

EKONOMISK PLAN

BRF DOMAREN 4
769627-1795

april 2014

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	Byggnadsbeskrivning.....	4
3.2	Teknisk status	5
4	Taxeringsvärde.....	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens utgifter	6
7.1	Drift- och underhållskostnader.....	6
7.2	Historiska driftkostnader	7
7.3	Fastighetsskatt/avgift	7
8	Föreningens inkomster	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	7
9.1	Ekonomisk prognos	9
9.2	Känslighetsanalys I	10
9.3	Känslighetsanalys II	10
9.3.1	100 % anslutning	10
9.3.2	90 % anslutning	11
9.3.3	80 % anslutning	11
9.3.4	70 % anslutning	11
10	Lägenhetsredovisning.....	12
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF DOMAREN 4

1 ALLMÄNT

Brf Domaren 4 med org.nr. 769627-1795 har registrerats hos Bolagsverket 2013-11-21. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till NYAB (nybildat lagerbolag). Bolagets enda tillgång är fastigheten Domaren 4. Brf Domaren 4 förvärvar sedan fastigheten (internttransaktion) från NYAB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. NYAB kommer därefter att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske maj 2014. Inflyttning har skett.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Östersund Domaren 4
Kommun	Östersunds kommun
Församling	Frösö församling
Adress/belägenhet	Norra Strandvägen 6 A-B / Rådmansgatan 3
Tomtarea	2 045 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd Hornsberg, del III, 1945-06-08

Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1947
Byggnadstyp	Flerbostadshus samt källare.
Uthyrningsbar area	1 324 m ² .
Bostadslägenheter	21 lägenheter om sammanlagt 1 324 m ² . Säljaren kommer bygga en ny lägenhet (lgh 21). Bygglövsansökan behandlas.
Gemensamma utrymmen	Trapphus och vind.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft med kontrollventiler i badrum och kök. Mekanisk tilluft med ventiler i rummen.
Hiss	2 hydraulhissar för 4 personer, 325 kg. Hissmaskiner och styr- och reglerutrustningar från 1988.
Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.
Stomme	Armerad betong och trä- eller stål balkar.
Bjälklag	Betong över källare, trä- eller stål balkar med konstruktionsbetong i övrigt.
Yttertak	Betongtakpannor. Plåt på smärre delar.
Fasader	Betongsockel, plåt i huvudsak i våningsplanen, träpanel på takkupsidor.
Fönster	2-glas träfönster i suterrängplan. 3-glas (2+1) träfönster i bostäderna.
Trapphus, entré	Linoaleumgolv, målade väggar och tak. Träräcke.

Tvättstuga	1 TM, 1 TT, 1 TX, 1 mangel, tvättbänk. Klinker på golv, målade väggar och målat tak.
Sophantering	Utvändiga behållare.
Övrigt	Kabel-tv

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Truuberg, den 30 april 1905. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 1 115 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 2 700 000 kr inkl moms vilket 2 200 000 kr avser nya badrum. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2014 är 9 108 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2013. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris ¹	17 000 000	12 840
Lagfartskostnad ²	138 270	
Pantbrevskostnad ³	-	
Ombildningskostnad	315 625	
Reparationsfond	2 700 000	
Ing saldo och oförutsett	100 000	
Anskaffningskostnad	20 253 895	15 298

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskillning för fastigheten, 4 137 893 kr, och köpeskillning för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 12 862 107 kr.

² Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillningen för fastigheten (ej inräknat köpeskillningen för aktierna) och taxeringsvärdet.

³ Befintliga pantbrev: 10 500 000 kr.

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Löptid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
			%	kr			
Bottenlån 1	4 000 000	ca 5 år	4,00	160 000	6 971	166 971	4,00
Bottenlån 2	3 500 000	ca 3 år	3,60	126 000	6 100	132 100	3,60
Lån vilande Insatser 1	2 636 631	Rörlig ⁴	3,50	92 282	-	92 282	3,81
Summa lån år 1	10 136 631	Snlttränta: 3,73		378 282	13 071	391 354	3,81
Insatser	10 117 264						
Summa finansiering år 1	20 253 895						

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år. Av den totala boarean upplåts 1 059 kvm med bostadsrätt och 265 kvm med hyresrätt.

7 FÖRENINGENS UTGIFTER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	28 000	21
Värme	175 000	132
El	45 000	34
Renhållning	20 000	15
Styrelse/revision	10 000	8
Ekonomisk förvaltning	30 000	23
Trappstädning	30 000	23
Fast skötsel	60 000	45
Försäkring	10 000	8
Kabel TV	16 040	12
Övrigt, oförutsatt	20 000	15
Löpande underhåll	20 000	15
Summa driftkostnad år 1	464 040	350
Avsättning yttre underhåll:	13 240	10
Årlig höjning av driftkostnad	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

⁴ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

kr	Utfall 2012	Utfall 2013
Vatten	26 738	35 984
Värme	165 557	165 426
El	41 097	42 137
Renhållning	17 862	22 818

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	9 108 000
Kommunal fastighetsavgift (1 217 kr per lgh)	25 557

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 217 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 FÖRENINGENS INKOMSTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	583 529	551
Hysesintäkter bostäder	265 200	1 001
Parkering, garage mm	69 000	
Avgiftsbortfall lgh 21	-28 599	
Totala intäkter år 1	889 130	
Årlig höjning av avgifter (snitt)	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt)	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

9 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyres-

Intäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Villande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 1 115 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 2 700 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

Avskrivning sker i planen enligt progressiv avskrivningsplan med en avskrivningstid på 50 år. Nya redovisningsregler kan medföra att avskrivning måste ske enligt rak plan på som mest 120 år. Större initiala avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte på årsavgiften.

Enligt nya redovisningsrekommendationer (K2) får fastighetens bokförda värde inte skrivas upp över fastighetens taxeringsvärde vid en bolagsförsäljning. För föreningen beräknas detta medföra en nedskrivning med ca 7,9 Mkr och leda till ett bokföringsmässigt underskott första året. Detta har ingen påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och påverkar därmed inte årsavgifterna. Om föreningen istället väljer att tillämpa redovisningsprinciper enligt K3-regelverket så behöver man inte göra någon nedskrivning.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 80% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2014	2 2015	3 2016	4 2017	5 2018	6 2019	11 2024
Ränta	378 282	386 045	385 507	384 925	384 297	383 619	378 533
Avskrivningar	12 739	13 758	14 859	16 048	17 331	18 718	27 503
Driftskostnader	464 040	473 321	482 787	492 443	502 292	512 338	565 662
Planerat underhåll	-	2 700 000	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/avgift	25 557	26 068	26 590	27 121	27 664	28 217	31 154
Summa kostnader	880 618	3 599 192	909 742	920 537	931 584	942 892	1 002 852
Årsavgift/m ² (bostäder)	551	562	573	585	596	608	672
Årsavgifter bostäder	583 529	595 200	607 104	619 246	631 631	644 263	711 319
Hysesintäkter bostäder	265 200	270 504	275 914	281 432	287 061	292 802	323 277
Parkering	69 000	70 380	71 788	73 223	74 688	76 182	84 111
Avgiftsbortfall lgh 21	-28 599	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	889 130	936 084	954 806	973 902	993 380	1 013 247	1 118 707
Årets Resultat	8 512	-2 663 108	45 063	53 365	61 795	70 355	115 855
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	8 512	-2 663 108	45 063	53 365	61 795	70 355	115 855
Återföring avskrivningar	12 739	13 758	14 859	16 048	17 331	18 718	27 503
Amorteringar	-13 071	-14 117	-15 247	-16 466	-17 784	-19 206	-34 472
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	8 180	-2 663 467	44 676	52 946	61 343	69 867	108 886
Avsättning till yttre underhåll	-13 240	-13 505	-13 775	-14 050	-14 331	-14 618	-16 139
Disposition underhållsfond	-	2 700 000	-	-	-	-	-
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	-5 060	23 028	30 901	38 895	47 012	55 249	92 746
Ingående saldo kassa	2 800 000						
Ackumulerat saldo kassa	2 808 180	144 713	189 388	242 334	303 677	373 544	830 038
Ackumulerad avsättning till underhåll	2 713 240	26 745	40 520	54 570	68 901	83 520	161 114

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Ränteantagande	4,73%	4,73%	4,73%	4,73%	4,73%	4,73%	4,73%
Inflationsantagande efter ökning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnader	479 648	479 019	478 340	477 606	476 813	475 957	469 602
Avskrivningar	12 739	13 758	14 859	16 048	17 331	18 718	27 503
Driftskostnader	464 040	477 961	492 300	507 069	522 281	537 950	623 631
Planerat underhåll	-	2 726 471	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/avgift	25 557	26 324	27 113	27 927	28 765	29 628	34 346
Summa kostnader	981 984	3 723 533	1 012 612	1 028 649	1 045 190	1 062 252	1 155 082
Återföring avskrivningar	-12 739	-13 758	-14 859	-16 048	-17 331	-18 718	-27 503
Amorteringar	13 071	14 117	15 247	16 466	17 784	19 206	34 472
Avsättning underhållsfond	13 240	-2 712 833	14 046	14 468	14 902	15 349	17 793
Summa utgifter och avsättningar	995 557	1 011 058	1 027 046	1 043 536	1 060 544	1 078 089	1 179 845
Hysesintäkter mm	305 601	344 226	354 553	365 189	376 145	387 429	449 137
Avgifter	689 956	666 832	672 493	678 346	684 399	690 660	730 708
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	18,2%	12,0%	10,8%	9,5%	8,4%	7,2%	2,7%
Summa intäkter	995 557	1 011 058	1 027 046	1 043 536	1 060 544	1 078 089	1 179 845
Årets resultat	13 572	-2 712 474	14 434	14 886	15 354	15 837	24 763
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0

9.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv.

Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

9.3.1 100 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	286 000	285 502	284 963	284 382	283 754	283 076	278 779
Övriga kostnader	502 336	3 213 147	524 236	535 612	547 287	559 273	624 319
Summa kostnader	788 336	3 498 649	809 199	819 994	831 041	842 348	903 098
Summa utgifter och avsättningar	801 908	812 512	823 361	834 463	845 824	857 455	919 955
Hysesintäkter	69 000	70 380	71 788	73 223	74 688	76 182	84 111
Avgiftsintäkter	756 447	765 160	782 474	800 135	818 148	836 522	934 842
Övriga intäkter	-28 599	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	796 848	835 540	854 262	873 358	892 836	912 704	1 018 953
Årets resultat	8 512	-2 663 108	45 063	53 365	61 795	70 355	115 855
Betalnetto efter fondavsättning	-5 060	23 028	30 901	38 895	47 012	55 249	98 998
Avgifter kr/m ² bostäder	571	578	591	604	618	632	706
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	3,7%	2,8%	3,1%	3,3%	3,6%	3,9%	5,1%

9.3.2 90 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	330 639	334 136	333 598	333 017	332 389	331 711	327 032
Övriga kostnader	502 336	3 213 147	524 236	535 612	547 287	559 273	624 319
Summa kostnader och avsättningar	832 975	3 547 284	857 834	868 628	879 676	890 983	951 351
Summa utgifter och avsättningar	846 547	861 147	871 996	883 098	894 459	906 090	971 232
Hysesintäkter	197 693	201 647	205 680	209 793	213 989	218 269	240 986
Avgiftsintäkter	672 393	682 529	697 217	712 200	727 482	743 070	826 219
Övriga intäkter	-28 599	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	841 487	884 175	902 897	921 993	941 471	961 339	1 067 206
Årets resultat	8 512	-2 663 108	45 063	53 365	61 795	70 355	115 855
Betalnetto efter fondavsättning	-5 060	23 028	30 901	38 895	47 012	55 249	95 974
Avgifter kr/m ² bostäder	564	573	585	598	611	624	693
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	2,4%	1,9%	2,1%	2,2%	2,4%	2,5%	3,2%

9.3.3 80 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	375 277	382 771	382 233	381 652	381 024	380 345	375 285
Övriga kostnader	502 336	3 213 147	524 236	535 612	547 287	559 273	624 319
Summa kostnader	877 613	3 595 918	906 468	917 263	928 311	939 618	999 604
Summa utgifter och avsättningar	891 186	909 782	920 631	931 732	943 094	954 724	1 022 509
Hysesintäkter	326 386	332 913	339 572	346 363	353 290	360 356	397 862
Avgiftsintäkter	588 339	599 897	611 960	624 265	636 816	649 617	717 597
Övriga intäkter	-28 599	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	886 126	932 810	951 532	970 628	990 106	1 009 973	1 115 459
Årets resultat	8 512	-2 663 108	45 063	53 365	61 795	70 355	115 855
Betalnetto efter fondavsättning	-5 060	23 028	30 901	38 895	47 012	55 249	92 950
Avgifter kr/m ² bostäder	555	566	578	589	601	613	677
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,9%

9.3.4 70 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	419 916	431 406	430 868	430 286	429 658	428 980	423 538
Övriga kostnader	502 336	3 213 147	524 236	535 612	547 287	559 273	624 319
Summa kostnader	922 252	3 644 553	955 103	965 898	976 945	988 253	1 047 856
Summa utgifter och avsättningar	935 824	958 417	969 266	980 367	991 729	1 003 359	1 073 786
Hysesintäkter	455 078	464 180	473 464	482 933	492 591	502 443	554 738
Avgiftsintäkter	504 285	517 265	526 703	536 330	546 149	556 165	611 794
Övriga intäkter	-28 599	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	930 764	981 445	1 000 167	1 019 263	1 038 741	1 058 608	1 166 532
Årets resultat	8 512	-2 663 108	45 063	53 365	61 795	70 355	118 676
Betalnetto efter fondavsättning	-5 060	23 028	30 901	38 895	47 012	55 249	92 746
Avgifter kr/m ² bostäder	544	558	568	579	589	600	660
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,3%	-0,7%	-0,9%	-1,0%	-1,2%	-1,4%	-1,7%

10 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats kr	Insats kr/m ²	Vilande insats	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
1	1	3 rok	75	5,5263	-	-	-	743 987	-	6 217
2	1	2 rok	67	5,0147	6,2580	675 106	10 076	-	3 043	5 626
3	2	2 rok	67	5,0147	6,2580	675 106	10 076	-	3 043	5 626
4	2	2 rok	75	5,5263	6,8965	707 200	9 429	-	3 354	6 200
5	3	2 rok	64	4,8228	-	-	-	649 275	-	5 395
6	3	2 rok	55	4,2472	5,3002	571 783	10 396	-	2 577	4 828
7	1	2 rok	68	5,0786	6,3378	683 716	10 055	-	3 082	5 703
8	1	3 rok	73	5,3984	6,7368	726 767	9 956	-	3 276	6 064
9	2	2 rok	68	5,0786	6,3378	683 716	10 055	-	3 082	5 703
10	2	3 rok	73	5,3984	6,7368	726 767	9 956	-	3 276	6 064
11	3	2 rok	64	4,8228	6,0185	649 275	10 145	-	2 927	5 283
12	3	2 rok	55	4,2472	5,3002	571 783	10 396	-	2 577	4 827
13	1	2 rok	63	4,7589	5,9387	621 684	9 868	-	2 888	5 244
14	1	1 rok	46	3,6716	4,5819	479 653	10 427	-	2 228	4 122
15	1	2 rok	63	4,7589	-	-	-	621 684	-	5 244
16	2	2 rok	63	4,7589	5,9387	621 684	9 868	-	2 888	5 244
17	2	1 rok	46	3,6716	4,5819	479 653	10 427	-	2 228	4 122
18	2	2 rok	63	4,7589	-	-	-	621 684	-	5 244
19	3	2 rok	63	4,7589	5,9387	621 684	9 868	-	2 888	5 244
20	3	2 rok	63	4,7589	5,9387	621 684	9 868	-	2 888	5 244
21	BV	2 rok	50	3,9273	4,9010	1	0	-	2 383	-
Totalt			1 324	100,00	100,00	10 117 264	9 554	2 636 631	48 627	112 994

Fördelningsgrund Insats

Insatserna har beräknats utifrån en utjämnad hyra. Därutöver har justering gjord för lägenheter utan hiss (Rådmansgatan 3) med -3% och lgh 4 (stor 2:a) med -5%.

Insatsfördelningen gäller inte lgh 21 som säljaren förvärvar för en symbolisk summa. Säljaren beskostar byggnation av lägenheten.

Fördelningsgrund årsavgift

Årsavgift erläggs enligt föreningens stadgar i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalet har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

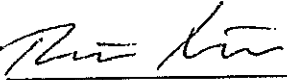
11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel. Den årliga energiförbrukningen för en genomsnittlig lägenhet i Sverige är ca 2 500 kWh.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Östersund 2014-04-06


Mattias Andersson

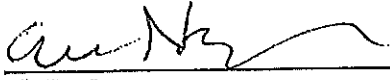

Erik Ivarsson


Ronnie Nilsson


Sandra Olofsson


Håkan Gyllander


Christer Johansson


Erik Näsström

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Domaren 4*, Östersunds kommun, organisationsnummer 769627-1795, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

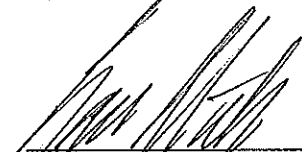
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan
Stadgar
Registreringsbevis
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset AB, 2013-12-17
Fastighetsinformation
Bankoffert Nordea
Driftskostnad fjärrvärme, vatten, el och renhållning
Fastighetsöverlåtelseavtal mellan Frösöfastigheter och Visionsbolaget 8506
Transportköp, avtal, utkast
Aktieöverlåtelseavtal. utkast

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2014-04-10


Claes Mörk
Jur.kand.


Ole Lien
Byggnadsingenjör

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



Östersund Domaren 4

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan

Hilar Truuberg
2018-12-17 (rev)

Östersund Domaren 4 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Domaren 4 genom Forum Fastighetsekonomi AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 22 oktober 2013 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.

Platsbesök utfördes i 7 lägenheter, suteränglokal samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningsstillfället var det regnigt samt en 1 grad C.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Christer Johansson, boende
- Helena Barmild, boende
- Sandra Olofsson, boende
- Mattias Andersson, boende
- Håkan Gyllander, boende
- Rebecca Haglund, boende
- Ernst Norenus, boende
- Kenneth, HSB, fastighetsskötare
- Charlotte Högberg, Colliers International
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi AB
- Hilmar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Östersund Domaren 4	
Adress:	Norra Ståndvägen 6 A-B, Rådmansgatan 3	
Kommun:	Östersund	
Nuvarande ägare:	Fastighets AB Hornsgatan	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	2 045 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med källare / suterräng och 2,5 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1947	
Ombyggnadsår:	1987 / 1988	
Areor:	Bostäder	1 274 m ²
	Totalt	1 274 m ²
Parkering:	18 platser	
Standard:	Modern	
Källare / suterräng:	Lokal, driftsutrymmen, förråd, tvättstuga	
Övr. våningsplan:	Bostäder	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.	
Stomme:	Armerad betong och trä- eller stålbalkar.	
Ytterväggar:	Plank som bärande stomme.	
Bjälklag:	Betong över källare, trä- eller stålbalkar med konstruktionsbetong i övrigt.	
Yttertak:	Betongtakpannor. Plåt på mindre delar.	



Fasader:	Betongsöckel, plåt i huvudsak i våningsplanen, träpanel på takkupsidor.
Balkonger:	Betongplatta upplagd på stål balksram, aluminiumräcken, plåtskärmar.
Fönster:	2-glas träfönster i suterrängplan. 3-glas (2+1) träfönster i bostäderna.
Trapphus:	Linoelimgolv, målade väggar och tak. Träräcke.
Entréportar:	Aluminiumpartier med glas.
Övriga dörrar:	Källardörr av plåt. Igh-dörrar av trä.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i många rum Plastmatta i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, ventilationsaggregat, kyl- och frysfrys, skåpsinredning i huvudsak från ombyggnadsåret. Egeninstallerad DM i vissa. Vissa variationer i utförande kan förekomma mellan olika lägenheter.
Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv, väggplastmatta på vägg, målade tak, Badkar, wc-stol, tvättställ. Vatten radiator. Avvikelse kan förekomma.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, tvättbänk. Klinker på golv, målade väggar och målat tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 1986.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer av blandad ålder. Värmelement från byggnadsåret. Stamregleringsventiler och radiatorventiler genomgående utbytt ca 1988.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med kontrollventiler i badrum och kök. Mekanisk tilluft med ventiler i rummen.

156

VA-installationer:	Avlopp av s k ma-rör och plast (bottenavlopp av gjutjärn), varm- och kallvatten av koppar. De vertikala installationerna är i huvudsak utbytta utom till 2 badrum som har äldre installationer. Inkommande vattenserviser outbytta.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentral och huvudledningar till lägenheter mm utbytta och i gott skick. Installationer i lägenheter och gemensamma utrymmen likaså utbytta och i gott skick.
Hiss:	2 hydratlhissar för 4 personer, 325 kg. Hissmaskiner och styr- och reglerutrustningar från 1988.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Gräsmatta, hårdgjorda ytor, vissa planteringar.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1947. 1988 utfördes en förhållandevis omfattande renovering när bl a va-stammar byttes, badrum renoverades, elinstallationer byttes, yttertak byttes. Fasaderna tilläggsisolerades och plåtbekläddes enligt uppgift i slutet av 1970-tal. Byggnaderna är i generellt tillfredsställande skick.
OVK-status:	OVK-status ej redovisad.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
Asbest:	Asbest kan finnas i värmeöversoleringar i källarplanet.

456

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Inga fuktgenomslag noterades i byggnadsdelen av källare- / suterräng utom i en av lokalerna. Enligt uppgift har dräneringsarbeten utförts så fuktskadan kan vara gammal.

Inga sättningar noterades under bottenplattor och inte heller några utvändiga marksättningar.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick. Inget närm förestående tekniskt åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Normal och ytterst begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i golv, bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

Icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Plåtfasad i övrigt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Utvändiga träpaneldelar i normalt skick. Behov av utvändig ommålning finns inom 3-4 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Taket är i generellt tillfredsställande skick. Plåtdetaljer på tak i likaledes gott skick. Vindskivor av trä rekommenderas ommålas parallellt med träpanelsfasaden.

Takavvattning i tillfredsställande skick. Taksäkerhet i tillfredsställande skick.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta upplagd på stål balkstam. Aluminiumräckan och plåtskärmar. Plattor och räcken bedöms vara renoverade 1988. På en av balkongplattorna finns påtagliga rostgenomslag och på en annan marginella dito.

Det bedöms vara ca 7-8 år till kommande mer omfattande renovering av alla balkongplattor.

5.1f Fönster

3-glasfönster på kopplade trä- / aluminiumbågar. Fönstren är i tekniskt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

2-glas träffönster i källar- / sutterrängplanet i behov av utvändig ommålning inom några år.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvåttstuga:

Ytskikt i normalt skick. 2 TM från ca 2005 med 5-6 års återstående teknisk livslängd. 1 TT och 1 TS från 1993 i bedömt nära förestående behov av utbyte.

Källare / suterräng:

Normalt skick, Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick, Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion.

Föränd:

Lgh-förråd i normalt skick.

5.1h Lågenheter

7 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktssnäsigt i likartat skick.

Övriga lägenhoters badrum har yt- och tättskilt från 1988. Yt- och tättskikten i de badrummen har snart nått sin tekniska livslängd och är i nära förestående behov av renovering. Stadgemässigt åligger underhållsansvaret för badrummens yt- och tättskikt respektive bostadsrättshavare. Avlopp till 2 badrum är obytta och rekommenderas bytas parallellt med badrumsrenoveringarna.

Elinstallationer i lägenheterna från ombyggnadsåret i tillfredsställande tekniskt skick. Inget åtgärdsbehov.

Det bedöms att ventilationen / luftomsättningen i besökta lägenheter var tillfredsställande.

Efter förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrätts-
havarna.

176

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral från 1986 med några års återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer från byggnadsåret och ombyggnadsåret. Radia-
torventilerna och stamregleringsventilerna är utbytta. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Installationer i huvudsak från ombyggnadsåret i normalt skick. Avlopp till två
badrum obytta. Delar inne i badrummen byts parallellt med rekommenderade bad-
rumsrenoveringar. Vertikala installationer har generellt lång återstående teknisk
livslängd.

I samband med badrumsrenoveringarna rekommenderas samtliga utbytta avlopp
spolas / rensas.

5.2d Ventilation

Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat i varje lägenhet. Fläktenheter från
1988 och i bedömt gott skick. Vid besiktningstidpunkten bedömdes luftomsätt-
ningen vara tillfredsställande i besökta lägenheter.

5.3 El-installationer

Fastigheters elinstallationer såsom servis, servisoentral är genomgående från om-
byggnadsåret, i gott skick och med lång återstående teknisk livslängd.

Installationer i badrummen byts i samband med yt- och tätskiktsrenoveringarna.

5.4 Hissinstallationer

Hydraulhissar med maskiner, styr- och reglerutrustning mm från 1988. Hissarna har
haft mycket få driftstörningar enligt noteringar i servicehandböcker och information
från de boende.

Om ca 10 år bedöms ändå ompackning av hydraulboxar behöva utföras.

456

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2013)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1e Fasad	
Ommålning träpanelsfasaddelar, ca 2017	ca 40 kkr
6.1e Balkonger	
Punktåtgärder, ca 2014	ca 25 kkr
Renovering balkongplattor, 2022	ca 500 kkr
6.1f Fönster / fönsterdörrar	
Ommålning källarfönster, ca 2015	ca 50 kkr
6.1g Gemensamma utrymmen	
Utbyte 1 TT och 1 TS, ca 2014	ca 60 kkr
Utbyte 2 TM, ca 2020	ca 90 kkr
6.1h Lägenheter	
Renovering 20 badrum, ca 2014 / -15	ca 2 200 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion	
Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2014	ca 250 kkr
6.2c Avlopp / vatten	
Utbyte avlopp till 2 badrum, ca 2014 / -15	ca 60 kkr
Rensning av avlopp, ca 2014 / -15	ca 40 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1947, förhållandevis omfattande ombyggda ca 1987 / -88. Byggnaderna kan anses vara i normalt till gott skick för byggnadsåret. Nära förestående underhållsarbeten finns avseende fönstren i källarplanet, badrummens yt- och tätskikt, utrustningen i fjärrvärmeundercentralen samt en del av maskinparken i tvättstugan. På ett antal års sikt kommer även balkongplattorna behöva repareras. Rekommenderade åtgärder är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 485 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 630 000:-
Totalt:	ca 1 115 000:-

I ovanstående sammanställning är kostnad för badrumsrenoveringar inte inräknad ovan då underhållsansvaret för åtgärden åligger respektive bostadsrättshavare och inte föreningen.

