

EKONOMISK PLAN

BRF RÖRLÄGGAREN 10
769627-3908

juni 2014

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt.....	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Teknisk status</i>	<i>5</i>
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	6
7	Föreningens utgifter.....	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader.....</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Historiska driftkostnader</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift</i>	<i>7</i>
8	Föreningens inkomster.....	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	7
9.1	<i>Ekonomisk prognos.....</i>	<i>9</i>
9.2	<i>Känslighetsanalys I</i>	<i>10</i>
9.3	<i>Känslighetsanalys II</i>	<i>10</i>
9.3.1	<i>100 % anslutning</i>	<i>10</i>
9.3.2	<i>90 % anslutning</i>	<i>11</i>
9.3.3	<i>80 % anslutning</i>	<i>11</i>
9.3.4	<i>70 % anslutning</i>	<i>11</i>
10	Lägenhetsredovisning	12
10.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler.....</i>	<i>14</i>
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	15

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF RÖRLÄGGAREN 10

1 ALLMÄNT

Brf Rörläggaren 10 med org.nr. 769627-3908 har registrerats hos Bolagsverket 2013-12-20. 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 Rörläggaren 10. Brf Rörläggaren 10 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 augusti 2014. Inflyttning har skett.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Östersund Rörläggaren 10
Kommun	Östersunds kommun
Församling	Frösö församling
Adress/belägenhet	Hornsgatan 7 A-C, 9, 9 A-B, Risslersgatan 11 A-B
Tomtareal	3 239 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	1950
Byggnadstyp	Flerbostadshus samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	3 487 m ² .
Bostadslägenheter	49 lägenheter om sammanlagt 2 873 m ² .
Lokaler	5 lokaler om sammanlagt 614 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, källare och vind.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Köksfläktar och pax-fläktar. Tilluft finns som väggventiler under fönstren eller spaltventiler i fönstren.
Hiss	Saknas
Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.
Stomme	Betong och tegel.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv.
Yttertak	Plåt.
Fasader	Betongsockel, puts i våningsplanen. Träpanelspartier vid lokaler och sophusbyggnader.

Fönster	3-glas trä-/aluminiumfönster med kopplade bågar, 2-glas träfönster i källarplan. Blandat trä- och aluminiumfönster till lokaler.
Trapphus, entré	Naturstensgolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Tvättstuga	3 tvättstugor; 6 TM, 3 TT, 4 TS, 3 manglar. Klinker på golv eller målad golv, kaklade eller målade väggar och målade tak. 1 torkrum med kondensavfuktare.
Sopphantering	Separata sophus

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Ruuberg, den 17 december 2013. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 11 160 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 10 830 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2014 är 18 992 000 kr, fördelat på bostäder 16 708 000 kr och lokaler 2 284 000 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	29 135 000	8 355
Lagfartskostnad ²	286 530	
Pantbrevskostnad ³	-	
Ombildningskostnad	517 500	
Reparationsfond	10 830 000	
Ing saldo och oförutsett	250 000	
Anskaffningskostnad	41 019 030	11 763

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 14 345 070 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 14 789 930 kr.

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

³ Befintliga pantbrev: 20 250 000 kr.

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Löptid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter	
			%	kr			löptid	%
Bottenlån 1	5 000 000	ca 5 år	3,80	190 000	8 714	198 714		3,80
Bottenlån 2	5 000 000	ca 3 år	3,50	175 000	8 714	183 714		3,50
Bottenlån 3	4 000 000	ca 2 år	3,50	140 000	6 971	146 971		3,50
Bottenlån 4	800 000	ca 2 år	3,60	28 800	1 394	30 194		3,60
Lån vilande insatser 1	3 760 442	Rörlig ⁴	3,50	131 615	-	131 615		3,61
Summa lån år 1	18 560 442	Snittränta:	3,59	665 415	25 794	691 210		3,61
Insatser	22 458 588							
Summa finansiering år 1	41 019 030							

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 2 473 kvm med bostadsrätt och 400 kvm med hyresrätt. Av den totala lokalarean upplåts 0 kvm med bostadsrätt och 614 kvm med hyresrätt.

7 FÖRENINGENS UTGIFTER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	80 000	23
Värme	560 000	161
El	75 000	22
Renhållning	36 000	10
Styrelse/revision	40 000	11
Ekonomisk förvaltning	75 000	22
Trappstädning	75 000	22
Fast skötsel	150 000	43
Försäkring	50 000	14
Kabel TV	39 296	11
Övrigt, oförutsatt	100 000	29
Löpande underhåll	125 000	36
Summa driftkostnad år 1	1 405 296	403
Avsättning yttre underhåll:	56 976	16
Årlig höjning av driftkostnad	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbildningen 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

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

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	74 678	76 000
Värme	522 813	550 000
El	67 621	73 000
Renhållning	34 212	24 000

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	16 708 000
Kommunal fastighetsavgift (0,30% av taxv)	50 124
Taxeringsvärde lokaler	2 284 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	22 840

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. 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	1 414 777	572
Hysesintäkter bostäder	361 037	903
Hysesintäkter lokaler	376 593	613
Parkering, garage mm	75 900	
Totala intäkter år 1	2 228 306	
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 PROGNOIS SAMT 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 11 160 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 10 830 000 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.

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 10,1 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.

Föreningen har överlåtit (inre) underhållet av byggnaden till sina medlemmar. Medlemmarna förnyar dessa och förlänger succesivt byggnadens livslängd. Dessutom gör föreningen avsättning till yttre underhållsfond som när den används, succesivt förlänger byggnadens livslängd. Avskrivningarna i planen är rak avskrivning med 0,5%/år på byggnadsvärdet.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 86% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2014	2 2015	3 2016	4 2017	5 2018	6 2019	11 2024
Ränta	665 415	668 500	667 495	666 410	665 238	663 972	655 953
Avskrivningar	71 574	71 574	71 574	71 574	71 574	71 574	71 574
Driftskostnader	1 405 296	1 433 402	1 462 070	1 491 311	1 521 138	1 551 560	1 713 048
Planerat underhåll	-	10 830 000	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/avgift	72 964	74 423	75 912	77 430	78 979	80 558	88 943
Summa kostnader	2 215 249	13 077 899	2 277 050	2 306 725	2 336 928	2 367 664	2 529 517
Årsavgift/m ² (bostäder)	572	584	595	607	619	632	697
Årsavgifter bostäder	1 414 777	1 443 072	1 471 934	1 501 372	1 531 400	1 562 028	1 724 605
Hysesintäkter bostäder	361 037	368 258	375 623	383 135	390 798	398 614	440 102
Hysesintäkter lokaler	376 593	384 125	391 807	399 643	407 636	415 789	459 065
Parkering	75 900	77 418	78 966	80 546	82 157	83 800	92 522
Summa intäkter	2 228 306	2 272 873	2 318 330	2 364 697	2 411 991	2 460 230	2 716 293
Årets Resultat	13 057	-10 805 026	41 280	57 972	75 063	92 566	186 776
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	13 057	-10 805 026	41 280	57 972	75 063	92 566	186 776
Återföring avskrivningar	71 574	71 574	71 574	71 574	71 574	71 574	71 574
Amorteringar	-25 794	-27 858	-30 086	-32 493	-35 093	-37 900	-55 688
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	58 837	-10 761 310	82 767	97 052	111 544	126 239	202 662
Avsättning till yttre underhåll	-56 976	-58 116	-59 278	-60 463	-61 673	-62 906	-69 453
Disposition underhållsfond	-	10 830 000	-	-	-	-	-
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	1 861	10 574	23 489	36 589	49 871	63 333	133 208
Ingående saldo kassa	11 080 000						
Akkumulerat saldo kassa	11 138 837	377 526	460 293	557 345	668 889	795 129	1 653 680
Akkumulerad avsättning till underhåll	10 886 976	115 092	174 369	234 833	296 505	359 411	693 325

9.3.2 90 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	625 567	627 435	626 431	625 345	624 173	622 908	614 888
Övriga kostnader	1 549 834	12 409 399	1 609 555	1 640 315	1 671 690	1 703 692	1 873 564
Summa kostnader och avsättningar	2 175 400	13 036 834	2 235 986	2 265 661	2 295 863	2 326 600	2 488 453
Summa utgifter och avsättningar	2 186 597	2 221 234	2 253 777	2 287 044	2 321 055	2 355 833	2 542 020
Hysesintäkter	706 451	720 580	734 991	749 691	764 685	779 979	861 159
Avgiftsintäkter	1 482 007	1 511 229	1 542 274	1 573 941	1 606 241	1 639 187	1 814 069
Summa intäkter	2 188 458	2 231 808	2 277 266	2 323 632	2 370 926	2 419 166	2 675 229
Årets resultat	13 057	-10 805 026	41 280	57 972	75 063	92 566	186 776
Betalnetto efter fondavsättning	1 861	10 574	23 489	36 589	49 871	63 333	133 208
Avgifter kr/m ² bostäder	573	584	596	609	621	634	702
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,6%

9.3.3 80 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	717 333	722 001	720 996	719 911	718 739	717 473	709 454
Övriga kostnader	1 549 834	12 409 399	1 609 555	1 640 315	1 671 690	1 703 692	1 873 564
Summa kostnader	2 267 167	13 131 400	2 330 552	2 360 226	2 390 429	2 421 166	2 583 018
Summa utgifter och avsättningar	2 278 364	2 315 800	2 348 342	2 381 609	2 415 621	2 450 398	2 636 586
Hysesintäkter	960 408	979 617	999 209	1 019 193	1 039 577	1 060 368	1 170 732
Avgiftsintäkter	1 319 816	1 346 757	1 372 622	1 399 005	1 425 915	1 453 363	1 599 062
Summa intäkter	2 280 224	2 326 374	2 371 831	2 418 198	2 465 492	2 513 732	2 769 794
Årets resultat	13 057	-10 805 026	41 280	57 972	75 063	92 566	186 776
Betalnetto efter fondavsättning	1 861	10 574	23 489	36 589	49 871	63 333	133 208
Avgifter kr/m ² bostäder	574	586	597	609	620	632	696
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,4%	0,4%	0,3%	0,3%	0,2%	0,1%	-0,2%

9.3.4 70 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	809 100	816 567	815 562	814 477	813 305	812 039	804 020
Inkomstskatt	71 917	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	1 549 834	12 409 399	1 609 555	1 640 315	1 671 690	1 703 692	1 873 564
Summa kostnader	2 430 850	13 225 966	2 425 117	2 454 792	2 484 995	2 515 731	2 677 584
Summa utgifter och avsättningar	2 442 047	2 410 365	2 442 908	2 476 175	2 510 186	2 544 964	2 731 152
Hysesintäkter	1 214 366	1 238 653	1 263 427	1 288 695	1 314 469	1 340 758	1 480 306
Avgiftsintäkter	1 229 541	1 182 286	1 202 970	1 224 069	1 245 589	1 267 539	1 384 055
Summa intäkter	2 443 908	2 420 940	2 466 397	2 512 764	2 560 057	2 608 297	2 864 360
Årets resultat	13 057	-10 805 026	41 280	57 972	75 063	92 566	186 776
Betalnetto efter fondavsättning	1 861	10 574	23 489	36 589	49 871	63 333	133 208
Avgifter kr/m ² bostäder	611	588	598	609	619	630	688
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	6,9%	0,7%	0,5%	0,3%	0,0%	-0,2%	-1,3%

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	3	3 rok	67	2,2793	2,6614	603 871	9 013	-	3 138	4 847
2	1	3 rok, ej bkg	76	2,5357	2,9609	638 538	8 402	-	3 491	5 356
3	1	2 rok	57	1,9943	-	-	-	528 370	-	4 279
4	1	1 rok, ej bkg	26	1,1109	-	-	-	279 746	-	2 299
5	2	3 rok	76	2,5357	2,9609	671 822	8 840	-	3 491	5 355
6	2	2 rok	57	1,9943	2,3286	528 370	9 270	-	2 745	4 279
7	2	1 rok, ej bkg	26	1,1109	1,2971	279 746	10 759	-	1 529	2 299
8	3	3 rok	76	2,5357	-	-	-	671 822	-	5 355
9	3	2 rok	57	1,9943	2,3286	528 370	9 270	-	2 745	4 279
10	1	3 rok	85	2,7922	3,2604	739 773	8 703	-	3 844	5 841
11	1	2 rok	68	2,3078	2,6947	611 421	8 991	-	3 177	4 895
12	2	3 rok	85	2,7922	3,2604	739 773	8 703	-	3 844	5 841
13	2	2 rok	68	2,3078	2,6947	611 421	8 991	-	3 177	4 895
14	3	3 rok	85	2,7922	-	-	-	739 773	-	5 841
15	3	2 rok	68	2,3078	2,6947	611 421	8 991	-	3 177	4 895
16	bv	3 rok, ej bkg	72	2,4217	2,8278	609 835	8 470	-	3 334	5 096
17	bv	1 rok, ej bkg	42	1,5668	1,8295	394 562	9 394	-	2 157	3 332
18	bv	2 rok, ej bkg	57	1,9943	2,3286	502 200	8 811	-	2 745	4 279
19	1	3 rok	72	2,4217	2,8278	641 622	8 911	-	3 334	5 096
20	1	1 rok	42	1,5668	1,8295	415 119	9 884	-	2 157	3 332
21	1	2 rok	57	1,9943	2,3286	528 370	9 270	-	2 745	4 279
22	2	3 rok	72	2,4217	2,8278	641 622	8 911	-	3 334	5 096
23	2	1 rok	42	1,5668	1,8295	415 119	9 884	-	2 157	3 332
24	2	2 rok	57	1,9943	2,3286	528 370	9 270	-	2 745	4 279
25	1	2 rok, ej bkg	56	1,9658	2,2954	495 024	8 840	-	2 706	4 214
26	1	1 rok, ej bkg	41	1,5383	1,7962	387 386	9 448	-	2 118	3 266
27	1	3 rok, ej bkg	67	2,2793	2,6614	573 957	8 567	-	3 138	4 848
28	2	2 rok	56	1,9658	2,2954	520 820	9 300	-	2 706	4 214
29	2	1 rok	41	1,5383	1,7962	407 568	9 941	-	2 118	3 266
30	2	3 rok	67	2,2793	2,6614	603 871	9 013	-	3 138	4 848
31	3	2 rok	56	1,9658	2,2954	520 820	9 300	-	2 706	4 214
32	3	1 rok	41	1,5383	1,7962	407 568	9 941	-	2 118	3 266
33	3	1 rok, ej bkg	26	1,1109	1,2971	279 746	10 759	-	1 529	2 299
34	1	1 rok	45	1,6523	1,9293	437 769	9 728	-	2 275	3 532
35	1	2 rok	68	2,3078	2,6947	611 421	8 991	-	3 177	4 895
36	2	3 rok	85	2,7922	3,2604	739 773	8 703	-	3 844	5 841
37	2	2 rok	68	2,3078	2,6947	611 421	8 991	-	3 177	4 895
38	3	3 rok	85	2,7922	3,2604	739 773	8 703	-	3 844	5 841
39	3	2 rok	68	2,3078	-	-	-	611 421	-	4 895
40	3	1 rok, ej bkg	26	1,1109	-	-	-	279 746	-	2 299
41	1	3 rok	76	2,5357	2,9609	671 822	8 840	-	3 491	5 355
42	1	2 rok	57	1,9943	2,3286	528 370	9 270	-	2 745	4 279
43	1	1 rok, ej bkg	26	1,1109	1,2971	279 746	10 759	-	1 529	2 299
44	2	3 rok	76	2,5357	2,9609	671 822	8 840	-	3 491	5 355
45	2	2 rok	57	1,9943	2,3286	528 370	9 270	-	2 745	4 279
46	2	1 rok, ej bkg	26	1,1109	-	-	-	279 746	-	2 299
47	3	3 rok	76	2,5357	2,9609	671 822	8 840	-	3 491	5 355
48	3	2 rok	57	1,9943	2,3286	528 370	9 270	-	2 745	4 279
49	1	1 rok	36	1,3958	-	-	-	369 818	-	2 819

Lokaler

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	-	-	300	-	-	-	-	-	-	13 133
2	-	-	120	-	-	-	-	-	-	9 047
3	-	-	90	-	-	-	-	-	-	6 000
4	-	-	44	-	-	-	-	-	-	3 203
5	-	-	60	-	-	-	-	-	-	-
Totalt			3 487	100,00	100,00	22 458 588	9 082	3 760 442	117 898	249 339

Fördelningsgrund insats

Insatserna har beräknats utifrån en utjämnad hyra. Därutöver har justering gjort för avsaknad av balkong med -5%.

Fördelningsgrund årsavgift

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

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

Lokal nr	Våning	Typ	Area m ²	Hyresgäst	Hyra 2014		Löptid	Index-%
					kr/år	kr/m ²		
			30					
1	-	Butik	0	Elisabet Söderberg	157 600	525	2016-12-31	100
			12					
2	-	Kontor	0	Attendo Care AB	108 558	905	2016-09-30	100
3	-	Butik	90	Cecilia Sköldqvist	72 000	800	2016-03-13	100
4	-	Frisersalong	44	Mia Palmberg	38 435	874	2014-12-31	100
5	-	Lagerlokal	60	Outhyrd	-	-		-

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 samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea 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 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.

Östersunds kommun den 10/6 - 2014

Carin All

Jens Engström

Anders Hård

Andreas Nenzén

Linja Nilsson

Veronica Ångnell

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Rörläggaren 10*, Östersunds kommun, organisationsnummer 769627-3908, 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

Besiktningsprotokoll Projektledarhuset AB, 2014-06-03

Fastighetsinformation

Bankoffert Nordea

Driftskostnad fjärrvärme, vatten, el och renhållning

Hyreskontrakt, lokaler

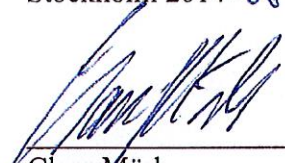
Fastighetsöverlåtelseavtal mellan Fastighets AB Hornsgatan och Visionsbolaget 8522 AB

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 2014-06-16



Claes Mörk
Jur.kand.

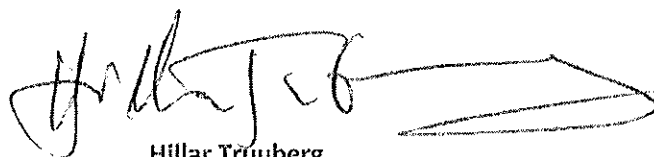


Ole Lien
Byggnadsingenjör

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

Östersund Rörläggaren 10

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan



Hilar Truuberg

2014-06-03 (rev)

Östersund Rörläggaren 10 - Besiktningensutlåtande

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 återopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Rörläggaren 10 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 förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Ingen av hyreslokaler besöktes. Vid besiktningstillfället var det regnigt samt ca 1 grad C.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Jens, boende
- Monika, boende
- Andreas, boende
- Kari, boende
- Kenneth, HSB, fastighetsskötare
- Charlotte Högberg, Colliers International
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Östersund Rörläggaren 10	
Adress:	Hornsgatan 7 A-C; 9; 9 A-B; Risslersgatan 11 A-B	
Kommun:	Östersund	
Nuvarande ägare:	Fastighets AB Hornsgatan	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	3 239 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	3 st byggnader med källare, 3 våningar samt vind och 2 ihopbyggda mellanliggande 1-2 plans byggnader med i huvudsak bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1950	
Areor:	Bostäder	2 873 m ²
	Lokaler	611 m ²
	Totalt	3 484 m ²
Lägenheter:	49 st (1-3 rok)	
Lokaler:	5 hyreskontrakt	
Parkering:	21 platser	
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstugor, vissa lokaler	
Bottenvåning:	Bostadsentréer, lokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.	



Stomme:	Betong och tegel.
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Yttertak:	Plåt.
Fasader:	Betongsockel, puts i våningsplanen. Träpanels-partier vid lokaler och sophusbyggnader.
Balkonger:	Betongplatta, räcke och skärm.
Fönster:	3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade båggar. 2-glas träfönster i källarplan. Blandat trä- och aluminiumfönster till lokaler.
Trapphus:	Naturstensgolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entréportar:	Aluminiumparti med glas.
Övriga dörrar:	Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av trä. Lokalentréer av aluminium.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak eller undertak.
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta eller linoleum i de flesta övriga rum Plastmatta i de flesta kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Variationer i utförande förekommer mellan olika lägenheter.
Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv, väggplastmatta eller målad väv på vägg, undertak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Variationer i utförande kan förekomma.



Tvättstugor (3 st):	6 TM, 3 TT, 4 TS, 3 manglar. Klinker på golv eller målat golv, kaklade eller målade väggar och målade tak. 1 torkrum med kondensavfuktare.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i stor utsträckning från 1979.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak från 1980-tal. Stamregleringsventiler av äldre typ.
Ventilation:	Köksfläktar och pax-fläktar. Tilluft finns som väggventiler under fönstren eller spaltventiler i fönstren. Mekanisk frånluft till vissa lokaler med separata aggregat.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn, varmvatten av koppar, kallvatten av galvaniserat stål. Installationerna är till stor del från byggnadsåret.
Elinstallationer:	Elinstallationer i huvudsak från byggnadsåret.
Sophantering:	Separata sophus.
Tomt / mark:	Hårdgjord mark, gräsmatta, planteringar, utvändiga trappor. Parkeringsplatser på tomtmark.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1950. Sophanteringsbyggnaderna är uppförda senare. Yttertaken är omlagda, fasaderna omputsade och ytterbågarna till fönstren utbytta. I övrigt har inga mer omfattande samlade underhållsåtgärder utförts. Nära förestående underhållsbehov finns främst VA-stammar, badrumsrenoveringar utbyte flertalet elinstallationer, utrustning i värmeundercentral samt balkongerna.
OVK-status:	Godkänd OVK finns enligt uppgift.
Energideklaration:	Utförd.

Radon:

Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.

Asbest:

Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Ingen fuktgenomslag noterades i källarplanen. Inga sättningar noterades under källarplattorna. Inga noterbara utvändiga marksättningar.

Finplanering i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

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

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning.

5.1c Fasad

Socklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader senast åtgärdade ca 2007 i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Träpanelsfasaddelar i behov av utvärdig ommålning om ca 5 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med plåt. Yttertaken är senast omlagda 2008 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattningar, takstegar och taksäkerhet i gott skick.

5.1e Balkonger

Flertalet balkongplattor har fuktgenomslag och påtaglig karbonatisering samt rostskador i armeringar. Erforderlig reparation rekommenderas inom nära framtid.

5.1f Fönster

Bostäder:

3-glas trä- aluminiumfönster i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare:

2-glas träfönster i behov av utvärdig ommålning inom några år.

Lokalfönster:

I bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark av blandade åldrar. Huvuddelen av maskinparken är från ca 2003 med 5 års återstående teknisk livslängd. 2 TS och 1 TM är nya.

Källare:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick.

Sophantering:

Med bedömt god funktion.

Vind:

Lgh-förråd i normalt skick.

F d Bageriet:

Normalt skick.

5.1h Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i likartat skick.

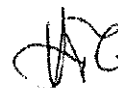
Bad- / duschrummen ytskiktsrenoverades för ca 25 år och är idag åter i behov detsamma.

Elinstallationer inom lägenheterna är i huvudsak omfattning från byggnadsåret och i behov av utbyte inom något år.

Fläktar i kök och badrum har enligt uppgift genomgående bytts ut för ett par år sedan.

Flera boende framförde synpunkter på lgh-dörrarnas bristande brand- och ljudmotstånd.

Efter ett eventuellt förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.



5.1i Lokaler

Ingen av lokalerna besöktes i samband med besiktningen. Enligt uppgift har ett par av lokalerna genomgått vissa ytskiktsrenoveringar för kort tid sedan. Lokalhyresgästerna har eget inre underhållsansvar.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral är från 1979 och i behov av utbyte. Enligt uppgift har fastighetsägaren upphandlat utbytet som skall utföras inom nära framtid.

I värmeundercentralen finns bl a en oljetank kvar. Det förutsätts att erforderliga saneringsåtgärder utförts.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar till badrum rekommenderas bytas i samband med VA-stambytet. Stamregleringsventiler för värme rekommenderas bytas i anslutning till utbytet av utrustningen i fjärrvärmeundercentralen.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Huvuddelen av installationen är från byggnadsåret. Installationerna är tekniskt uttjänta och i nära behov av utbyte.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Mekanisk frånluft med köksfläktar och pax-fläktar. Fläktenheterna är förhållandevis nyutbytta och i gott skick.

Tilluft via väggventiler eller spaltventiler i fönster.

Det bedöms finnas tillfredsställande funktion i besökta lägenheter.

Godkänd OVK finns.

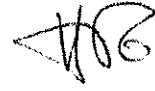
Lokaler:

Varierande ventilationssystem. Enligt uppgift är OVK godkänd för samtliga system.

5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter mm är i huvudsak tekniskt uttjänta och i behov av utbyte.

Installationer inom lägenheterna likaledes i huvudsak i behov av utbyte. Åtgärden samordnas lämpligen med VA-stambytet.



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

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Ommålning träpanelsfasaddelar, ca 2019 ca 50 kkr

6.1e Balkonger

Reparation ca 30 balkonger, ca 2014 ca 1 400 kkr

6.1f Fönster

Ommålning källarfönster, ca 2015 ca 80 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 5 TM och 3 TT, ca 2018 ca 280 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering, ca 2014 (ingår 6.2c nedan)

Utbyte el i lägenheter, ca 2014 (ingår 6.3 nedan)

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2013
(arbetet är redan beställt och bekostas av säljaren)

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2014 ca 200 kkr

6.2c Avlopp / vatten

VA-stambyte, ca 2014 ca 7 200 kkr
(inklusive renovering av 49 badrum mm)

6.3 Elinstallationer

Utbyte flertalet elinstallationer, ca 2014 ca 1 950 kkr
(både fastighets- och lgh-installationer ingår)

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1950, utvändigt underhållna under senare år. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret. Nära förestående underhållsarbeten finns avseende VA-installationer, badrum, elinstallationer, balkonger, värmeinstallationer samt en mindre del av fönstren. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 10 830 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 330 000:-
Totalt:	ca 11 160 000:-

