

EKONOMISK PLAN

BRF ODLAREN 4
769627-1555

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	5
7	Föreningens utgifter	6
7.1	Drift- och underhållskostnader	6
7.2	Historiska driftkostnader	6
7.3	Fastighetsskatt/avgift	6
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 bedömande av föreningens verksamhet	13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF ODLAREN 4

1 ALLMÄNT

Brf Odlaren 4 med org.nr. 769627-1555 har registrerats hos Bolagsverket 2013-11-15. 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 Odlaren 4. Brf Odlaren 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 Odlaren 4
Kommun	Östersunds
Församling	Frösö församling
Adress/belägenhet	Ruuthsvägen 5 A-B
Tomtarea	1 706 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd Hornsplans municipalsamhälle, 1939-08-31

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	1972
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 2,5 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	1 151 m ² .
Bostadslägenheter	18 lägenheter om sammanlagt 1 151 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, källare.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluft med kontrollventiler i badrum och kök. Tilluft gm spaltventiler i fönstren.
Hiss	Saknas
Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.
Stomme	Armerad betong
Bjälklag	Armerad betong
Yttertak	Betongtakpannor. Smärre delar med plåt.
Fasader	Betongsockel, putsade mineritskivor i våningsplanen. Gavelspetsar med träpanel.
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar. På vindsplanet finns vissa 3-blas (2+1) träfönster.
Trapphus, entré	Betongmosaikgolv, målat puts på vägg och akustikplattor i tak. Handledare och räcke.
Tvättstuga	1 TM, 1 TT, 1 mangel, tvättbänk. Målat golv, målade väggar och målat tak. Separat torkrum med kondensavfuktare. WC i anslutning till tvättstuga.

Sophantering

Utvändiga behållare under skärmtak.

Övrigt

Kabel-tv

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Truuberg, den 01 november 2013. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 3 090 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 2 770 000 kr inkl moms. 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 7 328 000 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	14 000 000	12 163
Lagfartskostnad ²	111 570	
Pantbrevskostnad ³	16 555	
Ombildningskostnad	315 625	
Reparationsfond	2 770 000	
Ing saldo och oförutsett	100 000	
Anskaffningskostnad	17 313 750	15 042

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Löptid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	3 000 000	ca 3 år	3,60	108 000	5 229	113 229	3,60
Bottenlån 2	3 500 000	ca 5 år	3,80	133 000	-	133 000	3,80
Lån vilande insatser 1	2 338 519	Rörlig ⁴	3,40	79 510	-	79 510	3,71
Summa lån år 1	8 838 519	Snittränta:	3,63	320 510	5 229	325 738	3,71
Insatser	8 475 231						
Summa finansiering år 1	17 313 750						

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskillning för fastigheten, 1 673 470 kr, och köpeskillning för aktierna i bolaget (ej Inräknat bolagets likvida medel), 12 326 530 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: 8 191 000 kr.

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

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 900 kvm med bostadsrätt och 251 kvm med hyresrätt.

7 FÖRENINGENS UTGIFTER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	22 000	19
Värme	135 000	117
El	75 000	65
Renhållning	15 000	13
Styrelse/revision	10 000	9
Ekonomisk förvaltning	25 000	22
Trappstädning	30 000	26
Fast skötsel	50 000	43
Försäkring	15 000	13
Kabel TV	13 476	12
Övrigt	30 000	26
Löpande underhåll	50 000	43
Summa driftkostnad år 1	470 476	409
Avsättning yttre underhåll:	17 265	15
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.

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	20 015	19 700
Värme	123 791	141 700
El	68 973	79 400
Renhållning	13 424	15 500

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	7 328 000
Kommunal fastighetsavgift (1 217 kr per lgh)	21 906

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	494 498	549
Hysesintäkter bostäder	238 356	950
Parkeri, garage mm	90 150	
Totala intäkter år 1	823 004	
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 hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande 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 3 090 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 2 770 000 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 6,7 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 78% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2014	2 2015	3 2016	4 2017	5 2018	6 2019	11 2024
Ränta	320 510	327 517	327 314	327 094	326 625	326 119	322 910
Avskrivningar	9 909	10 701	11 557	12 482	13 481	14 559	21 392
Driftskostnader	470 476	479 886	489 483	499 273	509 258	519 444	573 508
Planerat underhåll	-	2 770 000	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/avgift	21 906	22 344	22 791	23 247	23 712	24 186	26 703
Summa kostnader	822 800	3 610 448	851 145	862 096	873 076	884 307	944 513
Årsavgift/m² (bostäder)	549	560	572	583	595	607	670
Årsavgifter bostäder	494 498	504 388	514 476	524 765	535 261	545 966	602 791
Hysesintäkter bostäder	238 356	243 123	247 986	252 945	258 004	263 164	290 555
Parkering	90 150	91 953	93 792	95 668	97 581	99 533	109 892
Summa intäkter	823 004	839 464	856 254	873 379	890 846	908 663	1 003 238
Årets Resultat	204	-2 770 983	5 108	11 283	17 770	24 356	58 725
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	204	-2 770 983	5 108	11 283	17 770	24 356	58 725
Återföring avskrivningar	9 909	10 701	11 557	12 482	13 481	14 559	21 392
Amorteringar	-5 229	-5 647	-6 099	-12 687	-13 701	-14 798	-21 742
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	4 884	-2 765 929	10 567	11 078	17 550	24 117	58 374
Avsättning till yttre underhåll	-17 265	-17 610	-17 963	-18 322	-18 688	-19 062	-21 046
Disposition underhållsfond	-	2 770 000	-	-	-	-	-
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	-12 381	-13 539	-7 395	-7 243	-1 139	5 055	37 328
Ingående saldo kassa	2 870 000						
Ackumulerat saldo kassa	2 874 884	108 955	119 522	130 601	148 150	172 268	394 694
Ackumulerad avsättning till underhåll	2 787 265	34 875	52 838	71 160	89 848	108 910	210 093

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Ränteantagande	4,63%	4,63%	4,63%	4,63%	4,63%	4,63%	4,63%
Inflationsantagande efter ökning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnader	408 895	408 654	408 395	408 114	407 518	406 875	402 798
Avskrivningar	9 909	10 701	11 557	12 482	13 481	14 559	21 392
Driftskostnader	470 476	484 590	499 128	514 102	529 525	545 411	632 280
Planerat underhåll	-	2 797 157	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/avgift	21 906	22 563	23 240	23 937	24 655	25 395	29 440
Summa kostnader	911 185	3 723 666	942 320	958 635	975 179	992 239	1 085 910
Återföring avskrivningar	-9 909	-10 701	-11 557	-12 482	-13 481	-14 559	-21 392
Amorteringar	5 229	5 647	6 099	12 687	13 701	14 798	21 742
Avsättning underhållsfond	17 265	-2 779 374	18 316	18 866	19 432	20 015	23 203
Summa utgifter och avsättningar	923 770	939 238	955 178	977 706	994 832	1 012 493	1 109 463
Hysesintäkter mm	328 506	338 361	348 512	358 967	369 736	380 828	441 485
Avgifter	595 264	600 876	606 666	618 738	625 095	631 664	667 979
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	20,4%	19,1%	17,9%	17,9%	16,8%	15,7%	10,8%
Summa intäkter	923 770	939 238	955 178	977 706	994 832	1 012 493	1 109 463
Årets resultat	12 585	-2 784 428	12 858	19 070	19 653	20 253	23 553
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	241 000	240 812	240 608	240 389	239 920	239 414	236 205
Övriga kostnader	502 291	3 282 931	523 832	535 002	546 451	558 189	621 603
Summa kostnader	743 291	3 523 743	764 440	775 391	786 371	797 602	857 808
Summa utgifter och avsättningar	755 876	766 299	776 944	793 917	805 280	816 903	879 204
Hysesintäkter	90 150	91 953	93 792	95 668	97 581	99 533	109 892
Avgiftsintäkter	653 345	660 806	675 756	691 006	706 560	722 425	806 640
Summa intäkter	743 495	752 759	769 549	786 674	804 141	821 958	916 532
Årets resultat	204	-2 770 983	5 108	11 283	17 770	24 356	58 725
Betalnetto efter fondavsättning	-12 381	-13 539	-7 395	-7 243	-1 139	5 055	37 328
Avgifter kr/m ² bostäder	568	574	587	600	614	628	701
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	3,3%	2,4%	2,7%	3,0%	3,2%	3,5%	4,6%

9.3.2 90 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	277 767	280 906	280 703	280 483	280 014	279 508	276 299
Övriga kostnader	502 291	3 282 931	523 832	535 002	546 451	558 189	621 603
Summa kostnader och avsättningar	780 057	3 563 837	804 534	815 485	826 465	837 696	897 902
Summa utgifter och avsättningar	792 642	806 393	817 038	834 011	845 374	856 997	919 298
Hysesintäkter	200 318	204 325	208 411	212 579	216 831	221 168	244 187
Avgiftsintäkter	579 943	588 529	601 231	614 188	627 404	640 884	712 440
Summa intäkter	780 261	792 853	809 643	826 768	844 235	862 052	956 627
Årets resultat	204	-2 770 983	5 108	11 283	17 770	24 356	58 725
Betalnetto efter fondavsättning	-12 381	-13 539	-7 395	-7 243	-1 139	5 055	37 328
Avgifter kr/m ² bostäder	560	568	580	593	606	619	688
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	1,9%	1,4%	1,5%	1,7%	1,8%	2,0%	2,7%

9.3.3 80 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	314 534	321 000	320 797	320 577	320 108	319 602	316 393
Övriga kostnader	502 291	3 282 931	523 832	535 002	546 451	558 189	621 603
Summa kostnader	816 824	3 603 931	844 628	855 579	866 559	877 790	937 996
Summa utgifter och avsättningar	829 409	846 487	857 132	874 105	885 468	897 091	959 392
Hysesintäkter	310 487	316 697	323 030	329 491	336 081	342 803	378 482
Avgiftsintäkter	506 541	516 251	526 706	537 371	548 248	559 344	618 239
Summa intäkter	817 028	832 947	849 737	866 862	884 329	902 146	996 721
Årets resultat	204	-2 770 983	5 108	11 283	17 770	24 356	58 725
Betalnetto efter fondavsättning	-12 381	-13 539	-7 395	-7 243	-1 139	5 055	37 328
Avgifter kr/m ² bostäder	550	561	572	584	595	607	671
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,1%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%

9.3.4 70 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	351 300	361 094	360 891	360 671	360 202	359 696	356 487
Övriga kostnader	502 291	3 282 931	523 832	535 002	546 451	558 189	621 603
Summa kostnader	853 591	3 644 025	884 722	895 673	906 653	917 884	978 090
Summa utgifter och avsättningar	866 176	886 581	897 226	914 199	925 562	937 185	999 486
Hysesintäkter	420 655	429 068	437 650	446 403	455 331	464 437	512 776
Avgiftsintäkter	433 140	443 973	452 181	460 553	469 093	477 803	524 038
Summa intäkter	853 795	873 041	889 831	906 956	924 423	942 240	1 036 815
Årets resultat	204	-2 770 983	5 108	11 283	17 770	24 356	58 725
Betalnetto efter fondavsättning	-12 381	-13 539	-7 395	-7 243	-1 139	5 055	37 328
Avgifter kr/m ² bostäder	538	551	561	572	582	593	650
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,2%	-1,7%	-1,8%	-2,0%	-2,1%	-2,2%	-2,9%

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	bv	2 rok	53	4,7863	6,1273	472 257	8 911	-	2 525	4 430
2	bv	1 rok	43	4,0833	5,2274	393 227	9 145	-	2 154	3 573
3	bv	1 rok	43	4,0833	-	-	-	393 227	-	3 573
4	bv	1 rok	43	4,0833	5,2274	393 227	9 145	-	2 154	3 850
5	1	2 rok	43	4,0833	-	-	-	401 690	-	3 850
6	1	2 rok	61	5,3486	6,8472	575 869	9 440	-	2 822	4 880
7	1	3 rok	77	6,4732	8,2870	711 869	9 245	-	3 415	6 049
8	1	3 rok	77	6,4732	8,2870	711 869	9 245	-	3 415	6 049
9	1	5 rok	94	7,6682	-	-	-	856 368	-	7 030
10	2	2 rok	43	4,0833	5,2274	410 138	9 538	-	2 154	3 573
11	2	2 rok	61	5,3486	6,8472	587 372	9 629	-	2 822	4 910
12	2	3 rok	77	6,4732	8,2870	726 084	9 430	-	3 415	5 869
13	2	3 rok	77	6,4732	8,2870	726 084	9 430	-	3 415	5 870
14	2	5 rok	94	7,6682	9,8167	873 465	9 292	-	4 045	7 030
15	3	3 rok	80	6,6841	8,5569	766 777	9 585	-	3 526	6 014
16	3	2 rok	57	5,0674	6,4872	563 496	9 886	-	2 673	4 687
17	3	2 rok	57	5,0674	6,4872	563 496	9 886	-	2 673	5 160
18	3	2 rok	71	6,0515	-	-	-	687 233	-	5 410
Totalt			1 151	100,00	100,00	8 475 231	9 417	2 338 519	41 208	99 320

Fördelningsgrund Insats

Insatserna har beräknats utifrån en kombination av utjämnad hyra och ytan. Därutöver har justering gjord för avsaknad av balkong med -5% samt justering 2% per våningsplan.

Fördelningsgrund årsavgift

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

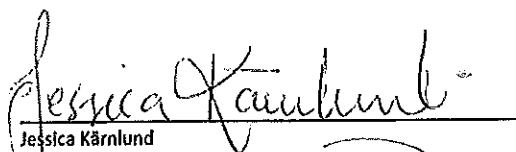
11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- 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. Abonnemang för hushållsel ingår i avgiften.
- 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. hänför 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 den 2014-03-06


Mats Ebbesson


Ulrika Magnusson Sundqvist


Jessica Kärnlund


Martin Persson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Odlaren 4*, Östersunds kommun, organisationsnummer 769627-1555, 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, 2013-11-01

Fastighetsinformation

Bankoffert Nordea

Driftskostnad fjärrvärme, vatten, el och renhållning

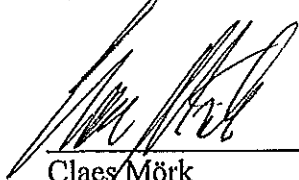
Fastighetsöverlåtelseavtal mellan Frösöfastigheter och Visionsbolaget 8523

Transportköp, avtal, utkast

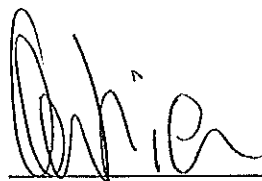
Aktieöverlåtelseavtal. utkast

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 2014-04-08



Claes Mörk
Jur.kand.

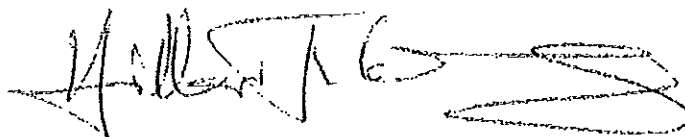


Ole Lien
Byggnadsingenjör

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

Östersund Odlaren 4

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan



Hilar Truuberg

2013-11-01

Östersund Odlaren 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 Odlaren 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.

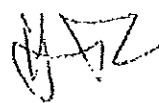
Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har inte utförts.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca 1 grad C.

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

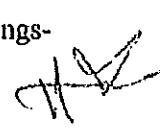
Vid besiktningen närvarade:

- Mats Ebbesson, boende
- Kenneth, HSB, fastighetsskötare
- Charlotte Högberg, Colliers International
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Östersund Odlaren 4	
Adress:	Ruuthsvägen 5 A-B	
Kommun:	Östersund	
Nuvarande ägare:	Frösöfastigheter 2 AB	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	1 706 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med källare / suterräng och 2,5 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1972	
Areor:	Bostäder	1 151 m ²
	Totalt	1 151 m ²
Garage:	12 platser	
Standard:	Modern	
Källare / suterräng:	Bostäder, driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, garage	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.	
Stomme:	Armerad betong.	
Ytterväggar:	Betong som bärande stomme.	
Bjälklag:	Armerad betong.	
Yttertak:	Betongtakpannor. Smärre delar med plåt.	
Fasader:	Betongsockel, putsade mineritskivor i våningsplanen. Gavelspetsar med träpanel.	



Balkonger:	Betongplatta, galvaniserade räcken, träskärmar.
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong, fuktisolering, överbetong, ytskikt.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. På vindsplanet finns vissa 3-glas (2+1) träfönster.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målad puts på vägg och akustikplattor i tak. Handledare och räcke.
Entréportar:	Aluminiumpartier med glas.
Övriga dörrar:	Källardörr av aluminium. Lgh-dörrar av trä. Skjutdörr till garage (plåtbeklädd).
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Plastmatta i de flesta rum Plastmatta i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse kan förekomma
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, köksfläkt, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Egeninstallerad DM i vissa. Variationer i utförande kan förekomma mellan olika lägenheter.
Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv, helkaklat, halvkaklat eller målad väv på vägg, målade tak. Duschplats eller badkar, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. TM och TT i vissa.
Tvättstuga:	1 TM, 1 TT, 1 mangel, tvättbänk. Målat golv, målade väggar och målat tak. Separat torkrum med kondensavfuktare. WC i anslutning till tvättstuga.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 1983.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar från byggnadsåret (sk en-rörssystem)

	tem). Stamregleringsventiler från byggnadsåret. Radiatorventiler genomgående utbyta.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med kontrollventiler i badrum och kök. Tilluft i form av spaltventiler i fönstren.
VA-installationer:	Avlopp av plast (bottenavlopp av gjutjärn), varm- och kallvatten av koppar. Installationerna är genomgående från byggnadsåret bortsett från marginella delar i vissa ombyggda badrum.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentral och huvudledningar till lägenheter från byggnadsåret. Installationer i lägenheter och gemensamma utrymmen liksom i all huvudsak från byggnadsåret.
Sopphantering:	Utvändiga behållare under skärmtak.
Tomt / mark:	Gräsmatta, hårdgjorda ytor, vissa planteringar, stödmur.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1972. Fasad har bytts ut och tilläggsisolerats och balkonger renoverats samt fjärrvärme installerats. I övrigt har några badrum renoverats. I övrigt har inga mer genomgripande åtgärder utförts i fastigheten. Byggnaden är i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	Godkänd OVK med giltighetstid till maj 2015 finns.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
Asbest:	Asbest kan möjligen finnas i värmerörsisoleringar i källarplanet.
Skyddsrum:	Inom fastigheten finns skyddsrum i bruk. Särskild besiktning av denna bör utföras innan ett förvärv såvida detta inte nyligen utförts.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjällklag

Inga fuktgenomslag noterades i byggnadsdelen av källare- / suterräng. Inga sättningar noterades under bottenplattan och inte heller några utvändiga marksättningar.

Genom terrassbjällklaget över garaget finns förhållandevis frekventa fuktgenomslag med åtföljande karbonatisering av betong och rostskador i underkantsarmering. Fuktgenomslagen bedöms ha pågått under några år. Nytt tätskikt kommer att behöva anordnas inom några år.

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

5.1b Stomme

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

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasad i övrigt i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Utvändiga träpaneldelar i normalt skick. Behov av utvändig ommålning finns dock inom ca 5 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Gäller även den bärande konstruktionen till skärmtaket för sophantering.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Taket är i generellt tillfredsställande skick. Vindskivor av trä rekommenderas ommålas parallellt med träpanelsfasaden.

Takavvattning i tillfredsställande skick. Taksäkerhet i tillfredsställande skick.

Skärmtak över sophantering i tillfredsställande skick.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta och galvaniserat räcke samt träskärmar. Plattor och skärmar i genomgående gott skick. Träskärmarna kommer att behöva ytskiktsbehandling om bedömningsvis 7-8 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

5.1f Fönster

2-glasfönster på kopplade träbågar. Ungefär hälften av bågarna är belägna i väderskyddat utrymme och är i genomgående gott skick. Nästa ommålning bedöms behöva utföras om 7-8 år. Fönster på gavlar och gatusida samt vindsplan är däremot i behov av utvändigt ommålning / smärre renovering inom 1-2 år.

Takfönster på vindsplan i behov av renovering inom nära framtid.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Målade ytskikt i normalt skick. 1 TM och 1 TT från ca 2008 med 7-8 års återstående teknisk livslängd. Gammal kondensavfuktare med bedömt behov av utbyte inom ett par år.

Källare / suterräng:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion.

Förråd:

Lgh-förråd i normalt skick.

5.1h Lägenheter

4 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i likartat skick. Några lägenheters badrum har enligt uppgift renoverats för kort tid sedan.

Övriga lägenheters badrum har yt- och tätskikt från byggnadsåret. Yt- och tätskikten i de badrummen har nått sin tekniska livslängd och är i nära förestående behov av renovering.

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

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

5.1i Garage

Garage under terrassbjälklag med frekventa fuktgenomslag. Inom några år kommer tätningsåtgärder behöva vidtas.

Enligt uppgift "kärvar" garageporten ibland. Justering utförs.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral från 1983 med rekommendation till utbyte inom något år.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer från byggnadsåret. Värmedistribution i övrigt med sk en-rörssystem i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventilerna är utbytta. Stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret. Inget bedömt nära förestående åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Installationer genomgående från byggnadsåret i normalt skick. Delar i badrummen rekommenderas bytas i samband med badrumsrenoveringarna. Det bedöms dock att vertikala installationer har lång återstående teknisk livslängd.

I samband med badrumsrenoveringarna rekommenderas samtliga avlopp spolas / rensas.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft. Frånluftsdon i kök och badrum. Vid besiktningstidpunkten bedömdes luftomsättningen vara tillfredsställande i besökta lägenheter.

Frånluftsfläktar på taken utbytta för några år sedan.

5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, serviscentral är från byggnadsåret, men bedöms ha mer än 10 års återstående teknisk livslängd. Installationer i badrummen byts i samband med yt- och tätskiktsrenoveringarna.



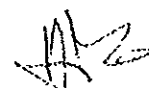
6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2013)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark, grundläggning, terrassbjälklag	
Renovering av tätskikt till terrassbjälklag, ca 2015	ca 750 kkr
6.1c Fasad	
Ommålning träfasaddelar, ca 2018	ca 50 kkr
6.1e Balkonger	
Ommålning träskärmar, ca 2020	ca 100 kkr
6.1f Fönster / fönsterdörrar	
Ommålning fönster vind, gavlar och gatusida, ca 2014	ca 100 kkr
Ommålning fönster / fönsterdörrar balkongsida, ca 2022	ca 80 kkr
6.1g Gemensamma utrymmen	
Utbyte kondensavfuktare, ca 2015	ca 40 kkr
Utbyte 1 TM och 1 TT, ca 2020	ca 90 kkr
6.1h Lägenheter	
Renovering 14 badrum, ca 2014 / -15	ca 1 600 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion	
Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2014 / -15	ca 250 kkr
6.2c Avlopp / vatten	
Rensning av avlopp, ca 2014 / -15	ca 30 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad uppförd 1972. Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret. Nära förestående underhållsarbeten finns avseende vissa fönster, badrummens yt- och tätskikt och ett läckande terrassbjälklag. Åtgärder sammanställda ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:

ca 2 770 000:-

Mellan 3-10 år:

ca 320 000:-

Totalt:

ca 3 090 000:-