

2017050506696

## EKONOMISK PLAN

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KANALIDYLLEN

3 maj 2017

### UNDERSKRIFTER



---

Erik Barkman



---

Asa Lennmor



---

Maarit Nordmark



## INDEX

|    |                                                 |    |
|----|-------------------------------------------------|----|
| -  | FÖRSÄTTSBLAD MED UNDERSKRIFTER .....            | 1  |
| -  | INDEX OCH BILAGOR.....                          | 2  |
| 1. | ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....                  | 3  |
| 2. | BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA.....               | 4  |
| 3. | KOSTNADER OCH FINANSIERING .....                | 7  |
| 4. | FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER ..... | 8  |
| 5. | NYCKELTAL .....                                 | 10 |
| 6. | LÄGENHETSFÖRTECKNING .....                      | 11 |
| 7. | BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER .....          | 13 |

## BILAGOR

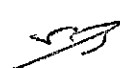
Bilaga 1 – Fastighetsregisterutdrag

Bilaga 2 – Fastighetsförteckning

Bilaga 3 – Karta

Bilaga 4 – Protokoll från utförd besiktning

Bilaga 5 – Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614)

 12

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### 1.1. Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Kanalidyllen, organisationsnummer 769632-4487, ("**Föreningen**") registrerades hos Bolagsverket den 17 juni 2016. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder med tillhörande mark och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i Föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsaktiebolaget Ekeby, organisationsnummer 556666-3117, ("**Säljaren**"), styckar för närvarande upp, genom fastighetsbildning, fastigheten Österåker Runö 7:62 ("**Stamfastigheten**")<sup>1</sup> till sammanlagt 59 nya registerfastigheter.<sup>2</sup> AB Grundstenen 157762, organisationsnummer 559100-5417, ("**Bolaget**") kommer att förvärva 33 av dessa fastigheter ("**Fastigheterna**") av Säljaren.<sup>3</sup> Föreningen har ingått avtal med Säljaren om att förvärva aktierna i Bolaget och kommer därigenom även i åtnjutande av Fastigheterna. Fastigheterna kommer i samband därmed att överlåtas från Bolaget till Föreningen, vilket kommer att ske genom en så kallad underprisöverlåtelse till Fastigheternas skattemässiga restvärde om 18 145 526 kronor. Fastigheterna belastas därmed med en latent skatteskuld som utlöses om Föreningen senare genomför en eller flera fastighetsförsäljningar. Bolaget kommer efter överlåtelsen till Föreningen att likvideras.

På vardera av Fastigheterna finns del av en (1) byggnad ("**Radhus**") innehållandes en bostadslägenhet. Samtliga Radhus avses ombildas från hyresrätt till bostadsrätt, och upplåtas till nuvarande hyresgäster. Upplåtelse och tillträde av Radhusen beräknas ske under sommaren 2017. Därutöver kommer ca 15 av Fastigheterna att bebyggas med nya bostadslägenheter i en (1) separat byggnad per fastighet vilka också kommer att upplåtas med bostadsrätt ("**Nyproducerade bostadslägenheterna**"), för vilka förhandsavtal tecknas under sommaren 2017. Byggnationen, vilken ombesörjs och bekostas av respektive bostadsrättshavare, beräknas starta i september 2017. Upplåtelse och tillträde av dessa nybyggda bostadsrättslägenheter beräknas ske under hösten 2017. Sammantaget kommer Föreningen att bestå av 48 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättslägenheterna upplåts för bostadsändamål.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för Föreningens framtida verksamhet och som underlag för Föreningens beslut om förvärv. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i fråga om kostnader för förvärv av Fastigheterna m.m. på avtalad köpeskilling och den häri uppställda anskaffningskostnaden avser slutliga kostnader för fastighetsförvärvet. Beräkningen av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

<sup>1</sup> Se fastighetsregisterutdraget för vidare information, [Bilaga 1](#).

<sup>2</sup> Se preliminära fastighetsbeteckningar, se [Bilaga 2](#).

<sup>3</sup> Se markering på karta, se [Bilaga 3](#).

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

### 2.1. Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning: Del av Österåker Runö 7:62<sup>4</sup>

Adresser: Slussbrovägen 36-44 och 52-100<sup>5</sup>

Kommun: Österåker

Bostadsarea (avgiftsgrundande yta): ca 3 537 kvm (varav BOA: 3 396 kvm och bostadsinredd BIA: 141 kvm<sup>6</sup>)

Markareal: ca 7 000 kvm (ej fastställd)<sup>7</sup>

Ägarstatus: Äganderätt

### 2.2. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för Radhusen, utifrån beslutade taxeringar, uppgår till 31 318 000 varav 16 461 000 kronor avser mark och 14 857 000 kronor avser byggnad. De Nyproducerade bostadslägenheterna har beräknats med Skatteverkets beräkningstjänst och uppgår preliminärt till ca 17 032 000 kronor, varav ca 10 886 000 kronor avser mark och ca 6 146 000 kronor avser byggnader. Totalt taxeringsvärde beräknas därmed, före eventuell avrundning, uppgå till ca 48 350 000 kronor, varav ca 27 347 000 kronor avser mark och ca 21 003 000 kronor avser byggnader.

### 2.3. Byggnadsdisposition

Fastigheterna är belägna i Åkersberga, norr om Stockholm. Fastigheterna omfattar alla var och en del av en (1) byggnad i ett (1) eller två (2) plan och vissa med ytterligare en (1) tillkommande mindre byggnad, samtliga inrymmer bostadslägenheter. Garaget, som kommer att utgöra en gemensamhetsanläggning, är placerat i anslutning till Fastigheterna och består av ett (1) till två (2) våningsplan.

### 2.4. Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning

I varje del av eller hel byggnad inryms en bostadslägenhet. Tillsammans kommer Fastigheterna att bestå av ca 48 bostadslägenheter om 1-4 RoK. Inredningen blir i huvudsak densamma, dock modernare standard i de 15 nybyggda byggnaderna tillika bostadslägenheterna. Se bifogat besiktningsprotokoll, Bilaga 4.

Hall: Målade eller tapetserade väggar och parkett-/plastgolv.

Vardagsrum: Målade eller tapetserade väggar och parkett-/plastgolv.

<sup>4</sup> Se markering på karta, Bilaga 3, samt preliminära fastighetsförteckningar, Bilaga 2, för vidare information.

<sup>5</sup> De Nyproducerade bostadslägenheterna saknar fastställd adress.

<sup>6</sup> Avser sovloft i de Nyproducerade bostadslägenheterna.

<sup>7</sup> Avser beräknad total markareal för Fastigheterna. Avstyckningsförrättning pågår.

*[Handwritten signature]*

2017050506699

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sovrum/-loft: | Målade eller tapetserade väggar och parkett-/plastgolv.                                                                                                                                                                                                                          |
| Kök:          | Diskbänk, elspis, kyl- och frys, fläktkåpa, samt diskmaskin i flertalet.                                                                                                                                                                                                         |
| Badrum:       | Plastmatta eller klinker på golv, kaklad vägg i våtzon och till 8-skift i resterande utrymme, målad vägg i övrigt, målade tak, fristående badkar/duschhölja, wc-stol, tvättställ. Tvättmaskin och torkskåp eller torktumlare alternativt kombinerad tvättmaskin och torktumlare. |
| Uteplats:     | Ja.                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 2.5. Teknisk beskrivning

### Befintliga byggnader

|                 |                                                                                 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Grundläggning:  | Platta på mark eller pålad platta.                                              |
| Stomme:         | Bärande väggar av armerad betong.                                               |
| Mellanbjälklag: | Armerad betong.                                                                 |
| Fasader:        | Träpanel.                                                                       |
| Yttertak:       | Betongtaktegel. Smärre delar med plåt.                                          |
| Fönster:        | 3-glasfönster (2+1) med invändig isolerruta. Ytterbåge av aluminium.            |
| Uppvärmning:    | Fjärrvärme distribuerat med vattenradiatorer.                                   |
| Ventilation:    | Mekanisk frånluft med egen fläkt till varje lägenhet. Tilluft via väggventiler. |
| El:             | 3-fas installationer.                                                           |

### Nybyggnation

|                |                                                                                |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Grundläggning: | Platta på mark eller pålad platta.                                             |
| Stomme:        | Trä.                                                                           |
| Fasader:       | Träpanel.                                                                      |
| Yttertak:      | Papp. Smärre delar med plåt.                                                   |
| Fönster:       | 3-glasfönster (2+1) med invändig isolerruta. Ytterbåge av aluminium eller PVC. |
| Uppvärmning:   | Luftvärmepump, el-golvvärme i badrum samt ev kompletterande el-radiator.       |

Ventilation: Mekanisk frånluft via luftvärmepump till varje lägenhet. Tilluft via väggventiler.

El: 3-fas installationer.

## 2.6. Gemensamma anordningar/utrymmen

Det kommer att finnas gemensamma anordningar i form av soprum och lekplats. Dessa anordningar förvaltas via den samfällighetsförening som kommer att förvalta gemensamhetsanläggningarna.

## 2.7. Försäkring

Föreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring hos något av de större försäkringsbolagen avseende Fastigheterna inklusive styrelseansvarsförsäkring.

## 2.8. Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna berörs av de inskrivna servitut som anges i bilagd fastighetsinformation, Bilaga 1. Därutöver kommer Fastigheterna och övriga avstyckade fastigheter på Stamfastigheten att ingå i två nybildade gemensamhetsanläggningar. Den ena gemensamhetsanläggningen kommer att avse bland annat mark och kommunikationsytor, VA och parkeringsplatser ("**Gemensamhetsanläggning 1**") medan den andra kommer att avse värme, distribution och produktion ("**Gemensamhetsanläggning 2**").

Föreningen kommer på sin mark upplåta vissa servitut till förmån för lekplats, sandlåda, sophus, gångväg, kärlskåp samt under- och el-central.<sup>8</sup>

Uppgifter för Gemensamhetsanläggning 1:

| Kostnader                               |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| El för belysning                        | 35 000         |
| Fastighetsskötsel, snöröjning, sandning | 81 000         |
| Tillsyn undercentral, städning utomhus  | 52 500         |
| V/A                                     | 406 000        |
| Ekonomisk förvaltning                   | 37 500         |
| Moms                                    | 153 000        |
| Fastighetsskatt                         | 26 000         |
| <b>Summa:</b>                           | <b>791 000</b> |

<sup>8</sup> Se Bilaga 2 för uppgifter om servitut och andelstal.

| <b>Intäkter</b>                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| Markparkering (51 st, 250 kr/mån)                        | 153 000        |
| Garage (42 st, 450 kr/mån)                               | 227 000        |
| Bostadsrättsförening (56,9%)                             | 234 000        |
| Övriga avstyckade fastigheter på Stamfastigheten (43,1%) | 177 000        |
| <b>Summa</b>                                             | <b>791 000</b> |

Uppgifter för Gemensamhetsanläggning 2:

| <b>Kostnader<sup>9</sup></b> |                |
|------------------------------|----------------|
| Värme                        | 562 000        |
| Moms                         | 140 000        |
| <b>Summa</b>                 | <b>702 000</b> |

| <b>Intäkter</b>                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| Bostadsrättsförening (56,2%)                             | 395 000        |
| Övriga avstyckade fastigheter på Stamfastigheten (43,8%) | 307 000        |
| <b>Summa</b>                                             | <b>702 000</b> |

### 3. KOSTNADER OCH FINANSIERING

#### 3.1. Kostnader för Föreningens förvärv

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Köpeskilling <sup>10</sup> : | 102 321 945 kronor |
| Reparationsfond:             | 350 000 kronor     |
| Omkostnader och kassa:       | 100 000 kronor     |
| Lagfartskostnad:             | 273 008 kronor     |

**Summa:** **103 044 953 kronor**

#### 3.2. Finansiering

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Insatser och upplåtelseavgifter <sup>11</sup> : | 69 423 500 kronor |
| Lån:                                            | 33 621 453 kronor |

**Summa:** **103 044 953 kronor**

<sup>9</sup> Kostnader för framtida underhåll beräknas täckas av föreningens avsättning för fond för yttre underhåll. Vidare avses kostnaden för ekonomisk förvaltning täckas av angiven kostnad för gemensamhetsanläggning 1 då dessa kommer samförvaltas.

<sup>10</sup> Avser totalsumman av köpeskilling för såväl aktierna i Bolaget som Fastigheterna vid underprisöverlåtelse samt kostnader för eventuella pantbrev.

<sup>11</sup> Fördelning mellan bostadsrätterna framgår av punkt 6, lägenhetsförteckning.

*[Handwritten signature]* *lh*

**4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER****4.1. Intäkter**

Årsavgifter<sup>12</sup>: 2 476 738 kronor

**SUMMA INTÄKTER:****2 476 738 kronor****4.2. Kostnader för drift och underhåll**

| <b>Driftskostnader</b>                      | <b>per år</b>         |
|---------------------------------------------|-----------------------|
| Avfall                                      | 148 000               |
| Försäkringar                                | 44 000                |
| Ekonomisk förvaltning                       | 55 000                |
| Revision                                    | 15 000                |
| Styrelsearvoden                             | 15 000                |
| Samfällighetsavgift (nettokostnad för GA 1) | 234 000               |
| Samfällighetsavgift (nettokostnad för GA 2) | 395 000               |
| Löpande underhåll                           | 44 000                |
| <b>Totalt</b>                               | <b>950 000 kronor</b> |

Driftskostnaderna är baserade på uppgifter från jämförbara fastigheter och erfarenhetsmässigt uppskattade kostnader. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet och antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Respektive bostadsrättshavare svarar själv för kostnader hänförliga till hushållsel (genom individuell mätning) och TV/Bredband samt värme (gäller enbart lägenheter i nyuppförda byggnader).

**Summa:****950 000 kronor**

<sup>12</sup> Årsavgifterna är fördelade utifrån lägenheternas andelstal, se lägenhetsförteckning i punkt 6, och är delvis inklusive värme.

2017050506703



#### 4.3. Räntekostnader

| Belopp     | Ränta    | Bundet t.o.m. | Räntekostnad/år |
|------------|----------|---------------|-----------------|
| 11 207 151 | 2,68667% | 1 år          | 301 099         |
| 11 207 151 | 2,85667% | 2 år          | 320 151         |
| 11 207 151 | 3,45667% | 5 år          | 387 394         |
|            |          |               |                 |
| 33 621 453 | 3,0 %    |               | 1 008 644       |

Föreningen planerar att amortera lånebeloppet i enlighet med en 50-årig serieamorteringsplan och i övrigt på de villkor som Föreningen kommer överens om med långivaren. Amorteringsbeloppet för det första året beräknas uppgå till ca 168 107 kronor.

Ränta: 1 008 644 kronor

Amortering: 168 107 kronor

**Summa: 1 176 751 kronor**

Föreningen ska enligt Årsredovisningslagen göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaderna, vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivning för löpande räkenskapsår sker med rak/linjär plan på 100 år. Vid t ex en avskrivning om 1 % av byggnadernas anskaffningsvärde<sup>13</sup>, vilket uppskattas uppgå till ca 445 262 kronor, skulle Föreningen redovisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomisk hållbarhet och därmed inte heller på årsavgifterna.

#### 4.4. Kommunal fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas som 7 867 kronor<sup>14</sup> för varje byggnad eller, om det ger en lägre avgift, 0,75 % av taxeringsvärdet. Nybyggda bostadshus och hus med värdeår 2012 och senare är emellertid undantagna från fastighetsavgift i 15 år, därefter hel avgift. Fastighetsavgift i detta fall blir 243 877 kronor (31 byggnader \* 7 867 kronor).

Kommunal fastighetsavgift, byggnader: 243 877 kronor

**Summa: 243 877 kronor**

<sup>13</sup> Byggnadernas anskaffningsvärde beräknas uppgå till ca 43,4 % av Fastigheternas anskaffningsvärde ([102 594 953 kronor] vilket är ca 44 526 210 kronor.

<sup>14</sup> Aktuell avgift för inkomståret 2017.

**4.5. Fondavsättningar**

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske i enlighet med underhållsplan upprättad av styrelsen. Underhållsplanen har ännu inte upprättats, men avsättning med 30 kronor/kvm (baserat på den totala avgiftsgrundande ytan, inkluderat all BOA och bostadsinredd BIA) har ändå gjorts i den ekonomiska prognosen.

**Summa: 106 110 kronor**

**SUMMA KOSTNADER: 2 476 738 kronor**

**5. NYCKELTAL**

Här nedan redovisas några av Föreningens nyckeltal. Posterna är delade på den totala avgiftsgrundande ytan (all BOA och bostadsinredd BIA).

|                        |        |            |
|------------------------|--------|------------|
| Anskaffningskostnad    | 29 133 | kronor/kvm |
| Pris                   | 19 628 | kronor/kvm |
| - Insatser             | 9 895  | kronor/kvm |
| - Upplåtelseavgifter   | 9 732  | kronor/kvm |
| Belåning (år 1)        | 9 506  | kronor/kvm |
| Årsavgifter (år 1)     | 700    | kronor/kvm |
| Driftskostnader (år 1) | 269    | kronor/kvm |

## 6. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsförteckning med uppgift om bland annat andelstal, pris och årsavgift för respektive lägenhet framgår av tabellen nedan. Andelstalen är beräknade med BOA som grund, varvid viss differentiering skett med beaktande av bl.a. BIA. Alla lägenheter ska upplåtas med bostadsrätt.

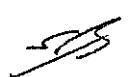
2017050506706

| Adress         | Lgh.nr. | Kvarter | ROK | Avg.<br>yta | Insats    | Upplåtelse-<br>avgift | Summa     | Andelstal | Årsavg | Årsavg/<br>mån |
|----------------|---------|---------|-----|-------------|-----------|-----------------------|-----------|-----------|--------|----------------|
| Slussbrov. 34  | 0703    | 7a      | 4   | 108         | 1 023 853 | 457 397               | 1 481 250 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 36  | 0702    | 7a      | 4   | 108         | 1 023 853 | 584 897               | 1 608 750 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 38  | 0701    | 7a      | 2   | 63          | 697 405   | 780 095               | 1 477 500 | 1,9926    | 49 351 | 4 113          |
| Slussbrov. 40  | 0803    | 8       | 5   | 113         | 1 051 293 | 857 457               | 1 908 750 | 3,0037    | 74 394 | 6 199          |
| Slussbrov. 42  | 0802    | 8       | 4   | 108         | 1 023 853 | 543 647               | 1 567 500 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 44  | 0801    | 8       | 2   | 63          | 697 405   | 690 095               | 1 387 500 | 1,9926    | 49 351 | 4 113          |
| Slussbrov. 52  | 1203    | 12      | 5   | 113         | 1 051 293 | 887 457               | 1 938 750 | 3,0037    | 74 394 | 6 199          |
| Slussbrov. 54  | 1202    | 12      | 4   | 108         | 1 023 853 | 607 397               | 1 631 250 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 56  | 1201    | 12      | 2   | 63          | 697 405   | 832 595               | 1 530 000 | 1,9926    | 49 351 | 4 113          |
| Slussbrov. 58  | 1404    | 14      | 3   | 68          | 740 742   | 849 258               | 1 590 000 | 2,1164    | 52 418 | 4 368          |
| Slussbrov. 60  | 1403    | 14      | 4   | 108         | 1 023 853 | 438 647               | 1 462 500 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 62  | 1402    | 14      | 4   | 108         | 1 023 853 | 476 147               | 1 500 000 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 62a | 1902    | 19      | 3   | 55          | 624 390   | 775 610               | 1 400 000 | 1,7840    | 44 184 | 3 682          |
| Slussbrov. 62b | 1901    | 19      | 2   | 31          | 378 213   | 871 787               | 1 250 000 | 1,0806    | 26 764 | 2 230          |
| Slussbrov. 64  | 1401    | 14      | 2   | 63          | 697 405   | 688 595               | 1 386 000 | 1,9926    | 49 351 | 4 113          |
| Slussbrov. 66  | 1706    | 17      | 3   | 68          | 740 742   | 804 258               | 1 545 000 | 2,1164    | 52 418 | 4 368          |
| Slussbrov. 68  | 1705    | 17      | 4   | 108         | 1 023 853 | 554 897               | 1 578 750 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 70  | 1704    | 17      | 4   | 108         | 1 023 853 | 618 647               | 1 642 500 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 72  | 1703    | 17      | 4   | 108         | 1 023 853 | 551 147               | 1 575 000 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 74  | 1702    | 17      | 4   | 108         | 1 023 853 | 506 147               | 1 530 000 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 76  | 1701    | 17      | 5   | 113         | 1 051 293 | 849 957               | 1 901 250 | 3,0037    | 74 394 | 6 199          |
| Slussbrov. 78  | 1808    | 18      | 3   | 68          | 740 742   | 969 258               | 1 710 000 | 2,1164    | 52 418 | 4 368          |
| Slussbrov. 80  | 1807    | 18      | 4   | 108         | 1 023 853 | 528 647               | 1 552 500 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 82  | 1806    | 18      | 4   | 108         | 1 023 853 | 464 897               | 1 488 750 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 84  | 1805    | 18      | 4   | 108         | 1 023 853 | 907 397               | 1 931 250 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 86  | 1804    | 18      | 4   | 108         | 1 023 853 | 551 147               | 1 575 000 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 88  | 1803    | 18      | 4   | 108         | 1 023 853 | 438 647               | 1 462 500 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 90  | 1802    | 18      | 4   | 108         | 1 023 853 | 1 206 147             | 2 230 000 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 92  | 1801    | 18      | 2   | 63          | 697 405   | 596 345               | 1 293 750 | 1,9926    | 49 351 | 4 113          |
| Slussbrov. 94  | 1604    | 16      | 3   | 68          | 740 742   | 1 609 258             | 2 350 000 | 2,1164    | 52 418 | 4 368          |
| Slussbrov. 96  | 1603    | 16      | 4   | 108         | 1 023 853 | 464 897               | 1 488 750 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 98  | 1602    | 16      | 4   | 108         | 1 023 853 | 1 551 147             | 2 575 000 | 2,9253    | 72 452 | 6 038          |
| Slussbrov. 100 | 1601    | 16      | 5   | 113         | 1 051 293 | 822 457               | 1 873 750 | 3,0037    | 74 394 | 6 199          |
| Nybyggd lgh 1  | 1201A   | 12      | 1   | 31,2        | 327 525   | 672 475               | 1 000 000 | 0,9358    | 23 177 | 1 931          |
| Nybyggd lgh 2  | 1202A   | 12      | 1   | 31,2        | 327 525   | 672 475               | 1 000 000 | 0,9358    | 23 177 | 1 931          |
| Nybyggd lgh 3  | 1203A   | 12      | 1   | 31,2        | 327 525   | 672 475               | 1 000 000 | 0,9358    | 23 177 | 1 931          |
| Nybyggd lgh 4  | 1902A   | 19      | 1   | 31,2        | 327 525   | 672 475               | 1 000 000 | 0,9358    | 23 177 | 1 931          |

**EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KANALIDYLLEN**

2017050506707

|                |       |    |   |              |                   |                   |                   |             |                  |                |
|----------------|-------|----|---|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|------------------|----------------|
| Nybyggd lgh 5  | 1901A | 19 | 1 | 31,2         | 327 525           | 672 475           | 1 000 000         | 0,9358      | 23 177           | 1 931          |
| Nybyggd lgh 6  | 1404A | 14 | 1 | 31,2         | 327 525           | 672 475           | 1 000 000         | 0,9358      | 23 177           | 1 931          |
| Nybyggd lgh 7  | 1604A | 16 | 1 | 31,2         | 327 525           | 672 475           | 1 000 000         | 0,9358      | 23 177           | 1 931          |
| Nybyggd lgh 8  | 1801A | 18 | 1 | 31,2         | 327 525           | 672 475           | 1 000 000         | 0,9358      | 23 177           | 1 931          |
| Nybyggd lgh 9  | 1802A | 18 | 1 | 31,2         | 327 525           | 672 475           | 1 000 000         | 0,9358      | 23 177           | 1 931          |
| Nybyggd lgh 10 | 1803A | 18 | 1 | 31,2         | 327 525           | 672 475           | 1 000 000         | 0,9358      | 23 177           | 1 931          |
| Nybyggd lgh 11 | 1804A | 18 | 1 | 31,2         | 327 525           | 672 475           | 1 000 000         | 0,9358      | 23 177           | 1 931          |
| Nybyggd lgh 12 | 1805A | 18 | 1 | 31,2         | 327 525           | 672 475           | 1 000 000         | 0,9358      | 23 177           | 1 931          |
| Nybyggd lgh 13 | 1806A | 18 | 1 | 31,2         | 327 525           | 672 475           | 1 000 000         | 0,9358      | 23 177           | 1 931          |
| Nybyggd lgh 14 | 1807A | 18 | 1 | 31,2         | 327 525           | 672 475           | 1 000 000         | 0,9358      | 23 177           | 1 931          |
| Nybyggd lgh 15 | 1808A | 18 | 1 | 31,2         | 327 525           | 672 475           | 1 000 000         | 0,9358      | 23 177           | 1 931          |
|                |       |    |   | <b>3 537</b> | <b>35 000 000</b> | <b>34 423 500</b> | <b>69 423 500</b> | <b>100%</b> | <b>2 476 738</b> | <b>206 395</b> |

## 7. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER

### 7.1. Ekonomisk prognos

Här nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år samt år 11 baserad på ett inflationsantagande om 2 % per år. Uppgiften om årsavgift per kvm och år är den genomsnittliga årsavgiften per kvm av den totala avgiftsgrundande ytan (all BOA och bostadsinredd BIA). Räntan antas vara oförändrad år 1-11 (3,0 %).

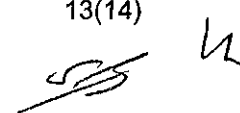
| Kostnader år            | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 11               |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Räntor                  | 1 008 644        | 1 003 601        | 998 213          | 992 467          | 986 352          | 979 856          | 941 208          |
| Amortering              | 168 107          | 179 630          | 191 534          | 203 830          | 216 532          | 229 652          | 301 966          |
| Driftskostnader         | 950 000          | 969 000          | 988 380          | 1 008 148        | 1 028 311        | 1 048 877        | 1 158 045        |
| Fondavsättningar        | 106 110          | 108 232          | 110 397          | 112 605          | 114 857          | 117 154          | 129 347          |
| Fastighetsavgift        | 243 877          | 248 755          | 253 730          | 258 804          | 263 980          | 269 260          | 297 285          |
| <b>Summa kostnader</b>  | <b>2 476 738</b> | <b>2 509 219</b> | <b>2 542 253</b> | <b>2 575 853</b> | <b>2 610 032</b> | <b>2 644 799</b> | <b>2 827 851</b> |
| Intäkter år             | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 11               |
| Årsavgifter             | 2 476 738        | 2 509 219        | 2 542 253        | 2 575 853        | 2 610 032        | 2 644 799        | 2 827 851        |
| <b>Summa intäkter</b>   | <b>2 476 738</b> | <b>2 509 219</b> | <b>2 542 253</b> | <b>2 575 853</b> | <b>2 610 032</b> | <b>2 644 799</b> | <b>2 827 851</b> |
| <b>Årsavgift/kvm/år</b> | <b>700</b>       | <b>709</b>       | <b>719</b>       | <b>728</b>       | <b>738</b>       | <b>748</b>       | <b>800</b>       |

### 7.2. Känslighetsanalys – årsavgift

Här nedan redovisas en känslighetsanalys som visar förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika ränte- och inflationsantaganden.

| År | < 1% | Aktuell<br>inflation<br>2% | > 1% |
|----|------|----------------------------|------|
| 1  | 700  | 700                        | 700  |
| 2  | 706  | 709                        | 713  |
| 3  | 711  | 719                        | 726  |
| 4  | 717  | 728                        | 740  |
| 5  | 723  | 738                        | 754  |
| 6  | 728  | 748                        | 768  |
| 11 | 757  | 800                        | 845  |

| År | < 1% | Aktuell<br>ränta<br>3,0% | > 1% |
|----|------|--------------------------|------|
| 1  | 605  | 700                      | 795  |
| 2  | 615  | 709                      | 804  |
| 3  | 625  | 719                      | 813  |
| 4  | 635  | 728                      | 822  |
| 5  | 645  | 738                      | 831  |
| 6  | 655  | 748                      | 840  |
| 11 | 711  | 800                      | 888  |



### 7.3. Känslighetsanalys – anslutningsgrad år 1

| <u>Samtliga lgh</u>               | 100%       | 92%        | 83%        |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| Driftskostnad                     | 1 150 192  | 1 180 022  | 1 209 852  |
| Ränta                             | 1 008 644  | 1 163 964  | 1 319 285  |
| Amortering                        | 158 916    | 193 994    | 439 762    |
| Fondavsättning                    | 106 110    | 106 110    | 106 110    |
| Summa utbetalningar               | 2 423 862  | 2 644 090  | 3 075 008  |
| Hysesinbetalningar                | 0          | 303 495    | 606 990    |
| Insatser & upplåtelseavgifter     | 69 423 500 | 64 246 150 | 59 068 800 |
| Lån                               | 33 621 453 | 38 798 803 | 43 976 153 |
| Erforderlig avgift per kvm        | 685        | 723        | 839        |
| Bostadsrättsarea                  | 3 537      | 3 239      | 2 940      |
| Lån per bostadsrättsarea          | 9 506      | 11 980     | 14 956     |
| <u>Befintliga radhus</u>          | 100%       | 90%        | 80%        |
| Driftskostnad                     | 988 576    | 1 018 406  | 1 048 236  |
| Ränta                             | 866 917    | 1 022 237  | 1 177 558  |
| Amortering                        | 136 586    | 340 746    | 392 519    |
| Fondavsättning                    | 91 200     | 91 200     | 91 200     |
| Summa utbetalningar               | 2 083 279  | 2 472 589  | 2 709 513  |
| Hysesinbetalningar                | 0          | 359 860    | 719 720    |
| Insatser & upplåtelseavgifter     | 51 773 500 | 46 596 150 | 41 418 800 |
| Lån                               | 28 897 223 | 34 074 573 | 39 251 923 |
| Erforderlig avgift per kvm        | 698        | 787        | 834        |
| Bostadsrättsarea                  | 2 983      | 2 685      | 2 386      |
| Lån per bostadsrättsarea          | 9 687      | 12 692     | 16 448     |
| <u>Nybyggda bostadslägenheter</u> | 100%       | 100%       | 100%       |
| Driftskostnad                     | 161 616    | 161 616    | 161 616    |
| Ränta                             | 141 727    | 141 727    | 141 727    |
| Amortering                        | 22 330     | 47 242     | 47 242     |
| Fondavsättning                    | 14 910     | 14 910     | 14 910     |
| Summa utbetalningar               | 340 583    | 365 495    | 365 495    |
| Hysesinbetalningar                | 0          | 0          | 0          |
| Insatser & upplåtelseavgifter     | 17 650 000 | 17 650 000 | 17 650 000 |
| Lån                               | 4 724 229  | 4 724 229  | 4 724 229  |
| Erforderlig avgift per kvm        | 615        | 660        | 660        |
| Bostadsrättsarea                  | 554        | 554        | 554        |
| Lån per bostadsrättsarea          | 8 527      | 8 527      | 8 527      |

2017050506710

## Fastighetsinformation - utökad taxeringsinformation

Fastighet ☐

Fastighetsbeteckning: ÖSTERÅKER RUNÖ 7:62  
 Kommun (kommunkod): ÖSTERÅKER (17)  
 Senast ajourfört, fastighetsregistret: 2005-05-19  
 Senast ajourfört, inskrivningsregistret: 2016-02-09  
 Aktualitetsdatum, inskrivningsregistret: 2017-02-24  
 Fastighetsnyckel: 010204807  
 Övrig information: Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Lantmäteriförrättning ☐

Ärende 160311: Pågår sedan 2016-02-18

Inskrivningsmyndighet ☐

Namn och adress: LANTMÄTERIET  
 FASTIGHETSINSKRIVNING NORRTÄLJE  
 BOX 252  
 761 23 NORRTÄLJE  
 Telefon: 0771-636363

Tidigare fastighetsbeteckning ☐

| Fastighetsbeteckning  | Omregistreringsdatum | Akt         |
|-----------------------|----------------------|-------------|
| VAXHOLM RUNÖ 7:62     | 1983-01-10           | 0117-83/1   |
| A-ÖSTERÅKER RUNÖ 7:62 | 1981-04-01           | 01-VAL-1665 |

Ursprung ☐

Fastighetsbeteckning  
 ÖSTERÅKER RUNÖ 7:1

Fastighetens adress ☐

| Adress            | Postnr | Postort    | Kommundel | Populärnamn |
|-------------------|--------|------------|-----------|-------------|
| Slussbrovägen 100 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 102 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 104 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 106 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 108 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 110 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 112 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 114 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 116 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 118 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 120 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 122 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 124 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 126 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 128 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 130 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 132 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 20  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 22  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 24  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 26  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 28  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 30  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 32  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 34  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 36  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 38  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 40  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 42  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 44  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 46  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 48  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 50  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 52  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 54  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 56  | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |

2017050506711

| Adress           | Postnr | Postort    | Kommundel | Populärnamn |
|------------------|--------|------------|-----------|-------------|
| Slussbrovägen 58 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 60 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 62 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 64 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 66 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 68 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 70 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 72 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 74 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 76 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 78 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 80 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 82 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 84 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 86 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 88 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 90 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 92 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 94 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 96 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |
| Slussbrovägen 98 | 184 41 | Åkersberga | Runö      |             |

**Areal**

| Område | Totalareal                         | Varav landareal                    | Varav vattenareal             |
|--------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Totalt | 16.971 m <sup>2</sup><br>(1,70 ha) | 16.971 m <sup>2</sup><br>(1,70 ha) | 0 m <sup>2</sup><br>(0,00 ha) |

**Koordinater**

Koordinatsystem: SWEREF 99 TM

| Område | X-koordinat | Y-koordinat | Punkttyp                 | Registerkarta |
|--------|-------------|-------------|--------------------------|---------------|
| 1      | 6599186.7   | 685841.2    | Centralpunkt inom område | -ÖSTERÅKER    |
| 2      | 6599197.2   | 685864.5    | Centralpunkt inom område | -ÖSTERÅKER    |

**Åtgärder**

| Akt         | Åtgärdsdatum | Åtgärd                    | Anteckning |
|-------------|--------------|---------------------------|------------|
| 01-ÖST-1874 | 1947-08-28   | Avstyckning               |            |
| 0117-85/8   | 1985-02-11   | Fastighetsreglering       |            |
| 0117-90/60  | 1990-12-05   | Fastighetsreglering       |            |
| 0117-92/45  | 1992-07-02   | Fastighetsreglering       |            |
| 0117-90/60  | 1992-07-22   | Gränsutmärkning fullföljd |            |
| 0117-04/21  | 2004-06-21   | Fastighetsreglering       |            |
| 0117-04/103 | 2005-05-19   | Ledningsåtgärd            |            |

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

| Ändamål     | Akt                                       | Åtgärdsdatum | Typ          | Förhållande | Åtgärd         |
|-------------|-------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|----------------|
| FJÄRRVÄRME  | 0117-04/103.1                             | 2005-05-19   | Ledningsrätt | Last        | Ledningsåtgärd |
| Anmärkning: | YTTERLIGARE KARTBLAD: 10898, 11807, 11808 |              |              |             |                |

**Planer**

| Plantyp          | Beslutsdatum                       | Akt             | Status        | Plannamn |
|------------------|------------------------------------|-----------------|---------------|----------|
| Avstyckningsplan | 1945-10-18                         | 01-APL-820      | Avregistrerad | RUNÖ 7:1 |
| Anmärkning:      | 168 § BL                           |                 |               |          |
| Detaljplan       | 1989-08-12                         | 0117-P89/0612/1 | Beslut        | KANALBYN |
| Genomförandetid: | Fr o m 1989-10-20 T o m 2004-10-19 |                 |               |          |

**Lagfart**

|                           |                                                                                     |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Inskrivningsdatum:        | 2007-02-22                                                                          |
| Akt:                      | 077547                                                                              |
| Personnr/Organisationsnr: | 556866-3117                                                                         |
| Lagfaren ägare:           | Bostadsaktiebolaget Ekeby (tidigare namn vid inskrivning BOSTADSAKTIEBOLAGET EKEBY) |
| Adress:                   | BOX 5381<br>102 49 STOCKHOLM                                                        |
| Fång:                     | Fusion 2006-07-27                                                                   |
| Typ av köpeskilling:      | Ingen köpeskilling                                                                  |

**Inteckningar**

| Nr | Inskrivningsdatum | Akt     | Belopp (SEK) | Innehavare | Status       | Anmärkning |
|----|-------------------|---------|--------------|------------|--------------|------------|
| 1  | 2010-11-15        | 1039872 | 67.000.000   |            | Datapantbrev |            |



**INTYG**

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förevarande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kanalidyllen, org.nummer 769632-4487, får härmed avge följande intyg.

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

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Som underlag för bedömningen av planen har handlingar genomgått enligt bilagda förteckning.

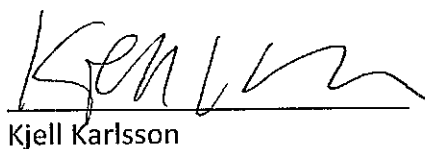
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2017-05-03

  
Sören Birkeland

Stockholm 2017-05-03

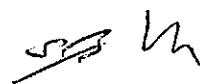
  
Kjell Karlsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

**Bilaga till intyg i ekonomisk plan för Brf Kanalidyllen, org nr 769632-4487**

Vid intygsgivningen av den ekonomiska planen för ovanstående bostadsrättsförening har följande handlingar varit tillgängliga:

1. Registreringsbevis för Brf Kanalidyllen, 2017-03-03
2. Stadgar för Brf Kanalidyllen, 2017-01-26 samt ändrade stadgar jämte stämmoprotokoll, 2017-05-03
3. Fastighetsdatautdrag för fastigheten Österåker Runö 7:62, 2017-02-28
4. Fastighetsöverlåtelseavtal, 2017-05-03
5. Utkast till avtal om transportköp
6. Aktieöverlåtelseavtal, 2017-05-03
7. Reverser 4 st, 2017, bilagor till aktieöverlåtelseavtalet
8. Utkast till entreprenadkontrakt
9. Anbud Attefallshus, 2017-03-17
10. Ritningar Attefallshus, 2017-02-08
11. Besiktningsutlåtande avseende statusbesiktning, 2017-02-21
12. Utkast till förhandsavtal med Sköldingevägen Bostäder KB
13. Utkast till upplåtelseavtal med Sköldingevägen Bostäder KB
14. Beräkning av taxeringsvärde, 2017-03-06
15. Ansökan om lantmäteriförrättning avseende avstyckning, 2016-02-15
16. Amorteringsplan 50-årig serieplan, odaterad
17. Offert avseende fastighetsförsäkring m m, 2017-02-24
18. E-mailkorrespondens 2017-02-17 och 2017-02-21 gällande *fastighetsbildning med lantmäteriet*



| Nr | Inskrivningsdatum | Akt | Belopp (SEK)       | Innehavare | Status | Anmärkr |
|----|-------------------|-----|--------------------|------------|--------|---------|
|    |                   |     | Antal:             | 1          |        |         |
|    |                   |     | Totalbelopp (SEK): | 67.000.000 |        |         |

**Anteckning**

| Inskrivningsdatum | Dagboksnr | Anteckning                                                                                        |
|-------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2003-03-05        | 03/8801   | INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVARV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769609-3355 BRF KANALBYN)             |
| 2014-03-12        | 14/7157   | INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVARV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769627-7115 BRF KANALBYN I ÖSTERÅKER) |

**Tidigare ägare**

|                           |                                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------|
| Akt:                      | 73/3076                                       |
| Personnr/Organisationsnr: | 702000-9317                                   |
| Tidigare ägare:           | HSB:S RIKSFÖRBUND EK FÖR                      |
| Typ av tidigare ägare:    | Lagfaren ägare                                |
| Fång:                     | Köp 1973-11-01                                |
| Typ av köpeskilling:      | Ingen köpeskilling                            |
| Anmärkning:               | ID-nummer kompletterat 83/9580                |
| Akt:                      | 90/3699                                       |
| Personnr/Organisationsnr: | 716421-0598                                   |
| Tidigare ägare:           | HSB:S BRF KANALBYN I ÅKERSBERGA               |
| Typ av tidigare ägare:    | Lagfaren ägare                                |
| Fång:                     | Övriga fångeshandlingar 1990-01-18            |
| Typ av köpeskilling:      | Ingen köpeskilling                            |
| Anmärkning:               | Beviljad 90/5279, Beviljad 90/5279            |
| Akt:                      | 94/37025                                      |
| Personnr/Organisationsnr: | 556311-9170                                   |
| Tidigare ägare:           | DILIGENTIA FASTIGHETER STOCKHOLM AB           |
| Typ av tidigare ägare:    | Lagfaren ägare                                |
| Fång:                     | Konkursförsäljning 1994-06-06, 56.600.000 SEK |
| Typ av köpeskilling:      | Avser hela fastigheten                        |
| Akt:                      | 96/23760                                      |
| Personnr/Organisationsnr: | 556374-9539                                   |
| Tidigare ägare:           | ARMADA FASTIGHETS AB                          |
| Typ av tidigare ägare:    | Lagfaren ägare                                |
| Fång:                     | Köp 1996-06-07, 51.000.000 SEK                |
| Typ av köpeskilling:      | Avser hela fastigheten                        |
| Akt:                      | 01/5608                                       |
| Personnr/Organisationsnr: | 969680-1575                                   |
| Tidigare ägare:           | RIDDERSVIK KOMMANDITBOLAG                     |
| Typ av tidigare ägare:    | Lagfaren ägare                                |
| Fång:                     | Köp 2001-02-28, 51.000.000 SEK                |
| Typ av köpeskilling:      | Avser hela fastigheten                        |
| Akt:                      | 06/19802                                      |
| Personnr/Organisationsnr: | 556683-9360                                   |
| Tidigare ägare:           | BOSTADSAKTIEBOLAGET EKEBY                     |
| Typ av tidigare ägare:    | Lagfaren ägare                                |
| Fång:                     | Köp 2006-02-03, 73.000.000 SEK                |
| Typ av köpeskilling:      | Avser även annan fastighet                    |
| Anmärkning:               | Beviljad 06/24879, Beviljad 06/24879          |

**Taxeringsenhet**

|                       |                                                                  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------|
| Taxeringsår:          | 2015                                                             |
| Taxeringsenhet:       | 109128-5                                                         |
| Typkod:               | 230,                                                             |
| Taxeringsvärde (SEK): | 56.961.000, därav byggnadsvärde 26.694.000, markvärde 30.267.000 |
| Uppgiftsår:           | 2017                                                             |
| Areal (m²):           | 16971                                                            |
| Industritillbehör:    | Uppgift saknas                                                   |
| Beskrivning:          | Hel registerfastighet                                            |
| Taxeringsenhet avser: | Normal enhet (utan samtax)                                       |

**Taxerad ägare**

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| Juridisk form:            | Övriga aktiebolag         |
| Personnr/Organisationsnr: | 556666-3117               |
| Taxerad ägare:            | Bostadsaktiebolaget Ekeby |
| Ägandetyper:              | Lagfart, taxerad          |
| Andel:                    | 1/1                       |

**Värderingsenheter**

|                                   |                                            |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| Typ av värderingsenhet:           | Småhusmark                                 |
| Taxeringsvärde (SEK):             | 17.523.000                                 |
| Antal lika:                       | 33                                         |
| Areal (m²):                       | 298                                        |
| Fastighetsrättsliga förhållanden: | Avstyckningsbar                            |
| Typ av bebyggelse:                | Radhus                                     |
| VA:                               | Kommunalt vatten året om, Kommunalt avlopp |
| Belägenhetsklass:                 | Strandnära (högst 75 m utan egen strand)   |
| Skatteförvaltningens ID:          | 17519045                                   |

|                                   |                                            |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| Typ av värderingsenhet:           | Småhusmark                                 |
| Taxeringsvärde (SEK):             | 2.655.000                                  |
| Antal lika:                       | 5                                          |
| Areal (m²):                       | 298                                        |
| Fastighetsrättsliga förhållanden: | Avstyckningsbar                            |
| Typ av bebyggelse:                | Radhus                                     |
| VA:                               | Kommunalt vatten året om, Kommunalt avlopp |
| Belägenhetsklass:                 | Strandnära (högst 75 m utan egen strand)   |
| Skatteförvaltningens ID:          | 301137148                                  |

|                                   |                                            |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| Typ av värderingsenhet:           | Småhusmark                                 |
| Taxeringsvärde (SEK):             | 5.310.000                                  |
| Antal lika:                       | 10                                         |
| Areal (m²):                       | 298                                        |
| Fastighetsrättsliga förhållanden: | Avstyckningsbar                            |
| Typ av bebyggelse:                | Radhus                                     |
| VA:                               | Kommunalt vatten året om, Kommunalt avlopp |
| Belägenhetsklass:                 | Strandnära (högst 75 m utan egen strand)   |
| Skatteförvaltningens ID:          | 301137149                                  |

|                                   |                                            |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| Typ av värderingsenhet:           | Småhusmark                                 |
| Taxeringsvärde (SEK):             | 4.779.000                                  |
| Antal lika:                       | 9                                          |
| Areal (m²):                       | 298                                        |
| Fastighetsrättsliga förhållanden: | Avstyckningsbar                            |
| Typ av bebyggelse:                | Radhus                                     |
| VA:                               | Kommunalt vatten året om, Kommunalt avlopp |
| Belägenhetsklass:                 | Strandnära (högst 75 m utan egen strand)   |
| Skatteförvaltningens ID:          | 301137150                                  |

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Typ av värderingsenhet:             | Småhusbyggnad   |
| Taxeringsvärde (SEK):               | 18.018.000      |
| Antal lika:                         | 33              |
| Summa standardpoäng:                | 27              |
| Typ av bebyggelse:                  | Radhus          |
| Under byggnad:                      | Nej             |
| Bostadsyta (m²):                    | 108             |
| Blutrymmesyta (m²):                 | 0               |
| Värdeyta (m²):                      | 108             |
| Nybyggnadsår:                       | 1991            |
| Värdeår:                            | 1992            |
| Fastighetsrättsliga förhållanden:   | Avstyckningsbar |
| Skatteförvaltningens ID:            | 17520045        |
| Koppling till värderingsenhet mark: | 301137150       |

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Typ av värderingsenhet:             | Småhusbyggnad   |
| Taxeringsvärde (SEK):               | 2.835.000       |
| Antal lika:                         | 5               |
| Summa standardpoäng:                | 27              |
| Typ av bebyggelse:                  | Radhus          |
| Under byggnad:                      | Nej             |
| Bostadsyta (m²):                    | 113             |
| Blutrymmesyta (m²):                 | 0               |
| Värdeyta (m²):                      | 113             |
| Nybyggnadsår:                       | 1991            |
| Värdeår:                            | 1992            |
| Fastighetsrättsliga förhållanden:   | Avstyckningsbar |
| Skatteförvaltningens ID:            | 17521045        |
| Koppling till värderingsenhet mark: | 301137150       |

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Typ av värderingsenhet: | Småhusbyggnad |
| Taxeringsvärde (SEK):   | 2.970.000     |
| Antal lika:             | 10            |
| Summa standardpoäng:    | 23            |
| Typ av bebyggelse:      | Radhus        |
| Under byggnad:          | Nej           |
| Bostadsyta (m²):        | 63            |
| Blutrymmesyta (m²):     | 0             |

2017050506714

Värdeyta (m²): 63  
Nybyggnadsår: 1991  
Värdeår: 1992  
Fastighetsrättsliga förhållanden: Avstyckningsbar  
Skatteförvaltningens ID: 17522045  
Koppling till värderingsenhet mark: 301137150

Typ av värderingsenhet: Småhusbyggnad  
Taxeringsvärde (SEK): 2.871.000  
Antal lika: 9  
Summa standardpoäng: 23  
Typ av bebyggelse: Radhus  
Under byggnad: Nej  
Bostadsyta (m²): 68  
Bilutrymmesyta (m²): 0  
Värdeyta (m²): 68  
Nybyggnadsår: 1991  
Värdeår: 1992  
Fastighetsrättsliga förhållanden: Avstyckningsbar  
Skatteförvaltningens ID: 17523045  
Koppling till värderingsenhet mark: 301137150

Byggnader

| Levande | Planerade | Avregistrerade |
|---------|-----------|----------------|
| 23      | 0         | 0              |

## Preliminär fastighetsförteckning samtliga fastigheter

## Bilaga 2

Andelstal GA:1 och 2 samt servitut å Runö 7:62

| Fastighets-<br>beteckning | Markering i<br>ansökan | Adress<br>(Slussbrov.) | Areal | Befintliga radhus |     | Attefallshus |     | GA:1 för fastighetsskötsel, parkering etc |                  |                    |                    | GA:2 för värme     |            | Tjänande servitut            | Härskande<br>fastighet |
|---------------------------|------------------------|------------------------|-------|-------------------|-----|--------------|-----|-------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------|------------------------------|------------------------|
|                           |                        |                        |       | Rok               | BrA |              | BrA | Andelstal<br>enhet(-er)                   | Andelstal<br>BrA | Summa<br>Andelstal | Summa<br>Andelstal | Summa<br>Andelstal | Nr         | Ändamål                      |                        |
| Runö 7:432                | 0701                   | 38                     |       | 2 Rok             | 63  |              |     | 0,5952%                                   | 0,5014%          | 1,0967%            | 1,0967%            | 1,1545%            |            |                              |                        |
| Runö 7:433                | 0702                   | 36                     |       | 4 Rok             | 108 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8596%          | 1,4548%            | 1,4548%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:434                | 0703                   | 34                     |       | 4 Rok             | 108 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8596%          | 1,4548%            | 1,4548%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:435                | 0704                   | 32                     |       | 4 Rok             | 108 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8596%          | 1,4548%            | 1,4548%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:436                | 0705                   | 30                     |       | 4 Rok             | 108 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8596%          | 1,4548%            | 1,4548%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:437                | 0706                   | 28                     |       | 4 Rok             | 108 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8596%          | 1,4548%            | 1,4548%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:438                | 0707                   | 26                     |       | 4 Rok             | 108 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8596%          | 1,4548%            | 1,4548%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:439                | 0708                   | 24                     |       | 4 Rok             | 108 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8596%          | 1,4548%            | 1,4548%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:440                | 0709                   | 22                     |       | 4 Rok             | 108 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8596%          | 1,4548%            | 1,4548%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:441                | 0710                   | 20                     |       | 3 Rok             | 68  |              | 33  | 1,1905%                                   | 0,8039%          | 1,9944%            | 1,9944%            | 1,2461%            |            |                              |                        |
| Runö 7:442                | 0801                   | 44                     |       | 2 Rok             | 63  |              |     | 0,5952%                                   | 0,5014%          | 1,0967%            | 1,0967%            | 1,1545%            |            |                              |                        |
| Runö 7:443                | 0802                   | 42                     |       | 4 Rok             | 108 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8596%          | 1,4548%            | 1,4548%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:444                | 0803                   | 40                     |       | 5 Rok             | 113 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8994%          | 1,4945%            | 1,4945%            | 2,0707%            |            |                              |                        |
| Runö 7:445                | 0901                   | 132                    |       | 2 Rok             | 63  |              | 33  | 1,1905%                                   | 0,7641%          | 1,9546%            | 1,9546%            | 1,1545%            | X          | Kärlskåp, p-plats och sophus | GA:1                   |
| Runö 7:446                | 0902                   | 130                    |       | 4 Rok             | 108 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8596%          | 1,4548%            | 1,4548%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:447                | 0903                   | 128                    |       | 4 Rok             | 108 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8596%          | 1,4548%            | 1,4548%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:448                | 0904                   | 126                    |       | 3 Rok             | 68  |              | 33  | 1,1905%                                   | 0,8039%          | 1,9944%            | 1,9944%            | 1,2461%            |            |                              |                        |
| Runö 7:449                | 1001                   | 50                     |       | 2 Rok             | 63  |              |     | 0,5952%                                   | 0,5014%          | 1,0967%            | 1,0967%            | 1,1545%            |            |                              |                        |
| Runö 7:450                | 1002                   | 48                     |       | 4 Rok             | 108 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8596%          | 1,4548%            | 1,4548%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:451                | 1003                   | 46                     |       | 5 Rok             | 113 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8994%          | 1,4946%            | 1,4946%            | 2,0707%            |            |                              |                        |
| Runö 7:452                | 1101                   | 124                    |       | 2 Rok             | 63  |              |     | 0,5952%                                   | 0,5014%          | 1,0967%            | 1,0967%            | 1,1545%            |            |                              |                        |
| Runö 7:453                | 1102                   | 122                    |       | 4 Rok             | 108 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8596%          | 1,4548%            | 1,4548%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:454                | 1103                   | 120                    |       | 4 Rok             | 108 |              |     | 0,5952%                                   | 0,8596%          | 1,4548%            | 1,4548%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:455                | 1104                   | 118                    |       | 3 Rok             | 68  |              |     | 0,5952%                                   | 0,5412%          | 1,1365%            | 1,1365%            | 1,2461%            | IX         | 2 Parkeringsplatser          | GA:1                   |
| Runö 7:456                | 1201                   | 56                     |       | 2 Rok             | 63  |              | 33  | 1,1905%                                   | 0,7641%          | 1,9546%            | 1,9546%            | 1,1545%            |            |                              |                        |
| Runö 7:457                | 1202                   | 54                     |       | 4 Rok             | 108 |              | 33  | 1,1905%                                   | 1,1223%          | 2,3127%            | 2,3127%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:458                | 1203                   | 52                     |       | 5 Rok             | 113 |              | 33  | 1,1905%                                   | 1,1621%          | 2,3525%            | 2,3525%            | 2,0707%            |            |                              |                        |
| Runö 7:459                | 1301                   | 116                    |       | 2 Rok             | 63  |              |     | 0,5952%                                   | 0,5014%          | 1,0967%            | 1,0967%            | 1,1545%            | VII & VIII | Kärlskåp och parkering       | GA:1                   |
| Runö 7:460                | 1302                   | 114                    |       | 4 Rok             | 108 |              | 33  | 1,1905%                                   | 1,1223%          | 2,3127%            | 2,3127%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:461                | 1303                   | 112                    |       | 4 Rok             | 108 |              | 33  | 1,1905%                                   | 1,1223%          | 2,3127%            | 2,3127%            | 1,9791%            |            |                              |                        |
| Runö 7:462                | 1304                   | 110                    |       | 3 Rok             | 68  |              | 33  | 1,1905%                                   | 0,8039%          | 1,9944%            | 1,9944%            | 1,2461%            |            |                              |                        |
| Runö 7:463                | 1401                   | 108                    |       | 2 Rok             | 63  |              |     | 0,5952%                                   | 0,5014%          | 1,0967%            | 1,0967%            | 1,1545%            |            |                              |                        |

|                  |      |     |          |       |      |    |     |          |          |           |           |        |                              |  |      |
|------------------|------|-----|----------|-------|------|----|-----|----------|----------|-----------|-----------|--------|------------------------------|--|------|
| Runö 7:464       | 1402 | 106 |          | 4 RoK | 108  |    |     | 0,5952%  | 0,8596%  | 1,4548%   | 1,9791%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:465       | 1403 | 104 |          | 4 RoK | 108  |    |     | 0,5952%  | 0,8596%  | 1,4548%   | 1,9791%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:466       | 1404 | 102 |          | 3 RoK | 68   |    | 33  | 1,1905%  | 0,8039%  | 1,9944%   | 1,2461%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:467       | 1501 | 54  |          | 2 RoK | 63   |    | 33  | 1,1905%  | 0,7641%  | 1,9546%   | 1,1545%   | VI     | Gångväg                      |  | GA:1 |
| Runö 7:468       | 1502 | 62  |          | 4 RoK | 108  |    | 33  | 1,1905%  | 1,1223%  | 2,3127%   | 1,9791%   | VI     | Gångväg                      |  | GA:1 |
| Runö 7:469       | 1503 | 60  |          | 4 RoK | 108  |    | 33  | 1,1905%  | 1,1223%  | 2,3127%   | 1,9791%   | VI     | Gångväg                      |  | GA:1 |
| Runö 7:470       | 1504 | 58  |          | 3 RoK | 68   |    | 33  | 1,1905%  | 0,8039%  | 1,9944%   | 1,2461%   | V & VI | Parkerings och gångväg       |  | GA:1 |
| Runö 7:471       | 1601 | 100 |          | 5 RoK | 113  |    |     | 0,5952%  | 0,8994%  | 1,4946%   | 2,0707%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:472       | 1602 | 98  |          | 4 RoK | 108  |    |     | 0,5952%  | 0,8596%  | 1,4548%   | 1,9791%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:473       | 1603 | 96  |          | 4 RoK | 108  |    |     | 0,5952%  | 0,8596%  | 1,4548%   | 1,9791%   | II     | Sophus                       |  |      |
| Runö 7:474       | 1604 | 94  |          | 3 RoK | 68   |    | 33  | 1,1905%  | 0,8039%  | 1,9944%   | 1,2461%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:475       | 1701 | 76  |          | 5 RoK | 113  |    |     | 0,5952%  | 0,8994%  | 1,4946%   | 2,0707%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:476       | 1702 | 74  |          | 4 RoK | 108  |    |     | 0,5952%  | 0,8596%  | 1,4548%   | 1,9791%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:477       | 1703 | 72  |          | 4 RoK | 108  |    |     | 0,5952%  | 0,8596%  | 1,4548%   | 1,9791%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:478       | 1704 | 70  |          | 4 RoK | 108  |    |     | 0,5952%  | 0,8596%  | 1,4548%   | 1,9791%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:479       | 1705 | 68  |          | 4 RoK | 108  |    |     | 0,5952%  | 0,8596%  | 1,4548%   | 1,9791%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:480       | 1706 | 66  |          | 3 RoK | 68   |    |     | 0,5952%  | 0,5412%  | 1,1365%   | 1,2461%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:481       | 1801 | 92  |          | 2 RoK | 63   |    | 33  | 1,1905%  | 0,7641%  | 1,9546%   | 1,1545%   | I      | Kärleksap, sandlåda, gångväg |  | GA:1 |
| Runö 7:482       | 1802 | 90  |          | 4 RoK | 108  |    | 33  | 1,1905%  | 1,1223%  | 2,3127%   | 1,9791%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:483       | 1803 | 88  |          | 4 RoK | 108  |    | 33  | 1,1905%  | 1,1223%  | 2,3127%   | 1,9791%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:484       | 1804 | 86  |          | 4 RoK | 108  |    | 33  | 1,1905%  | 1,1223%  | 2,3127%   | 1,9791%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:485       | 1805 | 84  |          | 4 RoK | 108  |    | 33  | 1,1905%  | 1,1223%  | 2,3127%   | 1,9791%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:486       | 1806 | 82  |          | 4 RoK | 108  |    | 33  | 1,1905%  | 1,1223%  | 2,3127%   | 1,9791%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:487       | 1807 | 80  |          | 4 RoK | 108  |    | 33  | 1,1905%  | 1,1223%  | 2,3127%   | 1,9791%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:488       | 1808 | 78  |          | 3 RoK | 68   |    | 33  | 1,1905%  | 0,8039%  | 1,9944%   | 1,2461%   |        |                              |  |      |
| Runö 7:489       | 1901 | 62b |          | 3 RoK | 31   |    | 33  | 1,1905%  | 0,5094%  | 1,6999%   | 0,5681%   | III    | Undercentral                 |  | GA:2 |
| Runö 7:490       | 1902 | 62a |          | 2 RoK | 55   |    | 33  | 1,1905%  | 0,7004%  | 1,8909%   | 1,0079%   | IV     | Lekplats                     |  | GA:1 |
| Runö 7:62 (GA:1) |      |     | 16 971,0 |       |      |    |     |          |          |           |           |        |                              |  |      |
|                  |      |     | 16 971,0 | 59    | 5457 | 25 | 825 | 50,0000% | 50,0000% | 100,0000% | 100,0000% |        |                              |  |      |

## FÖRKLARINGAR

Alla mått i meter

| Typor:                         |        |
|--------------------------------|--------|
| A Enligt huvudförslag, påbyggd | 87 st. |
| med byggnad på båda sidor      | 47 st. |
| B Enligt byggnad på båda sidor | 46 st. |
| B.1. Likaså men garvlagg       | 93 st. |
| B.2. Likaså men garvlagg       | 4 st.  |
| C Yttenvägg runt om            | 2 st.  |
| D Fönster sidovägg             |        |
| PARKERING:                     |        |
| Bef. parkeringsplatser:        |        |
| - varav sparade:               |        |
| Nya parkeringsplatser:         |        |
| Tot. bef. sparade + nya:       |        |

Tillhör slutfästighet

Nya servitut 1-X

Gräns som utgår

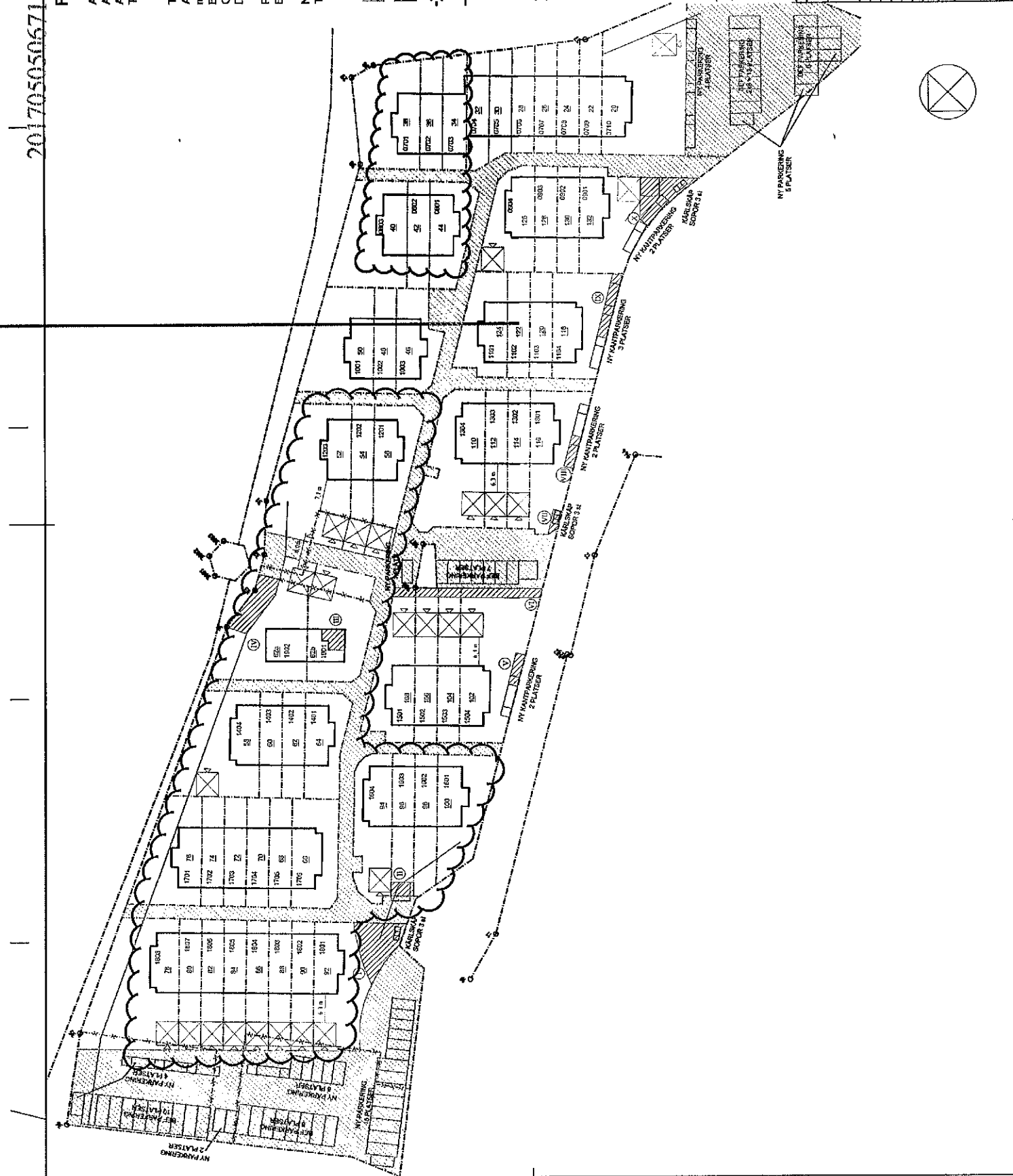
Nyttkommen gräns

## HÄNVISNINGAR

FÖRHANDSKOPIA 20170217  
FÖRHANDSKOPIA 20170216  
FÖRHANDSKOPIA 20170209  
FÖRHANDSKOPIA 20170208  
FÖRHANDSKOPIA 20170202  
FÖRHANDSKOPIA 20170117

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG  
KV R1110 7:62 ÖSTERÅKER

|     |                                               |  |      |
|-----|-----------------------------------------------|--|------|
| B1  | Nordisk Kriminaliserings Arkiv 1945-1947 1948 |  | 1947 |
| A   | K                                             |  |      |
| V   | V                                             |  |      |
| F   | F                                             |  |      |
| L   | L                                             |  |      |
| U   | U                                             |  |      |
| Y   | Y                                             |  |      |
| 1   | 1                                             |  |      |
| 2   | 2                                             |  |      |
| 3   | 3                                             |  |      |
| 4   | 4                                             |  |      |
| 5   | 5                                             |  |      |
| 6   | 6                                             |  |      |
| 7   | 7                                             |  |      |
| 8   | 8                                             |  |      |
| 9   | 9                                             |  |      |
| 10  | 10                                            |  |      |
| 11  | 11                                            |  |      |
| 12  | 12                                            |  |      |
| 13  | 13                                            |  |      |
| 14  | 14                                            |  |      |
| 15  | 15                                            |  |      |
| 16  | 16                                            |  |      |
| 17  | 17                                            |  |      |
| 18  | 18                                            |  |      |
| 19  | 19                                            |  |      |
| 20  | 20                                            |  |      |
| 21  | 21                                            |  |      |
| 22  | 22                                            |  |      |
| 23  | 23                                            |  |      |
| 24  | 24                                            |  |      |
| 25  | 25                                            |  |      |
| 26  | 26                                            |  |      |
| 27  | 27                                            |  |      |
| 28  | 28                                            |  |      |
| 29  | 29                                            |  |      |
| 30  | 30                                            |  |      |
| 31  | 31                                            |  |      |
| 32  | 32                                            |  |      |
| 33  | 33                                            |  |      |
| 34  | 34                                            |  |      |
| 35  | 35                                            |  |      |
| 36  | 36                                            |  |      |
| 37  | 37                                            |  |      |
| 38  | 38                                            |  |      |
| 39  | 39                                            |  |      |
| 40  | 40                                            |  |      |
| 41  | 41                                            |  |      |
| 42  | 42                                            |  |      |
| 43  | 43                                            |  |      |
| 44  | 44                                            |  |      |
| 45  | 45                                            |  |      |
| 46  | 46                                            |  |      |
| 47  | 47                                            |  |      |
| 48  | 48                                            |  |      |
| 49  | 49                                            |  |      |
| 50  | 50                                            |  |      |
| 51  | 51                                            |  |      |
| 52  | 52                                            |  |      |
| 53  | 53                                            |  |      |
| 54  | 54                                            |  |      |
| 55  | 55                                            |  |      |
| 56  | 56                                            |  |      |
| 57  | 57                                            |  |      |
| 58  | 58                                            |  |      |
| 59  | 59                                            |  |      |
| 60  | 60                                            |  |      |
| 61  | 61                                            |  |      |
| 62  | 62                                            |  |      |
| 63  | 63                                            |  |      |
| 64  | 64                                            |  |      |
| 65  | 65                                            |  |      |
| 66  | 66                                            |  |      |
| 67  | 67                                            |  |      |
| 68  | 68                                            |  |      |
| 69  | 69                                            |  |      |
| 70  | 70                                            |  |      |
| 71  | 71                                            |  |      |
| 72  | 72                                            |  |      |
| 73  | 73                                            |  |      |
| 74  | 74                                            |  |      |
| 75  | 75                                            |  |      |
| 76  | 76                                            |  |      |
| 77  | 77                                            |  |      |
| 78  | 78                                            |  |      |
| 79  | 79                                            |  |      |
| 80  | 80                                            |  |      |
| 81  | 81                                            |  |      |
| 82  | 82                                            |  |      |
| 83  | 83                                            |  |      |
| 84  | 84                                            |  |      |
| 85  | 85                                            |  |      |
| 86  | 86                                            |  |      |
| 87  | 87                                            |  |      |
| 88  | 88                                            |  |      |
| 89  | 89                                            |  |      |
| 90  | 90                                            |  |      |
| 91  | 91                                            |  |      |
| 92  | 92                                            |  |      |
| 93  | 93                                            |  |      |
| 94  | 94                                            |  |      |
| 95  | 95                                            |  |      |
| 96  | 96                                            |  |      |
| 97  | 97                                            |  |      |
| 98  | 98                                            |  |      |
| 99  | 99                                            |  |      |
| 100 | 100                                           |  |      |



42





# Österåker Runö 7:62

(avstyckad del)

**Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till Bostadsrättsföreningens  
ekonomiska plan**

---

**Hillar Truuberg**

**2017-02-21**

## Österåker Runö 7:62 - Besiktningsutlåtande

### 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas 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 Kanalidyllen genom Caracol Fastighets AB

### 3. Besiktningen

Platsbesöket utfördes 17 februari 2017 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

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

En stor del av innehållet i denna statusrapport bygger på två stycken tidigare utförda platsbesök (det senaste för knappt 3 år sedan) då väsentligt mer omfattande okulära syner genomfördes. Denna tidigare erhållna kännedom om byggnaderna har uppdaterats med genomgång av sådana underhållsarbeten som utförts för kort tid sedan. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 2 grader C.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

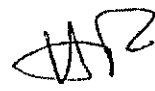
- Maarit Nordmark, Vincero (ombud för Brf's styrelse)
- Oscar Berg, Fastighets AB Caracol
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



#### 4. Objektet

|                       |                                                                                                             |                      |  |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Österåker Runö 7:62 (del av)                                                                                |                      |  |
| Adresser:             | Slussbrovägen 34-44; 52-100                                                                                 |                      |  |
| Kommun:               | Österåker                                                                                                   |                      |  |
| Nuvarande ägare:      | Fastighets AB Caracol                                                                                       |                      |  |
| Byggnader:            | Radhus i 8 huskroppar med 1-2 våningar med bostäder samt en komplementbyggnad för sophantering, typkod 222. |                      |  |
| Byggnadsår:           | 1991                                                                                                        |                      |  |
| Markareal:            | ca 7 041 m <sup>2</sup>                                                                                     |                      |  |
| Areor:                | Bostäder                                                                                                    | 3 069 m <sup>2</sup> |  |
|                       | Totalt                                                                                                      | 3 104 m <sup>2</sup> |  |
| Lägenheter:           | 33 st: de flesta 4-5 rok.                                                                                   |                      |  |
| Parkering:            | Finns inom gemensamhetsanläggningen                                                                         |                      |  |
| Standard:             | Modern                                                                                                      |                      |  |
| Undergrund:           | Lera, friktionsmark, berg                                                                                   |                      |  |
| Grundläggning:        | Platta på mark eller pålad platta.                                                                          |                      |  |
| Mark, tomt:           | Gräsmatta, planteringar, uteplatser. Hårdgjorda ytor till entréer.                                          |                      |  |
| Stomme:               | Bärande väggar av armerad betong.                                                                           |                      |  |
| Bjälklag:             | Armerad betong.                                                                                             |                      |  |
| Yttertak:             | Betongtaktegel. Smärre delar med plåt.                                                                      |                      |  |
| Fasad:                | Träpanel.                                                                                                   |                      |  |
| Balkonger:            | Balkonger av trä. Träräcken.                                                                                |                      |  |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fönster:           | 3-glasfönster (2+1) med invändig isolerruta.<br>Ytterbåge av aluminium.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Entrédörrar:       | Entrédörrar av säkerhetstyp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Inv. väggar:       | Målade / tapetserade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Inv. tak:          | Målade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Golv:              | Ekparkett i vardagsrum<br>Plast- eller linoleummatta i de flesta övriga rum<br>Plast- eller linoleummatta i kök<br>Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Köksinredning:     | Diskbänk, elspis, kyl- och frys, fläktkåpa, egen-<br>installerad DM i de flesta. Inredning i all huvud-<br>sak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Badrum / duschrum: | I ca 32 bad- / duschrum: Plastmatta på golv,<br>kaklad vägg i våtzone och till 8-skift i resterande<br>utrymme, målade väggar i övrigt, målade tak,<br>fristående badkar/ duschhörna, wc-stol, tvättställ.<br>Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer i huvudsak<br>från byggnadsåret. Tvättmaskin och torkskåp eller<br>torktumlare (i ett av badrummen i de lägenheter<br>som har två enheter).<br><br>I ca 23 ombyggda badrum. Klinker på golv, kak-<br>lade väggar, målat tak. Duschväggar, tvättställ,<br>wc-stol. Tvättmaskin och torktumlare. |
| Sophantering:      | Hushållssopor i behållare i soprum. Viss möjlig-<br>het till sopsortering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Värmeproduktion:   | Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeunder-<br>central i huvudsak från byggnadsåret. Styr- och<br>reglerutrustning, en värmepump samt någon<br>pump utbytt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer från byggnadsåret. Radiatorven-<br>tiler från byggnadsåret. Stamregleringsventiler<br>från byggnadsåret.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| VA-installationer: | Avlopp av plast. Kv- / vv-installationer av<br>koppar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ventilation:       | Bostäder: Mekanisk frånluft med egen fläkt till<br>varje lägenhet. Tilluft via väggventiler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |




h

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elinstallationer:  | Installationer från byggnadsåret. 3-fas installationer i lägenheter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Allmänt:           | <p>Bostäder: Byggnader uppförda 1991. Flertalet huskroppars träpanel har målats och renoverats i erforderlig omfattning. Övriga i brf ingående huskroppar kommer att målas utvändigt innan ett förvärv. I övrigt har vissa underhållsarbeten utförts på yttertak och plåtdetaljer. Tidigare föreningslokal byggs om till 2 nya bostadslägenheter.</p> <p>Totalt 23 bad- / duschrum har renoverats. Byggnaderna är i normalt skick för byggnadsåret.</p> |
| OVK-status:        | Ej OVK-pliktigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Energideklaration: | Utförd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Radon:             | Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats. Byggnaderna innehåller inga radonavgivande material.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



## 5. Utlåtande

### 5.0 Allmänt

Den tidigare fastigheten Österåker Runö 7:62 genomgår en avstyckning till en ny-skapad Bostadsrättsfastighet (Österåker Runö 7:62 avstyckad del) som ägs av Brf Kanalidyllen, en hyresrättsfastighet (Stamfastigheten Österåker Runö 7:62) som ägs av Bostads AB Ekeby och två Gemensamhetsanläggningar GA 1 respektive GA 2 (innefattande garage, parkeringsplatser, vägar, driftsutrymmen mm).

Andelstal inom GA 1 respektive GA 2 för Bostadsrättsfastigheten är 56,94% respektive 56,24 %.

Denna statusrapport har upprättats för att kalkylera det kommande underhållsbehov i Bostadsrättsfastigheten som stadgemässigt åligger Bostadsrättsföreningen samt även bedöma kommande underhållsbehov i Gemensamhetsanläggningarna till den andel som hamnar på Bostadsrättsföreningen.

I statusrapporten förutsätts också att pågående arbeten slutförs i enlighet med vad som besiktningsmannen informerats om.

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med platta på mark eller pålad platta. Sättningar förekommer i utvändig mark, men ingenting antyder att byggnaderna påverkas av sättningar.

Hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

På utvändiga parkeringar tillhörande gemensamhetsanläggningen finns vissa plankor med behov av justering / utbyte.

Utvändiga trästaket i behov av ommålning / renovering inom nära framtid. Underhållsansvar åligger i all huvudsak respektive lägenhetsinnehavare.

Lekplatser och lekutrustning tillhörande Gemensamhetsanläggningen i behov av tillsyn och löpande besiktning.

I övrigt inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

#### 5.1b Stomme

Mycket begränsad och fullt normal sprickbildning i bjälklag mm. Sprickbildning noterades i fullt normal omfattning i icke bärande mellanväggar inom lägenheter.

**5.1c Fasad**

Träpanel som målats om och renoverats på 5 huskroppar och där övriga huskroppar kommer att få samma behandling.

Därefter inget tekniskt åtgärdsbehov på mer än 10 år.

**5.1d Tak / takavvattning**

Yttertak beklätt med betongtakpannor. Gott skick. Yttertaken, med undantag av två tak, har tvättats rena från mossor och andra beläggningar. Inget åtgärdsbehov på mer än 10 år. Enligt uppgift kommer även återstående tak få samma behandling.

Vindskivor etc har målats om / bytts ut i samband med att fasadunderhåll utförts.

Skärmtak vid entréer i normalt skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Samtliga tak ingående i Gemensamhetsanläggningen har fått taken rensade och har fått / kommer att få vindskivorna renoverade / utbyta.

**5.1e Balkonger**

Balkonger av trä i normalt skick. Vissa räcken har underhållits, men på övriga finns fortfarande räcken av trä i nära förestående behov av renovering. Vissa enheter uppvisar rötskador och är i behov av utbyte. Enligt uppgift kommer renovering / erforderligt utbyte av räcken och skärmar etc genomföras.

**5.1f Fönster / fönsterdörrar**

Fönster: 3-glasfönster på kopplade bågar. Fönstren har utvändigt aluminiumbåge och är i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Om bedömningsvis drygt 10 år rekommenderas tätningslister mm bytas ut som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

**5.1g Gemensamma utrymmen**

Sophantering:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

**5.1h Lägenheter**

Inga lägenheter besöktes, men i samband med tidigare besiktningar av byggnaderna har totalt ca 8 lägenheter besökts. Lägenheterna kan genomgående anses ha samma övergripande ytskicks-, inrednings- och utrustningsstandard. De två ny-skapade lägenheterna avviker av naturliga skäl något från övriga.

32 bad- / duschrums yt- och tätskikt är ca 25 år gamla. Normal teknisk livslängd för plastmattegolvet i badrum är mellan 25-30 år, vilket innebär ca 3 ytterligare år till bedömt genomsnittligt utbytesbehov. Övriga 23 våtrum är renoverade.

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

Total kostnad för detta bedöms till ca 115 000:- - 120 000:- (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag) per bad- / duschrum. I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporcelain och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer, demontering och återmontering tvättutrustning samt utbyte avlopp och vatten till anslutningspunkt.

Varje lägenhet har egen tvättutrustning. Underhålls- och utbytesansvaret för maskiner kommer att åläggas respektive bostadsrättshavare.

Elinstallationer inom lägenheterna är i tekniskt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna.

## 5.2 VVS-installationer

### 5.2a Värmeproduktion

Värmeväxlarenhet från 1991 (1 st) och ny (1 st). Styr- och reglerutrustning samt någon pump har bytts ut under senare år medan övrig utrustning i princip är från byggnadsåret. Den äldre växlarenheten bedöms ha 3-4 års återstående teknisk livslängd. Kostnaden för utbyte fördelas enligt andelstal i GA 1.

### 5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer från byggnadsåret. Normalt skick. Radiatorventiler och stamregleringsventiler likaledes från byggnadsåret. Utbyte radiatorventiler rekommenderas parallellt med utbytet av värmeväxlaren.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp i plast från byggnadsåret. Rensning av avloppen rekommenderas inom nära framtid och därefter med ca 10 års intervall.

Kall- och varmvatten av koppar. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

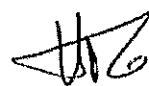
### 5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med fläktar till varje lägenhet. Fläktenheter av blandad ålder. Enligt uppgift har dock de flesta enheter bytts ut.



### 5.3 Elinstallationer

Alla elinstallationer är från byggnadsåret och i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd. Elinstallationer inom badrummen rekommenderas bytas ut parallellt med att renovering av dessa utförs.



## 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2017)

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

### 6.2 VVS-installationer

#### 6.2ab Värmeproduktion och -distribution

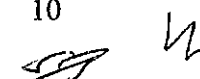
Utbyte viss utrustning i fjärrvärmeundercentral, ca 2018 ca 100 kkr

(avser Bostadsrättsfastighetens andel)

Utbyte radiatorventiler, ca 2018 ca 180 kkr

#### 6.2c Avlopp / vatten

Rensning av avlopp, ca 2018 ca 70 kkr



### Sammanfattning:

Avstyckad fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1991. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret. Under senaste året har flertalet träpanelsfasader ommålats / renoverats och övriga ännu ej åtgärdade kommer att få samma behandling. Detsamma gäller balkongräcken och vissa övriga utvändiga trädetaljer.

Befintlig föreningslokal är under ombyggnad till två helt nya bostadslägenheter.

När dessa åtgärder slutförts finns påtagligt lite nära förestående underhållsbehov som kommer att åligga Bostadsrättsföreningen.

Bedömt planerat underhållsbehov:

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Inom 3 år:      | ca 350 000:- |
| Mellan 3-10 år: | ca 0:-       |
| Totalt:         | ca 350 000:- |

Kostnader för yt- och tätskikt samt övrig renovering av badrummen är inte inräknad i sammanställningen ovan då underhållsansvaret för detta enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare.

Om drygt 10 år kommer en ny utvändig ommålning av utvändiga trädetaljer behöva utföras som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Om drygt 10 år rekommenderas också tätningsslistor till fönstren bytas ut.

Utöver ovanstående kommer också en årlig avsättning för småreparationer avseende smärre åtgärder som inte periodiseras i en underhållsplan behöva utföras.

Bostadsrättsföreningen har också delat underhållsansvar för Gemensamhetsanläggningen GA 1. Utöver rena driftskostnader (såsom skötsel, snöröjning / sandning, förvaltning mm) kommer också kostnader för underhåll av garage och driftsbyggnader, parkeringsplatser, lekplatser, lusthuset mm. Då byggnaderna utvändigt kommer att vara väl underhållna när pågående entreprenadarbeten avslutats är den årliga kostnaden liten under närmast kommande 10-års period.

