

Ekonomisk Plan

Brf Rudtorp 6

Org.nr 769603-7337

2017061901493

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RUDTORP 6

Org.nr 769603-7337

Solna stad , Stockholms län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåtelsen
 - 1.2 Tillträde och motivering för avsättning för renoveringar
 - 1.3 Avsättning till renoveringsfond
 - 1.4 Uträkning av insatser och avgifter
 - 1.5 Taxeringsuppgifter
 - 1.6 Fastighetsförsäkring
 - 1.7 Stadgeändring
 - 1.8 Servitut och nyttjanderätter
 - 1.9 Planer
 - 1.10 Uttagna pantbrev
 - 1.11 3 kap 1§ Bostadsrättslagen
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Lägenhetsbeskrivning**
- 4. Föreningens anskaffningskostnad**
 - 4.1 Kostnader för anskaffning
 - 4.2 Finansiering av anskaffning
- 5 Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter**
 - 5.1 Anlitat bank och lånebelopp
 - 5.2 Räntor och amortering
 - 5.3 Driftkostnader
 - 5.4 Skatter och avsättningar
- 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Sammanställning av intäkter
 - 6.2 Boendekostnader
 - 6.3 Nyckeltal
- 7 Redovisning av boendekostnader**
- 8 11-års simulering av föreningens årliga kostnader och intäkter**
- 9. Känslighetsanalys**
- 10. Särskilda förhållanden, anmälan om registrering**
- 11. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, BL 3 kap 2§**
- 12. Teknisk utredning**

1. Allmänna förutsättningar

- 1.1 Bostadsrättsföreningen Rudtorp 6 som registrerades hos Bolagsverket den 1998-12-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten Solna Rudtorp 6, med adress Framnäsbacken 1 – 3, 171 66 Solna, under andra kvartalet 2017 och per samma tidpunkt upplåta lägenheter till medlemmarna med omgående tillträde. Förutsättningarna för köpet är till alla delar kända. Inflyttning har skett i alla lägenheter. Underhållsbehov har fastställts genom Teknisk besiktning (12). Finansiering av omedelbart underhållsbehov (1.3) sker genom att medel avsätts till renoveringsfond.
- 1.3 Kronor 6,05 milj. avsätts till renoveringsfond. Avsättningen är ca kr 0,5 milj lägre än vad som rekommenderas i den tekniska utredningen. Komplettering av fonden sker genom ytterligare upplåtelser under den första 10-års perioden.
- 1.4 Insatserna har beräknats efter en funktion av BOA och aktuella hyror. Resultatet blir lägre insats/kvm ju större lägenhet. Insatserna har sedan differentierats genom att insatserna för o m plan 1 uppräknats med 1,5% per våningsplan. Vidare har insatserna för de lägenheter som saknar balkong, lgh nr 3, 27, 29, 30 och 50 reducerats med kr 50 000:-.
Lägenhetsytorna (BOA) är ej kontrollmätta utan hämtade från aktuell lägenhetsförteckning.
- 1.5 Boarea (BOA) 4790¹ kvm. Lokalyta (LOA) 60² Kvm. Markareal 2140 kvm. Taxeringsvärde tkr 86 283 varav markvärde tkr 44 432 och byggnadsvärde tkr 41 851. Värdeår 1960
- 1.6 Fastigheten kommer att på tillträdesdagen vara fullförsäkrad med tillägg av ansvarsförsäkring för styrelsen
- 1.7 Föreningens stadgar ska revideras och anpassas till ny lagstiftning samt ska reglera vilka kostnader och utgifter som bestrids av årsavgifterna. Beslut om stadgeändring tas, för första gången, på föreningens köpestämma, för andra gången på föreningens ordinarie föreningsstämma.
- 1.8 **Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter**
Inga gemensamhetsanläggningar eller servitut
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.
- | Ändamål | Akt | Åtgärdsdatum | Typ | Förhållande | Åtgärd | Status |
|----------------|----------------|-----------------|----------------|-------------|----------|---------|
| SE BESKRIVNING | 01-IM6-59/16.1 | | Avtalsservitut | Last | | Levande |
| Beskrivning: | GÅRDSPLAN | | | | | |
| Plantyp | Beslutsdatum | Akt | | Status | Plannamn | |
| 1.9 Stadsplan | 1961-04-21 | 0184K-0407/1961 | | Beslut | | |
| Tomtindelning | 1961-04-25 | 0184K-0510/1961 | | Beslut | RUDTORP | |
| Planer | | | | | | |
- 1.10 I fastigheten finns 14 st datapantbrev registrerade, tillhoppa tkr 70 000.
- 1.11 I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ Bostadsrättslagen (BL) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskilling, som även är det totala och slutliga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för förvärvet jämte avsättning till renoveringar utgör den slutliga anskaffningskostnaden.

¹ I angiven yta ingår lokal på 95 kvm som konverterats till bostad, avsnitt 6, lgh nr 3.

² Angiven yta är redovisad som blivande bostadsrätt i sammanställningen, avsnitt 6, lgh nr 26

2. Beskrivning av fastigheten

Byggnadstyp	Gathus med åtta våningsplan med bostäder samt en lokal. Ett suterrängplan med bostäder och tvättstuga. Källarplan med förråd och skyddsrum. I byggnaden finns två trapphus med en hiss i vardera trapphus.
Byggnadsår	1960
Antal våningar	8
Grund	Murar och plintar till berg
Stomme	Betong och lättbetong
Bjälklag	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Fasader	Putsade.
Yttertak	Pulpettak med takbeläggning av kopparplåt.
Fönster	3-glas kopplade med karmar och två av bågarna av trä. Karmar är utvändigt klädda i metall och yttre bågen är i metall.
Uppvärmning	Vattenburen värme från undercentral
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation i bostäder och lokaler
Sophantering	Sopkärl på hjul mot gatan
Vindsplan	-
Balkonger	Balkongplattor i betong med räcken och skärmar i aluminium
Källare	Tvättstuga med 2 st TM, 1 TT och torkskåp, torkrum, skyddsrum, lägenhetsförråd
Hiss	Två hissar för 4 personer vardera

3. Lägenhetsbeskrivning

Hall	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Vard.rum	Golv	Parkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
	Övrigt	-
Sovrum	Golv	Parkett/ Linoleum
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
Kök	Golv	Plastmatta / Parkett
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
	Övrigt	Varierande kvalité mellan normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kolfilterfläkt, kyl/frys.
Badrum	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Varierande skick på badrumsinredningen med badkar eller dusch, WC och tvättställ.
Balkonger	Golv	Betong
	Räcke	Metall med skärmar i aluminium

Beskrivningen speglar genomsnittligt utförande och kan vara ofullständig

4. Föreningens anskaffningskostnad och finansiering

4.1	Anskaffning	
4.1.1	Köpeskilling för föreningens fastighet	175 000 000
4.1.2	Lagfart	2 625 825
4.1.3	Pantbrev	340 000
4.1.4	Bildningskostnader	600 000
4.1.5	Kassa, avsättning för renoveringar	6 048 710
	Total anskaffningskostnad	184 614 535
4.2	Finansiering	
4.2.1	Insatser 100 %	160 023 828
4.2.2	Avgår insatser för ej upplåtna lägenheter	-62 409 293
4.2.3	Insatser 61%	97 614 535
4.2.4	Föreningens bank	72 000 000
4.2.5	Säljaren	15 000 000
	Summa finansiering	184 614 535

5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter

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

5.1	Föreningens lån	
	Bankån	
5.1.1	72 000 000	Snitt ränta 2%
5.1.2	Säljaren	
	15 000 000	Räntesats 3%
5.2	Kapitalkostnader	
5.2.1	Räntor, banklån	1 440 000
5.2.2	Räntor, säljaren	450 000
5.2.3	Amortering ³	0
		1 890 000
5.3	Driftkostnader	
5.3.1	Värme fastighetsel	755 470
5.3.2	Vatten och avlopp	121 850
5.3.3	Renhållning.	58 488
5.3.4	Städning fastighetsskötsel	282 692
5.3.5	Försäkring.	63 362
5.3.6	Ekonomisk förvaltning	170 590
5.3.7	Diverse, KabelTV, underhåll etc	147 295
		1 599 747
5.4	Avsättningar skatt, avgift	
5.4.1	Avsättning till yttre fond ⁴	262 698
5.4.2	Fastighetsavgift, kr 1 316/lgh	64 435
5.4.3	Fastighetsskatt ⁵	12 830
5.4.4	Avskrivning ⁶	857 500
		1 197 463
	Summa kostnader	4 687 210

³ Amorteringsfrihet kan komma att utnyttjas

⁴ Avsättning till yttre fond ska, enligt nya stadgar, göras i enlighet med underhållsplan. Redovisad avsättning är gjord enligt schablon med 0,3% av tax.värde.

⁵ Beräknas efter 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

⁶ Avskrivning beräknas med 1% på anskaffningsvärdet för byggnaden. Avskrivningen behandlas som en bokföringstransaktion i årsbokslutet, Jmf avsnitt 8.11, och påverkar inte kassaflödet men väl resultatet. Detta kräver ändring av stadgarna. "Föreningens kostnader, enl § 4, bef. stadgar" ändras till "Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder och amorteringar på föreningens lån skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen."

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Adress	Lgh	Bef.	Insats					Årsavgift		
	nr	lgh.nr	RSV	BOA	Andelstal	Total	per kvm	år	Mån	kvm
Framnäsbacken 1	1	1-01	1001	100	2,0998%	3 189 212	31 892	55 058	4 588	551
	2	1-02	1002	70	1,5866%	2 409 765	34 425	41 601	3 467	594
	3	1-03	1003	95	2,0212%	3 019 859	31 788	52 997	4 416	558
	4	1-11	1101	158	2,8082%	4 329 155	27 400	73 633	6 136	466
	5	1-12	1102	66	1,5106%	2 328 771	35 284	39 609	3 301	600
	6	1-13	1103	112	2,2770%	3 510 311	31 342	59 705	4 975	533
	7	1-21	1201	158	2,8082%	4 393 133	27 805	73 633	6 136	466
	8	1-22	1202	66	1,5106%	2 363 186	35 806	39 609	3 301	600
	9	1-23	1203	112	2,2770%	3 562 188	31 805	59 705	4 975	533
	10	1-31	1301	158	2,8082%	4 457 111	28 210	73 633	6 136	466
	11	1-32	1302	66	1,5106%	2 397 602	36 327	39 609	3 301	600
	12	1-33	1303	112	2,2770%	3 614 064	32 268	59 705	4 975	533
	13	1-41	1401	158	2,8082%	4 521 088	28 614	73 633	6 136	466
	14	1-42	1402	66	1,5106%	2 432 017	36 849	39 609	3 301	600
	15	1-43	1403	112	2,2770%	3 665 941	32 732	59 705	4 975	533
	16	1-51	1501	158	2,8082%	4 585 066	29 019	73 633	6 136	466
	17	1-52	1502	66	1,5106%	2 466 432	37 370	39 609	3 301	600
	18	1-53	1503	112	2,2770%	3 717 817	33 195	59 705	4 975	533
	19	1-61	1601	158	2,8082%	4 649 044	29 424	73 633	6 136	466
	20	1-62	1602	66	1,5106%	2 500 848	37 892	39 609	3 301	600
	21	1-63	1603	112	2,2770%	3 769 694	33 658	59 705	4 975	533
	22	1-71	1701	158	2,8082%	4 713 021	29 829	73 633	6 136	466
	23	1-72	1402	66	1,5106%	2 535 263	38 413	39 609	3 301	600
	24	1-73	1703	112	2,2770%	3 821 570	34 121	59 705	4 975	533
	25	1-81	1801	85	1,8557%	3 156 705	37 138	48 658	4 055	572
	26 ⁷	1-82	1802	60	1,3933%	2 370 116	39 502	36 533	3 044	609
	27	1-83	1803	63	1,4525%	2 420 748	38 425	38 084	3 174	605
Framnäsbacken 3	28	3-04	1001	80	1,7688%	2 686 468	33 581	46 378	3 865	580
	29	3-05	1002	62	1,4328%	2 126 244	34 294	37 570	3 131	606
	30	3-06	1003	90	1,9398%	2 896 284	32 181	50 864	4 239	565
	31	3-14	1101	96	2,0371%	3 140 478	32 713	53 415	4 451	556
	32	3-15	1102	65	1,4913%	2 299 057	35 370	39 104	3 259	602
	33	3-16	1103	112	2,2770%	3 510 311	31 342	59 705	4 975	533
	34	3-25	1201	96	2,0371%	3 186 889	33 197	53 415	4 451	556

⁷ Lägenhet nr 26 är en lokal som upplåtes med bostadsrätt

Adress	Lgh nr	Bef. lgh.nr	RSV	BOA	Andelstal	Insats		Årsavgift		
						Total	per kvm	år	Mån	kvm
	35	3-25	1202	65	1,4913%	2 333 033	35 893	39 104	3 259	602
	36	3-26	1203	112	2,2770%	3 562 188	31 805	59 705	4 975	533
	37	3-34	1301	96	2,0371%	3 233 300	33 680	53 415	4 451	556
	38	3-35	1302	65	1,4913%	2 367 010	36 416	39 104	3 259	602
	39	3-36	1303	112	2,2770%	3 614 064	32 268	59 705	4 975	533
	40	3-44	1401	96	2,0371%	3 279 711	34 164	53 415	4 451	556
	41	3-45	1402	65	1,4913%	2 400 986	36 938	39 104	3 259	602
	42	3-46	1403	112	2,2770%	3 665 941	32 732	59 705	4 975	533
	43	3-54	1501	96	2,0371%	3 326 122	34 647	53 415	4 451	556
	44	3-55	1502	65	1,4913%	2 434 962	37 461	39 104	3 259	602
	45	3-56	1503	112	2,2770%	3 717 817	33 195	59 705	4 975	533
	46	3-64	1601	96	2,0371%	3 372 533	35 131	53 415	4 451	556
	47	3-65	1602	65	1,4913%	2 468 938	37 984	39 104	3 259	602
	48	3-66	1603	112	2,2770%	3 769 694	33 658	59 705	4 975	533
	49	3-74	1701	83	1,8213%	3 056 635	36 827	47 755	3 980	575
	50	3-75	1702	72	1,6239%	2 675 435	37 159	42 580	3 548	591

Summa anslutning 100% 4850⁸ 100% 160 023 828 2 622 051

Summa anslutning 61% 2959 164% 97 614 535 1 599 451

6.1 Sammanställning av föreningens intäkter

Årsavgifter ⁹	1 599 451
Hysesintäkter, bostäder ¹⁰	2 071 655
Lokal, garage	158 604
Återföring avskrivningar ¹¹	857 500

Summa intäkter 4 687 210

6.2 Nyckeltal kr/kvm

Drift/kvm	328
Insats/kvm	33 316
Årsavgift/kvm	541
Banklån/kvm	14 845

⁸ | totalsumman ingår lokalyta på 60 kvm

⁹ Årsavgifter beräknade på 61% anslutning

¹⁰ Hyror beräknade på 39% kvarvarande hyresrätter.

¹¹ Jmf avsnitt 5.4.4 , 8.11 och 10.5. I enlighet med föreningens nya stadgar betraktas avskrivningar som en utgift som ej behöver finansieras genom medlemmarnas årsavgifter.

7. Redovisning av boendekostnad

		1		2		3		4				5	
Lgh		Yta	Insats	Nuv	Årsavg	Boendekostnader vid olika räntesatser							
nr	RSV	BR	Total	hyra	Mån	1,75%		1,95%		2,25%		Amort	
1	1001	100	3 189 212	9 691	4 588	7 844	-19%	8 216	-15%	8 774	-9%	2 675	
2	1002	70	2 409 765	5 803	3 467	5 927	2%	6 208	7%	6 630	14%	2 021	
3	1003	95	3 019 859	11 429	4 416	7 499	-34%	7 852	-31%	8 380	-27%	2 533	
4	1101	158	4 329 155	14 538	6 136	10 555	-27%	11 060	-24%	11 818	-19%	3 613	
5	1102	66	2 328 771	5 985	3 301	5 678	-5%	5 950	-1%	6 357	6%	1 944	
6	1103	112	3 510 311	9 981	4 975	8 559	-14%	8 968	-10%	9 583	-4%	2 930	
7	1201	158	4 393 133	14 435	6 136	10 621	-26%	11 133	-23%	11 902	-18%	3 649	
8	1202	66	2 363 186	7 133	3 301	5 713	-20%	5 989	-16%	6 402	-10%	1 963	
9	1203	112	3 562 188	9 378	4 975	8 612	-8%	9 027	-4%	9 651	3%	2 959	
10	1301	158	4 457 111	13 124	6 136	10 686	-19%	11 206	-15%	11 986	-9%	3 685	
11	1302	66	2 397 602	6 295	3 301	5 748	-9%	6 028	-4%	6 448	2%	1 982	
12	1303	112	3 614 064	10 014	4 975	8 665	-13%	9 086	-9%	9 719	-3%	2 988	
13	1401	158	4 521 088	13 597	6 136	10 751	-21%	11 279	-17%	12 070	-11%	3 721	
14	1402	66	2 432 017	6 747	3 301	5 783	-14%	6 067	-10%	6 493	-4%	2 002	
15	1403	112	3 665 941	9 378	4 975	8 718	-7%	9 145	-2%	9 787	4%	3 017	
16	1501	158	4 585 066	14 436	6 136	10 817	-25%	11 352	-21%	12 154	-16%	3 757	
17	1502	66	2 466 432	5 595	3 301	5 819	4%	6 106	9%	6 538	17%	2 021	
18	1503	112	3 717 817	9 552	4 975	8 771	-8%	9 204	-4%	9 855	3%	3 046	
19	1601	158	4 649 044	14 432	6 136	10 882	-25%	11 424	-21%	12 238	-15%	3 792	
20	1602	66	2 500 848	5 595	3 301	5 854	5%	6 145	10%	6 583	18%	2 040	
21	1603	112	3 769 694	10 563	4 975	8 824	-16%	9 263	-12%	9 923	-6%	3 075	
22	1701	158	4 713 021	14 435	6 136	10 947	-24%	11 497	-20%	12 322	-15%	3 828	
23	1402	66	2 535 263	7 035	3 301	5 889	-16%	6 185	-12%	6 628	-6%	2 059	
24	1703	112	3 821 570	10 563	4 975	8 877	-16%	9 322	-12%	9 991	-5%	3 104	
25	1801	85	3 156 705	7 590	4 055	7 277	-4%	7 646	1%	8 198	8%	2 553	
26	1802	60	2 370 116	6 454	3 044	5 464	-15%	5 740	-11%	6 155	-5%	1 917	
27	1803	63	2 420 748	6 782	3 174	5 645	-17%	5 927	-13%	6 351	-6%	1 957	
28	1001	80	2 686 468	7 125	3 865	6 607	-7%	6 921	-3%	7 391	4%	2 253	
29	1002	62	2 126 244	5 264	3 131	5 301	1%	5 549	5%	5 922	12%	1 784	
30	1003	90	2 896 284	7 529	4 239	7 195	-4%	7 533	0%	8 040	7%	2 430	
31	1101	96	3 140 478	8 158	4 451	7 657	-6%	8 024	-2%	8 573	5%	2 621	
32	1102	65	2 299 057	6 651	3 259	5 606	-16%	5 874	-12%	6 276	-6%	1 919	

33	1103	112	3 510 311	10 563	4 975	8 559	-19%	8 968	-15%	9 583	-9%	2 930
34	1201	96	3 186 889	8 552	4 451	7 705	-10%	8 076	-6%	8 634	1%	2 647
35	1202	65	2 333 033	5 512	3 259	5 640	2%	5 912	7%	6 321	15%	1 938
36	1203	112	3 562 188	9 378	4 975	8 612	-8%	9 027	-4%	9 651	3%	2 959
37	1301	96	3 233 300	8 068	4 451	7 752	-4%	8 129	1%	8 695	8%	2 673
38	1302	65	2 367 010	6 365	3 259	5 675	-11%	5 951	-7%	6 365	0%	1 957
39	1303	112	3 614 064	10 563	4 975	8 665	-18%	9 086	-14%	9 719	-8%	2 988
40	1401	96	3 279 711	8 068	4 451	7 799	-3%	8 182	1%	8 756	9%	2 699
41	1402	65	2 400 986	6 746	3 259	5 710	-15%	5 990	-11%	6 410	-5%	1 976
42	1403	112	3 665 941	10 563	4 975	8 718	-17%	9 145	-13%	9 787	-7%	3 017
43	1501	96	3 326 122	8 552	4 451	7 847	-8%	8 235	-4%	8 817	3%	2 725
44	1502	65	2 434 962	5 512	3 259	5 744	4%	6 028	9%	6 455	17%	1 995
45	1503	112	3 717 817	9 781	4 975	8 771	-10%	9 204	-6%	9 855	1%	3 046
46	1601	96	3 372 533	8 956	4 451	7 894	-12%	8 288	-7%	8 878	-1%	2 751
47	1602	65	2 468 938	5 512	3 259	5 779	5%	6 067	10%	6 499	18%	2 014
48	1603	112	3 769 694	10 658	4 975	8 824	-17%	9 263	-13%	9 923	-7%	3 075
49	1701	83	3 056 635	7 410	3 980	7 100	-4%	7 457	1%	7 991	8%	2 483
50	1702	72	2 675 435	6 614	3 548	6 280	-5%	6 592	0%	7 060	7%	2 172

Förklaring till tabell

1. Insats = priset på lägenheten.
2. Visar nuvarande hyra för att jämföra boendekostnader före och efter ombildningen
3. Visar betalning till föreningen (årsavgift per månad)
4. Visar boendekostnad vid olika räntesatser på lån till insats. Med boendekostnad menas summan av: månadsavgift och ränta¹² på lån till insats.
7. Insatserna motsvarar 70% av förväntat marknadsvärde. Lån till insatsen ska därför amorteras med 1% per år. Angivet värde redovisar amortering per månad.

¹² I beräkningen har skattereduktion med 30%, sk jämkning, avräknats. Jämkning söks hos Skattemyndigheten. Jämningsbeslut lämnas till arbetsgivare eller pensionsutbetalare som kommer att dra motsvarande mindre skatt på inkomsten.

8.

11-års simulering av intäkter och kostnader

			År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11
1	Årsavgifter	tkr	1 599	1 655	1 967	2 045	2 127	2 202	2 279	2 615
2	Hyror lgh	tkr	2 072	2 113	1 667	1 701	1 735	1 769	1 805	1 954
3	Hyra P-platser, garage	tkr	159	162	165	168	172	175	179	193
4	Driftkostnader	tkr	-1 600	-1 632	-1 664	-1 698	-1 732	-1 766	-1 802	-1 950
5	Avsättning	tkr	-263	-268	-273	-279	-284	-290	-296	-320
6	Fastighetsskatt	tkr	-77	-79	-80	-82	-84	-85	-87	-94
7	Driftnetto	tkr	1 890	1 952	1 781	1 856	1 934	2 004	2 078	2 397
8	Låneräntor	tkr	-1 890	-1 926	-1 512	-1 548	-1 584	-1 615	-1 645	-1 764
9	Amortering	tkr					-240	-240	-240	-240
10	Resultat efter fin.netto	tkr	0	26	269	308	110	150	193	393
11	Avskrivningar	tkr	-849	-849	-849	-849	-849	-849	-849	-849
12	Resultat i årsredovisningen	tkr	-849	-823	-580	-541	-499	-459	-416	-216
13	Ackumulerat kassaflöde	tkr	0	26	295	603	713	862	1 055	2 312
14	Ackumulerad yttre fond	tkr	263	531	804	1 083	1 367	1 657	1 953	3 197
15	Avsättning för renoveringar	tkr	6 049	3 049						
16	Uttag ur renoveringsfond	tkr	-3 000	-3 049						
17	Likviditet	tkr	3 311	556	1 099	1 685	2 080	2 520	3 008	5 508
	Årsavgifter per kvm	kr	541	560	665	691	719	744	770	884
	Årsavgifter per kvm 0- resultat	kr	541	551	574	587	682	693	705	751
	Snittränta	%	2,00%	2,05%	2,10%	2,15%	2,20%	2,25%	2,30%	2,50%
	Banklån	tkr	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	71 760	71 520	70 560
	Säljaren	tkr	15 000	15 000						
	Banklån/kvm	kr	14 845	14 845	14 845	14 845	14 845	14 796	14 746	14 548

Förklaring till tabellen

- Årsavgifterna beräknas att höjas med 4 % per år t.o.m år 5 därefter med 2,5 %. År 3 tillkommer beräknade
- 1) insatser med tkr 15 000. skulden till säljaren på samma belopp betalas. Årsavgifterna ökar med ca tkr 246
 - 2) Hyror antas öka med 2% per år. År 3 beräknas ca 443 kvm BOA ombildas till bostadsrätter. Hyresintäkter minskar med tkr 488
 - 3) Lokal, garage.
 - 4) Driftkostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2% per år.
 - 5) Avsättning till yttre fond föreslås, i avvaktan på underhållsplan, vara 0,3% av taxeringsvärdet
 - 6) Fastighetsavgift ökar med antagen inflation 2% per år, Fastighetsskatt 1% på taxvärde för lokaler.
 - 7) Resultat före räntebetalningar och amorteringar
 - 8) Räntesats under prognosperioden är 2,00% med årlig uppräknings av 10 räntepunkter (0,10%). Med hänsyn till den osäkerhet om utvecklingen av räntan som råder kan det visa sig att den framtida räntan blir högre eller lägre än den som antagits för prognostiden.
 - 9) Föreningslånet amorteras fr o m år 6 med tkr 240 per år
 - 10) Kassaflöde = föreningens överskott
 - 11) Enligt Bokföringsnämndens anvisningar ska avskrivning på föreningens byggnad göras med 1% per år. Avskrivningsbeloppet beräknas: taxeringsvärde för byggnaden / totala taxeringsvärdet x anskaffningskostnaden.

- 12) Redovisat resultat i föreningens årsbokslut
- 13) Ackumulerat kassaflöde (rad 10)
- 14) Ackumulerad yttre fond (redovisas outnyttjad under prognosperioden)
- 15) Renoveringskonto
- 16) Uttag för renoveringar
- 17) Disponibelt kapital

9. Känslighetsanalys

Räntescenarios

Ränta i prognos 2,00 % ¹³

Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre rta	Ränta i prognos	1 %-enhet högre rta
1	297	541	784
2	307	551	794
3	330	574	817
4	344	587	831
5	438	682	925
6	451	693	936
7	463	705	947
11	512	751	989

Inflationsscenarios

Inflation i prognos 2,00%

Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhets högre och lägre inflation.

År	1 %-enhet lägre infl	Inflation prognos	1 %-enhet högre infl
1	541	541	541
2	545	551	556
3	563	574	585
4	571	587	604
5	659	682	705
6	665	693	723
7	670	705	742
11	689	751	818

Angivna årsavgifter per kvadratmeter ger 0-resultat för respektive år

¹³ Angivna årsavgifter är, utöver utfall vid högre respektive lägre ränta, uppräknade med 5 räntepunkter (0,05%) per år.

2017061901505

10. Särskilda förhållanden

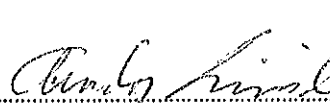
- 10.1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Pantsättnings- och överlåtelseavgift får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.
- 10.2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
- 10.3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under – Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter – i föreningens stadgar.
- 10.4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 10.5 Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga bokföringsmässig avskrivning med minst 1% av föreningens byggnadsvärde. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet. I 11-års simuleringen (punkt 8.12) visas det redovisade bokföringsmässiga resultatet efter avskrivningar. Detta
- 10.6 Styrelsen anholder härmed om att Bolaget registrerar denna ekonomiska plan.

Solna den 29/5 2017

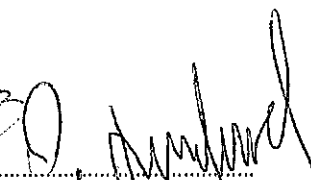
Bostadsrättsföreningen Rudtorp 6



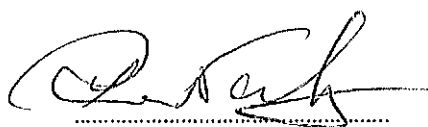
Henric Tom Andersson



Kurt Erik Anders Lindblad



Ove Erland Lindkvist



Lena Norberg



David Felhendler

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Rudtorp 6 (769603-7337) och får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

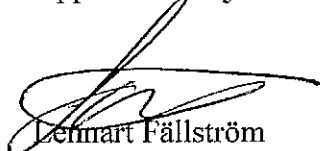
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis och stadga, fastighetsdatautdrag, teknisk besiktning samt försäkrings- och lånoffert) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader.

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

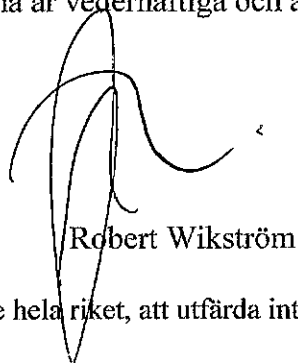
Föreningen kommer att inneha 49 bostadslägenheter och 1 lokal avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På fastigheten finns 1 byggnad, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 5 juni 2017



Lennart Fällström



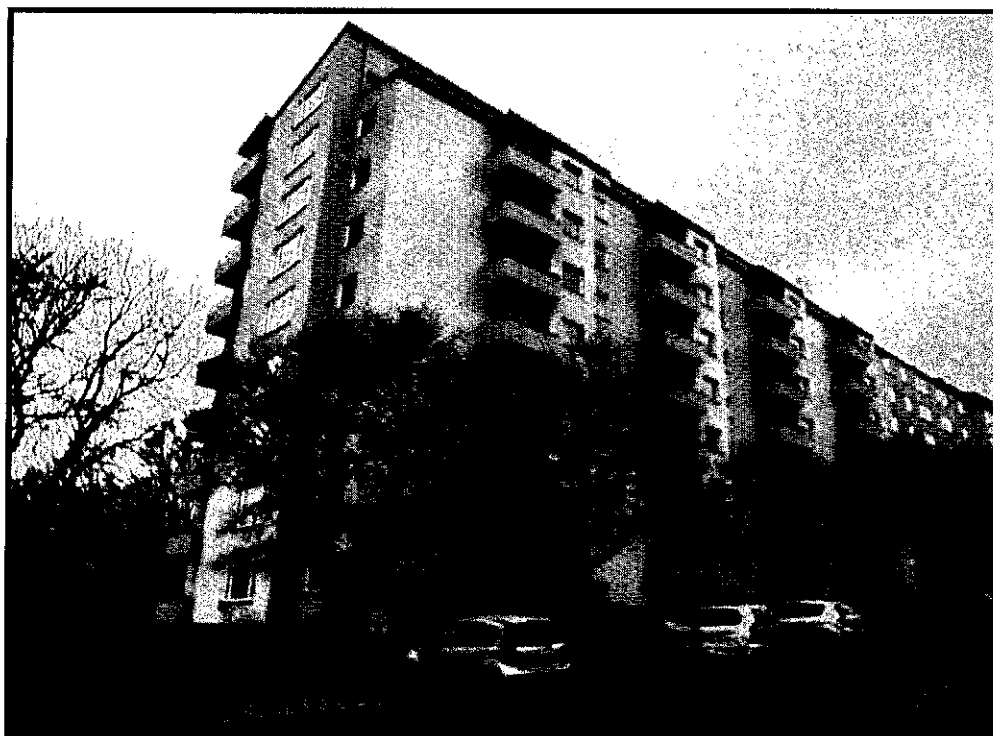
Robert Wikström

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

DENSIA

TEKNISK UTREDNING

Solna Rudtorp 6



Framnäsbacken 1 och 3

Skytteholm

DENSIA

Stockholm 2017-02-03

LW 78 274

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

avseende fastigheten Solna Rudtorp 6
Framnäsbacken 1 och 3 i Skytteholm.

Uppdrag

Av Brf Rudtorp 6 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

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

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

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

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2017-01-26, kl 13.00.
Vädret var mulet och temperaturen ca 2°C.

Vid besiktningen medverkade:
Bo Bergman, Henric Andersson och Acke (fastighetsskötare)

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Följande bostäder besiktigades:
Uppgång 1: 1 tr Granudd och 7 tr Andersson
Uppgång 3: Bv Lundström och 2 tr Simon
Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett gathus uppfört i våningsplan med bostäder, ett suterrängplan med bostäder och tvättstuga mm. Det finns även ett källarplan med förråd och skyddsrum. I byggnaden finns två trapphus med en hiss i vardera trapphus.

Antal lägenheter är 49 st

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1960

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

1. Cirka 30 lägenheter har renoverade badrum som är mindre än 10 år gamla. Utförandet av renoveringarna varierar.
2. Yttertaket renoverades och utvändig avvattning utfördes, ca 2008.
3. Fasaderna har renoverats i två omgångar, senast ca 2008.
4. Yttre fönsterbågen utbytt till en i metall och karmar utvändigt klädda i plåt, ca 2008.
5. Balkongplattor renoverade/nya samt räcken nya 2008.
6. Undercentralen för fjärrvärme är från 2009
7. Tvättstugans maskinella utrustning bytt till ny 2009.

Grundläggning: Murar och plintar på berg

Källarytterräddar: Betong

Stomme: Betong och lättbetong

Bjälklag: Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Gångvägar, parkering samt mindre plantering.

Balkonger: Balkongplattor i betong med räcken och skärmar i aluminium.

Fasader: Putsade fasader

Fönster: 3 - glas kopplade med karmar och 2 av bågarna i trä. Karmar är utvändigt klädda i metall och yttre bågen är i metall.

Yttertak:	Pulpettak med takbeläggning av kopparplåt.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i cementmosaik, väggarna och taken är målade.
Hiss:	Det finns totalt 2 hissar för 4 personer vardera.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i suterrängplan.
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, 1 st torktumlare och 1 st torkskåp. Separat torkrum med torkaggregat.
Lägenhetsförråd:	Finns i suterrängplan och i källarplan.
Sophantering:	Sopkärl på hjul mot gatan.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral
Ventilation:	Mekanisk ventilation i alla bostäder. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är inte utförd inom gällande tidsintervall.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Plastmatta / parkett
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / parkett
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Varierande köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk spis med ugn, kolfilterfläkt och kyl/frys.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Varierande badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ.

Noterade brister

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

1. Bygghet: Avloppslukt i källaren
 Brist, fel/skada: Det noterades en markant lukt av avlopp i gången utanför tvättstugan. Vid kontroll under plåtlucka i golvet bedöms lukten komma från avlopp under golvet. Risken är stor att avloppet under golvet är skadat och att läckage på röret finns.
 Bedömd åtgärd: En utredning varifrån avloppslukten kommer måste göras. Rören spolras rena och filmas för att kontrollera eventuella läckage. Om läckage finns måste rören bytas eller relining utföras. Exakta åtgärder och kostnader går först att bedöma efter det att en undersökning utförts.
 Mängd: Alla avloppsrör under golvnivå
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr (avser kostnad för spolning och filmning)
2. Bygghet: Hissarna
 Brist, fel/skada: Hissarna är från byggnadsåret. Enligt uppgift är dock driftstörningar relativt ovanliga. Hissarna har uppnått teknisk livslängd och vid besiktningen noterades att de ej stannar på rätt nivå vid våningsplanen vilket medför risk för personskador. När hissarna går sönder kommer det att vara svårt att få tag på reservdelar vilket medför längre stillaståndtider och dyrare reparationer.
 Bedömd åtgärd: Min bedömning är att hissarna kommer att behöva renoveras under tidsintervallet inom 10 år. Exakt när i tiden går dock ej att avgöra. Troligen är det bäst att avvakta med renoveringen tills driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer. Vid renoveringen måste även hissarna anpassas till nya krav på säkerhet och tillgänglighet.
 Mängd: Två hissar, inkl anpassning för H14
 Aktualitet: Inom 10 år (kan eventuellt behövas tidigare)
 Bedömd kostnad: Ca 1 400 000 kr
3. Bygghet: Vatten och avloppsrör
 Brist, fel/skada: Vatten och avloppsrör i byggnaden är till största delen från byggnadsåret. Vid renoveringar av våtutrymmen har delar av avloppsrören bytts men omfattningen varierar från enhet till enhet. Kallvattenrör i bottenplan och källarplan tycks vara i galvaniserat stål medan de uppåt i byggnaden är i koppar (eventuellt kan stigarna vara i galvaniserat stål, ej möjligt att

- kontrollera).
- Inkommande vattenledning är i galvaniserat järn från byggnadsåret.
- Bedömd åtgärd: Byt ut avloppsrör fram till stående stam vid renoveringar av badrum. Relina alla avloppsrör med strumpmetoden för att minsta risken för läckage på avloppsrör.
- Mängd: Byt ut alla galvaniserade kallvattenrör i källare. Exakt omfattning har ej kunnat kontrolleras eftersom rören i källaren har täckande isolering. Dock noteras att vattenrör i lägenheterna är i koppar. När arbetena utförs måste troligen asbest saneras från rörens isolering. I samband med arbetena bör de stigarventiler för avstängning av vatten bytas till nya. Avloppsrör från 49 lägenheter, lokaler samt tvättstuga ut till kommunal anslutningspunkt.
- Aktualitet: Alla kallvattenrör som är i galv. Alla ventiler i källaren som inte är bytta. Byt ut inkommande kallvattenledning ut till kommunal anslutningspunkt.
- Bedömd kostnad: Inom 5 år
Ca 2 000 000 kr
4. Byggdel: Våtutrymmen
- Brist, fel/skada: Våtutrymmen har enligt uppgift renoverats till en viss del. Av totalt 49 lägenheter skall ca 30 lägenheter ha våtutrymmen vilka är renoverade under de senaste 10 åren. Utförandet av renoveringarna tycks variera och i några av våtutrymmena följer inte utförandena inte de branschregler som gäller/gällde då renoveringarna gjordes.
- Bedömd åtgärd: De våtutrymmen som inte är renoverade under de senaste 10 åren renoveras med nya yt- och tätskikt samt nytt porslin.
- Mängd: 19 badrum
- Aktualitet: Snarast
- Bedömd kostnad: Ca 2 500 000 kr
5. Byggdel: Tvättstugans maskinella utrustning
- Brist, fel/skada: Tvättstugans maskinella utrustning är i gott skick och är från 2009. Normal teknisk livslängd är ca 15 år för maskiner av god kvalitet.
- Bedömd åtgärd: Byt ut maskinerna då driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer.
- Mängd: Två tvättmaskiner och en torktumlare.
- Aktualitet: Inom 10 år
- Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr

-
6. Byggdel: Ventiler på radiatorer och kranar på radiatorstigarna
Brist, fel/skada: Ventiler på radiatorer är av olika modell och fabrikat. Eftersom det är ett enrörssystem så är det justeringar mycket känsligt för balansen i byggnadens värmesystem. Det har även förekommit läckage vid ventilerna vilket skadat parkettgolv i några lägenheter.
Stigarventiler i källaren är gamla och troligen mycket svåra att justera.
Bedömd åtgärd: Byt alla radiatorventiler och montera självjusterande ventiler på radiatorstigarna. Justera hela byggnadens värmesystem och lås ventilerna.
Mängd: Ca 250 radiatorventiler och ca 12 par stigarventiler
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1 och 4	Ca 2 550 000 kr
Inom 3 år	6	Ca 300 000 kr
Inom 5 år	3	Ca 2 000 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>2 och 5</u>	<u>Ca 1 500 000 kr</u>
Totalt		Ca 6 350 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

Noteringar och upplysningar.

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

1. Det finns skyddsrum i byggnaden vilka är i drift. Skyddsrum ska besiktigas med ca 15 års intervall. Skyddsrummen i byggnaden besiktigades senast... Eventuella brister i skyddsrummen och skyddsrumsmaterialet samt kostnaden för åtgärder är fastighetsägarens ansvar. Vid besiktningen noterades att skyddsrumsmaterialet har brister. För att fastställa skicket bör nuvarande fastighetsägare besiktiga skyddsrummen och redovisa ett godkänt besiktningsprotokoll.
2. Tvättstugan har endast två tvättmaskiner vilket är lite med tanke på att det är 49 lägenheter. Eventuellt har många lägenheter egen tvättmaskin vilket minskar belastningen. Om föreningen vill kan tvättstugan kompletteras med ytterligare en tvättmaskin. Kostnaden bedöms till ca 50 000 kr inkl moms.
3. Avfallshanteringen i dag sker med kärl på hjul på framsidan av fastigheten. För att ge en trevligare miljö kan ett sophus byggas, förutsatt att bygglov ges.
4. Golvbeläggningen i tvättstugan och i källargångar är sliten/endast betong. För att ge ett trevligare och mera lättstädad utförande kan källargångar målas och tvättstugans golv beläggas med klinker. Det är dock inte nödvändigt för byggnadens bestånd varför det ej är medtaget i summeringen ovan. Kostnaden bedöms till ca 100 000 kr.

5. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls. I samband med det arbetet måste tex rökgasluckor i trapphusen kontrolleras.
6. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning

DENSIA AB

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Bilagor: Fotografier
 FD-utdrag