppar.
Ventilation:	Mekanisk frånluft. Tilluft via fönsterventiler. Frånluftsfläktarna utbytta för några år sedan.
Elinstallationer:	I princip alla installationer från byggnadsåret. 3-fas elinstallationer till de större lägenheterna 1-fas till mindre.
Allmänt:	Byggnader uppförda 1965. Fönstren är utbytta 1999, balkonger och yttertak har renoverats. I övrigt har inga mer genomgripande renoveringar utförts.
OVK-status:	Godkänd OVK finns för alla system. Godkännandet gäller till 2012.
Energideklaration:	Utförd.
Skyddsrum:	I byggnaderna finns skyddsrum i bruk. Såvida inte genomgång av funktion och inventarier / utrustning utförts nyligen bör detta utföras innan ett förvärv.
Asbest / PCB:	Det finns asbest i rörisoleringar. Det kan också finnas asbest i kakelfogar. Detta har dock ej mätts.

Det finns PCB i vissa fogar i fastigheten. Ingen PCB-inventering har redovisats.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Ingen fuktinträngning noterades generellt i källarytterväggar och inte heller någon "källardoft". I ett förråd finns dock en smärre fuktfläck.

Inga marksättningar av någon betydelse noterades heller.

Övrig markanläggning i normalt skick. Viss toppkomplettering av asfalbetong bedöms bli aktuell om 5-6 år.

5.1b Stomme

Begränsad och fullt normal sprickbildning i golv, bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

Sprickbildning noterades på många platser i icke bärande lägenhetsytterväggar och i lägenheternas mellanväggar och i källarplan. Dessa sprickor är fullt normala och har ingen betydelse för byggnadens konstruktiva bärförmåga.

5.1c Fasad

Putsade element med begränsad sprickbildning. Dilatationsfogar och elementfogar innehåller sannolikt PCB. Sanering av dessa måste utföras senast 2012. En komplett genomgång av alla fasader inom något år.

Tegelfasaddelar i tillfredsställande skick.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med asfaltpapp i normalt skick. Pappen har ca 6-7 år kvar till omläggning.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor, räcken och skärmar i gott skick. Inget åtgärdsbehov på minst 10 år.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glas trä / aluminiumfönster från 1999 i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Fönsterdörrar till balkonger i skick lika fönstren. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I genomgående gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier av trä med glas i gott skick.

46

6
SJS

Källare övrigt: Normalt skick med målade ytskikt. Lite bristfällig belysning. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd:

I källare med gallerväggar. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Gott skick. Maskinpark i all huvudsak mellan 2-5 år gammal. Inget bedömt åtgärdsbehov på ca 10 år.

Sophantering:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen.

Byggmässigt i normalt skick. Inget akut tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

5 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 inom nära framtid bytas ut på ett kontrollerat sätt.

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 3-4 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Ej tillgängliga. Eget inre underhållsansvar.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Värmeväxlarenheter från 1986, övrig utrustning från samma tid. Normal livslängd för värmeväxlarenheter är 25-30 år vilket innebär en återstående teknisk livslängd av ca 3-4 år.

5.2b Värmedistribution

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

115

installationers. Inget åtgärdsbehov. Radiatorventiler bedöms i huvudsak ha bytts ut ca 1986 och rekommenderas parallellt med utbytet av utrustningen i värmeundercentralen. Stamregleringsventiler från byggnadsåret med läckage i några med rekommenderat utbyte inom något år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

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

Kallvattensystem av koppar i normalt skick. Utbyte av de delar som berörs av kommande avloppsstambyte rekommenderas.

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

5.2d Ventilation

Bostäder:

Mekanisk frånluft med frånluftsfläktar på vindar / tak. Fläktarna är utbytta ca 2006 och har lång återstående teknisk livslängd.

Godkänd OVK med löptid till 2012 finns.

5.3 El-anläggning

I princip hela elanläggningen är från byggnadsåret. Det bedöms att det generellt finns ca 6-7 års återstående teknisk livslängd. Elinstallationer inom badrum byts ut parallellt med VA-stambytet.

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

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Toppkomplettering av asfaltbetongytor, ca 2016 bedömt 200 kkr

6.1c Fasad

PCB-sanering av fogar, ca 2011 bedömt 1 500 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Omläggning takpapp, ca 2017 ca 600 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering, ca 2011 / 2012
(kostnad se 6.2c nedan)

6.2 VVS-anläggning

6.2ab Värmeproduktion och -distribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2014 250 kkr

Utbyte radiatorventiler, ca 2014 350 kkr

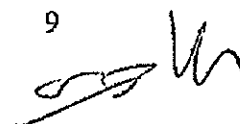
Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2014 300 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar, ca 2011 / 2012 ca 14 000 kkr
(inkl badrumsrenovering samt el i badrum)

6.3 Elinstallationer

Utbyte de flesta el-installationer, ca 2017 ca 3 300 kkr

Sammanfattning:

Byggnader uppförda 1965 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder beskrivna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

